

PERFIL DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN CHILE

**(Establecido en base a Fuentes de
de información pública y antecedentes
de elaboración propia)**

RESUMEN EJECUTIVO

PERFIL DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN CHILE
(En Base a Fuentes de Información Pública
y antecedentes de elaboración propia)

RESUMEN EJECUTIVO

I. ANTECEDENTES CENSALES

- Población Total** : De acuerdo con los resultados del Censo de Abril de 1992 Chile registraba a esa fecha una población de 13.348.401 habitantes.
- Hogares Particulares:** El 98,1% de la población del país (13.094.923 personas), se encontraban, constituyendo un Total de 3.293.779 Hogares Privados.
- Viviendas** : El Parque de Viviendas Particulares del país estaba compuesto por 3.359.813 Viviendas, de las cuales el 93% estaban Ocupadas, aunque sólo el 92,3% (3.101.356 viviendas) registraban moradores presentes.
- Composición del Parque de Viviendas** : Del total de Viviendas Ocupadas con Moradores Presentes, el 91% eran de carácter permanente (80,2% casas, 8,2% deptos. y 2,8% piezas en casas antiguas o conventillos), y las restantes eran viviendas semipermanentes (mediaguas, mejoras, ranchos, etc.)
- Tenencia** : Del mismo total de viviendas, poco más del 68% pertenecían a sus moradores, un 18% eran arrendadas y las restantes tenían otra condición de ocupación.
- Allegamiento** : Considerando el número de los hogares que las ocupan, se deduce que en promedio en cada vivienda viven 1.06 familias.
- Déficit** : Los antecedentes censales no permiten establecer con certeza una estimación del déficit habitacional.

Aceptando como soluciones no deficitarias todas las casas y deptos. (algunas si lo deben ser por su estado de conservaci3n y condiciones de materialidad y habitabilidad) y compar4ndolas con el n3mero de hogares, se puede acotar un d3ficit absoluto m3nimo de 553.000 Viviendas.

Tasas de Crecimiento:	Poblaci3n	1,65%	anual
Intercensal (82-92)	Hogares	2,93%	anual
	Viviendas	2,96%	anual

II. CONSTRUCCION HABITACIONAL

Entre 1982 y 1992 el parque total de viviendas particulares se increment3 en 850.000 viviendas, en tanto que las estad3sticas de permisos de construcci3n registran, para el per3odo 1982 a 1991, la autorizaci3n de s3lo 612.200 viviendas.

Considerando adem4s que una fracci3n de las viviendas contabilizadas en 1982 no exist3an como tales en 1992 por efecto de cambios de destino, destrucci3n, incendios, demolici3n, etc, puede estimarse que m4s de la tercera parte de las "nuevas" viviendas captadas por el Censo de 1992 no fueron registradas por las estad3sticas de permisos de edificaci3n.

De los 612.200 viviendas con permisos de construcci3n en el per3odo, m4s del 75% (460.000) est4n acogidas a alguno de los diferentes programas p3blicos de vivienda, de acuerdo al siguiente detalle:

	<u>N° Vivs.</u>	<u>%</u>
. Vivs. B4sicas y Progresivas	191.708	31,3
. PET y Otros	62.856	10,3
. De Subsidio Habitacional	206.263	33,7
. Privados sin apoyo Estatal	151.351	24,7
TOTAL 1982 - 1991	612.178	100,0

Durante el per3odo anotado el ritmo de construcci3n autorizada fue creciente, y bastante por debajo del que se ha registrado posteriormente en los a3os 92 (105.669) y 1993 (98.149 en los primeros 10 meses).

III. POLITICA HABITACIONAL

La intervención del Estado en materia de vivienda tiene carácter subsidiario y se origina en consideraciones de índole social, y tiene además un propósito redistributivos.

La política habitacional apunta a asegurar a todas las familias, cualquiera sea su condición social o económica, la igualdad de oportunidades para acceder a una vivienda digna, que satisfaga sus aspiraciones de acuerdo a su propio esfuerzo de ahorro relativo.

Las normas que regulan los programas públicos de vivienda son de carácter general, objetivos, impersonales y no discrecionales, y buscan incentivar el mayor financiamiento privado posible para incrementar los flujos de recursos que se destinan al sector.

La acción estatal en vivienda se canaliza a través de distintos programas habitacionales, algunos de acción directa y otros de subsidios.

Programas de Acción Directa: Son aquellos en los cuales el Estado organiza la demanda, contrata la construcción y asigna las viviendas a los postulantes inscritos, y provee los créditos hipotecarios complementarios del ahorro de las familias, y de los subsidios directos que se otorgan, descontándolos del costo de los proyectos. Entre tales programas se cuentan los de Vivienda Progresiva de 1° Etapa y las de Viviendas Básicas.

Programas de Subsidios: En estos el Estado entrega certificados de subsidios directos en dinero a los postulantes que cumplan requisitos de ahorro. Los créditos complementarios son provistos por el Banco del Estado, para los sectores de menores ingresos, y por la banca privada. Entre tales programas están vigentes: Vivienda Progresiva en 2° Etapa, Programa Especial para Trabajadores, Subsidio Rural y Subsidio General Unificado.

En general todos los Programas están orientados a permitir la adquisición de viviendas nuevas, excepto al subsidio Unificado, donde debido a falta de oferta adecuada de las viviendas nuevas, lo que debe acreditarse debidamente, es posible adquirir viviendas usadas.

IV. EL MERCADO HABITACIONAL DURANTE 1992

Debido a la existencia de antecedentes censales y a que se dispone de información para todo el año, para caracterizar el mercado habitacional se ha elegido el año 1992.

OFERTA HABITACIONAL

En rigor, como se explica en el Anexo ESQUEMA ANALITICO SIMPLE DEL MERCADO HABITACIONAL , la oferta no sólo esta compuesta por las nuevas viviendas que se construyen, sino que también por el stock habitacional existente.

De acuerdo con los datos del Censo, que se detallan en el Anexo ANTECEDENTES CENSALES, dicho stock estaba compuesto de la siguiente manera, de acuerdo con su situación de ocupación :

VIVIENDAS OCUPADAS	
Con personas Presentes	3.101.356
Sin personas Presentes	19.611
VIVIENDAS DESOCUPADAS	238.846
TOTAL STOCK DE VIVIENDAS	3.359.813

Oferta de Viviendas Nuevas

El indicador más próximo a la oferta de viviendas nuevas lo constituyen las estadísticas de permisos de construcción de viviendas. Sin embargo, dicha indicador recoge las intenciones de construcción, o, en el mejor de los casos, la iniciación de las obras, por lo que, dado que no existen estadísticas de recepciones municipales, sólo puede tenerse una aproximación de la oferta, suponiendo un cierto período medio de construcción, el que resulta muy variable según el tamaño y tipo de los proyectos y el tipo de vivienda.

Asumiendo razonablemente que en promedio la construcción demora entre 6 y 12 meses, una estimación aproximada de la oferta de viviendas nuevas durante 1992 correspondería al conjunto de viviendas aprobadas entre entre el 2do. semestre de 1991 y el 1er. semestre de 1992, que de acuerdo a las estadísticas del INE, totalizan 93.535.

DEMANDA DE VIVIENDAS

VIVIENDAS NUEVAS

Labor habitacional del Sector Público

La ejecución de los programas públicos de vivienda antes indicados, que se describen en detalle en el Anexo "Los Sistemas de Accesibilidad a la Vivienda", generó durante 1992 el siguiente mercado de viviendas nuevas:

	N° Sol.	<u>Viviendas asignadas o adquiridas</u>				
		Superf. M2	Valor M UF	Subsid. M UF	Ahorro M UF	Crédito M UF
Progresiv.	8.053	117	1.046	837	64	145
Básicas	22.414	872	4.811	3.608	224	979
P.E.T.	20.743	934	6.261	1.659	622	3.979
Sub.Rural	8.353	320	1.535	923	77	536
Sub.Unif.	17.479	902	8.226	2.315	1.091	4.820
TOTAL	77.042	3.145	21.878	9.342	2.078	10.458

Mercado Privado

No existe información sobre venta de viviendas del mercado privado a nivel nacional.

Aunque tal información se puede derivar de los registros de transacciones de compra y venta inscritos en los Conservadores de Bienes Raíces, estos no llevan una estadística de este tipo.

La única información de esta naturaleza que fue posible ubicar radica en listados mensuales de transacciones de compraventa de \$ 5.000.000 y más, inscritas en 10 Comunas de la Provincia de Santiago, en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, que edita la Asociación de Corredores de Propiedades, ACOP, en las comunas de interés de sus asociados, naturalmente aquellas de más altos ingresos, por lo que no constituye una muestra representativa ni del Gran Santiago ni menos del nivel nacional.

De acuerdo con esta información, que se detalla en Anexo, y que registra 20.158 transacciones, de las 60.000 que estimativamente se inscribieron durante 1992 en el total de la circunscripción de ese Conservador, dicho año se materializó en las comunas consideradas una venta total de

7.529 viviendas nuevas de más de \$ 5.000.000 (aproximadamente 571 UF), con un valor de 26.4 millones de UF. Discriminando según comuna y tramo de precio de las viviendas, puede estimarse que unas 6.000 de ellas corresponden al segmento del mercado netamente privado, sin apoyo estatal, y representaron una venta total equivalente a 24.7 millones de UF.

Considerando la oferta estimada calculada para estas comunas en relación con la oferta total de viviendas nuevas para este segmento del mercado, un orden de magnitud de la venta total de viviendas nuevas de mercado en 1992 oscila entre 12 y 15.000 viviendas a nivel nacional.

VIVIENDAS USADAS

Programas Públicos de Vivienda

Como ya se indicó, dentro de los Programas Públicos de Vivienda sólo el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional permite la adquisición de viviendas usadas. De acuerdo con estadísticas del MINVU, estas operaciones totalizaron 2.479 unidades en todo el país durante 1992.

Mercado Privado

Para formular una estimación, nuevamente debemos recurrir a las estadísticas de ACOP para 10 comunas de Santiago. De acuerdo con estas, en dichas comunas se transfirió el dominio de 10.474 viviendas usadas de más de 571 UF, transacciones que sumaron un total de 40.7 millones de UF.

Extrapolando estas cifras en base a la relación ventas/stock, ó ventas/hogares, y bajo el supuesto que en el resto del país ella es equivalente a la mitad de la registrada en estas comunas, se puede concluir, conservadoramente, que las ventas de viviendas usadas alcanzaron durante 1992 a por lo menos unas 49.000 unidades.

Resumen Ventas de Vivienda en 1992

Viviendas Nuevas		92.000
Con apoyo Estatal	77.000	
Mercado Privado	15.000	
Viviendas Usadas		51.500
Con Apoyo Estatal	2.500	
Mercado Privado	49.000	
Total Viviendas Vendidas o Entregadas		143.500

V. EL FINANCIAMIENTO HABITACIONAL

Como se describe en Anexo, los principales mecanismos de crédito hipotecario aplicados a la compra de viviendas son las Letras de Crédito Hipotecario y los Mutuos Endosables, aunque también el MINVU mantiene una línea de crédito directa para los Beneficiarios de algunos de sus programas de viviendas sociales.

En los últimos años se registra un promedio del orden de 40.000 préstamos anuales con letras hipotecarias para vivienda, que suman poco más de 18 millones de UF por año.

La cartera de crédito con letras hipotecarias alcanzaba, a septiembre de 1993, un saldo de 287.000 préstamos por un monto total de 100 millones de UF.

Esta cartera está bastante concentrada en créditos del Banco del Estado, el que financia principalmente los préstamos de los programas de vivienda pública, básicamente del PET y del Subsidio Unificado en sus primeros Tramos.

El sistema con mutuos endosables partió en 1989 por lo que se encuentra recién en una fase de desarrollo, a un ritmo de menos de 2.000 préstamos por año y algo más de 3 millones de UF anuales, incluidos tanto los créditos que otorgan las Administradoras como los bancos en esta modalidad. Estimativamente esta cartera suma del orden de 4.000 créditos.

Por su parte, según estimaciones del propio MINVU, su cartera hipotecaria asciende aproximadamente a unos 220.000 deudores, no habiendo información conocida sobre el monto de dicha cartera.

Así, estas 3 fuentes de créditos para vivienda dan cuenta de una cartera global de aproximadamente 510.000 préstamos de vivienda. Por otra parte, según las cifras censales, a la fecha de su levantamiento 478.000 familias declararon estar pagando su vivienda a plazo, lo que cuadra muy bien con la estimación de la cartera vigente a esa fecha.

Letras Hipotecarias	243.500
Mutuos Endosables	2.500
Créditos MINVU	220.000
Total Cartera a Abril 1992	466.000

Préstamos para vivienda durante 1992

En base a las distintas fuentes de información disponibles, y a algunas estimaciones de elaboración propia, fue posible estructurar el siguiente cuadro del financiamiento habitacional durante 1992.

Préstamos Hipotecarios para Vivienda - 1992

Modalidad	Número de Préstamos	Monto Miles UF
MINVU	30.467	1.659
Letras Hipotecarias	39.203	18.127
Mutuos Endosables	1.711	3.470
Otros Créditos Hip. de Vivienda (Bancos)	3.200	2.767
TOTAL	74.581	25.993

Como se observa, el total de los préstamos registrados escasamente alcanza a cubrir la mitad de las 143.500 transacciones de compraventa de viviendas estimadas para ese año.

Por cierto que el cuadro está incompleto, pues no incorpora otros créditos bancarios no hipotecarios, generalmente de plazos más cortos, ni los créditos directos de los vendedores (constructoras e inmobiliarias), ni los créditos de otros organismos no financieros, como Cajas de Compensación, Cooperativas y posiblemente Entidades Organizadoras.

No obstante esta omisión, y pese a que entre las transacciones de viviendas usadas están incluidas algunas transferencias que no involucran venta efectiva, como las posesiones efectivas y otras, es claro que una parte significativa de las operaciones de compra de viviendas, especialmente en el caso de las usadas y de las viviendas nuevas para los estratos de más altos ingresos, se realiza sin crédito.

VI. EL MERCADO DEL ARRIENDO

Según el Censo de 1992, a esa fecha habían 555.775 viviendas arrendadas en todo el país, este es, el 17,9% del total de viviendas ocupadas con personas presentes.

La tasa de arrendamiento, según tipo de vivienda, era de un 14,8% para las casas, un 36% en los departamentos y un 59% en la categoría de "pieza en casa antigua o Conventillo", en el caso de las viviendas catalogadas como permanentes,

y de un 17,5% en el caso de mejoras y mediaguas, dentro de las viviendas semipermanentes.

Este mercado del arriendo se concentra principalmente en el área urbana, donde la tasa de arrendamiento alcanza al 20,5%, en tanto que esta es de sólo un 4,7% en las zonas rurales.

Desgraciadamente el Censo no contiene variables de ingreso que permita analizar este mercado por segmentos socioeconómicos. No obstante, la Encuesta de Presupuestos Familiares, levantada en el Gran Santiago durante 1988 para establecer la nueva canasta del IPC, permite tener una aproximación para ese nivel geográfico.

De acuerdo con esos antecedentes, la tasa de arrendamiento en el Gran Santiago era en 1988 del 19,2%, bastante similar al 20% que registra el Censo del 92 para el área urbana de la Región Metropolitana.

Al analizar los resultados de la Encuesta por niveles de ingreso se observa que la tasa media de arrendamiento crece en relación con los tramos de ingreso familiar, desde un 15,3% en el quintil (20%) de los hogares de más bajos ingresos, a un 26% en el quintil de ingresos superiores, lo que concuerda con la clasificación por tipo de vivienda que se deduce del Censo.

VII. DEMANDA POTENCIAL DE VIVIENDAS

En general la información existente sólo se refiere a la demanda registrada para los programas públicos de vivienda.

De acuerdo a los Registros de Postulantes del MINVU, a Diciembre de 1992 habían 369.669 familias inscritas para los programas de viviendas básicas, y otras 32.751 estaban inscritas en los programas de viviendas progresivas de 1ra. Etapa, aunque sólo 137.020 y 17.759 de ellas, respectivamente, cumplían los requisitos para ser asignatarios de esos programas.

Por otra parte, considerando los subsidios aún no pagados, y asumiendo que de ellos no se concreta la proporción que históricamente registran las estadísticas, circulan actualmente del orden de 29.000 beneficiarios con certificados vigentes del subsidio unificado y otros 13.600 beneficiarios del subsidio rural, quienes adquirirán o construirán su vivienda en este año o el próximo. A ellos debiera agregarse los futuros favorecidos con estos programas, ya que cada año postulan en promedio algo más de 50.000 familias al subsidio unificado y del orden de 25.000 al subsidio rural, de los cuales salen favorecidos unos 28.000 y 8.000 por año, respectivamente.

La fuente potencial de esta demanda por subsidios habitacionales se puede apreciar en las estadísticas de Cuentas de Ahorro para la Vivienda del sistema bancario, las que registran a Septiembre de 1993 un total de 879.000 libretas vigentes. Así pues, al ritmo de ejecución de los programas estatales, hay demanda para rato.

ANEXO 1

ANTECEDENTES CENSALES

CENSO DE VIVIENDAS 1992
 PARQUE DE VIVIENDAS PARTICULARES
 POR CONDICION DE OCUPACION, SEGUN REGION

Número de Viviendas

RE- GION	OCUPADAS			DESO- CUPADAS	TOTAL GENERAL
	C/P PTES.	S/P PTES.	TOTAL		
I	75,101	412	75,513	9,809	85,322
II	90,616	626	91,242	9,633	100,875
III	53,929	326	54,255	8,076	62,331
IV	115,986	1,234	117,220	15,768	132,988
V	347,494	3,220	350,714	57,194	407,908
VI	158,358	1,395	159,753	13,769	173,522
VII	190,108	900	191,008	17,562	208,570
VIII	390,263	2,050	392,313	22,038	414,351
IX	179,525	851	180,376	12,481	192,857
X	217,443	1,211	218,654	15,329	233,983
XI	19,005	146	19,151	2,425	21,576
XII	36,730	225	36,955	4,063	41,018
R.M.	1,226,798	7,015	1,233,813	50,699	1,284,512
PAIS	3,101,356	19,611	3,120,967	238,846	3,359,813

**PARQUE DE VIVIENDAS PARTICULARES
1982 - 1992**

	CENSO DE VIVIENDA		CRECIMIENTO INTERCENSAL		
	1982	1992	TOTAL ACUMULADO	ANUAL	
	N° DE VIVIENDAS		%		
	TOTAL PAIS				
VIVIENDAS PARTICULARES	2,509,977	3,359,813	849,836	33.9%	3.0%
OCUPADAS	2,350,296	3,120,967	770,671	32.8%	2.9%
C/P PRESENTES	2,320,246	3,101,356	781,110	33.7%	2.9%
C/P AUSENTES	30,050	19,611	(10,439)	-34.7%	-4.2%
DESOCUPADAS	159,681	238,846	79,165	49.6%	4.1%
	REGION METROPOLITANA				
VIVIENDAS PARTICULARES	944,651	1,284,512	339,861	36.0%	3.1%
OCUPADAS	904,610	1,233,813	329,203	36.4%	3.2%
C/P PRESENTES	894,170	1,226,798	332,628	37.2%	3.2%
C/P AUSENTES	10,440	7,015	(3,425)	-32.8%	-3.9%
DESOCUPADAS	40,041	50,699	10,658	26.6%	2.4%
	RESTO PAIS				
VIVIENDAS PARTICULARES	1,565,326	2,075,301	509,975	32.6%	2.9%
OCUPADAS	1,445,686	1,887,154	441,468	30.5%	2.7%
C/P PRESENTES	1,426,076	1,874,558	448,482	31.4%	2.8%
C/P AUSENTES	19,610	12,596	(7,014)	-35.8%	-4.3%
DESOCUPADAS	119,640	188,147	68,507	57.3%	4.6%

CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA 1992
HOGARES POR TAMAÑO DEL HOGAR Y
SEGUN MIEMBROS COMPONENTES

MIEMBROS DEL HOGAR	POBLAC. EN VIV. PARTIC.	TAMAÑO DEL HOGAR (N° de Personas)									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 y +
		Total de Personas									
TOTAL	13,094,923	273,320	935,394	1,976,250	3,024,784	2,729,800	1,876,554	892,528	571,578	337,257	477,460
JEFES	3,293,779	273,320	467,697	658,750	756,196	545,960	312,759	127,504	71,447	37,473	42,673
RESTO	9,801,144	0	467,697	1,317,500	2,268,588	2,183,840	1,563,795	765,024	500,129	299,784	434,787
CONYUGE	2,002,718	0	198,566	399,688	553,414	414,756	234,201	93,835	51,647	26,916	29,695
CONVIVIENTE	257,892	0	41,533	64,751	63,089	42,360	24,222	10,084	5,679	2,933	3,241
HIJO / A	5,341,092	0	122,240	634,495	1,329,307	1,319,568	908,541	422,621	260,629	148,800	194,891
YERNO / NUERA	177,944	0	593	5,304	17,337	31,848	38,503	25,288	20,183	13,901	24,987
NIETO / A	774,498	0	14,284	52,159	93,504	130,006	143,851	99,642	79,839	56,081	105,132
HERMANO / CUÑAD	252,400	0	23,664	35,987	43,893	47,145	41,690	22,586	15,483	9,198	12,754
PADRES / SUEGROS	165,161	0	11,559	19,957	28,630	37,995	32,530	15,708	9,138	4,639	5,005
OTRO PARIENTE	444,474	0	26,281	54,863	75,840	86,084	73,717	40,336	32,362	21,713	33,278
OTRO NO PARIENTE	282,894	0	22,471	37,507	46,079	48,926	45,728	25,574	19,837	13,114	23,658
SERV.DOMEST.	102,071	0	6,506	12,789	17,495	25,152	20,812	9,350	5,332	2,489	2,146
Promedio de Personas por Hogar											
TOTAL	3.98	1	2	3	4	5	6	7	8	9	11.19
JEFES	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
RESTO	2.98	0	1	2	3	4	5	6	7	8	10.19
CONYUGE	0.61	0	0.42	0.61	0.73	0.76	0.75	0.74	0.72	0.72	0.70
CONVIVIENTE	0.08	0	0.09	0.10	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
HIJO / A	1.62	0	0.26	0.96	1.76	2.42	2.90	3.31	3.65	3.97	4.57
YERNO / NUERA	0.05	0	0.00	0.01	0.02	0.06	0.12	0.20	0.28	0.37	0.59
NIETO / A	0.24	0	0.03	0.08	0.12	0.24	0.46	0.78	1.12	1.50	2.46
HERMANO / CUÑAD	0.08	0	0.05	0.05	0.06	0.09	0.13	0.18	0.22	0.25	0.30
PADRES / SUEGROS	0.05	0	0.02	0.03	0.04	0.07	0.10	0.12	0.13	0.12	0.12
OTRO PARIENTE	0.13	0	0.06	0.08	0.10	0.16	0.24	0.32	0.45	0.58	0.78
OTRO NO PARIENTE	0.09	0	0.05	0.06	0.06	0.09	0.15	0.20	0.28	0.35	0.55
SERV.DOMEST.	0.03	0	0.01	0.02	0.02	0.05	0.07	0.07	0.07	0.07	0.05

N° de Hogares	3,293,779	273,320	467,697	658,750	756,196	545,960	312,759	127,504	71,447	37,473	42,673
Distrib. Porcentual	100.00	8.30	14.20	20.00	22.96	16.58	9.50	3.87	2.17	1.14	1.30

**EVOLUCION PARQUE VIVIENDAS PARTICULARES
REGION METROPOLITANA
1982 - 1992**

	CENSO DE VIVIENDA 1982					CENSO DE VIVIENDA 1992				
	VIVIENDAS PARTICULARES					VIVIENDAS PARTICULARES				
	TOTAL	OCUPADAS			DESOC.	TOTAL	OCUPADAS			DESOC.
	N° Viv.	N° Viv.	N° Pers.	Pers./Viv.	N° Viv.	N° Viv.	N° Pers.	Pers./Viv.	N° Viv.	
REG.METROPOLIT.	947,202	894,170	4,255,002	4.78	53,032	1,284,512	1,233,813	5,190,378	4.21	50,699
PROV.SANTIAGO	820,361	774,530	3,642,769	4.70	45,831	1,054,595	1,017,581	4,258,556	4.18	37,014
SANTIAGO	68,356	61,056	213,396	3.50	7,300	63,208	60,574	215,170	3.55	2,634
INDEPENDENCIA	20,380	19,458	84,311	4.33	922	20,053	19,359	75,725	3.91	694
CONCHALI	32,063	31,405	157,513	5.02	658	34,428	33,954	152,616	4.49	472
HUECHURABA	11,343	11,137	56,115	5.04	208	13,231	13,114	61,735	4.71	117
RECOLETA	34,446	33,305	162,156	4.87	1,141	38,613	37,713	162,812	4.32	900
PROVIDENCIA	35,438	31,295	109,914	3.51	4,143	38,004	35,161	105,430	3.00	2,843
VITACURA	15,989	14,916	71,556	4.80	1,073	19,067	18,156	78,661	4.33	911
LO BARNECHEA	5,687	4,774	23,329	4.89	913	11,851	10,320	47,100	4.56	1,531
LAS CONDES	42,257	38,689	174,262	4.50	3,568	55,728	52,120	205,367	3.94	3,808
ÑUÑO A	42,472	39,480	165,919	4.20	2,992	47,055	45,177	169,637	3.75	1,878
LA REINA	19,388	17,805	79,653	4.47	1,583	22,546	21,884	91,360	4.17	662
MACUL	25,309	23,909	112,241	4.69	1,400	29,311	28,534	119,644	4.19	777
PEÑALOLEN	29,646	28,487	136,875	4.80	1,159	42,751	41,225	179,002	4.34	1,526
LA FLORIDA	47,123	40,737	191,080	4.69	6,388	83,397	80,216	328,802	4.10	3,181
SAN JOAQUIN	25,096	24,607	123,169	5.01	489	25,759	25,328	113,354	4.48	431
LA GRANJA	21,710	20,789	108,847	5.24	921	31,438	30,334	132,857	4.38	1,104
LA PINTANA	14,818	14,105	73,607	5.22	713	38,937	38,119	169,601	4.45	818
SAN RAMON	18,757	18,589	99,344	5.34	168	22,644	22,367	100,775	4.51	277
SAN MIGUEL	18,989	18,371	85,723	4.67	618	20,282	19,482	79,235	4.07	800
LA CISTERNA	20,773	20,000	94,470	4.72	773	22,734	22,174	93,395	4.21	560
EL BOSQUE	29,465	27,552	142,279	5.16	1,913	39,867	38,795	172,145	4.44	1,072
P.A.CERDA	28,397	27,897	144,835	5.19	500	29,505	29,012	130,253	4.49	493
LO ESPEJO	21,776	21,598	124,208	5.75	178	25,632	25,189	120,054	4.77	443
EST.CENTRAL	31,553	30,704	146,773	4.78	849	33,234	32,423	137,761	4.25	811
CERRILLOS	13,838	13,541	66,380	4.90	297	17,048	16,732	71,237	4.26	316
MAIPU	25,362	23,924	113,558	4.75	1,438	65,758	62,246	256,078	4.11	3,512
QTA.NORMAL	27,177	26,479	127,310	4.81	698	28,596	28,020	115,602	4.13	576
LO PRADO	21,987	20,765	103,416	4.98	1,222	26,556	26,155	110,731	4.23	401
PUDAHUEL	19,686	19,201	96,616	5.03	485	34,186	31,872	137,213	4.31	2,314
Co.NAVIA	27,650	27,290	137,689	5.05	360	34,476	34,039	155,641	4.57	437
RENCA	18,831	18,284	93,693	5.12	547	28,995	28,463	128,470	4.51	532
QUILICURA	4,599	4,381	22,532	5.14	218	9,707	9,324	41,093	4.41	383
PROV.CHACABUCO	12,560	11,398	55,880	4.90	1,162	21,509	20,333	86,463	4.25	1,176
COLINA	6,368	5,669	28,163	4.97	699	11,647	11,299	49,440	4.38	348
LAMPA	3,723	3,536	17,472	4.94	187	6,327	5,873	24,449	4.16	454
TILTIL	2,469	2,193	10,245	4.67	276	3,535	3,161	12,574	3.98	374
PROV.CORDILLERA	27,644	25,386	127,751	5.03	2,258	71,279	66,330	273,197	4.12	4,949
PUENTE ALTO	22,924	21,695	109,591	5.05	1,229	64,276	60,736	250,703	4.13	3,540
Sn.JOSE MAIPO	2,977	2,180	9,739	4.47	797	4,060	2,999	11,337	3.78	1,061
PIRQUE	1,743	1,511	8,421	5.57	232	2,943	2,595	11,157	4.30	348
PROV.MAIPO	41,095	39,329	204,999	5.21	1,766	66,945	64,045	288,832	4.51	2,900
SAN BERNARDO	26,038	25,166	127,318	5.06	872	42,728	41,417	187,985	4.54	1,311
BUIN	7,927	7,567	41,227	5.45	360	11,985	11,564	52,132	4.51	421
PAINE	5,412	4,971	27,639	5.56	441	9,260	8,372	36,991	4.42	888
C.DE TANGO	1,718	1,625	8,815	5.42	93	2,972	2,692	11,724	4.36	280
PROV.MELIPILLA	19,234	18,291	94,704	5.18	943	30,760	28,255	117,959	4.17	2,505
MELIPILLA	12,665	12,143	63,654	5.24	522	20,272	18,773	79,747	4.25	1,499
Ma.PINTO	1,374	1,304	7,177	5.50	70	2,229	2,061	8,648	4.20	168
CURACAVI	3,092	2,896	14,134	4.88	196	5,303	4,749	18,945	3.99	554
ALHUE	733	665	3,394	5.10	68	1,091	962	3,935	4.09	129
SAN PEDRO	1,370	1,283	6,345	4.95	87	1,865	1,710	6,684	3.91	155
PROV.TALAGANTE	26,308	25,236	128,899	5.11	1,072	39,424	37,269	165,371	4.44	2,155
TALAGANTE	6,198	5,928	31,423	5.30	270	10,220	9,823	44,241	4.50	397
PEÑAFLO R	12,886	12,488	61,673	4.94	398	18,635	17,706	79,136	4.47	929
ISLA DE MAIPO	3,501	3,276	17,172	5.24	225	5,409	4,771	20,187	4.23	638
EL MONTE	3,723	3,544	18,631	5.26	179	5,160	4,969	21,807	4.39	191
GRAN SANTIAGO	869,323	821,391	3,879,678	4.72	47,932	1,161,599	1,119,734	4,697,244	4.19	41,865
RESTO REGION	77,879	72,779	375,324	5.16	5,100	122,913	114,079	493,134	4.32	8,834

CRECIMIENTO INTERCENSAL 1982 - 1992
PARQUE DE VIVIENDAS PARTICULARES
REGION METROPOLITANA

	VIVIENDAS PARTICULARES							
	CRECIMIENTO INTERCENSAL ABSOLUTO				% DE CRECIMIENTO INTERCENSAL			
	TOTAL	OCUPADAS		DESOC.	TOTAL	OCUPADAS		DESOC.
	N° Vrv.	N° Vrv.	N° Pers.	N° Vrv.	N° Vrv.	N° Vrv.	N° Pers.	N° Vrv.
REG.METROPOLIT.	337,310	339,643	935,376	(2,333)	35.6%	38.0%	22.0%	-4.4%
PROV.SANTIAGO	234,234	243,051	615,787	(8,817)	28.6%	31.4%	16.9%	-19.2%
SANTIAGO	(5,148)	(482)	1,774	(4,666)	-7.5%	-0.8%	0.8%	-63.9%
INDEPENDENCIA	(327)	(99)	(8,586)	(228)	-1.6%	-0.5%	-10.2%	-24.7%
CONCHALI	2,363	2,549	(4,897)	(186)	7.4%	8.1%	-3.1%	-28.3%
HUECHURABA	1,888	1,977	5,620	(89)	16.6%	17.8%	10.0%	-43.2%
RECOLETA	4,167	4,408	656	(241)	12.1%	13.2%	0.4%	-21.1%
PROVIDENCIA	2,566	3,866	(4,484)	(1,300)	7.2%	12.4%	-4.1%	-31.4%
VITACURA	3,078	3,240	7,105	(162)	19.3%	21.7%	9.9%	-15.1%
LO BARNECHEA	6,164	5,546	23,771	618	108.4%	116.2%	101.9%	67.7%
LAS CONDES	13,471	13,431	31,105	40	31.9%	34.7%	17.8%	1.1%
ÑUÑO A	4,583	5,697	3,718	(1,114)	10.8%	14.4%	2.2%	-37.2%
LA REINA	3,158	4,079	11,707	(921)	16.3%	22.9%	14.7%	-58.2%
MACUL	4,002	4,825	7,403	(623)	15.8%	19.3%	6.6%	-44.5%
PEÑALOEN	13,105	12,738	42,127	367	44.2%	44.7%	30.8%	31.7%
LA FLORIDA	36,274	39,479	137,722	(3,205)	77.0%	96.9%	72.1%	-50.2%
SAN JOAQUIN	663	721	(9,815)	(58)	2.6%	2.9%	-8.0%	-11.9%
LA GRANJA	9,728	9,545	24,010	183	44.8%	45.9%	22.1%	19.9%
LA PINTANA	24,119	24,014	95,994	105	162.8%	170.3%	130.4%	14.7%
SAN RAMON	3,887	3,778	1,431	109	20.7%	20.3%	1.4%	64.9%
SAN MIGUEL	1,293	1,111	(6,488)	182	6.8%	6.0%	-7.6%	29.4%
LA CISTERNA	1,961	2,174	(1,075)	(213)	9.4%	10.9%	-1.1%	-27.6%
EL BOSQUE	10,402	11,243	29,866	(841)	35.3%	40.8%	21.0%	-44.0%
P.A.CERDA	1,108	1,115	(14,582)	(7)	3.9%	4.0%	-10.1%	-1.4%
LO ESPEJO	3,856	3,591	(4,154)	265	17.7%	16.6%	-3.3%	148.9%
EST.CENTRAL	1,681	1,719	(9,012)	(38)	5.3%	5.6%	-6.1%	-4.5%
CERRILLOS	3,210	3,191	4,857	19	23.2%	23.6%	7.3%	6.4%
MAIPU	40,396	38,322	142,520	2,074	159.3%	160.2%	125.5%	144.2%
QTA.NORMAL	1,419	1,541	(11,708)	(122)	5.2%	5.8%	-9.2%	-17.5%
LO PRADO	4,569	5,390	7,315	(821)	20.8%	26.0%	7.1%	-67.2%
PUDAHUEL	14,500	12,671	40,597	1,829	73.7%	66.0%	42.0%	377.1%
Co.NAVIA	6,826	6,749	17,952	77	24.7%	24.7%	13.0%	21.4%
RENCA	10,164	10,179	34,777	(15)	54.0%	55.7%	37.1%	-2.7%
QUILICURA	5,108	4,943	18,561	165	111.1%	112.8%	82.4%	75.7%
PROV.CHACABUCO	8,949	8,935	30,583	14	71.3%	78.4%	54.7%	1.2%
COLINA	5,279	5,630	21,277	(351)	82.9%	99.3%	75.5%	-50.2%
LAMPA	2,604	2,337	6,977	267	69.9%	66.1%	39.9%	142.8%
TILTIL	1,066	968	2,329	98	43.2%	44.1%	22.7%	35.5%
PROV.CORDILLERA	43,635	40,944	145,446	2,691	157.8%	161.3%	113.9%	119.2%
PUENTE ALTO	41,352	39,041	141,112	2,311	180.4%	180.0%	128.8%	188.0%
Sn.JOSE MAIPO	1,083	819	1,598	264	36.4%	37.6%	16.4%	33.1%
PIRQUE	1,200	1,084	2,736	116	68.8%	71.7%	32.5%	50.0%
PROV.MAIPO	25,850	24,716	83,833	1,134	62.9%	62.8%	40.9%	64.2%
SAN BERNARDO	16,690	16,251	60,667	439	64.1%	64.6%	47.6%	50.3%
BUIN	4,058	3,997	10,905	61	51.2%	52.8%	26.5%	16.9%
PAINE	3,848	3,401	9,352	447	71.1%	68.4%	33.8%	101.4%
C.DE TANGO	1,254	1,067	2,909	187	73.0%	65.7%	33.0%	201.1%
PROV.MELIPILLA	11,526	9,964	23,255	1,562	59.9%	54.5%	24.6%	165.6%
MELIPILLA	7,607	6,630	16,093	977	60.1%	54.6%	25.3%	187.2%
Ma.PINTO	855	757	1,471	98	62.2%	58.1%	20.5%	140.0%
CURACAVI	2,211	1,853	4,811	358	71.5%	64.0%	34.0%	182.7%
ALHUE	358	297	541	61	48.8%	44.7%	15.9%	89.7%
SAN PEDRO	495	427	339	68	36.1%	33.3%	5.3%	78.2%
PROV.TALAGANTE	13,116	12,033	36,472	1,083	49.9%	47.7%	28.3%	101.0%
TALAGANTE	4,022	3,895	12,818	127	64.9%	65.7%	40.8%	47.0%
PEÑAFLO R	5,749	5,218	17,463	531	44.6%	41.8%	28.3%	133.4%
ISLA DE MAIPO	1,908	1,495	3,015	413	54.5%	45.6%	17.6%	183.6%
EL MONTE	1,437	1,425	3,176	12	38.6%	40.2%	17.0%	6.7%
GRAN SANTIAGO	292,276	298,343	817,566	(6,067)	33.6%	36.3%	21.1%	-12.7%
RESTO REGION	45,034	41,300	117,810	3,734	57.8%	56.7%	31.4%	73.2%

REGION METROPOLITANA
COMPOSICION Y OCUPACION DEL
PARQUE DE VIVIENDAS PARTICULARES

	CENSO 1982			CENSO 1992		
	Viviendas	Hogares	Personas	Viviendas	Hogares	Personas
VIVIENDAS PARTICULARES	944,651			1,284,512		
OCUPADAS	904,610			1,233,813		
C/P PRESENTES	894,170	969,528	4,255,002	1,226,798	1,315,043	5,190,378
PERMANENTES	788,535	858,897	3,767,319	1,125,682	1,208,974	4,796,561
CASA	650,297	718,971	3,280,417	913,037	991,156	
DEPARTAMENTO	118,313	119,678	424,835	174,698	177,567	
CONVENTILLO	19,925	20,248	62,067	37,947	40,251	
SEMI PERMANENTES	103,809	108,627	481,385	99,921	104,842	390,692
MEJORA, MEDIAGUA	101,845	106,608	473,491	97,696	102,560	
RANCHO, CHOZA	1,362	1,384	5,387	2,225	2,282	
CALLAMPA	602	635	2,507			
OTRAS VIVIENDAS	1,826	2,004	6,298	1,195	1,227	3,125
MOVIL	169	177	620	219	233	
OTRO TIPO	1,657	1,827	5,678	976	994	
S/P PRESENTES	10,440			7,015		
PERMANENTES	9,924			6,647		
SEMI PERMANENTES	361			346		
OTRAS VIVIENDAS	155			22		
DESOCUPADAS	40,041			50,699		
PERMANENTES	39,237					
SEMI PERMANENTES	479					
OTRAS VIVIENDAS	325					

**CRECIMIENTO POBLACIONAL
EN EL PERIODO INTERCENSAL
1982 - 1992**

RE- GION	POBLACION CENSO 1982			POBLACION CENSO 1992			CRECIMIENTO INTERCENSAL		
	TOTAL	URBANA	RURAL	TOTAL	URBANA	RURAL	TOTAL	URBANA	RURAL
Habitantes									
PAIS	11,329,736	9,319,438	2,010,298	13,348,401	11,140,405	2,207,996	2,018,665	1,820,967	197,698
I	275,144	257,846	17,298	339,579	318,925	20,654	64,435	61,079	3,356
II	341,702	337,050	4,652	410,724	399,515	11,209	69,022	62,465	6,557
III	183,407	167,282	16,125	230,873	208,960	21,913	47,466	41,678	5,788
IV	419,956	309,149	110,807	504,387	355,284	149,103	84,431	46,135	38,296
V	1,210,077	1,093,158	116,919	1,384,336	1,248,255	136,081	174,259	155,097	19,162
VI	586,672	375,981	210,691	696,369	445,080	251,289	109,697	69,099	40,598
VII	730,587	409,354	321,233	836,141	500,146	335,995	105,554	90,792	14,762
VIII	1,518,888	1,152,504	366,384	1,734,305	1,343,097	391,208	215,417	190,593	24,824
IX	698,232	396,938	301,294	781,242	478,825	302,417	83,010	81,887	1,123
X	848,699	494,639	354,060	948,809	579,885	368,924	100,110	85,246	14,864
XI	66,361	51,128	15,233	80,501	57,794	22,707	14,140	6,666	7,474
XII	131,914	122,171	9,743	143,198	129,958	13,240	11,284	7,787	3,497
RM	4,318,097	4,152,238	165,859	5,257,937	5,074,681	183,256	939,840	922,443	17,397
PAIS - RM	7,011,639	5,167,200	1,844,439	8,090,464	6,065,724	2,024,740	1,078,825	898,524	180,301
Distribución Regional									
PAIS	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
I	2.43%	2.77%	0.86%	2.54%	2.86%	0.94%	3.19%	3.35%	1.70%
II	3.02%	3.62%	0.23%	3.08%	3.59%	0.51%	3.42%	3.43%	3.32%
III	1.62%	1.79%	0.80%	1.73%	1.88%	0.99%	2.35%	2.29%	2.93%
IV	3.71%	3.32%	5.51%	3.78%	3.19%	6.75%	4.18%	2.53%	19.37%
V	10.68%	11.73%	5.82%	10.37%	11.20%	6.16%	8.63%	8.52%	9.69%
VI	5.18%	4.03%	10.48%	5.22%	4.00%	11.38%	5.43%	3.79%	20.54%
VII	6.45%	4.39%	15.98%	6.26%	4.49%	15.22%	5.23%	4.99%	7.47%
VIII	13.41%	12.37%	18.23%	12.99%	12.06%	17.72%	10.67%	10.47%	12.56%
IX	6.16%	4.26%	14.99%	5.85%	4.30%	13.70%	4.11%	4.50%	0.57%
X	7.49%	5.31%	17.61%	7.11%	5.21%	16.71%	4.96%	4.68%	7.52%
XI	0.59%	0.55%	0.76%	0.60%	0.52%	1.03%	0.70%	0.37%	3.78%
XII	1.16%	1.31%	0.48%	1.07%	1.17%	0.60%	0.56%	0.43%	1.77%
RM	38.11%	44.55%	8.25%	39.39%	45.55%	8.30%	46.56%	50.66%	8.80%
PAIS - RM	61.89%	55.45%	91.75%	60.61%	54.45%	91.70%	53.44%	49.34%	91.20%
Distribución Urbano Rural									
PAIS	100.00%	82.26%	17.74%	100.00%	83.46%	16.54%	100.00%	90.21%	9.79%
I	100.00%	93.71%	6.29%	100.00%	93.92%	6.08%	100.00%	94.79%	5.21%
II	100.00%	98.64%	1.36%	100.00%	97.27%	2.73%	100.00%	90.50%	9.50%
III	100.00%	91.21%	8.79%	100.00%	90.51%	9.49%	100.00%	87.81%	12.19%
IV	100.00%	73.61%	26.39%	100.00%	70.44%	29.56%	100.00%	54.64%	45.36%
V	100.00%	90.34%	9.66%	100.00%	90.17%	9.83%	100.00%	89.00%	11.00%
VI	100.00%	64.09%	35.91%	100.00%	63.91%	36.09%	100.00%	62.99%	37.01%
VII	100.00%	56.03%	43.97%	100.00%	59.82%	40.18%	100.00%	86.01%	13.99%
VIII	100.00%	75.88%	24.12%	100.00%	77.44%	22.56%	100.00%	88.48%	11.52%
IX	100.00%	56.85%	43.15%	100.00%	61.29%	38.71%	100.00%	98.65%	1.35%
X	100.00%	58.28%	41.72%	100.00%	61.12%	38.88%	100.00%	85.15%	14.85%
XI	100.00%	77.05%	22.95%	100.00%	71.79%	28.21%	100.00%	47.14%	52.86%
XII	100.00%	92.61%	7.39%	100.00%	90.75%	9.25%	100.00%	69.01%	30.99%
RM	100.00%	96.16%	3.84%	100.00%	96.51%	3.49%	100.00%	98.15%	1.85%
PAIS - RM	100.00%	73.69%	26.31%	100.00%	74.97%	25.03%	100.00%	83.29%	16.71%

ANEXO 2

CONSTRUCCION HABITACIONAL

**EDIFICACION DE OBRAS NUEVAS
APROBADAS POR REGIONES
1989 - 1993**

REGION	1989	1990	1991	1992	1993	1989	1990	1991	1992	1993
	Superficie Total Aprobada (M²)					Superficie Industria, Comercio y Establecimientos Financieros (M²)				
I	185,742	189,134	223,560	285,129	57,010	42,079	52,936	75,855		17,041
II	200,941	203,384	201,256	195,251	106,961	42,159	59,791	39,669		20,118
III	87,672	107,415	147,992	173,871	105,955	19,238	33,808	55,378		40,962
IV	224,161	178,424	257,159	434,514	186,298	21,606	31,509	40,362		22,881
V	637,194	562,877	551,870	826,235	456,758	72,547	99,994	124,734		88,425
VI	412,323	360,949	476,928	425,589	223,654	119,026	113,049	195,981		56,159
VII	248,307	297,889	391,271	340,806	184,533	34,736	83,193	67,505		28,835
VIII	653,827	622,463	681,911	722,261	347,784	204,444	128,270	238,629		72,169
IX	315,587	264,140	297,377	366,968	212,206	53,482	52,832	71,903		32,348
X	288,673	355,708	282,774	366,792	195,506	84,345	72,174	78,830		55,109
XI	52,822	45,374	41,433	48,927	29,974	16,871	7,967	12,595		4,506
XII	52,690	45,507	65,967	91,190	49,005	12,568	7,872	8,401		15,627
METROP.	3,176,419	3,010,037	4,022,763	5,156,499	2,843,667	623,499	637,267	1,019,499		582,489
PAIS	6,536,356	6,243,279	7,642,261	9,454,052	4,979,311	1,346,419	1,380,652	2,027,121	2,129,837	1,034,669
	N° de Viviendas					Superficie Servicios (M²)				
I	2,702	2,219	2,393	2,852	538	8,243	10,235	15,138		8,002
II	2,240	2,484	2,802	2,372	1,388	10,074	13,805	6,194		8,656
III	1,371	1,450	1,483	2,104	960	3,613	3,959	10,231		13,363
IV	3,411	2,775	4,165	6,448	2,818	9,507	2,979	9,759		3,399
V	7,097	7,130	6,801	10,433	5,534	85,379	18,001	30,682		8,359
VI	5,666	4,618	5,329	6,529	3,308	20,177	20,237	17,572		11,750
VII	4,219	4,303	6,165	5,416	2,536	11,415	18,010	22,245		12,577
VIII	7,990	8,468	7,502	8,978	3,889	37,166	36,539	29,959		29,063
IX	5,377	4,065	3,792	5,110	3,413	22,669	13,643	40,154		14,356
X	3,178	5,096	3,297	4,252	1,947	26,578	28,798	24,188		17,122
XI	696	673	487	726	485	3,641	5,203	4,526		5,722
XII	665	622	1,186	1,010	810	7,996	5,814	9,673		2,338
METROP.	39,579	34,999	43,079	49,441	33,118	114,569	190,034	182,270		102,750
PAIS	83,891	78,904	88,481	105,669	60,759	363,027	367,257	402,593	447,653	237,457
	Superficie Habitacional (M²)					Superficie No Habitacional (M²)				
I	135,420	125,963	132,767	170,336	31,967	50,322	63,171	90,793	114,794	25,043
II	148,708	129,788	155,393	141,392	78,187	52,233	73,596	45,863	53,859	28,774
III	64,821	69,648	82,383	94,984	51,630	22,851	37,767	65,609	78,887	54,325
IV	193,048	143,936	207,038	356,740	160,018	31,113	34,488	50,121	77,774	26,260
V	479,268	444,882	396,454	676,252	361,974	157,926	117,995	155,416	149,983	94,784
VI	273,121	227,663	263,395	339,016	155,745	139,202	133,286	213,533	86,573	67,909
VII	202,156	196,666	301,521	245,329	123,121	48,151	101,203	89,750	95,477	41,412
VIII	412,217	457,654	413,323	483,183	246,552	241,610	164,809	268,568	239,096	101,232
IX	239,436	197,665	185,320	246,373	165,502	78,151	66,475	112,057	120,596	46,704
X	175,750	254,734	181,756	237,265	123,275	112,923	100,972	101,018	149,527	72,231
XI	32,510	32,214	24,310	32,182	19,746	20,312	13,160	17,123	16,745	10,228
XII	32,106	31,821	47,893	49,607	31,040	20,584	13,686	18,074	41,583	17,965
METROP.	2,436,351	2,182,736	2,620,994	3,803,904	2,158,426	736,068	827,301	1,201,769	1,352,595	685,239
PAIS	4,826,912	4,495,370	5,212,547	6,876,562	3,707,185	1,709,446	1,747,909	2,429,714	2,577,490	1,272,126
NOTA	Las cifras para 1993 corresponden al periodo Enero-Junio.					No disponemos de información desagregada, a nivel regional, de la Edificación No Habitacional para 1992.				
FUENTE	INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS									

EDIFICACION HABITACIONAL POR REGIONES
N° DE VIVIENDAS AUTORIZADAS EN PERMISOS MUNICIPALES

	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	82-91
I	479	1,092	1,935	1,418	1,037	2,253	767	2,612	2,219	2,393	16,205
II	504	964	965	1,012	1,038	1,823	2,767	2,171	2,484	2,802	16,530
III	239	499	1,031	737	308	741	1,376	1,330	1,450	1,482	9,193
IV	555	1,087	1,613	2,017	1,850	1,835	2,505	3,303	2,775	4,165	21,705
V	3,083	5,110	4,701	6,235	5,568	5,431	8,239	6,869	7,130	6,801	59,167
VI	1,002	1,201	1,254	3,167	5,503	3,184	3,546	5,488	4,618	5,329	34,292
VII	2,620	1,947	2,614	2,087	2,638	2,885	2,316	4,466	4,303	6,165	32,041
VIII	2,007	3,144	3,997	5,890	6,078	6,060	7,177	8,697	8,468	7,502	59,020
IX	1,074	1,460	2,200	1,737	1,685	3,844	5,463	5,284	4,065	3,792	30,604
X	1,001	1,485	2,072	2,038	1,749	2,128	3,197	3,529	5,098	3,297	25,594
XI	370	477	340	279	209	454	278	658	673	487	4,225
XII	692	823	1,044	1,647	458	419	676	638	622	1,186	8,205
R.M.	13,710	18,435	23,003	30,910	23,961	29,259	39,194	38,846	34,999	43,079	295,396
PAIS	27,336	37,724	46,769	59,174	52,082	60,316	77,501	83,891	78,904	88,481	612,178
REST	13,626	19,289	23,766	28,264	28,121	31,057	38,307	45,045	43,905	45,402	316,782

**CONSTRUCCION DE VIVIENDAS
E INVERSION HABITACIONAL
1982 - 1991**

	TOTAL PAIS	REGION	
		METROP.	RESTO
		N° Viv.	
VIVIENDAS CONSTRUIDAS			
SECTOR PUBLICO	460,827	210,328	250,499
LABOR DIRECTA	191,708	92,833	98,875
LABOR MIXTA	62,856	17,234	45,622
SUBSIDIOS	206,263	100,261	106,002
MERCADO PRIVADO	151,351	85,068	66,283
TOTAL	612,178	295,396	316,782
		MM US\$	
INVERSION EN VIVIENDA			
PUBLICA	2,478	1,130	1,348
PRIVADA	6,824	3,970	2,854
TOTAL	9,302	5,100	4,202
		Distribución	
VIVIENDAS CONSTRUIDAS			
SECTOR PUBLICO	75.3%	71.2%	79.1%
LABOR DIRECTA	31.3%	31.4%	31.2%
LABOR MIXTA	10.3%	5.8%	14.4%
SUBSIDIOS	33.7%	33.9%	33.5%
MERCADO PRIVADO	24.7%	28.8%	20.9%
TOTAL	100.0%	100.0%	100.0%
INVERSION EN VIVIENDA			
PUBLICA	26.6%	22.2%	32.1%
PRIVADA	73.4%	77.8%	67.9%
TOTAL	100.0%	100.0%	100.0%
		% PAIS	
VIVIENDAS CONSTRUIDAS			
SECTOR PUBLICO	100.0%	45.6%	54.4%
LABOR DIRECTA	100.0%	48.4%	51.6%
LABOR MIXTA	100.0%	27.4%	72.6%
SUBSIDIOS	100.0%	48.6%	51.4%
MERCADO PRIVADO	100.0%	56.2%	43.8%
TOTAL	100.0%	48.3%	51.7%
INVERSION EN VIVIENDA			
PUBLICA	100.0%	45.6%	54.4%
PRIVADA	100.0%	58.2%	41.8%
TOTAL	100.0%	54.8%	45.2%

**CONSTRUCCION HABITACIONAL E
INVERSION EN VIVIENDA
POR SECTOR
1960 - 1992**

A Ñ O	PERMISOS DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS								INVERSION EN VIVIENDA		
	TOTAL GENERAL		SECTOR PUBLICO		SUBSIDIOS		SECTOR PRIVADO		TOTAL	PUB.	PRIV.
	Nº	Miles M²	Nº	Miles M²	Nº	Miles M²	Nº	Miles M²	Millones US \$ 1993		
1960	30,697	1,780	22,080	1,054			8,617	726	617	312	305
1961	37,395	2,334	25,060	1,312			12,335	1,022	476	387	89
1962	38,020	2,637	17,615	888			20,405	1,749	658	443	215
1963	27,719	2,080	11,988	702			15,731	1,378	876	439	437
1964	21,839	1,735	6,938	438			14,901	1,297	689	407	282
1965	52,163	3,133	36,486	1,806			15,677	1,327	656	428	228
1966	28,761	1,870	13,433	742			15,328	1,128	681	567	114
1967	44,536	2,506	28,285	1,315			16,251	1,191	637	480	157
1968	53,246	3,163	32,730	1,623			20,516	1,540	711	545	166
1969	39,128	2,536	14,460	809			24,668	1,727	833	612	221
1970	26,231	1,935	5,914	375			20,317	1,560	872	532	340
1971	89,203	4,557	76,079	3,555			13,124	1,002	912	746	166
1972	36,227	2,307	20,312	1,040			15,915	1,267	746	699	47
1973	37,863	2,341	20,877	1,057			16,986	1,284	673	584	89
1974	23,756	1,873	3,297	202			20,459	1,671	772	353	419
1975	18,575	1,439	3,652	239			14,923	1,200	579	165	414
1976	37,394	2,217	24,022	1,221			13,372	996	467	177	290
1977	25,043	1,709	14,057	823			10,986	886	472	193	279
1978	23,226	1,645	7,974	411	1,694	78	13,559	1,156	404	159	245
1979	37,615	2,413	17,849	933	5,377	247	14,389	1,233	550	235	315
1980	46,284	3,214	16,033	591	9,095	405	21,156	2,217	780	222	558
1981	54,550	3,929	13,615	563	9,185	407	31,750	2,958	980	202	778
1982	27,336	1,501	10,115	319	7,795	356	9,426	825	630	180	450
1983	37,724	2,023	21,887	744	10,377	477	5,461	802	516	123	393
1984	46,769	2,397	26,123	854	13,831	639	6,815	904	506	169	337
1985	59,174	3,055	24,225	855	18,032	871	16,917	1,329	678	208	470
1986	52,082	2,897	25,317	884	20,879	1,055	5,887	957	805	263	542
1987	60,316	3,554	27,030	960	26,263	1,274	7,023	1,320	915	265	650
1988	77,501	4,014	36,688	1,293	31,261	1,457	9,553	1,264	1,090	289	801
1989	83,891	4,827	32,785	1,266	29,458	1,403	21,648	2,157	1,321	295	1,026
1990	78,904	4,495	49,677	1,868	26,354	1,285	2,873	1,342	1,340	294	1,046
1991	88,481	5,213	49,144	1,739	26,030	1,268	13,307	2,206	1,502	320	1,182
1992	105,669	6,877	47,842	1,821	25,118	1,213	32,709	3,843	1,807	347	1,460

FUENTES :

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS ; DIRECCION DE ESTUDIOS, BANCO CENTRAL :

MEMORIAS ANUALES E INFORMATIVOS ESTADISTICOS MENSUALES DEL MINVU ;

DEPTO. CUENTAS NACIONALES, ODEPLAN - BANCO CENTRAL

ELABORADO POR Depto. de Estudios Económicos de la CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION.

ANEXO 3

SISTEMAS DE ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

SISTEMAS DE ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

VIVIENDAS PROGRESIVAS

- Legislación :** D.S. No. 140/1990 , que Reglamenta los Programas de Viviendas Progresivas, y sus modificaciones posteriores.
- Definición :** Se entiende por Vivienda Progresiva el proyecto de vivienda a emplazarse en el sector urbano o rural, cuya construcción se efectúa en dos Etapas, comprendiendo la primera, como mínimo, un sitio urbanizado y una unidad sanitaria compuesta de cocina y baño con W.C., lavatorio y ducha, que corresponde a la infraestructura sanitaria definida en el artículo 7.1.2 del D.S. 47 (V. y U.), de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; y la segunda etapa, a la ejecución del resto del proyecto aprobado para la vivienda. Tratándose de viviendas emplazadas en el sector rural, podrá invertirse el orden de ejecución de las referidas etapas, sin perjuicio de lo dispuesto en las leyes y reglamentos pertinentes.
- Atención :** Extrema Marginalidad, Allegados en sectores urbanos o rurales.
- Postulación :** Individual o Colectiva. Registro Permanente.
- Selección :** Por puntaje.
- Requisitos :** Para la 1ra. Etapa :
- * No ser propietario ni asignatario de una vivienda, ni haber obtenido el beneficio de un subsidio habitacional, o un sitio o una infraestructura sanitaria a través de Intituciones del Sector Público.
 - * Ficha CAS (Encuesta para el Sistema de Estratificación Social) vigente;
 - * Acreditar ser titular de una Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda o de una Cuenta de Aporte de Capital en una Cooperativa Abierta de Vivienda, o de disponibilidad de Sitio Propio;
 - * Entregar Información sobre el Grupo Familiar;
 - * Presentar Cédula Nacional de Identidad;
 - * Indicar como referencia la localización preferida para la vivienda; y
 - * Señalar la alternativa de postulación y la modalidad de operación.

Para la 2da. Etapa :

- * Haber sido beneficiario del Programa de 1ra. Etapa, o ser propietario o asignatario de un lote con servicio, infraestructura sanitaria o de una solución similar, y estar al día en el servicio de la deuda proveniente del crédito obtenido para su pago.

Valor de la Vivienda	:	1ra. Etapa, hasta 170 UF. 2da. Etapa, hasta 70 UF.
Subsidio	:	1ra. Etapa, hasta 132 UF. 2da. Etapa, hasta 35 UF.
Ahorro	:	1ra. Etapa, mínimo 3 UF. 2da. Etapa, mínimo 5 UF.
Crédito SERVIU	:	1ra. Etapa, máximo 47 UF. 2da. Etapa, máximo 30 UF. Con plazo máximo de 5 y 8 años, respectivamente. Dividendo mínimo, 0.3 UF.
Ejecución	:	1ra. Etapa : Programa SERVIU o Programa Privado. 2da. Etapa : Programa Privado. Los programas privados en 1ra. y 2da. Etapa se desarrollan a través de Agencias Asesoras de Viviendas Progresivas.

VIVIENDAS BASICAS

- Legislación :** D.S. No. 62 / 1984, que reglamenta el Sistema de Postulación , Asignación y Venta de Viviendas destinadas a la atención de Situaciones de Marginalidad Habitacional, y sus modificaciones posteriores.
- Atención :** Familias de muy bajos ingresos. Condiciones de marginalidad. Sectores Urbano y Rural.
- Postulación :** Individual o Colectiva. Registro Permanente.
- Selección :** Por puntaje.
- Requisitos :** No ser propietario ni asignatario de una vivienda, ni haber obtenido el beneficio de un subsidio habitacional, o un sitio o una infraestructura sanitaria a través de Instituciones del Sector Público;
- * Ficha CAS (Encuesta para el Sistema de Estratificación Social) vigente ;
 - * Acreditar ser titular de una Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda ;
 - * Entregar Información sobre el Grupo Familiar ;
 - * Presentar Cédula Nacional de Identidad ;
 - * Declarar renta familiar mensual ;
 - * Indicar como referencia la localización preferida para la vivienda .
- Valor de la Vivienda :**
- | | | |
|----------|---|--------------------------------------|
| Promedio | : | 215 UF. |
| Máximo | : | 330 UF (Sólo para regiones extremas) |
- Subsidio :** Hasta 75 % del Valor de la vivienda,
Máximo : 180 UF.
- Ahorro :** Para Postulación : 4 UF (mínimo)
Para Asignación : 8 UF (mínimo)
- Crédito :** Otorgado por SERVIU , a un plazo máximo de 20 años, con 8 % de interés real anual.
Dividendo no debe exceder del 20 % renta mensual, con un mínimo de 0.3 UF.
- Ejecución :** Contratistas privados , a través de Propuestas Públicas adjudicadas por los SERVIU.

PROGRAMA ESPECIAL PARA TRABAJADORES , PET

- Legislación** : D.S. No. 235/1986 que reglamenta el Sistema de Participación de las Instituciones del Sector Vivienda en Programas Especiales de Viviendas Sociales, y sus modificaciones posteriores.
- Atención** : Grupos Organizados de postulantes que cumplan los requisitos establecidos en el D.S. No. 62 (para Viviendas Básicas), sin que sea exigible la inscripción en dichos registros, y con ingresos suficientes para cumplir los requisitos adicionales de Ahorro y pago de dividendos.
- Postulación** : Grupos Organizados y patrocinados por entidades públicas o privadas, denominadas Entidades Organizadoras.
- Proposición** : Por parte de la Entidad Organizadora.
- Requisitos** : Igual que para Vivienda Básica, y
* Ahorro mínimo acreditado de 30 UF.
- Valor de la Vivienda** : Máximo : 400 UF.
- Subsidio** : Unico : 80 UF.
- Crédito** : Otorgado en Letras de Crédito Hipotecario por Banco del Estado, a través de Convenio con el MINVU, de acuerdo a la renta del postulante, a 12, 15 ó 20 años plazo, con un interés máximo efectivo no superior a un 8.5 % real anual, incluida la tasa de emisión, no inferior al 5 % anual, y la comisión del Banco. En caso que en la venta de las letras en la Bolsa de Comercio resultare un producido menor que el monto del préstamo otorgado, el MINVU paga la diferencia a título de subsidio, o adquiere las letras.
- Ejecución** : Directamente contratada por la Entidad Organizadora, o a través de SERVIU por mandato de los beneficiarios.

SUBSIDIO UNIFICADO

- Legislación :** D.S. No. 44/1988, que reglamenta el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, y sus modificaciones posteriores.
(Vease Anexo "Modificación al Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional)
- Atención :** Sistema Nacional para familias de ingresos bajos hasta medios, del sector urbano y rural.
- Postulación :** Individual y Cooperativas (Título I) ; Grupos Organizados, Corporaciones, Fundaciones y Cooperativas con proyectos habitacionales (Título II) ;
Para aplicación en Zonas de Renovación Urbana (Título III).
El Sistema reconoce 3 Tramos de postulación, en función del valor de la Vivienda.
- Selección :** Por Puntaje. Se efectúan 3 llamados de postulación individual y Cooperativa al año, y uno ó más de renovación urbana y para postulación colectiva con proyectos habitacionales.
- Requisitos :** No ser propietario ni asignatario de una vivienda, ni haber obtenido el beneficio de un subsidio habitacional, o un sitio o una infraestructura sanitaria a través de Intituciones del Sector Público ;
- * Acreditar haber enterado el ahorro pactado en una Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda y el plazo mínimo de ahorro suscrito. La disponibilidad de sitio propio también se acredita como ahorro;
 - * Entregar Información sobre el Grupo Familiar ;
 - * Presentar Cédula Nacional de Identidad ;
 - * Indicar el tramo de Subsidio al cual se postula y el monto de subsidio que se solicita;
 - * Indicar el monto de crédito que se solicitará;
- Valor de la Vivienda :**
- | | | |
|---------------------|-----------------|------------|
| Tramo 1 : | Hasta | 400 UF ; |
| Tramo 2 : | Desde 400 hasta | 900 UF ; |
| Tramo 3 : | Desde 900 hasta | 2.000 UF ; |
| Renovación Urbana : | Hasta | 1.500 UF. |
- Subsidio :** Variable.
- | | |
|-----------|----------------------------|
| Tramo 1 : | 140 - 130 - 120 - 110 UF ; |
| Tramo 2 : | 120 - 110 - 100 - 90 UF ; |
| Tramo 3 : | 100 - 90 - 80 - 70 UF ; |
| R. Urb. : | 150 - 140 - 130 - 120 UF . |

Ahorro : Obligatorio, determinado por el postulante.

Crédito : Opcional.

Tramo 1 : Otorgado por Banco del Estado, bajo convenio con MINVU.

Monto máximo sujeto a Subsidio Implícito 280 UF (Hasta 8 veces el ahorro pactado)

Tramo 2 : Otorgado por Banco del Estado o Bancos privados (sin convenio).

Monto máximo sujeto a Subsidio Implícito 670 UF (Hasta 8 veces el ahorro pactado)

Tramo 3 : Otorgado por Banco del Estado o Bancos privados (sin convenio).

Monto máximo sujeto a Subsidio Implícito 1.000 UF (Hasta 8 veces el ahorro pactado)

R. Urb. : Otorgado por Banco del Estado o Bancos privados (sin convenio).

Monto máximo sujeto a Subsidio Implícito 1.000 UF (Hasta 8 veces el ahorro pactado)

Los créditos pueden ser a 12, 15 ó 20 años plazo, con un interés máximo efectivo al deudor del 8.5 , 9 ó 10 % real anual, siendo ambas condiciones de elección del mutuuario, y se financian mediante la emisión de letras de crédito de tasa de interés nominal no inferior al 5.5 ó a 6 % anual, a elección de la institución crediticia, la que no podrá cobrar una comisión que exceda del 3 ó 2.5 % anual, respectivamente. En caso que en la venta de las letras en la Bolsa de Comercio resultare un producido menor que el valor par del préstamo otorgado, el MINVU paga la diferencia, hasta un monto máximo de 80 UF por operación, a título de subsidio implícito adicional.

**Construcción ó
Adquisición**

A elección del beneficiario, con alternativa de anticipo a cuenta del pago del Subsidio.

Bajo causas justificadas, se autoriza la adquisición de viviendas usadas durante los últimos 8 meses de vigencia del Certificado de Subsidio.

SUBSIDIO RURAL

- Legislación** : D.S. No. 167/1986 que reglamenta el Sistema de Subsidio Habitacional para la atención del Sector Rural.
- Atención** : Sistema nacional para familias de recursos modestos del sector rural. (Entidades de población de menos de 2.500 habitantes)
- Postulación** : Individual o Colectiva (Villorrios)
- Selección** : Por puntaje, con base en Ficha Socio-económica y necesidad habitacional. Un llamado por año.
- Requisitos** : No ser propietario ni asignatario de una vivienda, ni haber obtenido el beneficio de un subsidio habitacional, o un sitio o una infraestructura sanitaria a través de Instituciones del Sector Público;
- * Calificación socioeconómica y habitacional;
 - * Acreditar la disponibilidad de un terreno a través de copia de inscripción de dominio;
 - * Cuenta de Ahorro a plazo para la Vivienda (Opcional)
 - * Entregar Información sobre el Grupo Familiar ;
 - * Presentar Cédula Nacional de Identidad ;
 - * Indicar el el monto de subsidio que se solicita.
- Valor de la Vivienda** : Máximo 260 UF para postulación individual, y Máximo 400 UF para postulación colectiva a proyectos que cuenten con todas las obras de urbanización exigidas a las viviendas sociales del artículo 40 del D.S. No. 168/1984.
- Subsidio** : Máximo 150 UF.
- Crédito** : Opcional, de gestión particular.
El Monto máximo de crédito residual con subsidio implícito no podrá exceder de 280 UF.
Otorgado por Banco del Estado o Bancos privados (con ó sin convenio).
Los créditos pueden ser a 12, 15 ó 20 años plazo, con un interés máximo efectivo al deudor del 8.5, 9 ó 10 % real anual, siendo ambas condiciones de elección del mutuario, y se financian mediante la emisión de letras de crédito de tasa de interés nominal no inferior al 5.5 % anual. La respectiva institución crediticia o podrá cobrar una comisión que exceda del 3 % anual.
- Ejecución** : Particular. Posibilidad giro anticipado del subsidio y aplicación hasta 10 % para compra sitio.

SISTEMAS DE ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA - 1992

INGRESO FAMILIAR UF MES	PROGRAMA	SUPER FICIE m ²		VALOR VIVIENDA UF		SUBSIDIO ESTATAL UF		AHORRO PREVIO UF		CREDITO HIPOTECARIO		SOLUC. 1992 N°
								MONTO UF	OTORGA Institución	PLAZO Años	TASA %	
0 a 2.1	VIVIENDAS PROGRESIVAS 1ª ETAPA 2ª ETAPA	33.5 14.5 19.0	183.9 129.9 54.0	138.9 103.9 35.0	8.0 3.0 5.0	37.0	MINVU MINVU	5 8				0.6 0.3 0.3
3.1 a 6.3	SUBSIDIOS RURALES	38.3	214.6	161.0	10.0	43.6	BCO.ESTADO	20	8.0%			8,353
2.1 a 8.3	VIVIENDAS BASICAS	38.9	214.6 330.0	161.0 247.5	8.0 <-----	45.7	MINVU	20	8.0%	Valores Máximos para Regiones extremas.		22,414
8.3 a 11.3	PROG.ESP.PARA TRABAJ.	45.0	301.8 (máx.)	80.0	30.0	191.8	BCO.ESTADO	12 a 20	8.0%			20,743
	SUBSIDIO UNIFICADO % Recursos											
11.3 a 19.6	TRAMO 1 75 %	47.5	400.0 (máx)	150.0 (máx)	50.0	200.0	BCO.ESTADO	20	8.5%			1.7
19.6 a 32.5	TRAMO 2 19 %	58.4	364.9 (prom)	140.2 (prom)	50.0	174.7	BCO.ESTADO	20	8.5%			1.5
			900.0 (máx)	130.0 (máx)	100.0	670.0	BCO.PRIVADO	20	8.5%			5.7
			629.5 (prom)	116.0 (prom)	100.0	413.5	BCO.PRIVADO	20	8.5%			3.5
32.5 a 87.5	TRAMO 3 6 %	81.9	2,000.0 (máx)	110.0 (máx)	200.0	1,000.0	BCO.PRIVADO y	20	8.5%			8.5
			1,332.9 (prom)	94.8 (prom)	200.0	1,000.0	BCO.PRIVADO y	20	8.5%			6.3
					38.1		BCO.PRIVADO	20	9.5%			8.5
87.5 y más	VIVIENDAS DE MERCADO (Ejemplo Tipo)	120.0	3,000.0	0.0	750.0	2,250.0	BCO.PRIVADO ó ADM.MUTUOS	12 a 20 12 a 20	9.5%			20.4
TOTAL SOLUCIONES ENTREGADAS EN 1992 ----->												100,075

ANEXO 3.1

MODIFICACIONES AL SISTEMA GENERAL UNIFICADO DEL SUBSIDIO HABITACIONAL

**MODIFICACIONES AL SISTEMA GENERAL UNIFICADO
DEL SUBSIDIO HABITACIONAL.**

El 6 de octubre se publicó en el Diario Oficial el decreto supremo N° 91 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que modifica el decreto supremo N° 44, de 1988, del mismo Ministerio, que reglamenta el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional.

Dichas modificaciones constituyen el cambio más sustantivo introducido en el último tiempo al sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, modificaciones que, en términos generales, responden a la necesidad de adaptar las disposiciones vigentes a las condiciones actuales, a las necesidades del sector, a la búsqueda de generar una red de programas habitacionales claramente diferenciados pero coherentes entre sí. Asimismo, se simplifican algunas normas para permitir una mejor comprensión por parte de los interesados.

A continuación se detallan, según su importancia, las referidas modificaciones:

1. Tramos de Precios de Viviendas y Monto del Subsidio.

Se modifican los montos máximos de valor de vivienda y las alternativas de subsidios asociados a cada tramo, disminuyendo el precio máximo de las viviendas que pueden ser adquiridas a través de este sistema, desde 2.000 U.F. a 1.500 U.F. A su vez, aumenta el monto máximo del valor de vivienda de los dos tramos inferiores, destinados a los sectores de menores recursos, Tramo 1 desde 400 U.F. a 500 U.F. y el Tramo 2 desde 900 U.F. a 1.000 U.F. (Art.3).

Paralelamente, se reconoce una situación especial de precios en las regiones XI, XII y en la Provincia de Palena en la X Región, aumentándose en 100 U.F. los límites de cada tramo de valor de vivienda.

Con ello, por una parte, se libera al Estado de la carga de otorgar subsidios a un sector capaz de adquirir su vivienda sin ayuda estatal y por otra parte, se reconoce como una realidad el mayor precio de las viviendas que los sectores medios y medios bajos se veían muchas veces obligados a financiar mediante la contratación de créditos complementarios de alto costo y difícil servicio.

Además, se disminuye el monto de todos los subsidios en 10 U.F. El subsidio más alto disminuye de 140 a 130 U.F., con las siguientes dos excepciones:

- a) 20 U.F más para los subsidios destinados a las regiones XI, XII y a la Provincia de Palena en la X Región (Art.3);
- b) Se mantiene en 200 U.F. el subsidio máximo para adquirir viviendas en zonas de renovación urbana, (Art.51).

Asimismo, se elimina uno de los montos de subsidio establecidos en cada tramo, quedando sólo tres opciones en lugar de cuatro alternativas por tramo.

Cabe destacar que la modificación relativa al valor máximo de la vivienda, rige para los llamados que se efectúen a contar del primero de enero de 1994.

2. Montos Mínimos de Ahorro exigidos.

Se incorpora un nuevo inciso al artículo 7°, en cuya virtud se establecen montos mínimos de ahorro para participar en este sistema, diferenciados en función del tramo del valor de la vivienda. De este modo, el ahorro mínimo pactado no podrá ser inferior a:

- A.1 y B.1 50 U.F.;
- A.2 y B.2 100 U.F.;
- A.3 y B.3 150 U.F.

Esta norma resulta concordante con las disposiciones contenidas en los demás programas habitacionales, en que los postulantes tienen que cumplir una exigencia de ahorro mínimo.

La reforma recientemente comentada se complementa con la modificación del artículo 9, que se sustituye en su totalidad, y con la modificación de los artículos 11, 37 y 51.

El nuevo artículo 9° incorpora el concepto de aportes de capital y prescribe que se podrá postular al subsidio con una permanencia o antigüedad en el ahorro de doce meses cuando se haya enterado la totalidad del ahorro o aporte de capital, sin que ello implique una modificación del contrato de ahorro o aporte de capital. Asimismo, este artículo señala que antes de postular al subsidio se podrá traspasar el ahorro o aporte de capital entre las diferentes entidades mencionadas en el artículo 7°, siempre que dichos traspasos no impliquen discontinuidad en la permanencia o antigüedad del ahorro, ni variación del monto o plazo pactado en el contrato original.

Esta modificación, según lo dispone el artículo primero transitorio, rige para los llamados que se efectúen a partir del 1° de enero de 1994.

3. Antigüedad de la inscripción de dominio del sitio propio.

Aumenta de 6 a doce meses el plazo mínimo de antigüedad de la inscripción de dominio del sitio propio para los efectos de acreditar el ahorro (Art.8 inciso primero).

Esta medida, que esta relacionada con otras que tienden a poner mayores exigencias para la postulación, también rige para los llamados que se efectúen a contar del primero de enero de 1994.

4. Crédito Hipotecario Complementario.

Se eliminan las letras c) y d) del artículo 10°, lo cual significa que en el futuro no se deberá señalar al momento de la postulación el monto del crédito hipotecario que solicitará el postulante al subsidio, ni tampoco se exigirá a las personas que requieren un crédito superior a 280 U.F. y que postulen acreditando ahorro en las Administradoras de Fondos de Pensiones, en los Servicios de Bienestar Social o a través de cooperativas de ahorro, que den cuenta de la aprobación en principio de dicho crédito.

Como consecuencia de lo anterior, el crédito hipotecario que podrá solicitar el postulante tendrá como únicas restricciones el no poder exceder de 1000 U.f, ni del 75 % del valor de la vivienda, ni de la cantidad que resulte de restar al precio de la vivienda el producto de la suma del subsidio más el ahorro o aporte de capital acreditado, debiendo aplicarse la cantidad que resulte menor, conforme lo dispone el nuevo inciso segundo del artículo 20.

Esta última norma también es aplicable al crédito hipotecario beneficiario del subsidio implícito, de acuerdo a lo prescrito por el citado inciso segundo del artículo 20.

Esta modificación es compatible con aquella que suprime la mención del monto máximo del crédito con subsidio implícito a que puede optar el postulante del certificado de subsidio (artículo 18), con la que elimina como factor de puntaje el menor crédito hipotecario a solicitar por el postulante al subsidio (artículo 16) y con la que modifica la tabla contenida en el artículo 51 de este cuerpo reglamentario.

5. Elementos de Puntaje y Ponderación.

Con el objeto de modificar diferentes elementos de puntaje y su ponderación para mejorar la focalización del sistema, se reemplaza el artículo 16 de la siguiente forma:

- 5.1 Aumenta la ponderación de 0,3 a 0,5 puntos por cada Unidad de Fomento que represente la parte del ahorro o aporte de capital acreditado que exceda el total pactado.
- 5.2 Disminuye el puntaje por antigüedad o permanencia del ahorro o por antigüedad de la inscripción de sitio por la parte de ahorro que exceda del ahorro pactado, de 8 a 4 puntos. Además, si en uno o más semestres no se hubiere mantenido el saldo medio semestral pactado, se descontarán 24 puntos y no 48 por cada uno de esos semestres.

Si se postula con una permanencia o antigüedad superior al plazo convenido en el contrato de ahorro, y en uno o más de los semestres de exceso no se hubiere mantenido el saldo exigido para ese período en el inciso cuarto del artículo 9, se descontaran 4 puntos y no 8 por cada mes que comprenda el período en que no se hubiere mantenido ese saldo medio exigido.

- 5.3 Disminuye el puntaje de signo negativo por anticipación en la postulación, de tal manera que si se postula con una permanencia menor a la pactada, pero no inferior a 12 meses, se obtendrá un puntaje con signo negativo igual a la cifra que resulte de multiplicar por el factor 2 y no 3 la diferencia que se produzca entre el número de meses convenido para enterar el ahorro y el número de meses de permanencia efectivamente acumulada.
- 5.4 Se elimina el límite al puntaje por avalúo del sitio y se compatibiliza éste con el requisito de ahorro mínimo. Por consiguiente, con la modificación en comento, corresponderán 4 puntos por cada mes completo a partir del día primero del mes siguiente al de la fecha de la inscripción de dominio del sitio en el Conservador de Bienes Raíces, en los términos previstos en el inciso primero del artículo del artículo 8°, hasta un máximo de 18 meses. Si se postula con sitio en que la antigüedad de la inscripción de dominio es inferior a 18 meses siempre que no sea menor de 12 meses, el postulante obtendrá un puntaje con signo negativo igual a la cifra que resulte de multiplicar por el factor 2 la diferencia que se produzca entre 18

meses y el número de meses efectivo de antigüedad de la inscripción, el que se descontará del puntaje que corresponda por permanencia o antigüedad de la disponibilidad de sitio.

- 5.5 Se establece como nuevo factor de ponderación la permanencia o antigüedad de la disponibilidad de sitio.
- 5.6 El padre soltero se asimila a la madre soltera para los efectos de obtención de puntaje. La mujer jefa de hogar debido a que su marido se encuentra impedido física o síquicamente en forma permanente, deberá acreditar esta circunstancia mediante un certificado expedido por el Servicio de Salud correspondiente, para poder obtener puntaje adicional por este concepto.
- 5.7 Se elimina el menor monto del crédito como factor de puntaje.

6. Puntaje de Corte.

Consecuente con otras modificaciones que tienden a mejorar el sistema de postulación, se elimina la norma que permitía seleccionar sólo el 80% de los postulantes del respectivo tramo en cada región. Se reemplaza el inciso primero del artículo 17, en virtud del cual el número de postulantes seleccionados dentro del respectivo tramo en cada región alcanzará al número de certificados de subsidio susceptibles de financiar con los recursos previstos para el otorgamiento de subsidio directo en la resolución que dispuso el respectivo llamado.

7. Renta mínima para postulación al subsidio.

Se elimina la exigencia de una renta mínima equivalente a 15 U.F. para postular al subsidio correspondiente al tramo del valor de las viviendas de hasta 400 U.F., contenida en la letra d) del artículo 4.

8. Vigencia de Certificado de Subsidio .

Aumenta el período de vigencia para los Certificados de Subsidio Habitacional, de 18 a 21 meses (inciso primero artículo 19).

9. Instituciones facultadas para recibir el ahorro.

Se introduce una serie de modificaciones tendientes a facultar a las cooperativas abiertas de vivienda para captar ahorro de sus adherentes. A modo de ejemplo, y con el objeto de no extender excesivamente esta información, nos referiremos sólo a algunas de ellas:

- 9.1 Se agrega una frase al inciso 2 del artículo 7, en cuya virtud se faculta a los socios de cooperativas abiertas de viviendas para postular al subsidio habitacional acreditando haber enterado el ahorro pactado en una cuenta de aporte de capital abierto en alguna de dichas cooperativas.
- 9.2 Se introduce en el sustituido artículo 9° el concepto de aporte de capital.
- 9.3 Se incorpora a las cooperativas abiertas de viviendas al listado de instituciones que puede certificar el ahorro del postulante al subsidio, enunciado en el inciso primero del artículo 11.
- 9.4 Se incorpora la locución "Cooperativas Abiertas de Viviendas" al inciso sexto del artículo 17.
- 9.5 Se modifica el artículo 35 y se sustituye el artículo 37 que regulan el sistema de postulación colectiva a través de cooperativas abiertas de vivienda.

10. Vivienda Usada.

Se amplía el concepto de viviendas usadas que pueden adquirirse con subsidio, al establecerse en el inciso segundo del artículo primero, que éste podrá ser aplicado a la compra de una vivienda usada que no sea vivienda económica, siempre que cumpla con los requisitos del Manual de Calificación Técnica para Viviendas Usadas que, para este efecto, apruebe el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Cabe señalar que esta modificación pretende hacer más dinámico y permeable el mercado de las viviendas usadas.

11. Transferencia de Viviendas entre parientes.

Se restringe la posibilidad de aplicación del subsidio a la adquisición de viviendas entre parientes. En efecto, se señala en un nuevo inciso del artículo primero, que éste no podrá aplicarse al pago del precio de una vivienda adquirida entre parientes por consanguinidad o afinidad, en la línea recta hasta el segundo grado inclusive y en línea colateral hasta el cuarto grado inclusive.

12. Prohibición de Arrendar.

Teniendo en cuenta las distorsiones que introduce en el mercado la prohibición de arrendar las viviendas adquiridas con subsidio y la necesidad de muchas familias de cambiar su lugar de residencia, se suprimió el inciso primero que establecía la exigencia de constituir una prohibición por 5 años en favor del SERVIU para arrendar o ceder la vivienda adquirida con el beneficio del subsidio.

13. Seguro de Crédito.

Se hace extensiva la aplicación del seguro de crédito establecido en el artículo 28 del D.S en comento, a los mutuos hipotecarios endosables.

14. Postulación Colectiva con Proyectos habitacionales.

Se introduce una serie de modificaciones a los artículos 39,40,41,42,43,44,45 y 47, relativos al sistema de postulación colectiva con proyectos habitacionales, a las que no hemos estimado necesario referirnos detalladamente en esta oportunidad.

15. Subsidio habitacional para las zonas de renovación urbana.

Se modifica la tabla contenida en el inciso tercero del, la cual ya no indica el monto máximo del crédito a solicitar por el postulante al subsidio para zonas de renovación urbana y señala el ahorro mínimo que debe acreditar el postulante a este subsidio.

16. LLamados al subsidio.

Se reemplaza el artículo 5°, estableciéndose en el nuevo precepto que se podrán efectuar "hasta" tres llamados anuales a postulación al subsidio, por lo que, ya no es imperativo que se realicen tres llamados. Por otra parte, se indica que se informará a través de un periódico de circulación nacional, y no de dos como establecía el derogado artículo, respecto de los locales y plazo de atención para la entrega de formularios e información a los interesados y para la entrega de las solicitudes correspondientes.

17. Vigencia de las modificaciones.

De acuerdo al inciso primero transitorio las modificaciones analizadas rigen para los llamados que se efectúen a partir de la fecha de publicación del D.S. N° 91, esto es, a contar del 6 de octubre de 1993, salvo aquellas nuevas disposiciones que pudieren resultar más favorables para el beneficiario, incluido el mayor plazo de vigencia del certificado de subsidio, en cuyo caso se aplicarán a las actuaciones aún no realizadas y/o a los efectos aún no producidos a la fecha de publicación de este decreto.

Sin perjuicio de lo anterior, los beneficiarios de llamados anteriores a la vigencia de este decreto, que opten por aplicar el subsidio obtenido a una vivienda cuyo valor corresponda al mayor monto máximo fijado para el respectivo tramo en las tablas contenidas en el sustituido artículo 3°, sólo podrán obtener el monto máximo de subsidio que corresponda al respectivo tramo de acuerdo a dichas tablas.

Por otra parte, el artículo segundo transitorio señala que los beneficiarios de subsidio habitacional de los tramos A.3 y B.3 del artículo 3°, correspondientes a llamados efectuados en 1994, podrán aplicar dicho subsidio a una vivienda de un valor máximo de 2.000 U.F. , cuando el subsidio se aplique a la adquisición de una vivienda emplazada en zonas de renovación urbana.

Fuente: INFORMACION LEGAL No. 17 de
3 de Noviembre de 1993 del
Departamento Jurídico de la
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

/ael.

ANEXO 4

ESQUEMA ANALITICO SIMPLE DEL MERCADO DE VIVIENDAS

A N E X O

2.- ESQUEMA ANALITICO SIMPLE DEL MERCADO HABITACIONAL

2.01. El mercado de la vivienda, como el de otros bienes durables, presenta complejidades especiales que es conveniente tener en consideración cuando se examinan sus perspectivas. Por una parte, desde el punto de vista de la demanda por viviendas, hay que tener en claro las diferencias entre el bien de capital que es la vivienda y el flujo de servicios que proporciona. Por otra parte, desde el punto de vista de la oferta, hay que considerar adecuadamente la diferencia entre el stock de viviendas y el flujo de adiciones anuales que a dicho stock hace la construcción de viviendas nuevas y la ampliación de las existentes. A estos distintos conceptos corresponden distintos precios, valores de viviendas, rentas por su utilización y distintas decisiones cuya interrelación es preciso desentrañar. Asimismo, la importancia que tienen para el grupo familiar, y su presupuesto, las decisiones sobre su residencia, hacen que su respuesta a los incentivos normales del mercado tenga rezagos que no se dan en otros casos. Estos rezagos complican también el análisis de este mercado.

2.02. Otra característica importante de la vivienda que hace difícil su análisis, es su heterogeneidad. El valor de los servicios que pueden derivarse de una vivienda y su costo, dependen de su tamaño, ubicación y tipo. Hablar de oferta y demanda de viviendas implica efectuar algún tipo de discriminación por tipos. En efecto, este estudio que se refiere al mercado de viviendas de un valor por encima de los US\$ 20.000, debe tratar con una demanda que es muy heterogénea en cuanto a sus características y exigencias. Es claro, además, que esta demanda tiende a satisfacerse por diferentes vías que tienen un grado significativo de sustituibilidad entre sí. Es de interés consignar todo esto para que se comprendan las limitaciones que necesariamente tiene un ejercicio tan breve como el que se ha emprendido con este estudio.

2.1. DEMANDA POR SERVICIOS Y STOCK DE VIVIENDAS

2.03. En último término lo que demanda la población son servicios de vivienda (utilización de viviendas) por los cuales se paga una renta. Con respecto a estos servicios cabe hacer notar:

a) Que ellos constituyen un flujo a través del tiempo, de modo

que, para definir un precio para ellos, es preciso especificar un período de tiempo. Así hay que hablar de renta por unidad de tiempo, habitualmente un mes.

- b) Que ellos pueden ser obtenidos de una vivienda ajena, caso en el cual el precio que se paga constituye lo que se llama una renta de arrendamiento, o de una vivienda propia, caso en el cual el precio que se paga corresponde a una imputación. Esta imputación debe hacerse valorando el costo neto que significa al grupo familiar tener recursos inmovilizados en la vivienda con respecto a usos alternativos de su capital. La decisión de sí arrendar o vivir en su propia residencia, depende de una comparación entre estos valores.
- c) Que existe un costo de mudanza para pasar de un tipo de residencia a otra. En este costo no sólo debe considerarse la mudanza física, sino que los acomodos que es preciso efectuar en la vivienda y en diversos aspectos de la vida social familiar, especialmente cuando se producen cambios de barrio. Ello se traduce en que las decisiones de viviendas del grupo familiar sean relativamente prudentes para ser adoptadas.

2.04. La cantidad demandada de servicios de vivienda, que puede definirse por la vía de algún índice que considere factores de tamaño, ubicación y calidad, depende esencialmente de tres factores: el valor de la renta mensual, el nivel de ingreso del grupo familiar y las características de composición y edad de este grupo. Existen estudios que han definido y cuantificado estas relaciones. 1/

2.05. Desde el punto de vista de la renta mensual y del ingreso, los conceptos que son válidos para el análisis son el de renta normal, de mediano plazo y especialmente el de ingreso permanente. El concepto de ingreso permanente identifica el ingreso esperado de largo plazo del grupo familiar, eliminando las fluctuaciones de corto plazo. Es este ingreso de largo plazo el relevante para las decisiones de seleccionar una vivienda.

2.06. Las características de edad y composición del grupo familiar adquieren gran interés para análisis de más largo plazo del tipo de vivienda demandada y para análisis de más corto plazo con una orientación de marketing. El hecho es que no sólo como resultado de la evolución de su ingreso, sino que de la evolución natural del tamaño y composición de la familia, lo normal es que

1/ El estudio que más ha servido para la elaboración de este trabajo es el de Richard F. Muth "The Demand for Non Farm Housing" en A.C. Harberger, editor "The Demand for Durable Goods".

una familia, incluso propietaria de vivienda, cambie de casa dos o tres veces como mínimo durante su vida. Hay, en consecuencia, una movilidad natural en término de viviendas cuya detección y dimensionamiento puede resultar muy útil para quienes operan en el negocio de la vivienda.

2.07. De la demanda por servicios de vivienda puede derivarse una demanda por stock de viviendas. Suponiendo la existencia de un equilibrio desde el punto de vista de la rentabilidad del capital, la renta pagada mensualmente por una vivienda puede traducirse en el valor o precio de la vivienda misma. 1/ Así puede establecerse un demanda por un stock de viviendas para satisfacer los requerimientos de la población, dado el precio de la vivienda, el ingreso familiar y otras variables (como la composición por edades y tamaño de las familias, su grado de urbanización, etc.).

2.08. Se han hecho estimaciones con métodos que no es del caso discutir aquí, sobre la elasticidad, precio e ingreso de la demanda por vivienda en EE.UU., que son útiles como una referencia para el caso chileno. De acuerdo con estas estimaciones, ambas elasticidades son probablemente cercanas a la unidad, 2/ indicando que una disminución del precio de las viviendas en un 10% ó un aumento en el ingreso permanente de la misma magnitud, se debe traducir en un aumento en el stock de viviendas de aproximadamente 10%. Naturalmente, estas estimaciones están sujetas a errores, pero sugieren que la demanda por viviendas responde en forma significativa a variaciones del precio y el ingreso.

2.2.. LA OFERTA DE VIVIENDAS

2.09. La oferta de servicios de viviendas está determinada por el stock disponible de ellas. Esta oferta está compuesta por viviendas que son ofrecidas en arrendamiento y por viviendas que son habitadas por sus propios dueños. Desde el punto de vista de la oferta, conviene considerar ambos tipos de vivienda como provistas por empresarios que deciden racionalmente en términos del costo y beneficio que puede generar una inversión en vivienda.

1/ Suponiendo por ejemplo que la tasa de retorno anual del capital sea de un 15% una renta anual de US\$ 10.000 equivale a la demanda por vivienda de un valor de mercado de US\$ 66.666.-

2/ Ver R.F. Muth, op. Cit, pág. 72, para presentación de cálculos alternativos sobre la demanda por vivienda.

2.10. La oferta de viviendas se ve incrementada por un flujo de construcción de nuevas viviendas y de ampliación de viviendas existentes y se ve disminuida por la destrucción y deterioro de las viviendas existentes y por el destino de parte de ellas a usos no habitacionales como oficinas y comercio. La cantidad ofrecida de viviendas es función del precio de mercado que se está dispuesto a pagar por ellas y del costo de construcción. Estudios sobre la oferta de viviendas sugieren que ella es bastante elástica en el largo plazo al precio, o sea, dado el costo de construcción, la cantidad ofrecida de viviendas se ajusta en largo plazo a la cantidad demandada sin que se produzcan cambios significativos en el valor de las viviendas. Esto equivale a una curva de oferta relativamente horizontal. En el corto plazo, sin embargo, mientras se ajustan la oferta y la demanda, se pueden producir variaciones significativas en el precio de la vivienda.

2.11. Causa de muchas de las confusiones en el análisis del mercado de la vivienda, es la confusión que se produce entre la oferta de un stock de viviendas y la oferta de un flujo de servicios que se derivan de ese stock. En el caso del stock, el precio relevante es el precio de la vivienda como bien de capital, mientras que en el caso del flujo, el precio es la renta mensual de arrendamiento o imputable por el uso de la vivienda. Cuando se supone que la tasa de interés o de retorno del capital es un dato, no existen mayores problemas ya que el precio y la renta mensual mantienen una relación estable, dando lo mismo en término de cual de estos conceptos se haga el análisis del mercado de la vivienda. Sin embargo, cuando lo que se desea es centrar el análisis en la implicaciones de variaciones en la tasa de interés es preciso tener gran cuidado con los conceptos de stock y flujos de oferta y demanda.

2.12. Si se expresa la oferta como un flujo relacionado con la renta que se está dispuesto a pagar por una unidad de vivienda, al variar la tasa de interés, varía el valor de la inversión que los empresarios están dispuestos a efectuar para proveer servicios de vivienda. Por ejemplo, dado un cierto valor de la renta mensual de mercado, si sube la tasa de interés las inversiones físicas necesarias para generar esa renta bajan su beneficio actualizado y, suponiendo que su costo es un dato, pasan a ser menos atractivas. Así, el alza en la tasa de interés genera una reducción en la oferta de viviendas.

2.13. Pero veamos ahora como aparece este mismo fenómeno cuando se examina la oferta como un stock de viviendas relacionado con el precio de mercado de la vivienda. En este caso, la variación en la tasa de interés no altera las condiciones de oferta (excepto en lo que se relaciona con el costo de construcción que se supone constante en este análisis) que están definidas en términos del precio de mercado. Lo que

altera la modificación en la tasa de interés, es la cantidad demandada de viviendas a un precio determinado. Lo que acontece es muy simple desde el punto de vista analítico, el stock de viviendas es un insumo para la generación de servicios de viviendas, de modo que cuando se desplaza la curva de oferta de servicios de vivienda, como resultado de un alza en la tasa de interés, se produce una disminución en la demanda por viviendas. Todo esto se explica más en detalle y gráficamente en la sección siguiente.

2.3. ANALISIS DEL EQUILIBRIO DE LARGO PLAZO EN EL MERCADO DE VIVIENDAS

2.14. En la Figura N.1, que se encuentra dividida en 3 partes, se ilustra gráficamente como se equilibra el mercado de la vivienda ante variaciones en los factores más importantes que la determinan.

2.15. La parte superior de la Figura mencionada (A), presenta la oferta y demanda por servicios de vivienda medido en unidades de vivienda mensual (eje de las abcisas) en función de la renta mensual que se paga por viviendas. La demanda está representada por la línea DD, cuya posición está determinada básicamente por el nivel de ingreso y el tamaño de la población. Al aumentar el ingreso o la población esta línea se desplaza hacia arriba. En el gráfico se presenta una familia de curvas de oferta que difieren entre sí con respecto a la tasa de interés que cada una implica. Estas curvas se han dibujado positivamente inclinadas, sugiriendo que la elasticidad de la oferta no es infinita.

2.16. Interesa clarificar qué diferencia hace la tasa de interés en las funciones de oferta. Tómese como base la función que supone un interés del capital de 10%. Cuando la renta mensual pagada por unidad de vivienda equivalente es de \$ 100, el número de unidades ofrecidas en el largo plazo son 4.000. Para atraer la inversión necesaria para proveer estas 4.000 unidades hay que pagar \$ 100 al mes por cada una. Con esa renta y un interés del 10% se puede financiar hasta una inversión de \$ 12.000 por unidad. 1/ La curva de oferta muestra que para 4.000 unidades el costo de esa inversión es menor (o igual en el margen) que esa suma. Ahora bien, ¿qué acontece cuando baja el interés a 8%?. A esa tasa basta una renta mensual de \$ 80 para justificar una inversión de \$ 12.000 por unidad. Con \$ 80 al mes se genera una renta de \$ 960 al año que dividido por 0.08 da 12.000. De esta forma puede generarse la familia de curvas de oferta.

1/ Se supone que no hay depreciación ni gastos de mantención.

2.17. Veamos ahora como se ajusta el mercado. Supóngase por ejemplo que la tasa de interés de equilibrio de largo plazo sube de 10% a 20% anual. De acuerdo con el gráfico y dada la curva de demanda, el equilibrio que se encontraba en el punto A con una renta mensual de \$110 y una cantidad ofrecida de 5.800 unidades, se desplaza al punto B con una renta mensual de \$ 180 y una cantidad ofrecida de 2.000. El proceso de ajuste ocurriría aproximadamente de la siguiente manera:

- a) Como en el corto plazo el número de unidades ofrecidas de viviendas es un dato, la renta pagada por vivienda seguirá al mismo nivel de \$ 110. Sin embargo, para los empresarios que arriendan viviendas dada la nueva tasa de interés el negocio perderá atractivo, ya no se justificará invertir para conservar el stock de viviendas a su nivel de 5.800 unidades.
- b) Como parte de los anterior, el precio de las viviendas existentes bajará. En el punto A, el precio de equilibrio de una vivienda es de \$ 13.200 o sea $(110 \times 12) : 0.1$, con la nueva tasa de interés y la renta mensual de \$ 110 que se está pagando este valor baja a \$ 6.600. Ahora bien, como el costo de proveer la unidad adicional de vivienda cuando la cantidad ofrecida es 5.800, es de \$ 13.200, habrá una tendencia a que se contraiga año a año la cantidad ofrecida.
- c) A medida que se comienza a contraer la cantidad ofrecida, comienza a subir la renta mensual que se está dispuesta a pagar por una unidad de vivienda equivalente. La contracción en la cantidad ofrecida llega a un nivel de 2.000 unidades. En ese punto, dada la tasa de interés se vuelve a equilibrar la oferta y la demanda, pero ahora con una renta mensual de \$ 180 por unidad de vivienda.

2.18. Otra situación que vale la pena examinar, es la que acontece como resultado de un aumento en la demanda (por crecimiento de la población o el ingreso). Si la demanda se desplaza a $D'D'$ el primer efecto sería aumentar la renta por unidad de vivienda a \$ 180. Con esta renta será conveniente expandir la oferta, lo que hará descender paulatinamente las rentas de arrendamiento. El nuevo punto de equilibrio se establecerá con una renta mensual de \$ 120 y una cantidad de 8.000 unidades de viviendas ofrecidas.

2.19. La segunda parte de la Figura 1 (B) muestra la relación entre la tasa de interés, la renta mensual y el stock de viviendas. Hay en esta Figura una familia de curvas de demanda que relacionan el stock de vivienda con la tasa de interés de largo plazo. Cada una de estas curvas examina que pasaría en el largo plazo con el stock de viviendas al modificarse la tasa de interés bajo el supuesto, poco probable, de que la renta mensual

se mantenga sin variar. Ellas se derivan de la Figura superior examinando los niveles de vivienda que se ofrecen a un nivel de renta (tomar una horizontal) al desplazarse la curva de oferta como resultado de bajas en la tasa de interés. En la práctica, en la medida en que se modifica la tasa de interés, también tiende a modificarse la renta mensual pagada, como se ilustró en la primera parte de la Figura. Así la situación de equilibrio de mercado, dada la curva de demanda DD, está descrita por la curva EE que muestra puntos en que se hacen compatibles en el largo plazo, el stock de viviendas, la tasa de interés y la renta mensual de las viviendas. ✓

2.20. En la tercera parte de la Figura 1 (C), se ilustra la oferta y demanda por el stock de viviendas. En este caso la oferta, suponiendo que no hay costos financieros en la construcción, no depende de la tasa de interés sino del costo de los insumos necesarios para proveer distintas cantidades de vivienda. Se supone que el precio de oferta es creciente porque al menos un factor, la tierra, es fijo y su valor tiende a crecer a medida que crece el stock de viviendas. Esta oferta está directamente relacionada con la de la primera parte (A) de esta Figura. 1/ En este caso la demanda por viviendas depende de la tasa de interés. Puede notarse que hay toda una familia de curvas de demanda relacionadas con la tasa de interés. Ello es muy lógico; mientras mayor sea la tasa de interés, menor será la suma que se está dispuesto a pagar por una vivienda cuya renta mensual está determinada por el número de viviendas disponibles (Ver Figura 1.A).

2.21. La Figura (C) ilustra con claridad lo que tiende a pasar con el valor de las viviendas al desplazarse la demanda. Como el stock de viviendas es fijo en el corto plazo, al aumentar la demanda tiende a subir rápidamente el precio de las viviendas existentes. Esta alza incentiva la oferta y tiende a establecer un nuevo equilibrio en el mercado. La Figura en todo caso, ilustra cuan sensible puede ser en el corto plazo el precio de la vivienda a variaciones en la tasa de interés.

2.4. LA DEMANDA POR CONSTRUCCION Y EL EQUILIBRIO DE CORTO PLAZO EN EL MERCADO

2.22. La construcción constituye un incremento al stock

1/ La oferta de la Figura 1 (A) se obtiene dividiendo la de la Figura 1 (C) por i y por la tasa de interés.

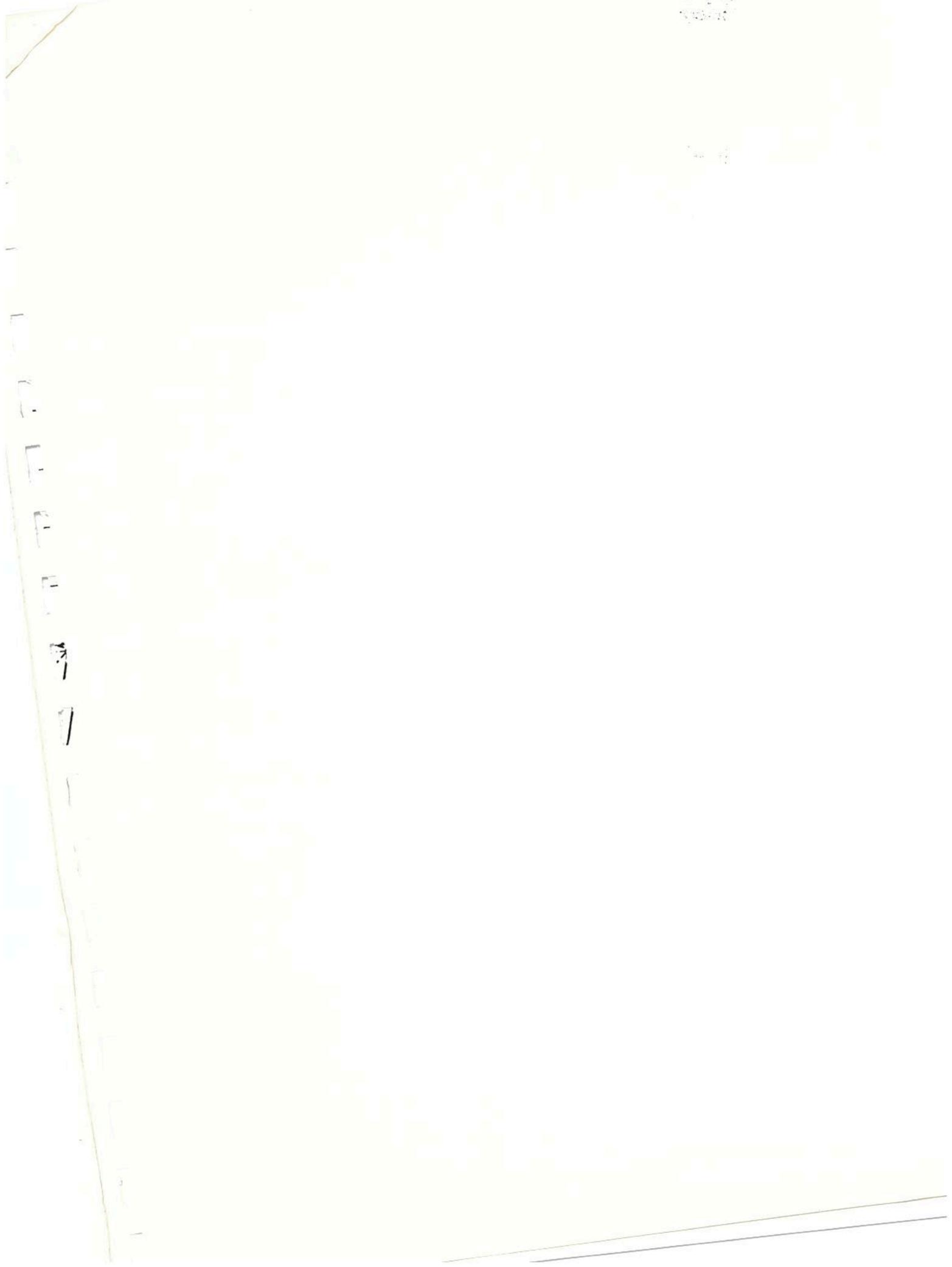
anual de viviendas, del mismo modo que el deterioro de las viviendas existentes y su destino a otros usos constituye un decremento. En consecuencia, la demanda por nuevas viviendas se deriva de la demanda por el stock de viviendas. Es preciso, naturalmente, hacer una distinción entre la demanda de largo plazo y la de corto plazo ya que las decisiones sobre vivienda, como se expresó anteriormente, toman tiempo en materializarse. Algo similar ocurre con la oferta de viviendas nuevas. Esta oferta es parte de la oferta por stock. Hay, sin embargo, que considerar que cuando se habla de oferta por nuevas construcciones se está pensando en una cantidad ofrecida por período de tiempo (por ejemplo un año). Esta cantidad constituye una adición (anual) al stock. Asimismo, es preciso considerar que la elasticidad de esta oferta depende del plazo de ajuste que se considere. Aún cuando la construcción es una actividad de gran elasticidad tiene un desfase en su reacción a los incentivos del mercado. De allí que resulte esencial examinar la dinámica de ajuste del mercado de la vivienda al estudiar el mercado de la industria de la construcción.

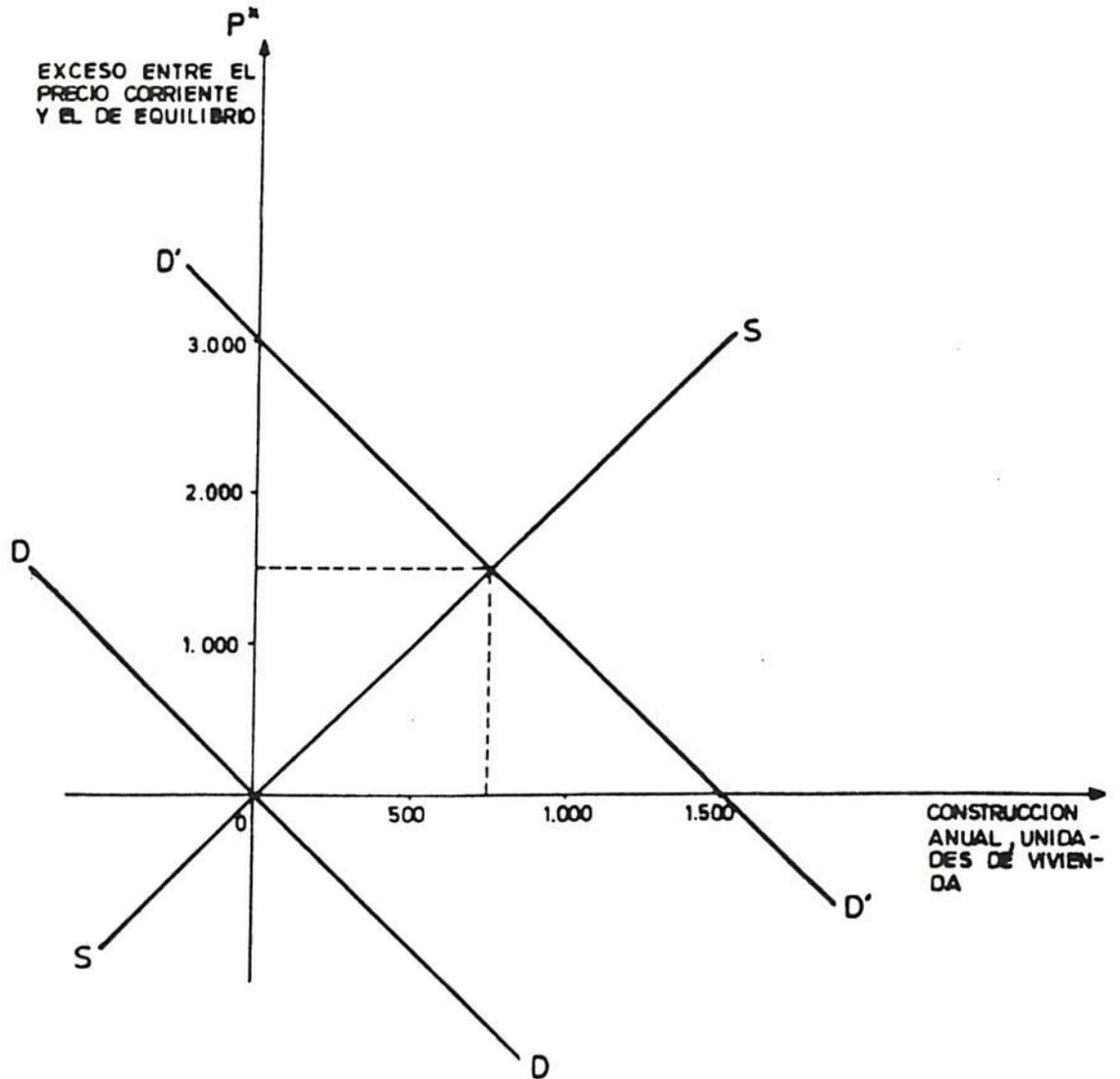
2.23. Esta dinámica en un esquema simple se ilustra en la Figura 2. 1/ En esta figura se presenta la demanda por nuevas viviendas como función del exceso entre el precio corriente de las viviendas y el precio de equilibrio en el largo plazo de estas (P^*). Para construir esta figura se ha supuesto que la oferta de largo plazo de viviendas es perfectamente elástica. (vale decir paralela al eje de las abscisas). Cuando $P^* = 0$ no hay diferencia entre el precio corriente y el de equilibrio de largo plazo. En la Figura 2 la curva DD que pasa por el origen corresponde a una demanda en que se ha equilibrado la cantidad demandada con la oferta de largo plazo.

2.24. En la Figura 2 también se muestra una curva de oferta por nuevas construcciones. Esta es la curva SS. Cabe anotar que, como es lógico, esta curva debe pasar por el origen. O sea, cuando el exceso entre el precio corriente y el que equilibra el stock con la demanda de viviendas es cero, la oferta por nuevas unidades de vivienda debe ser cero. Esta curva SS que muestra la adición anual al stock de viviendas es bastante más inelástica que la oferta de largo plazo, ello porque en el corto plazo la industria de la construcción tiene limitaciones para expandirse. Además la señal que entrega un precio alto de las viviendas a los constructores puede, a juicio de éstos, corresponder a una situación pasajera. Mientras más tiempo se mantenga un precio atractivo mayor será el incentivo para arriesgar capitales en una oferta anual alta. O sea, cabe distinguir no sólo entre oferta de corto y largo plazo sino también con respecto a situaciones intermedias.

1/ Este ejemplo ha sido tomado del artículo citado de R.F. Muth.

100





2.25. En la Figura 2 se ilustra como se tiende a equilibrar el mercado de la vivienda por la vía de la oferta de nuevas viviendas. Se supone que la demanda ha aumentado de DD a D'D'. Este desplazamiento implica que, dada la oferta de viviendas que es perfectamente elástica en el largo plazo, se debe producir un aumento en el stock de viviendas de 1.500 unidades. Sin embargo, durante el primer año el aumento sería de solamente 750 unidades. O sea, se construiría sólo una parte del aumento de demanda de largo plazo; en el (ejemplo) 50%. El resto se construiría en los años siguientes. El punto esencial que ilustra este gráfico es que existe un rezago en la dinámica de ajuste del stock deseado de viviendas determinado por la naturaleza de la reacción de la oferta de viviendas nuevas.

2.26. Para no complicar la Figura 2 no se han ilustrado en ella el tamaño de los rezagos que existen desde el punto de vista de la demanda. Pero entre el momento en que se producen cambios en el ingreso, tasa de interés u otros factores que afectan la demanda, y el momento en que la demanda efectivamente se hace sentir en el mercado también hay un rezago. La existencia de estos rezagos en el ajuste, tanto por el lado de la oferta como por el de la demanda, constituyen uno de los puntos más críticos en el estudio del mercado de la construcción. Los estudios efectuados ponen mucha atención en la determinación de coeficientes que sirvan para medir estos rezagos. Las estimaciones hechas en EE.UU. sugieren que en un año determinado los individuos tienden a satisfacer aproximadamente $\frac{1}{3}$ del exceso de stock deseado con respecto al stock existente. 1/

2.27. En el análisis efectuado no se han hecho distinciones sobre diferentes conceptos posibles de la tasa de interés, ni de los complejos problemas de financiamiento del mercado, especialmente en el corto plazo. A este respecto es útil distinguir al menos tres tasas:

- a) la de corto plazo,
- b) la tasa actual de largo plazo, y,
- c) la tasa esperada de largo plazo.

2.28. En un análisis tan breve como este no es posible examinar cuidadosamente la forma en que influye el mercado de la vivienda, cada una de estas tasas y la relación entre ellas. Con todo, conviene destacar algunos puntos.

1/ Ver R.F. Muth. Op. Cit., pág. 52

- a) Desde el punto de vista de quien adquiere una vivienda, para sí o para arrendarla, la tasa relevante para examinar la conveniencia o desventaja de la adquisición es la tasa esperada de largo plazo. La inversión en vivienda es de muy poca liquidez y debe compararse con alternativas de inversión más líquidas que promedien la rentabilidad de varios períodos cortos.
- b) En cambio, desde el punto de vista del financiamiento la tasa relevante es la tasa actual de largo plazo a que se pueden contratar (o eventualmente colocar) los préstamos necesarios para adquirir la vivienda. Las comisiones y otros costos relacionados con la operación de financiamiento son bastante altos, de modo que no resulta fácil o conveniente cambiar de una fuente a otra al bajar las tasas de interés.
- c) Como resultado de lo anterior, la brecha que existe en un momento determinado entre la tasa esperada y la tasa actual de largo plazo, es un coeficiente crítico desde el punto de vista de la relación entre el stock deseado por viviendas y la demanda efectiva por éstas en cada momento determinado. De allí que no sea en absoluto sorprendente que cuando se producen bajas en las tasas actuales a valores en que estas se aproximan a las esperadas de largo plazo se producen aumentos muy grandes, generalmente superiores a lo que se espera de las elasticidades estimadas, en la demanda efectiva por operaciones de financiamiento. 1/ En este fenómeno lo que provoca es una aceleración de la tendencia al ajuste entre el stock existente y el deseado.
- d) La tasa de corto plazo juega también un rol importante en el ajuste del mercado de financiamiento de la vivienda, ya que su relación con la tasa actual de largo plazo determina la relación entre depósitos de corto plazo y adquisición de valores de largo plazo. En el caso de Chile, donde por períodos largos las tasas de corto plazo han sido muy altas y fluctuantes, este es un elemento que ha tenido mucha significación en la oferta de financiamiento para la adquisición de viviendas. Hay que recordar que el financiamiento de viviendas requiere de depósitos de largo plazo (generalmente compra de valores hipotecarios) por razones de buen manejo de las carteras bancarias.
- e) Finalmente, las tasas actuales, especialmente de corto plazo, influyen en algunos casos de manera más que marginal

1/ En Chile, según han observado algunos Bancos, esto aparentemente tendería a acontecer cuando la tasa actual llega al 12 %.

en el costo de construcción y consecuentemente en la oferta de viviendas. Este es un factor sobre el cual no nos extendemos en este estudio que tiene su atención concentrada en la demanda.

2.5. NOTA FINAL

2.29.- Conviene advertir, antes de concluir esta sección, que la utilización de los conceptos examinados en este capítulo al análisis del mercado chileno de la vivienda, debe ser criteriosa. Históricamente este mercado ha tenido muchas imperfecciones. Desde luego, parte importante de lo construido ha sido de responsabilidad directa o indirecta del sector público. Además, han existido canales especiales de financiamiento para ciertos tipos de vivienda y ciertos grupos de población. Resulta en consecuencia difícil deducir del comportamiento histórico el valor de coeficientes que caractericen la relación de la demanda con el ingreso, el precio de las viviendas y la tasa de interés. Las dificultades que presenta el análisis y cálculo de cifras concretas sobre demanda, quedan de manifiesto en el Capítulo 4 de este estudio.

FUENTE: ESTUDIO DEL MERCADO DE VIVIENDAS
Primera Etapa: Viviendas de más de US\$ 20.000 en el Gran Santiago, Abril 1980, publicado por INECON, Ingenieros Economistas Constructores, para el Comité de Viviendas del Sector Privado, COVISEP, de la Cámara Chilena de la Construcción.

ANEXO 5

LABOR PUBLICA EN VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
INVERSION EN VIVIENDA
1989 - 1994

	INVERSION MINVU EN VIVIENDA					
	EFECTIVA				PRESUPUESTADA	
	1989	1990	1991	1992	1993	1994
	Miles de UF					
TOTAL INVERSION VIVIENDA	9,556.5	9,513.3	11,388.8	12,093.5	13,180.1	13,467.0
PROGRAMAS DE VIVIENDA	3,619.8	3,361.9	6,339.4	6,145.0	7,777.6	7,780.5
Programa Viviendas Básicas	3,619.8	3,256.1	5,336.6	4,715.8	5,383.3	5,931.2
Prog. Viviendas Progresivas	0.0	105.8	879.1	1,148.3	2,049.8	1,849.3
Otros Programas Vivienda (1)	0.0	0.0	123.7	281.0	344.6	0.0
SUBSIDIOS HABITACIONALES	5,936.7	6,151.4	5,049.3	5,948.5	5,402.4	5,686.5
Subsidio Gral. Unificado (2)	3,499.3	3,481.0	3,119.7	2,882.9	3,110.4	3,016.4
Subsidio Rural y Colonización	770.8	586.4	498.6	943.8	762.8	778.7
Subsidio Especial D.S. 235	1,056.9	1,039.4	1,095.4	1,710.1	1,208.1	1,348.2
Otros Gastos Inv. Real (3)	428.7	1,012.3	335.7	411.7	321.1	543.2
Otros Subsidios (4)	181.0	32.4	0.0	0.0	0.0	0.0
	Indices Base 1990 = 100					
TOTAL INVERSION VIVIENDA	100.5	100.0	119.7	127.1	138.5	141.6
PROGRAMAS DE VIVIENDA	107.7	100.0	188.6	182.8	231.3	231.4
Programa Viviendas Básicas	111.2	100.0	163.9	144.8	165.3	182.2
Prog. Viviendas Progresivas	0.0	100.0	831.2	1,085.7	1,938.0	1,748.5
Otros Programas Vivienda (1)						
SUBSIDIOS HABITACIONALES	96.5	100.0	82.1	96.7	87.8	92.4
Subsidio Gral. Unificado (2)	100.5	100.0	89.6	82.8	89.4	86.7
Subsidio Rural y Colonización	131.5	100.0	85.0	161.0	130.1	132.8
Subsidio Especial D.S. 235	101.7	100.0	105.4	164.5	116.2	129.7
Otros Gastos Inv. Real (3)	42.3	100.0	33.2	40.7	31.7	53.7
Otros Subsidios (4)						
	% de Variación Real Anual					
TOTAL INVERSION VIVIENDA		-0.5	19.7	6.2	9.0	2.2
PROGRAMAS DE VIVIENDA		-7.1	88.6	-3.1	26.6	0.0
Programa Viviendas Básicas		-10.0	63.9	-11.6	14.2	10.2
Prog. Viviendas Progresivas			731.2	30.6	78.5	-9.8
Otros Programas Vivienda (1)				127.1	22.6	-100.0
SUBSIDIOS HABITACIONALES		3.6	-17.9	17.8	-9.2	5.3
Subsidio Gral. Unificado (2)		-0.5	-10.4	-7.6	7.9	-3.0
Subsidio Rural y Colonización		-23.9	-15.0	89.3	-19.2	2.1
Subsidio Especial D.S. 235		-1.7	5.4	56.1	-29.4	11.6
Otros Gastos Inv. Real (3)		136.1	-66.8	22.6	-22.0	69.2
Otros Subsidios (4)		-82.1	-100.0			
(1) Comprende	Subsidios construcción, ampliación y mejoramiento viv.; Programa Cooperación Externa ; y Construcción de Viviendas de Emergencia.					
(2) Incluye	Subsidio Tradicional, SAF y Sistema General Unificado.					
(3) Corresponde al	Subsidio Implícito para cubrir diferencias en liquidación de las Letras Hipotecarias de los Créditos Complementarios.					
(4) Comprende	Subsidio Especial para completar Soluc. Habitacionales.					

**CONSTRUCCION DE VIVIENDAS
EN EL PERIODO INTERCENSAL
1982 - 1992**

	LABOR MINVU (*)				SECTOR	PERMISOS
	DIRECTA	MIXTA	SUBSIDIOS	TOTAL	PRIVADO	CONSTRUC.
	A	B	C	D	E	F
TOTAL PAIS						
1982	7,629	4,970	7,925	20,524	6,812	27,336
1983	10,363	3,126	8,510	21,999	15,725	37,724
1984	16,338	4,080	13,522	33,940	12,829	46,769
1985	23,112	1,977	15,885	40,974	18,200	59,174
1986	26,037	1,054	22,559	49,650	2,432	52,082
1987	25,219	492	22,166	47,877	12,439	60,316
1988	15,210	11,075	32,355	58,640	18,861	77,501
1989	21,138	14,935	30,679	66,752	17,139	83,891
1990	15,899	13,985	28,231	58,115	20,789	78,904
1991	30,763	7,162	24,431	62,356	26,125	88,481
82-91	191,708	62,856	206,263	460,827	151,351	612,178
Distrib.	31.3%	10.3%	33.7%	75.3%	24.7%	100.0%
REGION METROPOLITANA						
1982	5,807	2,096	3,021	10,924	2,786	13,710
1983	5,285	0	4,004	9,289	9,146	18,435
1984	9,773	773	6,849	17,395	5,608	23,003
1985	10,866	0	8,117	18,983	11,927	30,910
1986	12,036	0	10,193	22,229	1,732	23,961
1987	11,979	58	11,315	23,352	5,907	29,259
1988	6,067	4,008	16,096	26,171	13,023	39,194
1989	10,883	5,177	14,173	30,233	8,613	38,846
1990	7,286	4,080	13,900	25,266	9,733	34,999
1991	12,851	1,042	12,593	26,486	16,593	43,079
82-91	92,833	17,234	100,261	210,328	85,068	295,396
Distrib.	31.4%	5.8%	33.9%	71.2%	28.8%	100.0%
% País	48.4%	27.4%	48.6%	45.6%	56.2%	48.3%
RESTO PAIS						
1982	1,822	2,874	4,904	9,600	4,026	13,626
1983	5,078	3,126	4,506	12,710	6,579	19,289
1984	6,565	3,307	6,673	16,545	7,221	23,766
1985	12,246	1,977	7,768	21,991	6,273	28,264
1986	14,001	1,054	12,366	27,421	700	28,121
1987	13,240	434	10,851	24,525	6,532	31,057
1988	9,143	7,067	16,259	32,469	5,838	38,307
1989	10,255	9,758	16,506	36,519	8,526	45,045
1990	8,613	9,905	14,331	32,849	11,056	43,905
1991	17,912	6,120	11,838	35,870	9,532	45,402
82-91	98,875	45,622	106,002	250,499	66,283	316,782
Distrib.	31.2%	14.4%	33.5%	79.1%	20.9%	100.0%
% País	51.6%	72.6%	51.4%	54.4%	43.8%	51.7%
(*)	Viviendas Entregadas					
A	Viviendas Contratadas directamente por MINVU (Básicas y Progresivas).					
B	Viviendas Contratadas por MINVU por Mandatos (PET y Otras).					
C	Subsidios Pagados para Adquisición de Viviendas Nuevas.					
D	A + B + C					
E	F - D					
F	Viviendas Autorizadas en Permisos de Construcción.					
Memorias Anuales del MINVU y Estadísticas de Edificación del INE.						
Depto. Estudios Económicos, CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION.						

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
VIVIENDAS ENTREGADAS POR REGION
1992

Re- gión	VIVIENDAS TERMINADAS		SUBSIDIOS PAGADOS (*)					TOTAL VIVIENDAS ENTREGADAS
	PROG.	BASICAS	P.E.T.	SUBSIDIO RURAL	SUBSIDIO UNIFICADO			
					TRAMO 1	TRAMO 2	TRAMO 3	
N° de Viviendas								
I	720	767	729	114	69	54	9	2,462
II	643	860	411	0	85	255	82	2,336
III	400	572	478	11	18	27	3	1,509
IV	1,260	1,067	668	860	499	248	37	4,639
V	441	1,305	1,599	819	902	402	43	5,511
VI	240	1,203	708	1,132	745	273	57	4,358
VII	350	1,298	1,137	1,223	950	187	26	5,171
VIII	904	2,656	1,980	1,190	902	533	82	8,247
IX	852	1,179	618	1,730	397	112	18	4,906
X	1,000	964	1,199	521	446	96	22	4,248
XI	32	260	156	104	17	14	12	595
XII	144	277	363	26	1	6	4	821
R.M.	1,067	10,006	10,697	623	7,514	1,957	375	32,239
PAIS	8,053	22,414	20,743	8,353	12,545	4,164	770	77,042
Superficie (M²)								
I	11,705	28,032	42,717	5,830	4,280	4,078	945	97,587
II	15,039	31,599	22,605	0	4,949	18,073	8,083	100,348
III	7,101	21,034	20,755	417	827	1,511	233	51,878
IV	13,703	38,571	25,397	28,535	20,083	12,151	2,521	140,962
V	7,252	53,051	80,779	36,108	48,236	26,170	3,893	255,490
VI	4,123	50,053	36,108	50,384	40,220	17,942	5,210	204,039
VII	5,457	50,780	50,758	47,648	44,894	10,758	2,080	212,375
VIII	9,250	95,530	76,420	40,083	36,852	26,510	5,672	290,317
IX	10,827	42,407	25,956	63,411	17,650	6,062	1,355	167,669
X	14,717	35,442	47,960	18,187	18,885	4,948	1,577	141,716
XI	362	9,093	6,459	3,758	745	747	890	22,055
XII	1,855	10,239	15,250	953	44	325	301	28,968
R.M.	15,472	406,428	482,435	24,521	358,724	113,737	30,310	1,431,627
PAIS	116,863	872,260	933,600	319,836	596,389	243,011	63,071	3,145,030
Valor (UF)								
I	97,595	160,755	234,557	22,830	27,129	36,326	12,734	591,926
II	85,801	189,797	135,630	0	34,277	175,937	118,995	740,437
III	53,200	100,436	135,971	1,948	6,257	16,058	3,753	317,622
IV	144,793	200,107	197,060	157,908	179,883	152,960	47,998	1,080,709
V	56,810	277,630	521,748	166,333	359,655	274,247	61,700	1,718,123
VI	31,599	225,630	205,320	204,328	264,011	165,525	72,690	1,169,103
VII	47,950	257,905	322,599	215,979	329,377	110,930	32,440	1,317,178
VIII	114,309	566,649	567,740	212,380	316,051	319,532	103,395	2,200,057
IX	116,653	260,395	179,220	312,268	140,688	67,908	22,955	1,100,086
X	130,704	214,966	347,710	94,041	158,052	58,207	28,056	1,031,736
XI	6,200	80,381	58,752	24,379	7,824	11,024	19,874	208,433
XII	32,112	87,006	145,200	6,473	489	5,018	7,036	283,334
R.M.	128,040	2,188,987	3,209,100	116,330	2,754,606	1,227,484	494,715	10,119,262
PAIS	1,045,766	4,810,643	6,260,606	1,535,198	4,578,297	2,621,155	1,026,341	21,878,006

(*) No incluye Subsidios Unificados aplicados a la compra de viviendas usadas.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO DE LAS
VIVIENDAS ENTREGADAS POR REGION
1992

Re- gión	VIVIENDAS TERMINADAS		SUBSIDIOS PAGADOS (*)					TOTAL VIVIENDAS ENTREGADAS
	PROG.	BASICAS	P.E.T.	SUBSIDIO RURAL	SUBSIDIO UNIFICADO			
					TRAMO 1	TRAMO 2	TRAMO 3	
Subsidio (UF)								
I	78,076	120,566	58,320	12,582	9,308	6,249	858	285,958
II	68,641	142,348	32,880	0	11,231	29,384	8,087	292,570
III	42,560	75,327	38,240	1,390	2,448	3,188	293	163,445
IV	115,834	150,080	53,440	94,519	68,819	28,856	3,539	515,087
V	45,448	208,223	127,920	90,060	124,349	46,581	4,119	646,700
VI	25,280	169,222	56,640	126,479	103,388	31,646	5,224	517,878
VII	38,360	193,429	90,960	135,280	133,392	21,473	2,401	615,296
VIII	91,447	424,987	158,400	131,571	125,269	62,612	7,744	1,002,030
IX	93,322	195,296	49,440	191,622	55,240	13,126	1,731	599,777
X	104,563	161,225	95,920	56,911	62,980	11,172	2,106	494,876
XI	4,960	60,286	12,480	11,560	2,165	1,490	1,085	94,025
XII	25,690	65,255	29,040	2,859	130	641	389	124,003
R.M.	102,432	1,641,740	855,760	67,983	1,060,223	226,743	35,457	3,990,338
PAIS	836,613	3,607,983	1,659,440	922,815	1,758,942	483,159	73,031	9,341,983
Ahorro Previo Mínimo (UF)								
I	5,760	7,670	21,870	1,142	3,103	4,807	1,560	45,911
II	5,144	8,600	12,330	0	3,744	22,603	14,703	67,124
III	3,200	5,720	14,340	97	816	2,452	532	27,157
IV	10,080	10,670	20,040	7,895	22,940	22,197	6,435	100,257
V	3,528	13,050	47,970	8,317	41,450	35,831	7,490	157,635
VI	1,920	12,030	21,240	10,216	34,463	24,343	9,497	113,709
VII	2,800	12,980	34,110	10,799	44,464	16,518	4,366	126,037
VIII	7,232	26,560	59,400	10,619	41,756	48,163	14,081	207,812
IX	6,816	11,790	18,540	15,613	18,413	10,097	3,147	84,417
X	8,000	9,640	35,970	4,702	20,993	8,594	3,829	91,727
XI	256	2,600	4,680	1,219	722	1,146	1,972	12,595
XII	1,152	2,770	10,890	324	43	493	706	16,379
R.M.	8,536	100,060	320,910	5,817	353,408	174,417	64,467	1,027,615
PAIS	64,424	224,140	622,290	76,760	586,314	371,661	132,784	2,078,373
Crédito Máximo (UF)								
I	13,759	32,519	154,367	9,107	14,719	25,271	10,316	260,057
II	12,016	38,849	90,420	0	19,302	123,949	96,206	380,743
III	7,440	19,389	83,391	460	2,993	10,418	2,928	127,020
IV	18,879	39,357	123,580	55,494	88,124	101,908	38,024	465,365
V	7,834	56,358	345,858	67,957	193,856	191,835	50,091	913,788
VI	4,400	44,377	127,440	67,633	126,160	109,537	57,969	537,515
VII	6,790	51,496	197,529	69,900	151,520	72,938	25,673	575,846
VIII	15,630	115,102	349,940	70,191	149,026	208,757	81,570	990,215
IX	16,515	53,309	111,240	105,032	67,034	44,685	18,077	415,892
X	18,141	44,102	215,820	32,428	74,079	38,442	22,122	445,133
XI	984	17,495	41,592	11,600	4,938	8,388	16,817	101,814
XII	5,270	18,982	105,270	3,291	315	3,884	5,941	142,952
R.M.	17,072	447,187	2,032,430	42,530	1,340,975	826,323	394,791	5,101,309
PAIS	144,729	978,521	3,978,876	535,622	2,233,041	1,766,334	820,525	10,457,649
MINV	144,729	978,521		535,622				1,658,873
BCO.ESTADO			3,978,876		2,233,041			6,211,918
BCOS.PRIV.						1,766,334	820,525	2,586,859

(*) No incluye Subsidios Unificados aplicados a la compra de viviendas usadas.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUPERFICIE Y VALOR UNITARIO DE LAS
VIVIENDAS ENTREGADAS POR REGION
1992

Re- gión	VIVIENDAS TERMINADAS		SUBSIDIOS PAGADOS (*)					TOTAL VIVIENDAS ENTREGADAS
	PROG.	BASICAS	P.E.T.	SUBSIDIO RURAL	SUBSIDIO UNIFICADO			
					TRAMO 1	TRAMO 2	TRAMO 3	
M² / VIV								
I	16.3	36.5	58.6	51.1	62.0	75.5	105.0	39.6
II	23.4	36.7	55.0		58.2	70.9	98.6	43.0
III	17.8	36.8	43.4	37.9	46.0	56.0	77.8	34.4
IV	10.9	36.1	38.0	33.2	40.2	49.0	68.1	30.4
V	16.4	40.7	50.5	44.1	53.5	65.1	90.5	46.4
VI	17.2	41.6	51.0	44.5	54.0	65.7	91.4	46.8
VII	15.6	39.1	44.6	39.0	47.3	57.5	80.0	41.1
VIII	10.2	36.0	38.6	33.7	40.9	49.7	69.2	35.2
IX	12.7	36.0	42.0	36.7	44.5	54.1	75.3	34.2
X	14.7	36.8	40.0	34.9	42.3	51.5	71.7	33.4
XI	11.3	35.0	41.4	36.1	43.8	53.4	74.2	37.1
XII	12.9	37.0	42.0	36.7	44.5	54.1	75.3	35.3
R.M.	14.5	40.6	45.1	39.4	47.7	58.1	80.8	44.4
PAIS	14.5	38.9	45.0	38.3	47.5	58.4	81.9	40.8
UF / VIV								
I	135.5	209.6	321.8	200.3	393.2	672.7	1,414.9	240.4
II	133.4	220.7	330.0		403.3	689.9	1,451.2	317.0
III	133.0	175.6	284.5	177.1	347.6	594.7	1,250.9	210.5
IV	114.9	187.5	295.0	183.6	360.5	616.8	1,297.3	233.0
V	128.8	212.7	326.3	203.1	398.7	682.2	1,434.9	311.8
VI	131.7	187.6	290.0	180.5	354.4	606.3	1,275.3	268.3
VII	137.0	198.7	283.7	176.6	346.7	593.2	1,247.7	254.7
VIII	126.4	213.3	286.7	178.5	350.4	599.5	1,260.9	266.8
IX	136.9	220.9	290.0	180.5	354.4	606.3	1,275.3	224.2
X	130.7	223.0	290.0	180.5	354.4	606.3	1,275.3	242.9
XI	193.8	309.2	376.6	234.4	460.2	787.4	1,656.2	350.3
XII	223.0	314.1	400.0	249.0	488.8	836.3	1,759.0	345.1
R.M.	120.0	218.8	300.0	186.7	366.6	627.2	1,319.2	313.9
PAIS	129.9	214.6	301.8	183.8	364.9	629.5	1,332.9	284.0
UF / M²								
I	8.3	5.7	5.5	3.9	6.3	8.9	13.5	6.1
II	5.7	6.0	6.0		6.9	9.7	14.7	7.4
III	7.5	4.8	6.6	4.7	7.6	10.6	16.1	6.1
IV	10.6	5.2	7.8	5.5	9.0	12.6	19.0	7.7
V	7.8	5.2	6.5	4.6	7.5	10.5	15.8	6.7
VI	7.7	4.5	5.7	4.1	6.6	9.2	14.0	5.7
VII	8.8	5.1	6.4	4.5	7.3	10.3	15.6	6.2
VIII	12.4	5.9	7.4	5.3	8.6	12.1	18.2	7.6
IX	10.8	6.1	6.9	4.9	8.0	11.2	16.9	6.6
X	8.9	6.1	7.3	5.2	8.4	11.8	17.8	7.3
XI	17.1	8.8	9.1	6.5	10.5	14.8	22.3	9.5
XII	17.3	8.5	9.5	6.8	11.0	15.4	23.4	9.8
R.M.	8.3	5.4	6.7	4.7	7.7	10.8	16.3	7.1
PAIS	8.9	5.5	6.7	4.8	7.7	10.8	16.3	7.0

(*) No incluye Subsidios Unificados aplicados a la compra de viviendas usadas.

**APLICACION DE SUBSIDIOS URBANOS
A VIVIENDAS USADAS
1988 - 1991**

	SUBSIDIOS URBANOS PAGADOS											
	TOTAL SUBSIDIOS PAGADOS				APLICADOS A VIVIENDAS USADAS				APLICADOS A VIVIENDAS NUEVAS			
	1988	1989	1990	1991	1988	1989	1990	1991	1988	1989	1990	1991
I	395	334	291	559	58	145	91	62	337	189	200	497
II	478	585	696	456	31	43	52	70	447	542	644	386
III	106	81	88	160	13	38	21	32	93	43	67	128
IV	721	907	840	762	23	46	63	67	698	861	777	695
V	1,837	1,403	1,630	1,662	310	295	379	461	1,527	1,108	1,251	1,201
VI	1,328	1,508	1,262	1,426	76	59	83	190	1,252	1,449	1,179	1,236
VII	1,774	2,354	1,951	1,399	105	157	233	226	1,669	2,197	1,718	1,173
VIII	2,036	1,731	1,867	1,165	212	233	220	230	1,824	1,498	1,647	935
IX	524	480	437	495	61	63	83	65	463	417	354	430
X	623	851	785	775	101	84	216	302	522	767	569	473
XI	14	20	19	36	2	14	12	6	12	6	7	30
XII	25	12	14	19	0	9	13	14	25	3	1	5
MET.	16,837	14,740	14,922	13,806	1,076	965	1,412	1,568	15,761	13,775	13,510	12,238
PAIS	26,698	25,006	24,802	22,720	2,068	2,151	2,878	3,293	24,630	22,855	21,924	19,427

**APLICACION DE SUBSIDIOS URBANOS
A VIVIENDAS USADAS
1988 - 1991**

REGION	PORCENTAJE DEL TOTAL DE SUBSIDIOS URBANOS PAGADOS POR REGION											
	TOTAL SUBSIDIOS PAGADOS				APLICADOS A VIVIENDAS USADAS				APLICADOS A VIVIENDAS NUEVAS			
	1988	1989	1990	1991	1988	1989	1990	1991	1988	1989	1990	1991
I	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	14.7%	43.4%	31.3%	11.1%	85.3%	56.6%	68.7%	88.9%
II	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	6.5%	7.4%	7.5%	15.4%	93.5%	92.6%	92.5%	84.6%
III	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	12.3%	46.9%	23.9%	20.0%	87.7%	53.1%	76.1%	80.0%
IV	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	3.2%	5.1%	7.5%	8.8%	96.8%	94.9%	92.5%	91.2%
V	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	16.9%	21.0%	23.3%	27.7%	83.1%	79.0%	76.7%	72.3%
VI	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	5.7%	3.9%	6.6%	13.3%	94.3%	96.1%	93.4%	86.7%
VII	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	5.9%	6.7%	11.9%	16.2%	94.1%	93.3%	88.1%	83.8%
VIII	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	10.4%	13.5%	11.8%	19.7%	89.6%	86.5%	88.2%	80.3%
IX	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	11.6%	13.1%	19.0%	13.1%	88.4%	86.9%	81.0%	86.9%
X	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	16.2%	9.9%	27.5%	39.0%	83.8%	90.1%	72.5%	61.0%
XI	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	14.3%	70.0%	63.2%	16.7%	85.7%	30.0%	36.8%	83.3%
XII	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	75.0%	92.9%	73.7%	100.0%	25.0%	7.1%	26.3%
MET.	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	6.4%	6.5%	9.5%	11.4%	93.6%	93.5%	90.5%	88.6%
PAIS	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	7.7%	8.6%	11.6%	14.5%	92.3%	91.4%	88.4%	85.5%

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
PROGRAMA DE VIVIENDA
PARA 1994

PROGRAMA	N° Viviendas
VIVIENDAS PROGRESIVAS	
1ª ETAPA	16,000
VIVIENDAS BASICAS	27,000
PROGRAMA ESPECIAL PARA TRABAJADORES	16,000
SUBSIDIO RURAL	8,000
SUBSIDIO UNIFICADO	29,000
TOTAL	96,000
NOTA : Las cifras para Viviendas Progresivas, Básicas y del PET corresponden al N° de viviendas a contratar en el año. Las cifras de subsidio se refieren a los Certificados a entregar en los Llamados del año.	

ANEXO 6

TRANSACCIONES DE COMPRA Y VENTA DE VIVIENDAS

TRANSACCIONES DE COMPRA Y VENTA DE
VIVIENDAS NUEVAS EN 10 COMUNAS
INSCRITAS EN EL CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE SANTIAGO
DURANTE 1992

COMUNA	N° DE TRANSACCIONES									
	Total	Hasta 1,000	1,001 a 2,000	2,001 a 3,000	3,001 a 4,000	4,001 a 6,000	6,001 a 8,000	8,001 a 10,000	10,001 a 15,000	15,001 y más
CASAS NUEVAS										
LA FLORIDA	988	543	437	8	1	1				
LA REINA	180		27	42	23	79	6	2		1
LAS CONDES	658	6	20	53	178	254	67	26	25	31
LO BARNECHE	382		5	50	112	119	40	21	19	16
MACUL	63	50	10			1				2
ÑUÑO A	180	11	62	84	8	5	8		2	
PEÑALOEN	363	104	253	3	2				1	
PROVIDENCIA	61	1	9	3	1	4	6	7	9	21
SANTIAGO	64	7	16	7	11	4	5	1	4	9
VITACURA	65		1	3	14	16	6	4	9	12
10 COMUNAS	3,004	722	840	251	348	483	138	61	69	92
DEPTOS. NUEVOS										
LA FLORIDA	29	4	21	1		2				1
LA REINA	25		3	22						
LAS CONDES	2,458	10	324	690	528	557	170	69	78	32
LO BARNECHE	64		14	41	4	3	1		1	
MACUL	16	10	6							
ÑUÑO A	693	49	404	228	8	3				1
PEÑALOEN	1	1								
PROVIDENCIA	610	12	137	207	96	87	51	17	1	2
SANTIAGO	260	75	167	7	4	3	2	1	1	
VITACURA	369		13	92	110	76	55	16	5	2
10 COMUNAS	4,525	161	1,089	1,288	750	731	279	103	86	38
TOTAL VIVIENDAS NUEVAS										
LA FLORIDA	1,017	547	458	7	1	3	0	0	0	1
LA REINA	205	0	30	64	23	79	6	2	0	1
LAS CONDES	3,116	16	344	743	704	811	237	95	103	63
LO BARNECHE	446	0	19	91	116	122	41	21	20	16
MACUL	79	60	16	0	0	1	0	0	0	2
ÑUÑO A	873	60	466	312	16	8	8	0	2	1
PEÑALOEN	364	105	253	3	2	0	0	0	1	0
PROVIDENCIA	671	13	146	210	97	91	57	24	10	23
SANTIAGO	324	82	183	14	15	7	7	2	5	9
VITACURA	434	0	14	95	124	92	61	20	14	14
10 COMUNAS	7,529	883	1,929	1,539	1,098	1,214	417	164	155	130
NOTA :	La información está disponible sólo para las 10 Comunas indicadas, y corresponde sólo a las operaciones de \$ 5.000.000 y más.									
FUENTE :	Boletines Informativos Mensuales de Transacciones de Compra y Venta Inscritas en el Conservador de Bienes Raices de Santiago, editados por la Asociación de Corredores de Propiedades, ACOP.									

TRANSACCIONES DE COMPRA Y VENTA DE
VIVIENDAS USADAS EN 10 COMUNAS
INSCRITAS EN EL CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE SANTIAGO
DURANTE 1992

COMUNA	N° DE TRANSACCIONES									
	Total	Hasta 1,000	1,001 a 2,000	2,001 a 3,000	3,001 a 4,000	4,001 a 6,000	6,001 a 8,000	8,001 a 10,000	10,001 a 15,000	15,001 y más
CASAS USADAS										
LA FLORIDA	348	174	130	20	11	5	4	1	1	2
LA REINA	626	42	178	159	95	80	29	23	16	4
LAS CONDES	2,161	78	302	513	350	395	171	98	114	140
LO BARNECHE	202	13	10	28	23	47	33	19	23	6
MACUL	215	67	112	16	7	5	3	2	2	1
ÑUÑO A	892	116	288	240	124	70	30	5	10	9
PEÑALOEN	86	37	42	4	1	1				1
PROVIDENCIA	787	45	87	123	106	142	69	74	87	54
SANTIAGO	967	287	325	135	54	72	29	13	21	31
VITACURA	397	6	29	72	72	93	35	32	27	31
10 COMUNAS	6,681	865	1,503	1,310	843	910	403	267	301	279
DEPTOS.USADOS										
LA FLORIDA	15	15								
LA REINA	86	11	62	12	1					
LAS CONDES	905	46	261	278	154	105	38	13	7	3
LO BARNECHE	24	1	5	10	4	1	2	1		
MACUL	25	21	3		1					
ÑUÑO A	594	240	305	47	1	1				
PEÑALOEN	10	8	2							
PROVIDENCIA	1,099	124	454	297	110	66	30	14	4	
SANTIAGO	913	414	412	57	14	8	3	1	1	3
VITACURA	122		16	27	35	20	11	7	5	1
10 COMUNAS	3,793	880	1,520	728	320	201	84	36	17	7
TOTAL VIVIENDAS USADAS										
LA FLORIDA	363	189	130	20	11	5	4	1	1	2
LA REINA	712	53	240	171	96	80	29	23	16	4
LAS CONDES	3,066	124	563	791	504	500	209	111	121	143
LO BARNECHE	226	14	15	38	27	48	35	20	23	6
MACUL	240	88	115	16	8	5	3	2	2	1
ÑUÑO A	1,486	356	593	287	125	71	30	5	10	9
PEÑALOEN	96	45	44	4	1	1	0	0	0	1
PROVIDENCIA	1,886	169	541	420	216	208	99	88	91	54
SANTIAGO	1,880	701	737	192	68	80	32	14	22	34
VITACURA	519	6	45	99	107	113	46	39	32	32
10 COMUNAS	10,474	1,745	3,023	2,038	1,163	1,111	487	303	318	286
NOTA :	La información está disponible sólo para las 10 Comunas indicadas, y corresponde sólo a las operaciones de \$ 5.000.000 y más.									
FUENTE :	Boletines Informativos Mensuales de Transacciones de Compra y Venta Inscritas en el Conservador de Bienes Raices de Santiago, editados por la Asociación de Corredores de Propiedades, ACOP.									

TRANSACCIONES DE COMPRA Y VENTA DE
VIVIENDAS (NUEVAS Y USADAS) EN 10 COMUNAS
INSCRITAS EN EL CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE SANTIAGO
DURANTE 1992

COMUNA	N° DE TRANSACCIONES									
	Total	Hasta 1,000	1,001 a 2,000	2,001 a 3,000	3,001 a 4,000	4,001 a 6,000	6,001 a 8,000	8,001 a 10,000	10,001 a 15,000	15,001 y más
TOTAL CASAS										
LA FLORIDA	1,336	717	567	26	12	6	4	1	1	2
LA REINA	806	42	205	201	118	159	35	25	16	5
LAS CONDES	2,819	84	322	566	526	649	238	124	139	171
LO BARNECHE	584	13	15	78	135	166	73	40	42	22
MACUL	278	117	122	16	7	6	3	2	2	3
ÑUÑO A	1,072	127	350	324	132	75	38	5	12	9
PEÑALOEN	449	141	295	7	3	1	0	0	1	1
PROVIDENCIA	848	46	96	126	107	146	75	81	96	75
SANTIAGO	1,031	294	341	142	65	76	34	14	25	40
VITACURA	462	6	30	75	86	109	41	36	36	43
10 COMUNAS	9,685	1,587	2,343	1,561	1,191	1,393	541	328	370	371
TOTAL DEPTOS.										
LA FLORIDA	44	19	21	1	0	2	0	0	0	1
LA REINA	111	11	65	34	1	0	0	0	0	0
LAS CONDES	3,363	56	585	968	682	662	208	82	85	35
LO BARNECHE	88	1	19	51	8	4	3	1	1	0
MACUL	41	31	9	0	1	0	0	0	0	0
ÑUÑO A	1,287	289	709	275	9	4	0	0	0	1
PEÑALOEN	11	9	2	0	0	0	0	0	0	0
PROVIDENCIA	1,709	136	591	504	206	153	81	31	5	2
SANTIAGO	1,173	489	579	64	18	11	5	2	2	3
VITACURA	491	0	29	119	145	96	66	23	10	3
10 COMUNAS	8,318	1,041	2,609	2,016	1,070	932	363	139	103	45
TOTAL GENERAL VIVIENDAS										
LA FLORIDA	1,380	736	588	27	12	8	4	1	1	3
LA REINA	917	53	270	235	119	159	35	25	16	5
LAS CONDES	6,182	140	907	1,534	1,208	1,311	448	206	224	206
LO BARNECHE	672	14	34	129	143	170	76	41	43	22
MACUL	319	148	131	16	8	6	3	2	2	3
ÑUÑO A	2,359	416	1,059	599	141	79	38	5	12	10
PEÑALOEN	460	150	297	7	3	1	0	0	1	1
PROVIDENCIA	2,557	182	687	630	313	299	156	112	101	77
SANTIAGO	2,204	783	920	206	83	87	39	16	27	43
VITACURA	953	6	59	194	231	205	107	59	46	46
10 COMUNAS	18,003	2,628	4,952	3,577	2,261	2,325	904	467	473	416
NOTA :	La información está disponible sólo para las 10 Comunas indicadas, y corresponde sólo a las operaciones de \$ 5.000.000 y más.									
FUENTE :	Boletines Informativos Mensuales de Transacciones de Compra y Venta Inscritas en el Conservador de Bienes Raices de Santiago, editados por la Asociación de Corredores de Propiedades, ACOP.									

TRANSACCIONES DE COMPRA Y VENTA DE
VIVIENDAS (NUEVAS Y USADAS) EN 10 COMUNAS
INSCRITAS EN EL CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE SANTIAGO
DURANTE 1992

COMUNA	MONTOS TRANSADOS (UF)									
	Total	Hasta 1,000	1,001 a 2,000	2,001 a 3,000	3,001 a 4,000	4,001 a 6,000	6,001 a 8,000	8,001 a 10,000	10,001 a 15,000	15,001 y más
TOTAL CASAS										
LA FLORIDA	1,468,487	573,514	668,896	62,639	41,485	28,208	25,487	8,600	10,557	59,101
LA REINA	2,763,607	31,955	323,887	493,784	402,252	754,517	239,080	228,402	194,964	94,768
LAS CONDES	18,172,401	65,461	522,261	1,428,055	1,849,865	3,171,052	1,642,569	1,115,948	1,660,864	6,716,326
LO BARNECHE	3,372,273	10,585	21,726	202,749	467,228	799,827	505,591	350,375	499,836	514,358
MACUL	466,527	90,636	174,069	39,189	24,010	28,773	20,306	18,151	25,301	66,092
ÑUÑO A	2,985,826	97,842	538,469	796,321	449,334	355,443	270,396	44,779	146,526	286,718
PEÑALOEN	611,516	114,393	433,683	17,210	10,413	4,200	0	0	10,117	21,500
PROVIDENCIA	6,275,658	32,480	147,225	316,325	375,227	700,131	518,543	728,489	1,140,440	2,316,799
SANTIAGO	4,014,596	226,841	482,922	351,115	228,484	365,963	234,154	127,483	306,216	1,691,417
VITACURA	3,128,942	4,344	47,483	188,697	302,841	545,137	285,103	322,092	443,774	989,470
10 COMUNAS	43,279,834	1,248,050	3,350,621	3,896,085	4,151,140	8,753,250	3,741,228	2,944,319	4,438,597	12,756,543
TOTAL DEPTOS.										
LA FLORIDA	71,106	13,562	23,840	2,203	0	8,967	0	0	0	22,514
LA REINA	184,070	8,830	94,936	76,729	3,575	0	0	0	0	0
LAS CONDES	12,866,861	40,328	964,011	2,436,899	2,385,240	3,166,209	1,442,778	722,927	1,060,868	647,600
LO BARNECHE	244,048	573	31,912	121,532	27,152	20,206	21,768	8,671	12,235	0
MACUL	36,974	24,398	9,461	0	3,115	0	0	0	0	0
ÑUÑO A	1,963,756	224,507	1,038,778	626,259	29,742	17,682	0	0	0	26,787
PEÑALOEN	9,353	7,113	2,240	0	0	0	0	0	0	0
PROVIDENCIA	4,654,585	107,620	920,654	1,238,535	711,260	753,334	557,446	269,853	58,662	37,192
SANTIAGO	1,624,502	384,957	773,923	156,865	61,824	52,781	33,313	18,205	29,068	113,546
VITACURA	2,152,832	0	48,384	302,687	506,572	461,447	446,689	206,289	122,659	58,105
10 COMUNAS	23,808,086	811,869	3,908,138	4,961,708	3,728,480	4,480,645	2,501,994	1,225,945	1,283,542	905,745
TOTAL GENERAL VIVIENDAS										
LA FLORIDA	1,539,593	587,076	682,736	64,842	41,485	37,194	25,487	8,600	10,557	81,614
LA REINA	2,947,676	40,785	418,824	570,512	405,827	754,517	239,080	228,402	194,964	94,768
LAS CONDES	31,039,261	105,789	1,486,271	3,864,955	4,235,105	6,337,261	3,085,347	1,838,875	2,721,732	7,363,926
LO BARNECHE	3,616,321	11,158	53,638	324,281	494,380	820,033	527,359	359,048	512,071	514,358
MACUL	523,501	115,034	183,530	39,189	27,125	28,773	20,306	18,151	25,301	66,092
ÑUÑO A	4,949,581	322,348	1,577,247	1,422,580	479,076	373,125	270,396	44,779	146,526	313,503
PEÑALOEN	620,870	121,506	436,923	17,210	10,413	4,200	0	0	10,117	21,500
PROVIDENCIA	10,930,243	140,100	1,067,878	1,554,860	1,086,467	1,453,464	1,075,969	998,343	1,199,132	2,363,991
SANTIAGO	5,639,098	611,799	1,256,846	507,980	290,309	418,744	267,467	145,687	335,304	1,804,963
VITACURA	5,281,774	4,344	95,867	491,384	809,414	1,006,583	731,792	528,381	566,433	1,047,575
10 COMUNAS	67,087,920	2,059,939	7,258,759	8,857,793	7,879,621	11,233,895	6,243,222	4,170,264	5,722,139	13,662,288
NOTA :	La información está disponible sólo para las 10 Comunas indicadas, y corresponde sólo a las operaciones de \$ 5.000.000 y más.									
FUENTE :	Boletines Informativos Mensuales de Transacciones de Compra y Venta Inscritas en el Conservador de Bienes Raices de Santiago, editados por la Asociación de Corredores de Propiedades, ACOP.									

TRANSACCIONES DE COMPRA Y VENTA DE
NO HABITACIONALES EN 10 COMUNAS
INSCRITAS EN EL CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE SANTIAGO
DURANTE 1992

COMUNA	TRANSACCIONES NO HABITACIONALES					
	TOTAL	SITIOS	OFICINAS	LOCALES	ESTAC.	OTROS
N° DE TRANSACCIONES						
LA FLORIDA	119	37	2	10		70
LA REINA	68	26		7		35
LAS CONDES	724	352	103	124	15	130
LO BARNECHEA	117	86				31
MACUL	29	15		5		9
ÑUÑO A	95	31	3	30		31
PEÑALOLEN	109	71		2		36
PROVIDENCIA	331	12	183	118	9	9
SANTIAGO	514	14	213	205	34	48
VITACURA	49	25	3	15	2	4
10 COMUNAS	2,155	669	507	516	60	403
MONTOS TRANSADOS (UF)						
LA FLORIDA	1,042,160	263,177	1,613	9,864		767,506
LA REINA	364,466	110,105		12,394		241,990
LAS CONDES	8,319,248	2,312,005	1,436,244	475,585	30,891	4,064,723
LO BARNECHEA	1,222,517	565,503				657,014
MACUL	142,504	94,273		3,890		44,341
ÑUÑO A	726,196	94,592	3,993	101,945		525,666
PEÑALOLEN	465,793	119,306		4,639		341,848
PROVIDENCIA	1,580,703	88,042	1,013,206	411,789	13,200	54,466
SANTIAGO	5,234,845	109,909	1,196,329	1,955,635	718,108	1,254,864
VITACURA	632,268	269,651	39,792	40,969	6,768	275,108
10 COMUNAS	19,730,742	4,026,561	3,691,178	3,016,710	768,767	8,227,526
NOTA : La información está disponible sólo para las 10 Comunas indicadas, y corresponde sólo a las operaciones de \$ 5.000.000 y más.						
FUENTE : Boletines Informativos Mensuales de Transacciones de Compra y Venta Inscritas en el Conservador de Bienes Raices de Santiago, editados por la Asociación de Corredores de Propiedades, ACOP.						

**RESUMEN GENERAL DE
TRANSACCIONES DE COMPRA Y VENTA EN 10 COMUNAS,
POR TIPO DE OPERACION,
INSCRITAS EN EL CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE SANTIAGO
DURANTE 1992**

COMUNAS	TOTAL GRAL.	VIVIENDAS NUEVAS		VIVIENDAS USADAS		OTRAS TRANSACCIONES				
		CASAS	DEPTOS.	CASAS	DEPTOS.	SITIOS	OFICINAS	LOCALES	ESTAC.	OTRAS
N° DE TRANSACCIONES										
LA FLORIDA	1,499	988	29	348	15	37	2	10	0	70
LA REINA	985	180	25	626	86	26	0	7	0	35
LAS CONDES	6,906	658	2,458	2,161	905	352	103	124	15	130
LO BARNECHE	789	382	64	202	24	88	0	0	0	31
MACUL	348	63	16	215	25	15	0	5	0	9
ÑUÑO A	2,454	180	693	892	594	31	3	30	0	31
PEÑALOEN	569	363	1	86	10	71	0	2	0	36
PROVIDENCIA	2,888	61	610	787	1,099	12	183	118	9	9
SANTIAGO	2,718	64	260	967	913	14	213	205	34	48
VITACURA	1,002	65	369	397	122	25	3	15	2	4
10 COMUNAS	20,158	3,004	4,525	6,681	3,793	669	507	516	60	403
MONTOS TRANSADOS (Miles de UF)										
LA FLORIDA	2,581.8	956.9	60.9	511.6	10.2	263.2	1.6	9.9	0.0	767.5
LA REINA	3,312.2	664.9	56.6	2,098.7	127.5	110.1	0.0	12.4	0.0	242.0
LAS CONDES	39,358.5	3,991.5	10,167.6	14,180.9	2,699.3	2,312.0	1,436.2	475.6	30.7	4,064.7
LO BARNECHE	4,838.8	2,166.5	172.4	1,205.8	71.7	565.5	0.0	0.0	0.0	657.0
MACUL	666.0	95.5	13.8	391.0	23.1	94.3	0.0	3.9	0.0	44.3
ÑUÑO A	5,675.8	453.8	1,236.5	2,532.0	727.3	94.6	4.0	101.9	0.0	525.7
PEÑALOEN	1,086.7	484.1	0.6	127.4	8.7	119.3	0.0	4.6	0.0	341.8
PROVIDENCIA	12,510.9	775.7	2,070.3	5,500.0	2,584.3	88.0	1,013.2	411.8	13.2	54.5
SANTIAGO	10,873.9	418.2	369.6	3,596.4	1,254.9	109.9	1,196.3	1,955.6	718.1	1,254.9
VITACURA	5,914.1	627.1	1,610.6	2,501.8	542.2	269.7	39.8	41.0	6.8	275.1
10 COMUNAS	86,818.7	10,634.3	15,758.8	32,645.5	8,049.2	4,026.6	3,691.2	3,016.7	768.8	8,227.5
MONTO MEDIO POR TRANSACCION (UF)										
LA FLORIDA	1,722	969	2,099	1,470	682	7,113	807	986		10,964
LA REINA	3,363	3,694	2,262	3,352	1,483	4,235		1,771		6,914
LAS CONDES	5,699	6,066	4,137	6,562	2,983	6,568	13,944	3,835	2,046	31,267
LO BARNECHE	6,133	5,671	2,694	5,969	2,986	6,576				21,194
MACUL	1,914	1,517	865	1,819	925	6,285		778		4,927
ÑUÑO A	2,313	2,521	1,784	2,839	1,224	3,051	1,331	3,398		16,957
PEÑALOEN	1,910	1,334	639	1,481	871	1,680		2,320		9,496
PROVIDENCIA	4,332	12,716	3,394	6,989	2,351	7,337	5,537	3,490	1,467	6,052
SANTIAGO	4,001	6,534	1,421	3,719	1,375	7,851	5,617	9,540	21,121	26,143
VITACURA	5,902	9,648	4,365	6,302	4,445	10,786	13,264	2,731	3,384	68,777
10 COMUNAS	4,307	3,540	3,483	4,886	2,122	6,019	7,280	5,846	12,813	20,416
NOTA :	La información está disponible sólo para las 10 Comunas indicadas, y corresponde sólo a las operaciones de \$ 5.000.000 y más.									
FUENTE :	Boletines Informativos Mensuales de Transacciones de Compra y Venta Inscritas en el Conservador de Bienes Raices de Santiago, editados por la Asociación de Corredores de Propiedades, ACOP.									

ANEXO 7

FINANCIAMIENTO HABITACIONAL

SISTEMAS DE FINANCIAMIENTO HABITACIONAL

LETRAS DE CREDITO

Este sistema se basa en Letras de Crédito Hipotecario reajustables en UF, emitidas por los bancos como contraparte de un Mutuo Hipotecario, también con reajuste en base a la UF.

Los préstamos no puede exceder del 75% del valor de la vivienda y, en general, al calificar a los potenciales deudores, los Bancos consideran como capacidad de pago una fracción que no excede del 15% de los ingresos mensuales familiares.

La emisión de la Letra de Crédito se produce una vez que la vivienda objeto del mutuo ha sido inscrita en favor del comprador y se ha constituido la garantía hipotecaria en favor del Banco.

El deudor hipotecario (comprador de la vivienda) recibe del Banco estos títulos financieros (las Letras Hipotecarias), las que son ofrecidas en descuento en el mercado de capitales a través de las Bolsas de Comercio, donde son demandadas por los inversionistas, quienes tienen garantizados el uso de sus fondos por la solvencia del emisor. De este modo, el sistema incorpora un mercado secundario automático para estos instrumentos, ya que los bancos no prestan el dinero directamente.

Por la intermediación los bancos cobran una Comisión que cubre el costo de la administración, el riesgo de la operación, y su propia utilidad. Esta Comisión, que se calcula sobre el saldo insoluto de la deuda, se agrega a la Tasa de interés que se aplica al Mutuo. Esta Comisión, fijada libremente por cada Banco, ha ido bajando desde un 4%, cuando se inició el sistema, hasta un 2,8% como promedio actual.

El costo para el deudor está dado, por tanto, por la tasa de interés de emisión de la letra (tasa de interés real toda vez que el crédito es reajutable), más la comisión por concepto de la intermediación del Banco, ajustada por el diferencial que representa en la cotización de las letras las diferencias entre la tasa de emisión y la Tasa Interna del Retorno prevaleciente en el mercado para este tipo de instrumentos de largo plazo. En la práctica el costo resulta ser la suma de la TIR de mercado más la comisión del Banco.

Los bancos recaudan los dividendos mensuales y pagan trimestralmente a los tenedores de las letras (los inversionistas que procuran los fondos) los cupones que ellas devengan en ese período, y que incluyan intereses y amortizaciones.

Los principales tomadores de estas letras son inversionistas institucionales, como las Administradoras de Fondos de Pensiones y las Compañías de Seguro, que invierten en estos instrumentos parte de sus reservas técnicas de largo plazo.

Actualmente las AFP mantienen invertido en Letras Hipotecarias entre el 15 y el 20% de los fondos previsionales acumulados, que a la fecha alcanzan a unos 15.000 millones de dólares.

Los Bancos tratan de acercar la tasa de emisión de las letras a la Tasa Interna de Retorno (TIR) que resulta de las transacciones en Bolsa de este tipo de instrumentos, para evitar cotizaciones bajo la par que se producen cuando la tasa de emisión es baja y debido a lo cual los deudores reciben menos dinero que el monto en que se endeudan, y deben recurrir a fuentes complementarias de financiamiento para enterar el valor de la vivienda, y los prepagos que obligan al rescate anticipado de las letras, cuando la tasa de emisión es alta en relación a la TIR del mercado.

MUTUOS ENDOSABLES

De más reciente creación, a partir de 1988 se reguló un sistema para el otorgamiento y adquisición de Mutuos Hipotecarios Endosables. Esto dio lugar a la aparición de entidades llamadas Administradoras de Mutuos Hipotecarios o Sociedades Mutuarias. Estas sociedades realizan las funciones de evaluar a los interesados en solicitar un crédito, estudiar los títulos de propiedad y tasar las garantías que se otorgan como hipotecas. El otorgamiento de los mutuos los realizan con fondos propios. Estos agentes, en general, han sido creados por sociedades vinculadas a los propietarios de Compañías de Seguros de Vida, de modo que actúa inicialmente con un inversionista principal que es dicha compañía. Con su desarrollo en el tiempo comienzan a diversificar su cartera de inversionistas.

Este sistema se diferencia del bancario ya que opera sin Letras Hipotecarias, otorgándose un crédito directo por el 100% de lo solicitado, situación que elimina el riesgo de cotización bajo la par que implica ese instrumento. Además, se presta hasta un 80% del valor de la propiedad, siendo los plazos y tasas de colocación muy similares a los de los bancos, pero con un préstamo mínimo más alto (1.800 UF como promedio del sistema), por lo que las viviendas financiadas por este mecanismo corresponden a valores medios y altos. En la actualidad, estos agentes están representando un 12% del monto total de los préstamos hipotecarios habitacionales.

OPERACIONES HIPOTECARIAS DE VIVIENDA

1988 - Junio 1993

PE- RI- O- DO	T O T A L G E N E R A L						CON LETRAS HIPOTECARIAS						CON MUTUOS												
	Banco del Estado			Otros Bancos			Banco del Estado			Otros Bancos			Hipotecarios (1)			Hipotecarios (1)									
	Nº Operac.	Monto M UF	Prom. UF	Nº Operac.	Monto M UF	Prom. UF	Nº Operac.	Monto M UF	Prom. UF	Nº Operac.	Monto M UF	Prom. UF	Nº Operac.	Monto M UF	Prom. UF	Nº Operac.	Monto M UF	Prom. UF							
1988	28,393	11,232	396	18,976	2,946	155	9,373	8,182	873	44	104	2,364	36,886	12,612	342	27,926	4,509	161	8,502	7,064	831	458	1,039	2,269	
1989	39,815	12,118	304	33,616	6,520	194	5,639	4,520	802	560	1,078	1,925	39,816	16,634	418	31,730	7,419	234	7,324	7,803	1,065	762	1,412	1,854	
1990	40,314	20,014	496	31,068	7,736	249	8,135	10,189	1,252	1,111	2,090	1,881	20,053	10,865	542	15,340	4,163	271	4,158	5,677	1,365	555	1,025	1,846	
1991																									
1992																									
93 (2)																									
(1)	Operaciones de Administradoras de Mutuos. No incluye operaciones de crédito en Mutuos de Bancos.																								
(2)	Las cifras de 1993 corresponden al período Enero-Junio.																								

**PRESTAMOS HIPOTECARIOS
PARA VIVIENDA
1992**

	Nº	Miles UF	Prom.UF
MINVU	30,467	1,659	54.5
LETRAS DE CREDITO PARA VIVIENDA	39,203	18,127	462.4
Bco.del Estado	31,068	7,736	249.0
Otros Bancos	8,135	10,391	1,277.3
MUTUOS ENDOSABLES	1,711	3,440	2,010.5
Administradoras	1,111	2,090	1,881.2
Bancos	600	1,350	2,250.0
OTROS CREDITOS HIPO- TECARIOS DE VIVIENDA	3,200	4,800	1,500.0
Bco.del Estado	1,200	300	250.0
Otros Bancos	2,000	4,500	2,250.0
TOTAL PRESTAMOS HIPO- TECARIOS DE VIVIENDA	71,381	23,226	325.4

32.
42
2
4
8.5

ANEXO 8

MERCADO DEL ARRIENDO

**CENSO DE VIVIENDA 1992
CONDICION DE TENENCIA DE LAS
VIVIENDAS PARTICULARES OCUPADAS
CON PERSONAS PRESENTES**

TIPO DE VIVIENDA	CONDICION DE TENENCIA			
	TOTAL	PROPIA	ARRIENDA	OTRA
Número de Viviendas				
PERMANENTE	2,826,298	1,975,905	509,757	340,636
CASA	2,486,169	1,814,275	368,081	303,813
DEPTO.	254,583	145,774	91,269	17,540
PIEZA, CONV.	85,546	15,856	50,407	19,283
SEMIPERMANENTE	271,367	142,139	45,269	83,959
MEDIAGUA	246,575	129,099	43,177	74,299
RANCHO	24,792	13,040	2,092	9,660
OTRAS VIVIENDAS	3,691	1,034	749	1,903
TOTAL	3,101,356	2,119,078	555,775	426,498
Distribución por Tipo				
PERMANENTE	91.1%	93.2%	91.7%	79.9%
CASA	80.2%	85.6%	66.2%	71.2%
DEPTO.	8.2%	6.9%	16.4%	4.1%
PIEZA, CONV.	2.8%	0.7%	9.1%	4.5%
SEMIPERMANENTE	8.7%	6.7%	8.1%	19.7%
MEDIAGUA	8.0%	6.1%	7.8%	17.4%
RANCHO	0.8%	0.6%	0.4%	2.3%
OTRAS VIVIENDAS	0.1%	0.0%	0.1%	0.4%
TOTAL	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Distribución según Tenencia				
PERMANENTE	100.0%	69.9%	18.0%	12.1%
CASA	100.0%	73.0%	14.8%	12.2%
DEPTO.	100.0%	57.3%	35.9%	6.9%
PIEZA, CONV.	100.0%	18.5%	58.9%	22.5%
SEMIPERMANENTE	100.0%	52.4%	16.7%	30.9%
MEDIAGUA	100.0%	52.4%	17.5%	30.1%
RANCHO	100.0%	52.6%	8.4%	39.0%
OTRAS VIVIENDAS	100.0%	28.0%	20.3%	51.6%
TOTAL	100.0%	68.3%	17.9%	13.8%

CENSO DE VIVIENDA 1992
VIVIENDAS PARTICULARES OCUPADAS,
POR CONDICION DE TENENCIA,
SEGUN AREA URBANA-RURAL
Y TIPO DE VIVIENDA
TOTAL PAIS
(N° de Viviendas)

AREA Y TIPO DE VIVIENDA	VIVIENDAS PARTICULARES OCUPADAS						
	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES OCUPADAS	CONDICION DE TENENCIA					
		PROPIA PAGADA TOTALMENTE	PROPIA PAGANDO A PLAZO	ARREN- DADA	CEDIDA POR SERVICIO	GRA- TUITA	OTRA CONDI- CION
URBANA Y RURAL							
TOTAL	3,101,356	1,640,990	478,088	555,775	208,318	175,509	42,676
VIVIENDAS PERMANENTES	2,826,298	1,508,706	467,199	509,757	179,309	127,479	33,848
CASA	2,486,169	1,406,646	407,629	368,081	163,366	110,685	29,762
DEPARTAMENTO	254,583	88,774	57,000	91,269	9,788	5,445	2,307
PIEZA EN CASA ANTIGUA O CONVENTILLO	85,546	13,286	2,570	50,407	6,155	11,349	1,779
VIVIENDAS SEMIPERMANENTES	271,367	131,392	10,747	45,269	28,086	47,361	8,512
MEJORA, MEDIAGUA	246,575	118,794	10,305	43,177	23,648	42,979	7,672
RANCHO, CHOZA O RUCA	24,792	12,598	442	2,092	4,438	4,382	840
VIVIENDAS MOVILES	1,272	536	39	99	330	160	108
OTRAS VIVIENDAS PARTIC.	2,419	356	103	650	593	509	208
URBANA							
TOTAL	2,594,359	1,333,563	460,994	531,960	100,634	131,999	35,209
VIVIENDAS PERMANENTES	2,392,926	1,241,887	451,556	489,940	86,482	95,048	28,013
CASA	2,060,495	1,141,674	392,156	349,374	73,216	79,970	24,105
DEPARTAMENTO	254,109	88,687	56,981	91,235	9,540	5,365	2,301
PIEZA EN CASA ANTIGUA O CONVENTILLO	78,322	11,526	2,419	49,331	3,726	9,713	1,607
VIVIENDAS SEMIPERMANENTES	198,863	91,128	9,316	41,337	13,631	36,473	6,978
MEJORA, MEDIAGUA	192,612	88,713	9,149	40,296	12,845	35,034	6,575
RANCHO, CHOZA O RUCA	6,251	2,415	167	1,041	786	1,439	403
VIVIENDAS MOVILES	643	286	24	62	141	83	47
OTRAS VIVIENDAS PARTIC.	1,927	262	98	621	380	395	171
RURAL							
TOTAL	506,997	307,427	17,094	23,815	107,684	43,510	7,467
VIVIENDAS PERMANENTES	433,372	266,819	15,643	19,817	92,827	32,431	5,835
CASA	425,674	264,972	15,473	18,707	90,150	30,715	5,657
DEPARTAMENTO	474	87	19	34	248	80	6
PIEZA EN CASA ANTIGUA O CONVENTILLO	7,224	1,760	151	1,076	2,429	1,636	172
VIVIENDAS SEMIPERMANENTES	72,504	40,264	1,431	3,932	14,455	10,888	1,534
MEJORA, MEDIAGUA	53,963	30,081	1,156	2,881	10,803	7,945	1,097
RANCHO, CHOZA O RUCA	18,541	10,183	275	1,051	3,652	2,943	437
VIVIENDAS MOVILES	629	250	15	37	189	77	61
OTRAS VIVIENDAS PARTIC.	492	94	5	29	213	114	37

CENSO DE VIVIENDAS 1992
CONDICION DE TENENCIA DE LAS
VIVIENDAS PARTICULARES OCUPADAS
POR TIPO DE VIVIENDA Y SEGUN REGION
Número de Viviendas

	VIVIENDAS PARTICULARES OCUPADAS CON PERSONAS PRESENTES								
	PERMANENTES				SEMIPERMANENTES			OTRAS VIV.	TOTAL GENERAL
	CASA	DEPTO	CONV.	TOTAL	MEDIAGUA	RANCHO	TOTAL		
PROPIA									
I	40,679	2,585	351	43,615	3,597	748	4,345	42	48,002
II	48,241	2,894	481	51,616	2,692	229	2,921	67	54,604
III	30,152	354	255	30,761	2,675	662	3,337	84	34,182
IV	72,099	785	490	73,374	5,202	1,575	6,777	104	80,255
V	188,316	18,547	1,548	208,411	15,564	851	16,415	131	224,957
VI	91,112	3,515	912	95,539	6,881	802	7,683	63	103,285
VII	110,411	663	1,015	112,089	9,117	1,007	10,124	80	122,293
VIII	239,465	8,012	1,973	249,450	14,506	2,090	16,596	123	266,169
IX	115,444	827	586	116,857	9,242	3,434	12,676	48	129,581
X	138,165	1,651	768	140,584	10,882	747	11,629	75	152,288
XI	11,417	55	41	11,513	538	80	618	14	12,145
XII	23,639	247	79	23,965	444	44	488	6	24,459
R.M.	705,135	105,639	7,357	818,131	47,759	771	48,530	197	866,858
PAIS	1,814,275	145,774	15,856	1,975,905	129,099	13,040	142,139	1,034	2,119,078
ARRENDADA									
I	10,662	2,186	2,357	15,205	1,078	138	1,216	34	16,455
II	12,904	2,788	2,860	18,552	689	90	779	54	19,385
III	6,497	571	540	7,608	418	80	498	18	8,124
IV	14,545	665	1,209	16,419	1,094	429	1,523	26	17,968
V	53,843	14,574	4,897	73,314	3,431	203	3,634	59	77,007
VI	17,058	1,982	2,701	21,741	1,980	167	2,147	28	23,916
VII	20,540	832	3,022	24,394	2,055	186	2,241	21	26,656
VIII	45,376	6,194	6,017	57,587	5,100	286	5,386	68	63,041
IX	18,507	847	1,740	21,094	1,952	133	2,085	32	23,211
X	21,846	1,756	2,056	25,658	3,234	73	3,307	34	28,999
XI	2,987	88	120	3,195	275	8	283	8	3,486
XII	6,927	383	253	7,563	491	6	497	7	8,067
R.M.	136,389	58,403	22,635	217,427	21,380	293	21,673	360	239,460
PAIS	368,081	91,269	50,407	509,757	43,177	2,092	45,269	749	555,775
OTRA CONDICION									
I	6,484	1,013	386	7,883	2,227	451	2,678	83	10,644
II	13,041	1,325	476	14,842	1,493	206	1,699	86	16,627
III	8,771	465	538	9,774	1,343	435	1,778	71	11,623
IV	13,409	110	632	14,151	2,561	940	3,501	111	17,763
V	32,644	1,565	1,638	35,847	8,581	871	9,452	231	45,530
VI	23,342	217	1,567	25,126	4,809	1,101	5,910	121	31,157
VII	32,341	232	2,101	34,674	5,033	1,336	6,369	116	41,159
VIII	45,710	1,079	2,628	49,417	9,918	1,515	11,433	203	61,053
IX	21,120	192	562	21,874	3,885	876	4,761	98	26,733
X	29,240	483	695	30,418	5,116	528	5,644	94	36,156
XI	2,555	71	44	2,670	486	193	679	25	3,374
XII	3,643	132	61	3,836	290	47	337	31	4,204
R.M.	71,513	10,656	7,955	90,124	28,557	1,161	29,718	638	120,480
PAIS	303,813	17,540	19,283	340,636	74,299	9,660	83,959	1,908	426,503
TOTAL									
I	57,825	5,784	3,094	66,703	6,902	1,337	8,239	159	75,101
II	74,186	7,007	3,817	85,010	4,874	525	5,399	207	90,616
III	45,420	1,390	1,333	48,143	4,436	1,177	5,613	173	53,929
IV	100,053	1,560	2,331	103,944	8,857	2,944	11,801	241	115,986
V	274,803	34,686	8,083	317,572	27,576	1,925	29,501	421	347,494
VI	131,512	5,714	5,180	142,406	13,670	2,070	15,740	212	158,358
VII	163,292	1,727	6,138	171,157	16,205	2,529	18,734	217	190,108
VIII	330,551	15,285	10,618	356,454	29,524	3,891	33,415	394	390,263
IX	155,071	1,866	2,888	159,825	15,079	4,443	19,522	178	179,525
X	189,251	3,890	3,519	196,660	19,232	1,348	20,580	203	217,443
XI	16,959	214	205	17,378	1,299	281	1,580	47	19,005
XII	34,209	762	393	35,364	1,225	97	1,322	44	36,730
R.M.	913,037	174,698	37,947	1,125,682	97,696	2,225	99,921	1,195	1,226,798
PAIS	2,486,169	254,583	85,546	2,826,298	246,575	24,792	271,367	3,691	3,101,356

CENSO DE VIVIENDAS 1992
CONDICION DE TENENCIA DE LAS
VIVIENDAS PARTICULARES OCUPADAS
POR TIPO DE VIVIENDA Y SEGUN REGION
% del Total de Viviendas

	VIVIENDAS PARTICULARES OCUPADAS CON PERSONAS PRESENTES								
	PERMANENTES				SEMIPERMANENTES			OTRAS	TOTAL
	CASA	DEPTO	CONV.	TOTAL	MEDIAGUA	RANCHO	TOTAL	VIV.	GENERAL
	PROPIA								
I	70.3	44.7	11.3	65.4	52.1	55.9	52.7	26.4	63.9
II	65.0	41.3	12.6	60.7	55.2	43.6	54.1	32.4	60.3
III	66.4	25.5	19.1	63.9	60.3	56.2	59.5	48.6	63.4
IV	72.1	50.3	21.0	70.6	58.7	53.5	57.4	43.2	69.2
V	68.5	53.5	19.2	65.6	56.4	44.2	55.6	31.1	64.7
VI	69.3	61.5	17.6	67.1	50.3	38.7	48.8	29.7	65.2
VII	67.6	38.4	16.5	65.5	56.3	39.8	54.0	36.9	64.3
VIII	72.4	52.4	18.6	70.0	49.1	53.7	49.7	31.2	68.2
IX	74.4	44.3	20.3	73.1	61.3	77.3	64.9	27.0	72.2
X	73.0	42.4	21.8	71.5	56.6	55.4	56.5	36.9	70.0
XI	67.3	25.7	20.0	66.3	41.4	28.5	39.1	29.8	63.9
XII	69.1	32.4	20.1	67.8	36.2	45.4	36.9	13.6	66.6
R.M.	77.2	60.5	19.4	72.7	48.9	34.7	48.6	16.5	70.7
PAIS	73.0	57.3	18.5	69.9	52.4	52.6	52.4	28.0	68.3
	ARRENDADA								
I	18.4	37.8	76.2	22.8	15.6	10.3	14.8	21.4	21.9
II	17.4	39.8	74.9	21.8	14.1	17.1	14.4	26.1	21.4
III	14.3	41.1	40.5	15.8	9.4	6.8	8.9	10.4	15.1
IV	14.5	42.6	51.9	15.8	12.4	14.6	12.9	10.8	15.5
V	19.6	42.0	60.6	23.1	12.4	10.5	12.3	14.0	22.2
VI	13.0	34.7	52.1	15.3	14.5	8.1	13.6	13.2	15.1
VII	12.6	48.2	49.2	14.3	12.7	7.4	12.0	9.7	14.0
VIII	13.7	40.5	56.7	16.2	17.3	7.4	16.1	17.3	16.2
IX	11.9	45.4	60.2	13.2	12.9	3.0	10.7	18.0	12.9
X	11.5	45.1	58.4	13.0	16.8	5.4	16.1	16.7	13.3
XI	17.6	41.1	58.5	18.4	21.2	2.8	17.9	17.0	18.3
XII	20.2	50.3	64.4	21.4	40.1	6.2	37.6	15.9	22.0
R.M.	14.9	33.4	59.6	19.3	21.9	13.2	21.7	30.1	19.5
PAIS	14.8	35.9	58.9	18.0	17.5	8.4	16.7	20.3	17.9
	OTRA CONDICION								
I	11.2	17.5	12.5	11.8	32.3	33.7	32.5	52.2	14.2
II	17.6	18.9	12.5	17.5	30.6	39.2	31.5	41.5	18.3
III	19.3	33.5	40.4	20.3	30.3	37.0	31.7	41.0	21.6
IV	13.4	7.1	27.1	13.6	28.9	31.9	29.7	46.1	15.3
V	11.9	4.5	20.3	11.3	31.1	45.2	32.0	54.9	13.1
VI	17.7	3.8	30.3	17.6	35.2	53.2	37.5	57.1	19.7
VII	19.8	13.4	34.2	20.3	31.1	52.8	34.0	53.5	21.7
VIII	13.8	7.1	24.8	13.9	33.6	38.9	34.2	51.5	15.6
IX	13.6	10.3	19.5	13.7	25.8	19.7	24.4	55.1	14.9
X	15.5	12.4	19.7	15.5	26.6	39.2	27.4	46.3	16.6
XI	15.1	33.2	21.5	15.4	37.4	68.7	43.0	53.2	17.8
XII	10.6	17.3	15.5	10.8	23.7	48.5	25.5	70.5	11.4
R.M.	7.8	6.1	21.0	8.0	29.2	52.2	29.7	53.4	9.8
PAIS	12.2	6.9	22.5	12.1	30.1	39.0	30.9	51.7	13.8

ENCUESTA DE PRESUPUESTOS FAMILIARES GRAN SANTIAGO

Diciembre 1987 – Noviembre 1988

DISTRIBUCION DE HOGARES SEGUN QUINTILES DE INGRESO

QUIN TIL	TRAMOS DE INGRESO MENSUAL		N° TOTAL HOGARES	N° TOTAL PERSONAS	PERSONAS POR HOGAR	INGRESO POR HOGAR	% DEL INGRESO TOTAL
	UF		1	2	N°	UF	
					3 = 2 / 1	4	5
1er.	Hasta	4.58	203,351	714,636	3.51	2.95	3.1%
2do.	4.58 a	7.81	203,351	798,839	3.93	6.06	6.4%
3er.	7.81 a	12.78	203,351	859,952	4.23	10.03	10.6%
4to.	12.78 a	23.85	203,351	927,499	4.56	17.34	18.4%
5to.	23.85 y	más	203,351	861,570	4.24	57.86	61.4%
	TOTAL		1,016,755	4,162,496	4.09	18.85	100.0%

HOGARES QUE PAGAN ARRIENDO DE VIVIENDA

QUIN TIL	TRAMOS DE INGRESO MENSUAL		PAGAN ARRIENDO		CANON DE ARRIENDO		GTO.PROM.ARRIENDO	
	UF		N° HOGARES	% HOGARES	PROM UF	% INGRESO DEL HOGAR	POR HOGAR UF	% INGRESO DEL HOGAR
			6	7 = 6 / 1	8 = 10 * 1 / 6	9 = 8 / 4	10	11 = 10 / 4
1er.	Hasta	4.58	31,063	15.28%	1.19	40.4%	0.18	6.2%
2do.	4.58 a	7.81	32,671	16.07%	1.35	22.3%	0.22	3.6%
3er.	7.81 a	12.78	37,327	18.36%	2.14	21.3%	0.39	3.9%
4to.	12.78 a	23.85	41,513	20.41%	3.60	20.7%	0.73	4.2%
5to.	23.85 y	más	52,903	26.02%	9.48	16.4%	2.47	4.3%
	TOTAL		195,477	19.23%	4.15	22.0%	0.80	4.2%

HOGARES QUE PAGAN DIVIDENDOS DE VIVIENDA

QUIN TIL	TRAMOS DE INGRESO MENSUAL		PAGAN DIVIDENDO		MONTO PROM.DIVIDENDO		GTO.PROM.DIVIDENDO	
	UF		N° HOGARES	% HOGARES	POR HOGAR UF	% INGRESO DEL HOGAR	POR HOGAR UF	% INGRESO DEL HOGAR
			12	13 = 12 / 1	14 = 16 * 1 / 12	15 = 14 / 4	16	17 = 16 / 4
1er.	Hasta	4.58	38,531	18.95%	0.47	16.1%	0.09	3.0%
2do.	4.58 a	7.81	46,490	22.86%	0.54	8.9%	0.12	2.0%
3er.	7.81 a	12.78	48,788	23.99%	0.79	7.8%	0.19	1.9%
4to.	12.78 a	23.85	58,375	28.71%	1.46	8.4%	0.42	2.4%
5to.	23.85 y	más	56,751	27.91%	4.73	8.2%	1.32	2.3%
	TOTAL		248,933	24.48%	1.75	9.3%	0.43	2.3%

ANEXO 9

DEMANDA POTENCIAL DE VIVIENDAS

**EVOLUCION DE LA POSTULACION,
OTORGAMIENTO Y PAGO DE
SUBSIDIOS HABITACIONALES
RESUMEN
1990 - 1993**

AÑO	POSTU- LANTES	BENEFI- CIARIOS	PAGADOS
N°			
Subsidio Unificado			
1990	60,603	28,929	24,800
1991	40,697	28,870	22,721
1992	54,011	28,582	21,840
1993	49,319	20,380	12,514
Subsidio Rural			
1990	0	0	6,307
1991	48,842	15,128	4,910
1992	33,199	7,748	8,353
1993	21,196	7,801	4,147
Total			
1990	60,603	28,929	31,107
1991	89,539	43,998	27,631
1992	87,210	36,330	30,193
1993	70,515	28,181	16,661
<p>No incluye los Beneficiarios del 2° Llamado 93 de Subsidio Unificado, en todas sus modalidades, otorgado en Noviembre de 1993. Los Subsidios Pagados en 1993 corresponden sólo al período Enero-Agosto.</p>			
<p>FUENTE : División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, MINVU.</p>			

**EVOLUCION DE LA POSTULACION
OTORGAMIENTO Y PAGO DE
SUBSIDIOS HABITACIONALES
ENERO DE 1990 A AGOSTO DE 1993**

LLAMADO		POSTU-	BENEFI-	BENEF./	PAGADOS	PAG./	BENEF.
		LANTES	FICIARIOS	POSTUL.	A Ago.93	BENEF.	(-)PAG.
		N°	N°	%	N°	%	N°
SISTEMA GENERAL UNIFICADO							
3/89	FEB.90	21,922	9,401	42.9	7,271	77.3	Vencido
1/90	JUL.90	17,840	9,403	52.7	7,525	80.0	Vencido
2/90	NOV.90	18,482	7,766	42.0	6,257	80.6	Vencido
II/90	NOV.90	2,359	2,359	100.0	1,890	80.1	Vencido
3/90	MAR.91	12,451	8,541	68.6	6,743	78.9	Vencido
1/91	JUL.91	11,670	8,164	70.0	6,400	78.4	Vencido
2/91	DIC.91	12,531	8,851	70.6	5,934	67.0	Vencido
II/91	DIC.91	4,045	3,314	81.9	2,292	69.2	Vencido
3/91	ABR.92	12,656	8,313	65.7	3,953	47.6	4,360
III/91	ABR.92	69	57	82.6	15	26.3	42
E/91	ABR.92	1,464	1,464	100.0	1,312	89.6	152
1/92	JUL.92	15,369	8,038	52.3	2,796	34.8	5,242
1III/92	JUL.92	61	50	82.0	39	78.0	11
2/92	NOV.92	6,440	7,719	119.9	1,265	16.4	6,454
II/92	NOV.92	17,882	2,885	16.1	669	23.2	2,216
2III/92	NOV.92	70	56	80.0	2	3.6	54
3/92	MAR.93	16,494	7,686	46.6	250	3.3	7,436
2II/92	MAR.93	4,939	3,053	61.8	0	0.0	3,053
3III/92	MAR.93	61	50	82.0	0	0.0	50
II-III/92	MAR.93	13	13	100.0	0	0.0	13
1/93	JUL.93	15,226	7,399	48.6	0	0.0	7,399
1II/93	JUL.93	2,407	1,876	77.9	0	0.0	1,876
1III/93	JUL.93	170	138	81.2	0	0.0	138
1II-III/93	JUL.93	165	165	100.0	0	0.0	165
2/93	NOV.93	8,230			0		0
2II/93	NOV.93	1,386			0		0
2III/93	NOV.93	141			0		0
2II-III/93	NOV.93	87			0		0
SUBSIDIO RURAL							
1/90	MAY.91	28,308	7,579	26.8	6,971	92.0	Vencido
1/91	DIC.91	24,421	7,564	31.0	5,283	69.8	2,281
1/92	DIC.92	33,199	7,748	23.3	1,856	24.0	5,892
1/93	NOV.93	21,196	7,801	36.8		0.0	7,801
<p>Los Llamados "II/" corresponden a postulaciones colectivas (Cooperativas) Los Llamados "III/" corresponden a postulaciones en Zonas de Renovación Urbana. El Llamado "E/91" estuvo dirigido a Damnificados por los temporales de Junio de 1991 en las comunas de Antofagasta y Taltal.</p>							
<p>NOTA : Los postulantes que no son beneficiados en un llamado pueden postular en los siguientes.</p>							
<p>FUENTE : División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, MINVU.</p>							

CUENTAS DE AHORRO PARA LA VIVIENDA VIGENTES AL 31/09/93

REGION	PLAZO PACTADO PARA ENTERAR EL AHORRO				
	Hasta 18 Meses	De 18 a 30 Meses	De 30 a 48 Meses	Más de 48 Meses	TOTAL GRAL.
	<u>Numero de Cuentas</u>				
I	27,776	776	264	201	29,017
II	19,237	785	642	307	20,971
III	6,919	395	108	49	7,471
IV	35,827	1,867	588	236	38,518
V	68,467	6,062	3,100	957	78,586
VI	37,326	2,243	601	330	40,500
VII	51,275	1,656	757	448	54,136
VIII	58,256	3,877	1,752	797	64,682
IX	34,983	838	380	202	36,403
X	39,052	1,828	893	679	42,452
XI	3,384	131	49	92	3,656
XII	4,412	198	91	63	4,764
R.M.	333,158	56,713	49,213	18,787	457,871
PAIS	720,072	77,369	58,438	23,148	879,027
	<u>Ahorro Acumulado (Miles UF)</u>				
I	300	28	9	6	343
II	328	41	20	10	399
III	139	21	8	4	172
IV	410	63	19	7	499
V	1,024	229	95	34	1,382
VI	426	82	24	12	544
VII	449	52	19	10	530
VIII	947	188	64	29	1,228
IX	356	42	16	7	421
X	388	52	17	8	465
XI	30	1	1	1	33
XII	83	7	3	1	94
R.M.	4,931	2,431	1,668	599	9,629
PAIS	9,811	3,237	1,963	728	15,739
	<u>Ahorro Pactado (Miles UF)</u>				
I	1,019	55	19	14	1,107
II	1,187	84	50	24	1,345
III	371	48	15	6	440
IV	1,102	128	43	15	1,288
V	2,494	411	221	69	3,195
VI	1,010	132	39	22	1,203
VII	1,194	80	35	20	1,329
VIII	2,814	305	142	64	3,325
IX	1,013	60	28	12	1,113
X	1,120	110	52	36	1,318
XI	110	8	4	8	130
XII	219	18	10	14	261
R.M.	10,136	3,950	3,869	1,445	19,400
PAIS	23,789	5,389	4,527	1,749	35,454

FUENTE : Información Financiera Septiembre 1993,
Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

**ANTECEDENTES REGIONALES DE
DEMANDA DE VIVIENDAS SOCIALES**

A DICIEMBRE DE 1992

REGION	TOTAL GENERAL	VIVIENDAS BASICAS D.S. 62 / 84	VIVIENDAS PROGRESIVAS D.S.140 / 90				
			TOTAL	I ETAPA			II ETAPA
				TOTAL	SERVIU	PRIVADO	PRIVADO
N° de Postulantes Inscritos							
I	17,635	14,286	3,349	3,349	3,349	0	0
II	14,034	12,318	1,716	1,649	1,569	80	67
III	6,141	5,650	491	491	489	2	0
IV	12,103	11,177	926	925	913	12	1
V	38,771	34,736	4,035	3,928	2,574	1,354	107
VI	17,189	15,800	1,389	1,178	604	574	211
VII	22,717	18,641	4,076	3,671	2,139	1,532	405
VIII	48,801	46,431	2,370	2,239	1,988	251	131
IX	20,799	17,977	2,822	2,388	2,156	232	434
X	24,805	21,447	3,358	3,358	3,290	68	0
XI	3,073	2,431	642	547	494	53	95
XII	4,068	3,434	634	634	568	66	0
R.M.	172,284	165,341	6,943	3,989	3,636	353	2,954
TOTAL	402,420	369,669	32,751	28,346	23,769	4,577	4,405
N° de Postulantes Válidos							
I	10,768	8,249	2,519	2,519	2,519	0	0
II	5,442	4,636	806	765	711	54	41
III	2,809	2,606	203	203	202	1	0
IV	6,893	6,295	598	598	590	8	0
V	15,887	13,779	2,108	2,030	1,366	664	78
VI	6,694	5,794	900	761	425	336	139
VII	7,229	5,240	1,989	1,918	961	957	71
VIII	16,319	15,074	1,245	1,152	970	182	93
IX	8,747	7,279	1,468	1,312	1,100	212	156
X	9,386	7,948	1,438	1,438	1,376	62	0
XI	1,385	1,056	329	273	232	41	56
XII	2,773	2,309	464	464	422	42	0
R.M.	60,447	56,755	3,692	2,307	2,078	229	1,385
TOTAL	154,779	137,020	17,759	15,740	12,952	2,788	2,019
Postulantes Válidos/Inscritos (%)							
I	61.1	57.7	75.2	75.2	75.2		
II	38.8	37.6	47.0	46.4	45.3	67.5	61.2
III	45.7	46.1	41.3	41.3	41.3	50.0	
IV	57.0	56.3	64.6	64.6	64.6	66.7	0.0
V	41.0	39.7	52.2	51.7	53.1	49.0	72.9
VI	38.9	36.7	64.8	64.6	70.4	58.5	65.9
VII	31.8	28.1	48.8	52.2	44.9	62.5	17.5
VIII	33.4	32.5	52.5	51.5	48.8	72.5	71.0
IX	42.1	40.5	52.0	54.9	51.0	91.4	35.9
X	37.8	37.1	42.8	42.8	41.8	91.2	
XI	45.1	43.4	51.2	49.9	47.0	77.4	58.9
XII	68.2	67.2	73.2	73.2	74.3	63.6	
R.M.	35.1	34.3	53.2	57.8	57.2	64.9	46.9
TOTAL	38.5	37.1	54.2	55.5	54.5	60.9	45.8

FUENTE División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, MINVU.

**CUENTAS DE AHORRO PARA LA VIVIENDA
VIGENTES AL 31/09/93**

REGION	PLAZO PACTADO PARA ENTERAR EL AHORRO				
	Hasta 18 Meses	De 18 a 30 Meses	De 30 a 48 Meses	Más de 48 Meses	TOTAL GRAL.
	<u>Distribución Cuentas por Región</u>				
I	3.9	1.0	0.5	0.9	3.3
II	2.7	1.0	1.1	1.3	2.4
III	1.0	0.5	0.2	0.2	0.8
IV	5.0	2.4	1.0	1.0	4.4
V	9.5	7.8	5.3	4.1	8.9
VI	5.2	2.9	1.0	1.4	4.6
VII	7.1	2.1	1.3	1.9	6.2
VIII	8.1	5.0	3.0	3.4	7.4
IX	4.9	1.1	0.7	0.9	4.1
X	5.4	2.4	1.5	2.9	4.8
XI	0.5	0.2	0.1	0.4	0.4
XII	0.6	0.3	0.2	0.3	0.5
R.M.	46.3	73.3	84.2	81.2	52.1
PAIS	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	<u>Dist.Ahorro Acumulado por Región</u>				
I	3.1	0.9	0.5	0.8	2.2
II	3.3	1.3	1.0	1.4	2.5
III	1.4	0.6	0.4	0.5	1.1
IV	4.2	1.9	1.0	1.0	3.2
V	10.4	7.1	4.8	4.7	8.8
VI	4.3	2.5	1.2	1.6	3.5
VII	4.6	1.6	1.0	1.4	3.4
VIII	9.7	5.8	3.3	4.0	7.8
IX	3.6	1.3	0.8	1.0	2.7
X	4.0	1.6	0.9	1.1	3.0
XI	0.3	0.0	0.1	0.1	0.2
XII	0.8	0.2	0.2	0.1	0.6
R.M.	50.3	75.1	85.0	82.3	61.2
PAIS	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	<u>Dist.Ahorro Pactado por Región</u>				
I	4.3	1.0	0.4	0.8	3.1
II	5.0	1.6	1.1	1.4	3.8
III	1.6	0.9	0.3	0.3	1.2
IV	4.6	2.4	0.9	0.9	3.6
V	10.5	7.6	4.9	3.9	9.0
VI	4.2	2.4	0.9	1.3	3.4
VII	5.0	1.5	0.8	1.1	3.7
VIII	11.8	5.7	3.1	3.7	9.4
IX	4.3	1.1	0.6	0.7	3.1
X	4.7	2.0	1.1	2.1	3.7
XI	0.5	0.1	0.1	0.5	0.4
XII	0.9	0.3	0.2	0.8	0.7
R.M.	42.6	73.3	85.5	82.6	54.7
PAIS	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

CUENTAS DE AHORRO PARA LA VIVIENDA VIGENTES AL 31/09/93

REGION	PLAZO PACTADO PARA ENTERAR EL AHORRO				
	Hasta 18 Meses	De 18 a 30 Meses	De 30 a 48 Meses	Más de 48 Meses	TOTAL GRAL.
	<u>Ahorro Acumulado / Pactado (%)</u>				
I	29.4	50.9	47.4	42.9	31.0
II	27.6	48.8	40.0	41.7	29.7
III	37.5	43.8	53.3	66.7	39.1
IV	37.2	49.2	44.2	46.7	38.7
V	41.1	55.7	43.0	49.3	43.3
VI	42.2	62.1	61.5	54.5	45.2
VII	37.6	65.0	54.3	50.0	39.9
VIII	33.7	61.6	45.1	45.3	36.9
IX	35.1	70.0	57.1	58.3	37.8
X	34.6	47.3	32.7	22.2	35.3
XI	27.3	12.5	25.0	12.5	25.4
XII	37.9	38.9	30.0	7.1	36.0
R.M.	48.6	61.5	43.1	41.5	49.6
PAIS	41.2	60.1	43.4	41.6	44.4
	<u>Prom. UF Acumuladas por Cuenta</u>				
I	10.8	36.1	34.1	29.9	11.8
II	17.1	52.2	31.2	32.6	19.0
III	20.1	53.2	74.1	81.6	23.0
IV	11.4	33.7	32.3	29.7	13.0
V	15.0	37.8	30.6	35.5	17.6
VI	11.4	36.6	39.9	36.4	13.4
VII	8.8	31.4	25.1	22.3	9.8
VIII	16.3	48.5	36.5	36.4	19.0
IX	10.2	50.1	42.1	34.7	11.6
X	9.9	28.4	19.0	11.8	11.0
XI	8.9	7.6	20.4	10.9	9.0
XII	18.8	35.4	33.0	15.9	19.7
R.M.	14.8	42.9	33.9	31.9	21.0
PAIS	13.6	41.8	33.6	31.4	17.9
	<u>Prom. UF Pactadas por Cuenta</u>				
I	36.7	70.9	72.0	69.7	38.2
II	61.7	107.0	77.9	78.2	64.1
III	53.6	121.5	138.9	122.4	58.9
IV	30.8	68.6	73.1	63.6	33.4
V	36.4	67.8	71.3	72.1	40.7
VI	27.1	58.8	64.9	66.7	29.7
VII	23.3	48.3	46.2	44.6	24.5
VIII	48.3	78.7	81.1	80.3	51.4
IX	29.0	71.6	73.7	59.4	30.6
X	28.7	60.2	58.2	53.0	31.0
XI	32.5	61.1	81.6	87.0	35.6
XII	49.6	90.9	109.9	222.2	54.8
R.M.	30.4	69.6	78.6	76.9	42.4
PAIS	33.0	69.7	77.5	75.6	40.3

**CUENTAS DE AHORRO PARA LA VIVIENDA
VIGENTES AL 31/09/93**

REGION	PLAZO PACTADO PARA ENTERAR EL AHORRO				
	Hasta 18 Meses	De 18 a 30 Meses	De 30 a 48 Meses	Más de 48 Meses	TOTAL GRAL.
	<u>Distribución Cuentas por Plazo</u>				
I	95.7	2.7	0.9	0.7	100.0
II	91.7	3.7	3.1	1.5	100.0
III	92.6	5.3	1.4	0.7	100.0
IV	93.0	4.8	1.5	0.6	100.0
V	87.1	7.7	3.9	1.2	100.0
VI	92.2	5.5	1.5	0.8	100.0
VII	94.7	3.1	1.4	0.8	100.0
VIII	90.1	6.0	2.7	1.2	100.0
IX	96.1	2.3	1.0	0.6	100.0
X	92.0	4.3	2.1	1.6	100.0
XI	92.6	3.6	1.3	2.5	100.0
XII	92.6	4.2	1.9	1.3	100.0
R.M.	72.8	12.4	10.7	4.1	100.0
PAIS	81.9	8.8	6.6	2.6	100.0
	<u>Dist. Ahorro Acumulado por Plazo</u>				
I	87.5	8.2	2.6	1.7	100.0
II	82.2	10.3	5.0	2.5	100.0
III	80.8	12.2	4.7	2.3	100.0
IV	82.2	12.6	3.8	1.4	100.0
V	74.1	16.6	6.9	2.5	100.0
VI	78.3	15.1	4.4	2.2	100.0
VII	84.7	9.8	3.6	1.9	100.0
VIII	77.1	15.3	5.2	2.4	100.0
IX	84.6	10.0	3.8	1.7	100.0
X	83.4	11.2	3.7	1.7	100.0
XI	90.9	3.0	3.0	3.0	100.0
XII	88.3	7.4	3.2	1.1	100.0
R.M.	51.2	25.2	17.3	6.2	100.0
PAIS	62.3	20.6	12.5	4.6	100.0
	<u>Dist. Ahorro Pactado por Plazo</u>				
I	92.1	5.0	1.7	1.3	100.0
II	88.3	6.2	3.7	1.8	100.0
III	84.3	10.9	3.4	1.4	100.0
IV	85.6	9.9	3.3	1.2	100.0
V	78.1	12.9	6.9	2.2	100.0
VI	84.0	11.0	3.2	1.8	100.0
VII	89.8	6.0	2.6	1.5	100.0
VIII	84.6	9.2	4.3	1.9	100.0
IX	91.0	5.4	2.5	1.1	100.0
X	85.0	8.3	3.9	2.7	100.0
XI	84.6	6.2	3.1	6.2	100.0
XII	83.9	6.9	3.8	5.4	100.0
R.M.	52.2	20.4	19.9	7.4	100.0
PAIS	67.1	15.2	12.8	4.9	100.0