



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN
COMITÉ DE VIVIENDA

363.506 0
C172
VII
c.1

COMITÉ DE VIVIENDA

Sesión Ampliada N° 02/05, de martes 15 de marzo de 2005, 18:00 horas

T E M A R I O

- ✓ 1.- Aprobación Acta Anterior
- ✓ 2.- Presentación Proyectos Sociales del Consejo del Area Social CChC (Sra. Ma. Elena Gaete)
- 3.- Cuenta del Presidente
 - 3.1. Carta a don Héctor López (Modificación DS-40)
 - 3.2. Plan de Trabajo del Comité año 2005
- 4.- Cuenta del Director
- 5.- Cuenta Grupos de Trabajo
 - 5.1. Nuevos Instrumentos para el Financiamiento de la Vivienda
 - 5.2. Reglamento Unico de Subsidio, DS-40
 - 5.3. Perfeccionamiento Fondos Concursables
- ✓ 6.- Informe Cierre de Programa Habitaciones 2004 (Sr. Camilo Mori)
- 7.- Temas que deseen tratar los señores Socios

CPC/merg.



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
Comité de Vivienda

Sesión Ordinaria Ampliada N° 1
18 de Enero de 2005

ASISTENCIA: 30 personas

TEMARIO:

- 1.- Aprobación del acta anterior**
- 2.- Estudio del MINVU sobre Déficit Habitacional.**
- 3.- Cuenta del Presidente**
- 4.- Informe de Avance de programas habitacionales (Sr. Camilo Mori)**

Preside la reunión el señor Nelson Murúa Polanco, y oficia como secretaria doña Carmen Paz Cruz L..

1. Aprobación del acta anterior.

Se hace entrega del acta N° 9 correspondiente a la sesión del día 14 de Diciembre de 2004.

Don Alberto Collados sugirió eliminar una alusión a dichos de la Ministra en la que habría señalado que sólo se iba a “administrar la Política habitacional”, pero sin grandes cambios. Se consideró aprobado eliminar esa frase.

Don Luis Norambuena recordó que en Diciembre se acordó revisar las bases del Premio a la Responsabilidad Social Empresarial, para revisarlos y proponer ideas que los perfeccionen, lo que se acordó hacer en la sesión del mes de marzo.

Se dio la bienvenida a don Daniel Mas, Segundo Vicepresidente de la CChC, que asiste a esta sesión del Comité.

2.- Estudio del MINVU sobre Déficit Habitacional.

El economista de la Gerencia de Estudios don slaven razmilic, señaló que el trabajo del MINVU se hizo utilizando las cifras del censo, y que se les sacó todo el provecho posible a esas cifras. En este trabajo, los técnicos del MINVU recogieron las críticas que la CChC le hizo en el año 2003, lo que implicó que las cifras son mayores que en ese entonces (el 2003



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
Comité de Vivienda

se hablaba por parte del MINVU de 450 mil como cifra para el déficit, hoy se habla de 540 mil más 90 mil por núcleos hacinados allegados, no autónomos económicamente, lo que arroja un total de 630 mil). En general tiende a coincidir con las cifras a las que está llegando la Gerencia de Estudios de la CChC analizando la encuesta CASEN, datos con los que se está llegando a una cifra cercana a los 700 mil. Hasta el momento se está trabajando con las encuestas CASEN 1998, a 2002, y se está a la espera de recibir la encuesta correspondiente al 2003.

A continuación hizo una presentación en Power Point con los detalles de este estudio, cuya versión definitiva debiera estar lista en el mes de mayo, para ser presentada en la Semana de la Construcción.

Don Nelson Murua señaló que el estudio que está realizando la Gerencia de Estudios se está haciendo con mucha seriedad, y las cifras que de él se obtengan facilitarán el trabajo futuro del Comité, por lo que agradeció a Don Daniel Mas, Segundo Vicepresidente de la CChC, el impulso que le ha dado la Mesa Directiva a este trabajo.

Consultado por don Ricardo Posada respecto si se tendrá información por Regiones, Slaven Razmilic señaló que cuando se reciba la encuesta CASEN 2003 se analizará la información segregada por Regiones.

3.- Cuenta del Presidente.

El Presidente del Comité destacó que se esté en acuerdo en una cifra, que sin perjuicio de que sea 630 mil o 700 mil, es una cifra extraordinariamente alta. Si embargo, la vivienda no aparece en las encuestas como una necesidad social de primera prioridad, y por ende tampoco en la opinión pública. Por ello, estima que este tema debe ponerse en el debate, y plantear, desde el punto de vista y la lógica del sector privado las posibles soluciones que permitan dar solución a este déficit.

Don Francisco cañón señaló su preocupación por la cantidad de madres solteras, hogares unipersonales y otros que son considerados como requerimientos, estos últimos ni siquiera pueden obtener subsidios. En el caso de las madres solteras, gran parte de ellas no pueden mantener un hogar, por lo que en caso de obtener una vivienda, la abandonarían ya que no pueden pagar los servicios como luz, agua etc.

Don Nelson Murúa destacó que estos estudios son instrumentos para el diseño de políticas sociales. Don Daniel Mas aclaró que son requerimientos y no demanda, que son conceptos



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
Comité de Vivienda

distintos. Sin perjuicio de ello, estas cifras pueden limpiarse un poco más y tratar de llegar al número más cercano a la realidad.

Don Luis Norambuena señaló que el problema principal es el empleo, y mientras ese problema principal no sea resuelto no se podrán solucionar los otros problemas sociales.

4.- Informe de Avance de programas habitacionales (Sr. Camilo Mori)

El señor camilo Mori presentó Power Point con el avance de los programas habitacionales con información actualizada al 30 de noviembre pasado. Esta información fue enviada por correo electrónico a los socios del Comité el día de ayer.

Sin otro tema que tratar, se levantó la sesión a las 20:00 horas

CPCL/cpcl



***Cierre del
Programa Habitacional 2004
del MINVU
al 31 de Diciembre de 2004***

***Cámara Chilena de la Construcción
15 de marzo de 2005***

GLOSARIO

• **EJECUCIÓN CONTRACTUAL:**

DESARROLLO DE LOS PROGRAMAS HABITACIONALES DEL MINVU, CONSIDERANDO SOLO LOS CONTRATOS ADJUDICADOS O LOS SUBSIDIOS OTORGADOS.

• **PROGRAMAS DE ARRASTRE**

PROGRAMAS DE VIVIENDA SERVIU TERMINADAS Y SUBSIDIOS PAGADOS DURANTE ESTE AÑO (CARGADOS AL PRESUPUESTO 2003), PERO CONTRATADOS U OTORGADOS EN PERIODOS ANTERIORES.

• **EJECUCIÓN FÍSICA:**

DESARROLLO DE LOS PROGRAMAS HABITACIONALES DEL MINVU, CONSIDERANDO SOLO LOS CONTRATOS TERMINADOS Y PAGADOS O LOS SUBSIDIOS PAGADOS.

EJECUCIÓN PROGRAMAS HABITACIONALES MINVU – 2004 TOTAL PAÍS al 31 de Diciembre de 2004

Programa	Ejecución Contractual Prog. 2004				
	Programa Anual Original	Programa Anual Vigente	Contratados u Otorgados al 31/12/04		Avance %
			Periodo	Total	
	N° de Viv. o Subs.				
Total Prog. Habitacionales	91.252	88.338	5.149	86.649	98,1%
Total Viviendas Serviu	7.121	8.557	3.045	5.389	63,0%
Total Subsidios	84.131	79.781	2.104	81.260	101,9%

Nota: Durante el año 2004 el Programa Habitacional del Ministerio alcanzo un resultado del 98,01%, que corresponde a 86.649 unidades asignadas o contratadas. Se dejaron de contratar o asignar 1.689 unidades.

PROGRAMAS HABITACIONAL MINVU 2004 Programas de Viviendas u Obras al 31/12/04 Total País

Programas de Viviendas u Obras	Ejecución Contractual Prog. 2004				
	Programa Anual Orig.	Programa Anual Vig.	Contratadas al 31/12/04		Avance %
			Periodo	Total	
	N° de Viviendas u Obras				
Viviendas Social Dinamicas sin Deuda	2.500	4.001	2.656	3.939	88,9%
Plan Int. Reparaciones '04	4.621	4.554	389	1.450	31,9%
Total Prog. Obras	7.121	8.557	3.045	5.389	63,0%

Nota: Se contrataron el año 1450 Reparaciones de Viviendas y 3.939 VSDSD, que corresponde solo al 63 % de programa. No se contrataron 62 VSDSD y 3.106 Reparaciones.

PROGRAMAS HABITACIONAL MINVU 2004
Programas de Subsidio al 31/12/2004
Total País

Programas de Subsidios	Ejecución Contractual Prog. 2004				Avance %
	Programa	Programa	Otorgados al 31/12/04		
	Anual Orig.	Anual Vig.	Periodo	Total	
	Nº de Subsidios				
Subsidio Unificado	7.722	14	0	14	100,0%
Subsidio Rural	13.128	12.076	985	11.921	98,7%
Subs.Básico Privado	21.242	2.072	0	2.068	99,8%
Subs.Viv. Progresivas	12.191	5.197	27	4.990	96,0%
Subsidio PET (-4000 Ext)	7.348	4.207	344	3.836	91,2%
Fondo Concursable	22.500	27.493	261	28.372	103,2%
Sist Subsidio Hab (DS 40)	0	28.722	487	30.059	104,7%
Total Prog. Subsidio	84.131	79.781	2.104	81.260	101,9%

Nota: Durante este año se otorgaron 81260 subsidios, 1479 mas de los definidos en el programa vigente.

PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004
Aspectos Importantes

- Resultados Programa Fondos Concursables, incorporando Programa 2004

PROGRAMA FONDOS CONCURSABLES RESUMEN EJECUTIVO 2001 AL 2004

Avance de Obras	Año 2001		Año 2002		Año 2003		Año 2004		Total		
	93,82%		90,92%		65,26%		7,31%		46,04%		
	Proy.	Viv.	Proy.	Viv.	Proy.	Viv.	Proy.	Viv.	Proy.	Viv.	%
Eliminado	2	95	5	190	2	36	0	0	9	321	0,6%
Sin avance	1	60	3	194	61	4854	339	20733	404	25841	45,0%
-10% avance	0	0	3	120	11	930	48	3685	62	4735	
-50% avance	0	0	3	205	34	1904	21	1435	58	3544	30,4%
-100% avance	3	150	39	1902	122	5650	19	1477	183	9179	
Terminado	50	1920	115	5035	126	5744	13	1042	304	13741	24,0%
Total	56	2225	168	7646	358	19118	440	28372	1020	57361	100%

Nota: Durante el año 2004 el Programa de Fondos Concursables alcanzo un avance del 46,04%, con un total de 57361 subs. asignados.

PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004 Programas de Arrastre 2000-2004

**EJECUCIÓN PROGRAMA HABITACIONAL
MINVU 2004
Programa de Arrastre al 31/12/04 Total País**

Programa	Ejecución Programa de Arrastre			
	Programa Arrastre Original	Programa Arrastre Vigente	Viv. Terminadas y Subs. Pagados 31/12/04	
			Periodo	Total
N° de Viv. o Subs.				
Total Prog. Habitacionales	189.894	275.093	6.981	88.982
Total Viviendas Serviu	16.444	20.383	648	13.206
Total Subsidios	173.450	254.710	6.333	75.776

Nota: Durante el año 2004 se terminaron 13.206 viv. y se pagaron 75.776 subsidios, lo que hace un total de 88.982 unidades.

(El Prog. Arrastre Original contempla las unidades que no se pagaron o terminaron al 31/12/2003 y el Prog Arrastre Vigente contempla lo anterior mas las unidades otorgadas o contratadas durante el 2004)

**EJECUCIÓN PROGRAMA HABITACIONAL
MINVU 2004
Programa de Arrastre al 31/12/04 Total País**

Programas de Viviendas (Programas 2001 al 2004)	Ejecución Prog. Arrastre 2004			
	Programa Original	Programa Vigente	Viv. Terminadas 31/12/04	
			Periodo	Total
N° de Viviendas u Obras				
Viviendas Social Dinamicas sin Deuda	9.729	13.668	648	8.902
Viviendas Basicas	2.646	2.846	0	1.424
Fondos Rotatorios	4.070	4.070	0	3.786
Total Prog. Obras	16.444	20.383	648	13.206

Programas de Subsidios (Programas 2000 al 2004)	Ejecución Prog. Arrastre 2004			
	Programa Original	Programa Vigente	Subs. Pagados 31/12/04	
			Periodo	Total
N° de Subsidios				
Subsidio Unificado	30.204	30.218	150	6.144
Subsidio Rural	31.570	43.491	943	12.655
Subs. Básico Privado	35.506	37.574	1.010	14.002
Subs. Viv. Progresivas	27.577	32.567	1.018	10.199
Subsidio PET	26.928	30.764	823	16.840
Fondo Concursable	21.665	50.037	2.184	15.459
Sist Subsidio Habitacional	0	30.059	205	477
Total Prog. Subsidio	173.450	254.710	6.333	75.776

**PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004
Región Metropolitana**

**PROGRAMAS HABITACIONALES MINVU – 2004
Región Metropolitana
al 31 de diciembre de 2004**

Programa Habitacional Region Metropolitana	Ejecución Contractual Prog. 2004				
	Programa Anual Original	Programa Anual Vigente	Contratados u Otorgados al 31/12/04		Avance
			Periodo	Total	
N° de Viv. o Subs.					
Total Prog.Habitacionales	24.033	23.733	968	20.666	87.1%
Total Viviendas Servju	4.621	4.673	478	1.647	35,6%
Total Subsidios	19.412	19.060	492	19.099	100,2%

Nota: Durante este año 2004 se asignaron 20.666 unidades, que corresponden a 117 VSDSD, 1450 Reparaciones y 19.099 Subsidios. No se aplicaron 3066 unidades.

PROGRAMAS HABITACIONALES MINVU – 2004
Región Metropolitana
al 31 de diciembre de 2004

Programas de Viviendas u Obras RM	Ejecución Contractual Prog. 2004				Avance
	Programa Anual Orig.	Programa Anual Vig.	Contratadas al 31/12/04		
			Periodo	Total	%
	N° de Viviendas u Obras				
Viviendas Social Dinamicas sin Deuda	0	117	117	117	100,0%
Plan Int. Reparaciones '04	4.621	4.558	359	1.450	31,8%
Total Prog. Obras	4.621	4.675	476	1.567	33,6%

Programas de Subsidios RM	Ejecución Contractual Prog. 2004				Avance
	Programa Anual Orig.	Programa Anual Vig.	Otorgados al 31/12/04		
			Periodo	Total	%
	N° de Subsidios				
Subsidio Unificado	3.000	8	0	8	100,0%
Subsidio Rural	1.310	1.231	37	447	36,3%
Subs. Básico Privado	6.953	1.367	0	1.367	100,0%
Subs. Viv. Progresivas	1.864	517	0	548	106,0%
Subsidio PET	322	316	0	316	100,0%
Fondo Concursable	5.963	5.468	261	5.720	104,6%
Sist Subsidio Habitacional	0	10.155	194	10.693	105,3%
Total Prog. Subsidio	19.412	19.060	492	19.099	100,2%

PROGRAMAS HABITACIONALES MINVU – 2004
Programa de Arrastre Región Metropolitana
al 31 de diciembre de 2004

Programa Arrastre RM	Ejecución Programa de Arrastre			
	Programa Arrastre Original	Programa Arrastre Vigente	Viv. Terminadas y Subs. Pagados 31/12/04	
			Periodo	Total
	N° de Viv. o Subs.			
Total Prog. Habitacionales	61.687	77.275	781	23.777
Total Viviendas Serviu	6.073	6.073	0	5.590
Total Subsidios	55.614	71.202	781	18.187

Nota: Se terminaron o pagaron 23.777 unidades durante el año 2004, que corresponde a 5.590 viv terminadas y 18.187 subs pagados.

PROGRAMAS HABITACIONALES MINVU – 2004
Programa de Arrastre Región Metropolitana
al 31 de diciembre de 2004

Programas de Viviendas (Programas 2001 al 2004)	Ejecución Prog. Arrastre 2004			
	Programa Original	Programa Vigente	Viv. Terminadas 31/12/04	
			Periodo	Total
	N° de Viviendas u Obras			
Viviendas Social Dinámicas sin Deuda	3.490	3.490	0	3.490
Viviendas Básicas	578	578	0	578
Fondos Rotatorios	2.015	2.015	0	2.015
Total Prog. Obras	6.073	6.073	0	6.568

Programas de Subsidios (Programas 2000 al 2004)	Ejecución Prog. Arrastre 2004			
	Programa Original	Programa Vigente	Subs. Pagados 31/12/04	
			Periodo	Total
	N° de Subsidios			
Subsidio Unificado	10.831	10.839	39	3.658
Subsidio Rural	6.787	7.197	65	801
Subs. Básico Privado	15.819	17.186	418	6.165
Subs. Viv. Progresivas	3.046	3.594	17	883
Subsidio PET	8.192	8.508	133	4.659
Fondo Concursable	10.939	13.185	102	2.014
Sist Subsidio Habitacional	0	10.693	7	7
Total Prog. Subsidio	55.614	71.202	781	18.187

PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004
Ejecución Financiera del Presupuesto

**EJECUCIÓN FINANCIERA PROGRAMAS
HABITACIONALES MINVU – 2004
TOTAL PAÍS al 31 de diciembre de 2004**

Programa	Ejecución Financiera					
	Presupuesto anual				Gasto al	
	Original	AL 31-12-04	Dif	Var.	31/dic/04	Avance
	Millones de \$				%	
Total Prog.Habitacionales	217.507	253.507	36.000	16,6%	250.016	98,6%
Viviendas Serviu	41.718	81.944	40.225	24,5%	49.200	94,7%
Total Subsidios	175.789	201.563	25.775	14,7%	200.817	99,6%
Subsidio Unificado	15.600	13.413	-2.187	-14,0%	13.091	97,6%
Subsidio Rural	27.423	34.800	7.376	26,9%	34.794	100,0%
Subs.Básico Privado	21.242	29.064	7.821	36,8%	28.859	99,3%
Subs.Viv. Progresivas	23.159	24.679	1.520	6,6%	24.637	99,8%
Subsidio PET	24.212	25.213	1.001	4,1%	25.186	99,9%
Fondo Concursable	64.152	73.344	9.193	14,3%	73.242	99,9%
Sist Subsidio Habitacional	0	1.051	1.051	0,0%	1.008	95,9%

Nota: El presupuesto original aumento en 36.000 millones (+16.6%), quedando en 253.507 millones y se gasto durante el año 2004 250.016 millones (98.6%)

PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004

GRACIAS.

PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004
Resultados por cada tipo de Programa de
Viviendas y Subsidios al 31/12/04

PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004
Vivienda Social Dinámica sin Deuda
(N° Viviendas Contratadas)

Región	Programa			Mes												Acumulado		
	Inicial	Vig.	Dif.	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Ene-Dic	Avance	
I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
II	0	133	133	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	133	0	133	0,0%
III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
IV	245	0	-245	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
V	400	545	145	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	85	340	485	69,0%	
VI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
VII	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
VIII	1.855	2.764	899	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	975	1.777	2.762	98,9%	
IX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
X	0	452	452	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	452	452	100,0%	
XI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
XII	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
RM	0	117	117	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	117	117	100,0%	
Pais	2.500	4.001	1.501	0	60	1.193	2.686	3.939	98,5%									

Nota: Durante diciembre de contrataron 2.686 VSDSD, por lo tanto el programa alcanzo 98.5% de eficacia.

PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004
Plan Integral de Reparaciones 2004
(N° Obras Contratadas)

Región	Programa			Mes												Acumulado	
	Inicial	Vigta	Dif.	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Ene-Dic	Avance
I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
IV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
V	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
VI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
VII	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
VIII	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
IX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
X	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
XI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
XII	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
RM	4.621	4.556	-65	0	0	0	0	0	0	0	0	17	0	29	145	359	1.450 31,8%
País	4.621	4.556	-65	0	0	0	0	0	0	0	917	0	29	145	359	1.450	31,8%

Nota: Se informa que se contrataron 359 viviendas a reparar, con lo cual el programa alcanza un acumulado de 1450 viviendas a reparar (31,8%)

PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004
Subsidio Unificado
(N° Subsidios Otorgados)

Región	Programa			Mes												Acumulado	
	Inicial	Vigta	Dif.	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Ene-Dic	Avance
I	100	0	-100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
II	300	0	-300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
III	122	0	-122	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
IV	350	0	-350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
V	1.100	0	-1.100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
VI	498	0	-498	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
VII	250	0	-250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
VIII	1.380	0	-1.384	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100,0%
IX	180	0	-180	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
X	400	0	-400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
XI	14	0	-14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
XII	50	0	-50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
RM	3.000	14	-2.982	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	100,0%
País	7.722	14	-7.708	0	0	0	14	0	0	0	0	0	0	0	0	14	100,0%

Nota: Sin avance.

PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004
Subsidio Rural
(N° Subsidios Otorgados)

Región	Programa			Mes												Acumulado	
	Inicial	Vigta	Dif.	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Ene-Dic	Avance
I	100	110	10	0	0	0	15	0	0	0	0	94	0	0	0	109	99,1%
II	00	00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	8	13,3%
III	325	325	0	0	0	0	50	0	0	0	0	284	0	0	13	347	106,8%
IV	1.490	1.399	-91	0	0	0	373	0	0	0	0	1.175	0	10	2	1.560	111,5%
V	888	837	-49	0	0	0	35	0	0	0	0	662	0	0	19	716	86,5%
VI	1.410	1.395	-15	0	0	0	32	0	0	0	0	1.544	0	25	113	1.714	122,9%
VII	2.527	2.290	-237	0	0	0	24	0	0	0	0	2.697	0	0	0	2.828	127,8%
VIII	2.483	2.021	-462	0	0	0	197	0	0	0	0	1.530	0	0	153	1.820	93,0%
IX	1.000	939	-61	0	0	0	4	0	0	0	0	483	0	21	487	99,8	108,0%
X	1.458	1.381	-77	0	0	0	27	0	0	0	0	921	0	24	160	1.132	82,0%
XI	60	58	-2	0	0	0	0	0	0	0	0	58	0	0	-4	54	93,1%
XII	30	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33	0	0	0	33	110,0%
RM	1.310	1.231	-79	0	0	0	9	0	0	0	0	401	0	0	37	447	38,3%
Pais	13.128	12.076	-1.052	0	0	0	766	0	0	0	0	10.090	0	80	985	11.921	98,7%

Nota: Se adjudicaron 985 subsidios y se alcanzo un avance de 98.7%.

PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004
Subsidio Nueva Vivienda Básica Privada
(N° Subsidios Otorgados)

Región	Programa			Mes												Acumulado	
	Inicial	Vigta	Dif.	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Ene-Dic	Avance
I	580	76	-484	0	0	0	76	0	0	0	0	0	0	0	0	76	100,0%
II	773	0	-773	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
III	478	0	-478	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
IV	904	0	-904	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
V	2.438	161	-2.276	0	0	0	79	0	81	0	0	0	0	0	0	160	99,4%
VI	1.502	31	-1.471	0	0	0	31	0	0	0	0	0	0	0	0	31	100,0%
VII	1.577	5	-1.572	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	5	100,0%
VIII	2.608	131	-2.477	0	0	0	61	70	0	0	0	0	0	0	0	131	100,0%
IX	728	174	-554	0	0	0	20	0	0	0	151	0	0	0	0	171	98,3%
X	2.061	88	-1.973	0	0	0	88	0	0	0	0	0	0	0	0	88	100,0%
XI	226	29	-197	0	0	0	0	29	0	0	0	0	0	0	0	29	100,0%
XII	436	10	-426	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	10	100,0%
RM	6.953	1.397	-5.546	0	0	0	1.241	126	0	0	0	0	0	0	0	1.367	100,0%
Pais	21.242	2.072	-19.170	0	0	0	1.601	225	91	0	151	0	0	0	0	2.068	99,81%

Nota: Sin avance (Prog eliminado por DS 40)

PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004
Subsidio Vivienda Progresiva
(N° Subsidios Otorgados)

Región	Programa			Mes												Acumulado	
	Inicial	Vigto	Dif.	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Ene-Dic	Avance
I	187	28	-159	0	0	0	0	0	0	29	0	0	0	0	0	29	103,6%
II	851	279	-572	0	0	0	0	0	279	0	0	0	0	0	0	279	100,0%
III	208	121	-87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	128	0	0	128	103,3%
IV	933	977	44	0	0	0	835	0	0	0	315	0	42	0	0	992	101,6%
V	2.465	733	-1.732	0	0	0	0	408	0	121	0	0	128	0	0	656	89,4%
VI	2.401	508	-1.893	0	0	0	0	427	0	0	0	0	99	0	0	496	85,0%
VII	287	450	163	0	0	0	0	0	217	0	216	0	18	0	0	448	99,8%
VIII	1.790	811	-979	0	0	0	0	0	0	0	0	0	774	0	24	798	89,4%
IX	373	211	-162	0	0	0	0	0	0	0	211	0	0	0	0	211	100,0%
X	663	444	-219	0	0	0	0	0	0	288	0	0	0	0	0	288	84,9%
XI	130	120	-10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	117	0	3	120	100,0%
XII	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
RM	1.864	517	-1.347	0	0	0	0	0	511	0	0	0	37	0	0	548	108,0%
Pais	12.191	5.197	-6.994	0	0	0	635	488	706	878	603	427	1.290	16	27	4.990	96,0%

Nota: Se otorgaron 27 subsidios y se alcanzo un avance del 96%

PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004
Subsidio Especial (PET)
(N° Subsidios Otorgados)

Región	Programa			Mes												Acumulado	
	Inicial	Vigto	Dif.	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Ene-Dic	Avance
I	368	368	0	0	0	0	0	168	0	0	0	0	168	0	0	368	100,0%
II	318	184	-134	0	0	0	0	184	30	0	0	0	0	0	0	184	100,0%
III	182	182	0	0	0	0	166	0	0	0	0	0	16	0	0	182	100,0%
IV	234	234	0	0	0	0	234	0	0	0	0	0	0	0	0	234	100,0%
V	827	827	0	0	0	0	0	643	184	0	0	0	0	0	0	827	100,0%
VI	113	113	0	0	0	0	0	113	0	0	0	0	0	0	0	113	100,0%
VII	0	344	344	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	344	344	0,0%
VIII	3.467	119	-3.348	0	0	0	0	0	119	0	0	0	0	0	0	119	100,0%
IX	401	448	47	0	0	0	0	301	0	0	0	0	205	0	0	506	112,9%
X	1.118	1.074	-44	0	0	0	0	645	0	0	0	0	0	0	0	645	60,1%
XI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
XII	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
RM	322	316	-6	0	0	0	0	0	280	1.393	0	-1.357	0	0	0	316	100,0%
Pais	7.348	4.207	-3.141	0	0	0	400	1.723	515	399	1.393	0	-938	0	344	3.836	91,2%

Nota: Se otorgaron 344 subsidios y se alcanzo un avance del 91.2%

PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004 Fondo Concursable

Región	Programa			Mes												Acumulado	
	Inicial	Vigte	Dif.	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Ene-Dic	Avanza
I	1.492	1.789	297	0	0	0	0	0	0	0	0	1.674	115	0	0	1.789	100,0%
II	1.203	1.365	162	0	0	0	0	0	0	0	241	704	420	0	0	1.365	100,0%
III	683	829	146	0	0	0	0	0	0	0	432	215	182	0	0	829	100,0%
IV	979	1.448	469	0	0	0	0	0	0	0	652	0	796	0	0	1.448	100,0%
V	2.058	1.515	-543	0	0	0	0	0	0	0	25	745	777	0	0	1.547	102,1%
VI	870	1.269	399	0	0	0	0	0	0	0	833	325	113	0	0	1.271	100,2%
VII	1.892	2.856	964	0	0	0	0	1.583	0	0	1.648	0	0	0	0	3.231	113,1%
VIII	2.185	3.619	1.434	0	0	0	0	0	0	0	1.485	2.216	150	0	0	3.831	104,9%
IX	2.648	3.753	1.105	0	0	0	0	0	0	0	3.598	159	0	0	0	3.757	100,1%
X	1.794	2.588	824	0	0	0	0	0	0	0	10	2.010	568	0	0	2.588	100,0%
XI	383	448	83	0	0	0	0	0	0	0	38	231	177	0	0	448	100,0%
XII	420	550	130	0	0	0	0	0	0	218	0	302	30	0	0	580	100,0%
RM	5.983	5.460	-497	0	0	0	0	0	0	0	1.673	731	3.055	0	261	5.720	104,8%
Pais	22.500	27.493	4.993	0	0	0	0	0	1.583	218	5.369	14.399	6.542	0	261	28.372	103,2%

Nota: Se asignaron 261 subsidios con lo cual el programa alcanza las 28.372 subsidios durante el año 2004 (103.2 %)

PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004 Sistema Subsidio Habitacional DS 40/2004

Región	Programa			Mes												Acumulado	
	Inicial	Vigte	Dif.	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Ene-Dic	Avanza
I	602	528	-74	0	0	0	0	0	0	362	0	0	150	29	53	594	112,0%
II	1.094	732	-332	0	0	0	0	0	0	610	0	0	113	17	0	740	101,1%
III	690	498	-192	0	0	0	0	0	0	334	0	0	113	19	38	602	100,8%
IV	1.254	1.102	-152	0	0	0	0	0	0	752	0	0	282	118	176	1.308	118,8%
V	3.858	3.653	-202	0	0	0	0	0	0	1.908	0	302	1.288	210	7	3.885	101,1%
VI	1.909	2.148	237	0	0	0	0	0	0	875	0	98	1.120	182	8	2.248	104,8%
VII	1.822	2.706	884	0	0	0	0	0	0	1.052	0	21	1.653	123	3	2.882	105,4%
VIII	3.552	3.841	289	0	0	0	0	0	0	2.094	0	104	1.508	254	8	3.968	103,3%
IX	734	819	85	0	0	0	0	0	0	124	0	0	658	80	8	868	106,0%
X	2.340	2.027	-319	0	0	0	0	0	0	1.201	0	0	738	158	1	2.098	103,4%
XI	210	166	-44	0	0	0	0	0	0	140	0	0	13	9	1	183	88,2%
XII	478	349	-127	0	0	0	0	0	0	268	0	0	47	19	0	334	85,7%
RM	8.579	10.155	1.576	0	0	0	0	0	0	4.551	0	533	4.672	743	184	10.883	105,3%
Pais	27.093	28.722	1.719	0	0	0	0	0	0	14.271	0	1.056	12.313	1.927	492	30.059	104,7%

Nota: Se asignaron 492 subsidios con lo cual el programa alcanza los 30.059 subsidios durante el año 2004 (104,7 %)

**PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004
Detalle de Programas de Arrastre
Viviendas y Subsidios al 31/12/04**

**EJECUCIÓN PROGRAMA HABITACIONAL
MINVU 2004
DETALLE CUADRO ARRASTRE**

Programa Viviendas Serviu	2000	Por Pagar
	Viviendas Basicas	545 (918)

Unidades pagadas durante el año en curso

Diferencia entre el Programa Original y lo pagado hasta Diciembre del 2003

Cantidad de unidades de arrastre que resta pagar del Programa

**EJECUCIÓN PROGRAMA HABITACIONAL
MINVU 2004
Programa de Viviendas de Arrastre
a Diciembre de 2003 Total País**

Programa Viviendas Serviu	Ejecución Física Programas de Arrastre Viviendas Contratadas y Pagadas a Diciembre 2003								
	Prog. 2001	Pagado al 2003	Arrastre	Prog. 2002	Pagado al 2003	Arrastre	Prog. 2003	Pagado al 2003	Arrastre
	Nº de Viviendas								
Vivienda Basica	19.701	17.058 86,67%	2.645 13,43%						
Viviendas V.S.D.S.D.				6.502	3.843 59,03%	2.659 43,97%	6.886	16 0,23%	6.870 99,77%
Fondos Rotatorios				6.510	2.440 37,48%	4.070 62,52%			
Total Prog. Viviendas	19.701	17.058 86,67%	2.645 13,43%	13.012	6.083 46,75%	6.929 53,25%	6.886	16 0,23%	6.870 99,77%

Nota: Solo informativo

**EJECUCIÓN PROGRAMA HABITACIONAL
MINVU 2004
Programa de Viviendas de Arrastre
al 31/12/04 Total País**

Programa Viviendas Serviu	Ejecución Física Programas de Arrastre Viviendas Pagadas al 31-12-2004									
	2001	Por Pagar	2002	Por Pagar	2003	Por Pagar	2004	Por Pagar	Total	Total p/pagar
	Nº de Viviendas									
Viviendas Basicas	1.424 (2.645)	1.221							1.424 (2.645)	1.221
Viviendas V.S.D.S.D.			2.859 (2.859)	0	6.143 (6.870)	1.727	0 (3.939)	0	8.002 (13.668)	1.727
Fondos Rotatorios			3.780 (4.070)	290					3.780 (4.070)	290
Total Prog. Viviendas	1.424 (2.645)	1.221	6.639 (6.929)	290	6.143 (6.870)	1.727	0 (3.939)	0	13.206 (20.383)	3.238

Nota: Durante este mes se terminaron 648 Viviendas, lo que hace un acumulado de 13.206 viv.

**PROGRAMA HABITACIONAL DE ARRASTRE
VIVIENDA SERVIU TERMINADAS
(N° de Viviendas Terminadas)**

Región	Mes												Acumulado Ene-Dic
	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
I	0	0	0	0	0	0	97	472	0	0	0	44	613
II	0	0	66	0	0	0	0	0	0	400	0	0	466
III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV	0	0	200	0	0	0	0	0	0	0	0	125	325
V	448	27	0	0	0	0	400	0	0	316	0	133	1.324
VI	146	0	0	366	220	0	0	0	80	0	0	0	812
VII	0	0	291	0	0	0	0	0	0	0	0	200	491
VIII	0	0	0	240	0	450	0	500	0	0	0	0	1.190
IX	144	0	0	0	205	0	0	0	100	0	125	0	574
X	8	168	112	0	0	0	128	0	914	0	0	148	1.476
XI	0	0	90	157	0	0	0	0	0	0	0	0	247
XII	0	78	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	98
Metro	656	1.481	883	562	0	708	298	298	60	0	644	0	5.590
Pais	1.402	1.754	1.642	1.345	425	1.158	923	1.270	1.554	316	769	648	13.206

**EJECUCIÓN PROGRAMA HABITACIONAL
MINVU 2004
Programa de Subsidios de Arrastre
a Diciembre de 2003 Total País**

Programa de Subsidios	Ejecución Física Programas de Arrastre											
	Subsidios Otorgados y Pagados a Diciembre 2003											
	Prog. 2000	Pagado al 2003	Arrastre	Prog. 2001	Pagado al 2003	Arrastre	Prog. 2002	Pagado al 2003	Arrastre	Prog. 2003	Pagado al 2003	Arrastre
	N° de Subs.											
Subsidio Unificado	41.857	30.383	11.194	14.942	9.258	8.607	10.867	4.088	6.552	7.188	368	8.221
		73,06%	28,94%		62,63%	37,47%		38,30%	61,70%		6,08%	84,82%
Subsidio Rural	22.958	18.033	3.823	13.331	7.882	6.478	12.138	3.038	8.099	13.158	80	13.058
		82,91%	17,09%		68,90%	41,10%		25,02%	74,88%		0,68%	99,32%
Subs. Básico Privado	13.908	10.473	3.435	8.828	6.839	2.897	18.218	7.310	8.908	22.048	1.771	20.278
		76,30%	24,70%		70,82%	29,18%		48,08%	54,82%		8,03%	91,97%
Subs. Viv. Progresivas I	18.828	18.873	3.055	9.848	8.596	4.083	8.597	2.798	6.099	9.584	143	9.841
		83,88%	16,14%		85,00%	42,00%		31,45%	69,66%		1,43%	98,57%
Subs. Viv. Progresivas II	4.012	3.043	969	1.908	1.088	841	1.218	250	1.588	1.155	2	1.183
		75,89%	24,10%		55,88%	44,12%		13,77%	58,23%		0,17%	89,83%
Subsidio PET	24.282	23.864	288	14.032	12.397	1.635	31.594	15.844	12.852	13.869	1.848	12.343
		98,77%	1,23%		88,35%	11,65%		69,96%	40,04%		11,77%	58,23%
Fondo Concursable				2.226	1.782	443	7.848	4.018	3.828	19.118	1.024	17.584
				80,09%	19,91%		52,55%	47,45%		7,97%		92,03%
Total Prog. Subsidios	128.843	102.789	22.874	85.931	44.989	20.848	89.973	40.441	48.532	88.840	5.541	81.099
		81,79%	18,21%		68,23%	31,77%		48,46%	54,66%		8,40%	93,60%

Nota: Solo informativo

**EJECUCIÓN PROGRAMA HABITACIONAL
MINVU 2004
Programa de Subsidios de Arrastre
al 31/12/04 Total País**

Programa de Subsidios	Ejecución Física Programas de Arrastre Subsidios Pagados al 31-12-2004											
	2000	Por Pagar	2001	Por Pagar	2002	Por Pagar	2003	Por Pagar	2004	Por Pagar	Total	Total p/pagar
	Nº de Subsidios:											
Subsidio Unificado	197 (11.194)	10.997	513 (8.807)	5.094	2.593 (8.582)	3.859	2.741 (8.821)	4.080	0 (14)	14	6.144 (30.218)	24.074
Subsidio Rural	840 (3.923)	3.343	1.542 (5.479)	3.937	6.294 (8.098)	2.806	4.080 (13.069)	8.989	169 (11.821)	11.762	12.665 (43.491)	30.836
Subs. Básico Privado	205 (3.436)	3.230	599 (2.987)	2.288	3.584 (8.908)	5.322	8.634 (20.278)	11.644	980 (2.088)	1.088	14.002 (37.574)	23.572
Subs. Vlv. Progresivas	931 (4.024)	3.093	1.829 (4.894)	3.285	4.011 (7.665)	3.654	3.490 (10.094)	7.504	138 (4.950)	4.652	10.189 (32.567)	22.368
Subsidio PET	101 (288)	197	582 (1835)	1.073	9.056 (12852)	3.597	8.409 (12343)	5.934	713 (3838)	3.123	18.840 (30.764)	13.824
Fondo Concursable			248 (443)	197	2.772 (3.628)	858	8.432 (17.594)	8.162	3.009 (28.372)	25.363	15.459 (50.037)	34.678
Sist. Subsidio Hab (DS 40)									482 (30.059)	29.577	482 (30.059)	29.577
Total Prog. Subsidios	2.014 (22.874)	20.850	5.091 (20.945)	15.854	28.409 (48.532)	20.123	34.786 (81.099)	46.313	5.481 (81.260)	75.778	75.781 (254.710)	178.829

Nota: Durante este mes se pagaron 6319 subs, lo que hace un total de 75781 subs

**PROGRAMA HABITACIONAL DE ARRASTRE
SUBSIDIO UNIFICADO
(Nº de Subsidios Pagados)**

Región	Mes												Acumulado Ene-Dic
	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
I	24	3	10	5	6	4	4	1	1	4	0	4	66
II	16	6	2	7	2	4	5	3	6	8	6	6	71
III	1	5	2	1	1	0	2	1	1	1	0	0	16
IV	44	20	13	18	30	18	19	22	8	5	5	0	202
V	38	71	119	205	39	39	30	47	21	25	15	14	683
VI	11	11	12	33	17	17	21	99	31	22	9	41	324
VII	8	12	17	17	15	7	6	5	14	6	5	3	118
VIII	143	51	46	76	37	38	43	28	31	47	29	29	598
IX	28	78	28	16	11	22	22	12	15	8	9	6	255
X	15	14	28	26	9	14	5	7	13	3	1	3	138
XI	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
XII	11	3	2	2	4	1	1	0	1	3	1	5	34
Metro	344	324	207	400	609	369	601	259	180	210	116	39	3.658
País	688	598	486	806	780	533	759	484	322	342	196	150	6.144

**PROGRAMA HABITACIONAL DE ARRASTRE
SUBSIDIO RURAL
(N° de Subsidios Pagados)**

Región	Mes												Acumulado Ene-Dic
	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
I	2	3	3	2	45	0	1	2	5	2	1	5	71
II	10	0	1	3	4	1	5	3	0	3	0	4	34
III	40	21	25	33	36	34	35	63	64	66	27	57	501
IV	120	108	68	161	91	114	148	90	92	71	58	110	1.231
V	68	56	65	67	65	63	152	109	61	138	142	0	988
VI	107	94	103	102	81	91	90	70	91	103	75	76	1.083
VII	222	141	280	174	145	135	171	156	214	170	270	257	2.335
VIII	296	223	221	260	133	189	207	187	282	258	345	171	2.772
IX	123	101	133	166	68	123	135	68	202	143	205	124	1.591
X	154	65	122	136	110	66	112	84	84	45	140	69	1.187
XI	19	6	7	4	6	1	0	1	1	0	0	1	46
XII	0	0	1	4	1	0	1	3	1	0	2	4	17
Metro	8	40	67	47	68	53	100	72	85	96	100	65	801
País	1.169	858	1.096	1.159	853	870	1.157	908	1.182	1.095	1.365	943	12.655

**PROGRAMA HABITACIONAL DE ARRASTRE
SUBSIDIO VIVIENDA BASICA PRIVADA
(N° de Subsidios Pagados)**

Región	Mes												Acumulado Ene-Dic
	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
I	7	5	9	14	10	9	13	7	5	14	3	7	103
II	14	19	18	18	32	29	8	4	19	8	9	17	195
III	26	11	14	9	5	10	6	10	4	12	24	15	146
IV	328	84	55	65	75	62	56	44	16	42	14	9	850
V	185	84	62	105	79	54	72	63	54	65	37	96	958
VI	32	74	65	123	42	42	99	88	84	20	22	136	828
VII	247	104	119	114	71	55	64	103	98	76	24	103	1.178
VIII	172	105	101	255	84	138	137	143	76	94	131	131	1.567
IX	38	57	64	26	36	85	81	14	55	25	42	0	523
X	98	30	81	190	35	61	146	128	103	60	38	79	1.047
XI	16	11	12	29	12	14	23	9	27	12	13	0	178
XII	27	11	25	32	11	56	9	21	29	-10	57	0	268
Metro	382	379	398	727	649	506	479	515	706	355	661	418	6.165
País	1.572	974	1.023	1.707	1.141	1.121	1.193	1.149	1.276	773	1.063	1.010	14.002

**PROGRAMA HABITACIONAL DE ARRASTRE
SUBSIDIO VIVIENDA PROGRESIVA (1º y 2º ETAPA)
(Nº de Subsidios Pagados)**

Región	Mes												Acumulado
	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Ene-Dic
I	0	3	12	-3	3	3	11	4	6	6	9	0	54
II	0	4	11	27	8	78	39	67	99	42	65	59	499
III	3	2	1	13	0	4	14	7	9	43	4	22	122
IV	261	140	127	150	119	105	124	77	88	98	229	0	1.518
V	57	148	116	131	84	73	70	88	77	92	72	102	1.110
VI	80	72	137	144	111	138	135	102	232	146	80	351	1.728
VII	72	28	0	0	218	91	92	92	163	144	99	306	1.305
VIII	145	120	137	83	65	102	99	119	225	138	162	105	1.500
IX	59	41	29	133	24	125	83	26	44	20	18	25	627
X	15	27	45	33	19	46	68	55	37	84	73	5	507
XI	49	40	37	26	25	40	20	18	21	26	18	26	346
XII	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Metro	41	100	80	50	105	55	115	78	106	64	72	17	883
Pais	782	725	732	787	781	860	870	733	1.107	903	901	1.018	10.199

**PROGRAMA HABITACIONAL DE ARRASTRE
SUBSIDIO ESPECIAL PET
(Nº de Subsidios Pagados)**

Región	Mes												Acumulado
	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Ene-Dic
I	4	5	88	47	124	59	84	1	102	0	173	53	740
II	0	0	0	0	4	0	0	73	0	178	28	-4	279
III	0	0	0	2	6	37	27	15	21	30	45	61	244
IV	267	60	28	16	130	15	28	28	31	70	4	81	758
V	103	102	195	193	20	85	117	57	140	68	260	21	1.361
VI	386	70	68	12	56	10	20	70	51	23	30	36	832
VII	217	158	256	0	102	350	289	638	295	264	72	194	2.835
VIII	151	190	144	110	260	151	145	120	395	231	175	242	2.314
IX	200	0	58	16	30	53	146	34	221	144	270	0	1.172
X	246	178	118	122	128	32	233	10	40	278	255	6	1.646
XI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
XII	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Metro	540	270	410	366	521	483	595	393	343	209	396	133	4.659
Pais	2.114	1.033	1.365	884	1.381	1.275	1.684	1.439	1.639	1.495	1.708	823	16.840

**PROGRAMA HABITACIONAL DE ARRASTRE
FONDOS CONCURDABLES
(N° de Subsidios Pagados)**

Región	Mes												Acumulado Ene-Dic
	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
I	27	82	107	99	60	71	81	89	113	81	114	22	946
II	109	9	9	47	41	91	76	81	101	35	13	96	708
III	0	0	0	0	41	33	30	30	27	70	93	28	352
IV	10	92	30	47	64	96	55	83	198	42	256	213	1.186
V	133	16	34	20	69	19	122	10	70	92	270	32	887
VI	11	30	42	31	30	62	15	51	56	57	42	101	528
VII	199	135	126	85	32	31	20	19	59	141	366	674	1.887
VIII	432	323	203	247	268	151	247	290	105	202	239	314	3.021
IX	253	357	283	342	213	105	155	195	147	191	115	365	2.721
X	19	30	111	56	32	48	20	76	82	49	253	88	864
XI	0	0	23	17	5	0	10	3	6	23	7	39	133
XII	0	34	22	15	3	2	6	15	12	-7	0	110	212
Metro	34	39	28	25	94	132	334	176	425	205	420	102	2.014
Pais	1.227	1.147	1.018	1.031	952	841	1.171	1.118	1.401	1.181	2.188	2.184	15.459



**Programa Fondos Concursables
Resultados 2001 al 2004
31 de Diciembre de 2004
Cámara Chilena de la Construcción
15 de marzo de 2005**

PROGRAMA FONDOS CONCURSABLES PLAN PILOTO 2001

Plan Piloto 2001			
Avance de Obras	Datos	Total	Comentario
Eliminado	Cantidad de Proyectos	2	3 Proyectos, 155 Familias (viviendas).
	Cantidad de Familias (viviendas)	95	
Sin Avance	Cantidad de Proyectos	1	Son 6,97 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	60	
< 10% avance	Cantidad de Proyectos	0	3 Proyectos, 150 Familias (viviendas).
	Cantidad de Familias (viviendas)	0	
< 50% avance	Cantidad de Proyectos	0	Son 6,74 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	0	
< 100% avance	Cantidad de Proyectos	3	Son 86,29 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	150	
Terminado	Cantidad de Proyectos	50	Son 86,29 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	1920	
Total Proyectos		56	
Total Familias (viviendas)		2225	
Total Porcentaje de Avance de Obras		93,82%	(0,00%)

PROGRAMA FONDOS CONCURSABLES PROGRAMA 2002

Programa 2002			
Avance de Obras	Datos	Total	Comentario
Eliminado	Cantidad de Proyectos	5	8 Proyectos, 384 Familias (viviendas).
	Cantidad de Familias (viviendas)	190	
Sin Avance	Cantidad de Proyectos	3	Son 5,02 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	194	
< 10% avance	Cantidad de Proyectos	3	45 Proyectos 2227 Familias (viviendas).
	Cantidad de Familias (viviendas)	120	
< 50% avance	Cantidad de Proyectos	3	Son 29,13 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	205	
< 100% avance	Cantidad de Proyectos	39	Son 65,85 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	1902	
Terminado	Cantidad de Proyectos	115	Son 65,85 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	5035	
Total Proyectos		168	
Total Familias (viviendas)		7646	
Total Porcentaje de Avance de Obras		90,92%	(0,73%)

PROGRAMA FONDOS CONCURSABLES PROGRAMA 2003

Programa 2003			
Avance de Obras	Datos	Total	Comentario
Eliminado	Cantidad de Proyectos	2	63 Proyectos
	Cantidad de Familias (viviendas)	36	4890 Familias (viviendas)
Sin Avance	Cantidad de Proyectos	61	Son 25,58 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	4854	
< 10% avance	Cantidad de Proyectos	11	167 Proyectos, 8484 Familias (viviendas)
	Cantidad de Familias (viviendas)	930	
< 50% avance	Cantidad de Proyectos	34	Son 44,38 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	1904	
< 100% avance	Cantidad de Proyectos	122	Son 30,04 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	5650	
Terminado	Cantidad de Proyectos	126	Son 30,04 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	5744	
Total Proyectos		356	
Total Familias (viviendas)		19118	
Total Porcentaje de Avance de Obras		65,26%	(3,51%)

PROGRAMA FONDOS CONCURSABLES PROGRAMA 2004

Programa 2004			
Avance de Obras	Datos	Total	Comentario
Eliminado	Cantidad de Proyectos	0	339 Proyectos
	Cantidad de Familias (viviendas)	0	20733 Familias (viviendas)
Sin Avance	Cantidad de Proyectos	339	Son 73,08 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	20733	
< 10% avance	Cantidad de Proyectos	48	68 Proyecto, 6597 Familias (viviendas)
	Cantidad de Familias (viviendas)	3685	
< 50% avance	Cantidad de Proyectos	21	Son 23,25 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	1435	
< 100% avance	Cantidad de Proyectos	19	Son 3,67 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	1477	
Terminado	Cantidad de Proyectos	13	Son 3,67 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	1042	
Total Proyectos		440	
Total Familias (viviendas)		28372	
Total Porcentaje de Avance de Obras		7,31%	(2,01%)

PROGRAMA FONDOS CONCURSABLES RESUMEN PROGRAMAS 2001 AL 2004

Resumen Programas 2001, 2002, 2003 y 2004			
Avance de Obras	Datos	Total	Comentario
Eliminado	Cantidad de Proyectos	9	413 Proyectos, 26162 Familias (viviendas). Son 45,61 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	321	
Sin Avance	Cantidad de Proyectos	404	Son 45,61 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	25841	
< 10% avance	Cantidad de Proyectos	62	303 Proyectos, 17458 Familias (viviendas). Son 30,44 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	4735	
< 50% avance	Cantidad de Proyectos	58	Son 30,44 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	3544	
< 100% avance	Cantidad de Proyectos	183	Son 23,96 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	9179	
Terminado	Cantidad de Proyectos	304	Son 23,96 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	13741	
Total Proyectos		1020	
Total Familias (viviendas)		57361	
Total Porcentaje de Avance de Obras		46,04%	(2,12%)

REGLAMENTACIÓN

PREMIO RESPONSABILIDAD SOCIAL EMPRESARIAL

CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

El Directorio de la Cámara en su sesión Nº1.996 de 13 de enero 2004, aprobó las Bases del Premio Responsabilidad Social Empresarial y delegó en el Consejo del Área Social la elaboración del reglamento que contenga la definición de los mecanismos y requisitos para el otorgamiento de aquél.

OBJETO DEL PREMIO

La Cámara Chilena de la Construcción ha decidido otorgar el Premio Responsabilidad Social Empresarial, en adelante "el Premio", para distinguir a un socio destacado en este campo y reconocer su compromiso empresarial integral.

CARACTERÍSTICAS DE LOS POSTULANTES

Podrán ser favorecidos con el Premio todos los socios de la Cámara, ya sean personas naturales o jurídicas, siempre que sean empresarios o empresas privadas. Sólo para estos efectos se excluyen a las entidades de la Red Social.

Se considera que califica como persona natural aquella que está inscrita como socio a título personal y también aquella que es socia de una persona jurídica inscrita como socia en la Cámara.

El Premio se otorgará anualmente, favoreciendo un año a personas naturales y el año siguiente a personas jurídicas. La primera vez se otorgará a una persona natural.

Para recibir el Premio el socio deberá tener sus cuotas al día y tener una antigüedad mínima de participación en la Cámara de cinco años.

No podrán participar en un determinado año aquellos socios que hayan recibido esta distinción durante los tres concursos anteriores.

COMISIÓN PREMIO RESPONSABILIDAD SOCIAL EMPRESARIAL C.Ch.C.

El Consejo del Área Social nominará anualmente a la Comisión Premio Responsabilidad Social Empresarial Cámara Chilena de la Construcción, en adelante "la Comisión", la cual estará compuesta por 3 de sus miembros y será presidida por el Vicepresidente Ejecutivo del Consejo.

La aludida Comisión tendrá por objeto administrar el proceso de postulaciones al Premio.

CARACTERÍSTICAS DE LAS POSTULACIONES

La Comisión abrirá el periodo de postulación al premio, informando a los socios de la Cámara mediante una carta u otro medio de comunicación.

Las postulaciones pueden ser presentadas por los Comités Gremiales, las Comisiones de Estudio, las Delegaciones Regionales de la Cámara, las entidades de la Red Social o por la propia Comisión. Las postulaciones deberán presentarse en el formulario diseñado para tal efecto, el que contendrá los antecedentes necesarios para la respectiva evaluación, sin perjuicio

de adjuntar otros documentos que describan programas especiales a favor de sus trabajadores y de la comunidad.

Serán admisibles aquellas postulaciones que cumplan con las características previstas para ser beneficiario y que hayan sido presentadas en los plazos y formas que fije la Comisión.

POSTULACIONES

La Comisión comenzará a reunir antecedentes en el mes de noviembre de cada año y en el mes de marzo siguiente deberá hacer su recomendación al Consejo del Área Social.

Sobre la base de lo informado por la Comisión, el Consejo del Área Social efectuará una recomendación de al menos 3 postulantes al Directorio de la Cámara, quien decidirá sobre el otorgamiento del Premio.

EVALUACIÓN DE LAS POSTULACIONES

La Comisión para evaluar cada postulación considerará los siguientes tres capítulos con sus respectivos factores específicos. En los puntajes de evaluación se distingue según corresponda premiar a un socio persona natural o un socio empresa.

- Capítulo Relativo a la calidad de socio de la Cámara
- Capítulo Responsabilidad social empresarial (RSE) en el ámbito interno
- Capítulo Responsabilidad social empresarial (RSE) en el ámbito externo

Cada uno de los tres Capítulos recibe una ponderación diferenciada, distribuyéndose un total de 400 puntos (puntaje máximo que puede obtener un postulante) según se detalla a continuación:

1. Capítulo Relativo a la calidad de socio de la Cámara.

Este capítulo mide la solidez de la trayectoria gremial de la persona o empresa. El puntaje máximo es 110 puntos. Considera tres factores:

- Factor Tiempo relacionado con la Cámara
- Factor Colaboración con la Cámara y su Red Social
- Factor Participación de la empresa en la Cámara y su Red Social

1.1. Factor Tiempo relacionado con la Cámara.

Se evaluará positivamente la mayor antigüedad como socio del gremio, la que se medirá desde el año de ingreso como socio al año anterior al de la premiación. El puntaje máximo de este factor es 20 puntos.

1.2. Factor Colaboración con la Cámara y su Red Social.

Se evaluará positivamente la participación del socio -como empresa o persona natural, según corresponda - en las actividades gremiales, sociales y económicas de la Cámara y su Red Social. El puntaje máximo de este factor es 50 puntos cuando se trate de la premiación a un socio empresa y 70 puntos tratándose de socio persona natural.

Para asignar el puntaje habrá de sumarse el correspondiente a cada cargo que ejerza o haya ejercido el postulante; no pudiendo exceder el puntaje máximo del factor según corresponda.

1.3. Factor Participación de la empresa en la Cámara y su Red Social.

Se evaluará positivamente la colaboración de la empresa en las actividades gremiales

-distintas a los comités y comisiones-, sociales y económicas de la Cámara y su Red Social. El puntaje máximo de este factor es 40 puntos cuando se trate de la premiación a un socio empresa y 20 puntos tratándose de socio persona natural.

Para asignar el puntaje habrá de sumarse el correspondiente a cada cargo que se ejerza o se haya ejercido; no pudiendo exceder el puntaje máximo del factor según corresponda.

2. Capítulo Responsabilidad Social Empresarial en el ámbito interno.

Este capítulo mide las iniciativas desarrolladas al interior de la empresa que exceden las exigencias legales. El puntaje máximo es 210 puntos. Considera cuatro factores:

- Factor Creación de riqueza
- Factor Ética empresarial
- Factor Políticas de personal
- Factor Preocupación por los clientes y proveedores

2.1. Factor Creación de riqueza.

Se evaluará positivamente el espíritu emprendedor del socio y su contribución al crecimiento del producto nacional. El puntaje máximo de este factor es 50 puntos.

2.2. Factor Ética empresarial.

Se evaluará positivamente la integración del conjunto de valores –honestidad, confianza, respeto, justicia y otros- en las políticas, prácticas y toma de decisiones de la empresa. El puntaje máximo de este factor es 30 puntos.

2.3. Factor Políticas de personal.

Se evaluará positivamente la preocupación por los trabajadores y su progreso personal y familiar. El puntaje máximo de este factor es 90 puntos.

2.4. Factor Preocupación por los clientes y proveedores.

Se evaluará positivamente el respeto hacia los consumidores y los clientes. El puntaje máximo de este factor es 40 puntos.

3. Capítulo Responsabilidad Social Empresarial en el ámbito externo.

Este capítulo mide las iniciativas desarrolladas al exterior de la empresa que exceden las exigencias legales. El puntaje máximo es 80 puntos. Considera tres factores:

- Factor Aporte a la comunidad en general
- Factor Compromiso con liceos de la Corporación Educacional
- Factor Protección del medio ambiente

3.1. Factor Aporte a la comunidad en general.

Se evaluará positivamente el aporte a la comunidad que realiza la empresa, sus dueños y/o sus trabajadores en forma corporativa. El puntaje máximo de este factor es 40 puntos.

3.2. Factor Compromiso con liceos de la Corporación Educacional.

Se evaluará positivamente el aporte a los liceos de la Corporación Educacional en tiempo, recursos e interacción con la empresa. El puntaje máximo de este factor es 10 puntos.

3.3. Factor Protección del medio ambiente.

Se evaluará positivamente el respeto al medio ambiente. El puntaje máximo de este factor es 30 puntos.

PREMIACIÓN

El Directorio de la Cámara elegirá al favorecido con el premio a más tardar en el mes de abril.

El Premio se entregará cada año en la Asamblea Nacional de la Cámara Chilena de la Construcción, que se realiza durante la Semana de la Construcción.

El ganador será acreedor a un galardón y certificado emitido por la Cámara Chilena de la Construcción. Asimismo, se difundirá el premio en diversos medios sectoriales y masivos.

APLICACIÓN DEL REGLAMENTO

Este reglamento se aplicará íntegramente a contar del año 2005.



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN
COMITÉ DE VIVIENDA

COMITÉ DE VIVIENDA

Sesión Ampliada N° 01/05, de martes 18 de enero de 2005, 18:00 horas

T E M A R I O

- 1.- Aprobación del acta anterior
- 2.- Avance Estudio sobre Requerimientos Habitacionales (Sr. Slaven Razmilic)
- 3.- Cuenta del Presidente
- 4.- Cuenta del Director
- 5.- Cuenta Grupos de Trabajo
 - 4.1. Nuevos Instrumentos para el Financiamiento de la Vivienda
 - 4.2. Reglamento Unico de Subsidio, DS-40
 - 4.3. Perfeccionamiento Fondos Concursables
- 6.- Temas que deseen tratar los señores socios

CPC/merg.



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
Comité de Vivienda

Sesión Ordinaria Ampliada N° 10
14 de Diciembre de 2004

ASISTENCIA: 21 personas

TEMARIO:

- 1.- Aprobación del acta anterior**
- 2.- Cuenta del Presidente**
- 3.- Informe de Avance de programas habitacionales (Sr. Camilo Mori)**
- 4.- Corporación Habitacional.**

Preside la reunión el señor Nelson Murúa Polanco, y oficia como secretaria doña Carmen Paz Cruz L..

1. Aprobación del acta anterior.

Se hace entrega del acta N° 9 correspondiente a la sesión del día de 23 Noviembre la que se da por aprobada sin observaciones.

El Presidente del Comité informó que se formó una Comisión ad hoc presidida por don Daniel Mas, para analizar el planteamiento hecho por este Comité acerca del Rol de la Corporación habitacional y la posible competencia que cabría con socios en algunas de las actuales áreas de negocios de la Corporación.

Informó que se inició una auditoría al funcionamiento de los Fondos Concursables en distintas Regiones del país, que otorguen fundamentos a los planteamientos que haga la CChC al MINVU en la materia, trabajo que se debiera realizarse en un plazo de dos meses.

También se está avanzando con la Gerencia de Estudios en un balance de vivienda, que se está realizando con los datos de la última encuesta CASEN, que permitirá cuantificar los requerimientos de vivienda. Invitó a los interesados en hacer aportes y participar en este estudio, a acercarse a través de la Secretaria de la Comisión Sra. Carmen Paz Cruz

2.- Cuenta del Presidente.

El presidente informó que se han nombrado los monitores para los grupos de trabajo, los que se espera se constituyan a la brevedad. Asimismo, se ha tomando contacto con el jefe del Comité Asesor, don Héctor López, a fin de que estos temas puedan ser tratados con el MINVU.



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
Comité de Vivienda

Señaló que sin perjuicio de que de acuerdo a lo señalado por la nueva Ministra de Vivienda Sra. Sonia Tschorne, este será un año en que se hará más bien una administración de la política habitacional, y no mayores cambios, es posible que se introduzcan ciertas modificaciones para perfeccionar ya sea el DS 40 o el programa de Fondos Concursables, a fin de mejorar su funcionamiento.

Asimismo, se ha anunciado que se haría un nuevo llamado del Decreto N° 40, y el reglamento exige que la publicación en el Diario Oficial se efectúe antes del día 20 del mes anterior al llamado, por lo que se debiera producir dentro de esta semana la publicación de este nuevo llamado.

Informó que ya que no se presentaron empresas del Comité como postulantes al premio a la Responsabilidad Social Empresarial, el Comité presentará a la Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos como candidata a este Premio.

3.- Informe de Avance de programas habitacionales (Sr. Camilo Mori)

El señor camilo Mori presentó Power Point con el avance de los programas habitacionales con información actualizada al 25 de noviembre pasado. Esta información fue enviada por correo electrónico a los socios del Comité el día de ayer.

4.- Corporación Habitacional

En relación a la carta enviada a la Mesa Directiva de la CChC en cuanto a analizar el rol de la Corporación Habitacional, en algunas de sus áreas de negocios en que existiría una competencia desequilibrada con los socios de la Cámara, la Mesa constituyó una comisión de muy alto nivel, presidida por don Daniel Mas, e integrada por Luis Prieto y Gustavo Vicuña entre otros distinguidos socios, que deberá analizar en detalle la situación planteada, reunir antecedentes y entregar un informe al respecto a la Mesa Directiva, lo que se espera ocurra en el mes de Enero.

Sin otro tema que tratar, se levantó la sesión a las 19:15 horas

CPCL/cpcl



***Situación del
Programa Habitacional 2004
del MINVU
Noviembre-Diciembre 2004***

***Cámara Chilena de la Construcción
Enero 2005***

GLOSARIO

• **EJECUCIÓN CONTRACTUAL:**

DESARROLLO DE LOS PROGRAMAS HABITACIONALES DEL MINVU, CONSIDERANDO SOLO LOS CONTRATOS ADJUDICADOS O LOS SUBSIDIOS OTORGADOS.

• **PROGRAMAS DE ARRASTRE**

PROGRAMAS DE VIVIENDA SERVIU TERMINADAS Y SUBSIDIOS PAGADOS DURANTE ESTE AÑO (CARGADOS AL PRESUPUESTO 2003), PERO CONTRATADOS U OTORGADOS EN PERIODOS ANTERIORES.

• **EJECUCIÓN FÍSICA:**

DESARROLLO DE LOS PROGRAMAS HABITACIONALES DEL MINVU, CONSIDERANDO SOLO LOS CONTRATOS TERMINADOS Y PAGADOS O LOS SUBSIDIOS PAGADOS.

**EJECUCIÓN PROGRAMAS HABITACIONALES
MINVU – 2004 TOTAL PAÍS
al 24 de Diciembre de 2004**

Programa	Ejecución Contractual Prog. 2004				
	Programa Anual Original	Programa Anual Vigente	Contratados u Otorgados al 24/12/04		Avance
			Periodo	Total	
	N° de Viv. o Subs.				%
Total Prog. Habitacionales	91.252	89.930	902	82.397	91,6%
Total Viviendas Serviu	7.121	8.557	191	2.535	29,6%
Total Subsidios	84.131	81.373	711	79.862	98,1%

Nota: Durante este periodo el Programa Habitacional alcanzo un avance del 91.6% que es un 1% mayor al mes anterior, esto se debe al aumento en 902 unidades.

**PROGRAMAS HABITACIONAL MINVU 2004
Programas de Viviendas u Obras al 24/12/04
Total País**

Programas de Viviendas u Obras	Ejecución Contractual Prog. 2004				
	Programa Anual Orig.	Programa Anual Vig.	Contratadas al 24/12/04		Avance
			Periodo	Total	
	N° de Viviendas u Obras				%
Viviendas Social Dinamicas sin Deuda	2.500	4.001	0	1.253	31,3%
Plan Int. Reparaciones '04	4.621	4.556	191	1.282	28,1%
Total Prog. Obras	7.121	8.557	191	2.535	29,6%

Nota: Se contrataron 191 Reparaciones de Viviendas, con lo cual el programa total completa un avance del 29.6% para este año (+2,2%).

PROGRAMAS HABITACIONAL MINVU 2004
Programas de Subsidio al 24/12/2004
Total País

Programas de Subsidios	Ejecución Contractual Prog. 2004				
	Programa	Programa	Otorgados al 24/12/04		Avance
	Anual Orig.	Anual Vig.	Periodo	Total	
	N° de Subsidios				
Subsidio Unificado	7.722	1.606	0	14	0,9%
Subsidio Rural	13.128	12.076	364	11.300	93,6%
Subs.Básico Privado	21.242	2.072	0	2.068	99,8%
Subs.Viv. Progresivas	12.191	5.197	3	4.966	95,6%
Subsidio PET (-4000 Ext)	7.348	4.207	344	3.836	91,2%
Fondo Concursable	22.500	27.493	0	28.111	102,2%
Sist Subsidio Hab (DS 40)	0	28.722	0	29.567	102,9%
Total Prog. Subsidio	84.131	81.373	711	79.862	98,1%

Nota: Durante este periodo se otorgaron 711 subsidios alcanzando un avance del programa total del 98.1% (+0.8%).

PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004
Aspectos Importantes

- **Resultados Programa Fondos Concursables, incorporando Programa 2004**
- **Llamado Extraordinario 2005 del Sistema de Subsidio Habitacional (DS 40), solo colectivo.**

PROGRAMA FONDOS CONCURSABLES RESUMEN EJECUTIVO 2001 AL 2004

Avance de Obras	Año 2001		Año 2002		Año 2003		Año 2004		Total		
	Proy.	Viv.	Proy.	Viv.	Proy.	Viv.	Proy.	Viv.	Proy.	Viv.	%
	93,80%		90,19%		61,75%		5,30%		43,92%		
Eliminado	2	95	5	190	2	36	0	0	9	321	0,6%
Sin avance	1	60	4	230	70	5278	386	23971	461	29539	51,7%
-10% avance	0	0	2	84	9	744	11	1081	22	1909	
-50% avance	0	0	3	205	41	2195	18	1400	62	3800	25,9%
-100% avance	4	185	42	2007	125	6079	12	810	183	9081	
Terminado	49	1885	112	4930	109	4786	11	849	281	12450	21,8%
Total	56	2225	168	7646	356	19118	438	28111	1018	57100	100%

Nota: Durante este mes los Fondos Concursables crecieron un 2.04%, alcanzando un 43.92% para el programa total.

Sistema de Subsidio Habitacional (DS 40) Llamado Extraordinario Colectivo 2005

Llamado Extraordinario DS 40 para 2005 (solo Colectivo)		
Region	Título I	
	UF	Subsidios (aprox)
1	7.040	64
2	1.320	12
3	6.600	60
4	19.800	180
5	66.440	604
6	61.930	563
7	122.870	1.117
8	53.130	483
9	4.070	37
10	37.070	337
11	-	-
12	-	-
RM	169.730	1.543
Total UF	550.000	5.000

PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004
Programas de Arrastre 2000-2004

EJECUCIÓN PROGRAMA HABITACIONAL
MINVU 2004
Programa de Arrastre al 30/11/04 Total País

Programa	Ejecución Programa de Arrastre			
	Programa Arrastre Original	Programa Arrastre Vigente	Viv. Terminadas y Subs. Pagados 30/11/04	
			Periodo	Total
N° de Viv. o Subs.				
Total Prog.Habitacionales	189.894	271.009	8.325	82.020
Total Viviendas Serviu	16.444	17.697	769	12.558
Total Subsidios	173.450	253.312	7.556	69.462

Nota: Durante este mes se han terminado o pagado 8.325 viviendas o subsidios, lo que hace un acumulado de 82.020 unidades..

(El Prog. Arrastre Original contempla las unidades que no se pagaron o terminaron al 31/12/2003 y el Prog Arrastre Vigente contempla lo anterior mas las unidades otorgadas o contratadas durante el 2004)

**EJECUCIÓN PROGRAMA HABITACIONAL
MINVU 2004
Programa de Arrastre al 30/11/04 Total País**

Programas de Viviendas (Programas 2001 al 2004)	Ejecución Prog. Arrastre 2004			
	Programa Original	Programa Vigente	Viv. Terminadas 30/11/04	
			Periodo	Total
	N° de Viviendas u Obras			
Viviendas Social Dinámicas sin Deuda	9.729	10.982	769	7.354
Viviendas Básicas	2.645	2.645	0	1.424
Fondos Rotatorios	4.070	4.070	0	3.780
Total Prog. Obras	16.444	17.697	769	12.558

Programas de Subsidios (Programas 2000 al 2004)	Ejecución Prog. Arrastre 2004			
	Programa Original	Programa Vigente	Subs. Pagados 30/11/04	
			Periodo	Total
	N° de Subsidios			
Subsidio Unificado	30.204	30.218	196	5.994
Subsidio Rural	31.570	42.870	1.365	11.712
Subs.Básico Privado	35.506	37.574	1.063	12.992
Subs.Viv. Progresivas	27.577	32.543	901	9.181
Subsidio PET	26.928	30.764	1.708	16.017
Fondo Concursable	21.665	49.776	2.207	13.294
Sist Subsidio Habitacional	0	29.567	116	272
Total Prog. Subsidio	173.450	253.312	7.556	69.462

**PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004
Región Metropolitana**

PROGRAMAS HABITACIONALES MINVU – 2004
Región Metropolitana
al 24 de diciembre de 2004

Programa Habitacional Región Metropolitana	Ejecución Contractual Prog. 2004				
	Programa Anual Original	Programa Anual Vigente	Contratados u Otorgados al 24/12/04		Avance
			Periodo	Total	
	N° de Viv. o Subs.				
Total Prog. Habitacionales	24.033	25.325	191	19.889	78,5%
Total Viviendas Serviu	4.621	4.673	191	1.282	27,4%
Total Subsidios	19.412	20.652	0	18.607	90,1%

Nota: Durante este mes se asignaron 191 reparaciones, con lo cual el programa total alcanzo las 19.889 unidades que corresponde a un avance del 78.5% (0,7%).

PROGRAMAS HABITACIONALES MINVU – 2004
Región Metropolitana
al 24 de diciembre de 2004

Programas de Viviendas u Obras RM	Ejecución Contractual Prog. 2004				
	Programa Anual Orig.	Programa Anual Vig.	Contratadas al 24/12/04		Avance
			Periodo	Total	
	N° de Viviendas u Obras				
Viviendas Social Dinamicas sin Deuda	0	117	0	0	0,0%
Plan Int. Reparaciones '04	4.621	4.556	191	1.282	28,1%
Total Prog. Obras	4.621	4.673	191	1.282	27,4%

Programas de Subsidios RM	Ejecución Contractual Prog. 2004				
	Programa Anual Orig.	Programa Anual Vig.	Otorgados al 24/12/04		Avance
			Periodo	Total	
	N° de Subsidios				
Subsidio Unificado	3.000	1.600	0	8	0,5%
Subsidio Rural	1.310	1.231	0	410	33,3%
Subs. Básico Privado	6.953	1.367	0	1.367	100,0%
Subs. Viv. Progresivas	1.864	517	0	548	106,0%
Subsidio PET	322	316	0	316	100,0%
Fondo Concursable	5.963	5.466	0	5.459	99,9%
Sist Subsidio Habitacional	0	10.155	0	10.499	103,4%
Total Prog. Subsidio	19.412	20.652	0	18.607	90,1%

PROGRAMAS HABITACIONALES MINVU – 2004
Programa de Arrastre Región Metropolitana
al 30 de noviembre de 2004

Programa Arrastre RM	Ejecución Programa de Arrastre			
	Programa Arrastre Original	Programa Arrastre Vigente	Viv. Terminadas y Subs. Pagados 30/11/04	
			Periodo	Total
	N° de Viv. o Subs.			
Total Prog.Habitacionales	53.420	68.814	2.425	23.022
Total Viviendas Serviu	5.896	5.896	644	5.590
Total Subsidios	47.524	62.918	1.781	17.432

Nota: Se terminaron o pagaron 2.425 unidades durante este periodo, con lo cual se llevo a 23.022 unidades.

PROGRAMAS HABITACIONALES MINVU – 2004
Programa de Arrastre Región Metropolitana
al 31 de octubre de 2004

Programas de Viviendas (Programas 2001 al 2004)	Ejecución Prog. Arrastre 2004			
	Programa Original	Programa Vigente	Viv. Terminadas 30/11/04	
			Periodo	Total
	N° de Viviendas u Obras			
Viviendas Social Dinámicas sin Deuda	3.303	3.303	644	2.997
Viviendas Basicas	578	578	0	578
Fondos Rotatorios	2.015	2.015	0	2.015
Total Prog. Obras	5.896	5.896	644	5.590

Programas de Subsidios (Programas 2000 al 2004)	Ejecución Prog. Arrastre 2004			
	Programa Original	Programa Vigente	Subs. Pagados 30/11/04	
			Periodo	Total
	N° de Subsidios			
Subsidio Unificado	10.823	10.831	116	3.619
Subsidio Rural	6.340	6.750	100	736
Subs.Básico Privado	14.452	15.819	651	5.747
Subs.Viv. Progresivas	2.496	3.046	72	866
Subsidio PET	8.192	8.508	396	4.526
Fondo Concursable	5.219	7.465	439	1.931
Sist Subsidio Habitacional	0	10.499	7	7
Total Prog. Subsidio	47.524	62.918	1.781	17.432

**PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004
Ejecución Financiera del Presupuesto**

**EJECUCIÓN FINANCIERA PROGRAMAS
HABITACIONALES MINVU – 2004
TOTAL PAÍS (al 30 de noviembre de 2004)**

Programa	Ejecución Financiera					
	Presupuesto anual				Gasto al	
	Original	AL 30-11-04	Dif	Var.	30-Nov-04	Avance
	Millones de \$				%	Millones \$
Total Prog.Habitacionales	218.464	252.361	33.897	15,5%	223.300	88,5%
Viviendas Serviu	41.718	51.944	10.225	24,5%	42.431	81,7%
Total Subsidios	176.746	200.418	23.672	13,4%	180.869	90,2%
Subsidio Unificado	15.600	14.696	-904	-5,8%	12.833	87,3%
Subsidio Rural	27.423	34.412	6.989	25,5%	32.040	93,1%
Subs.Básico Privado	21.242	27.879	6.636	31,2%	26.851	96,3%
Subs.Viv. Progresivas	23.159	23.784	625	2,7%	22.154	93,1%
Subsidio PET	24.212	24.992	780	3,2%	23.912	95,7%
Fondo Concursable	64.152	73.454	9.303	14,5%	62.484	85,1%
Sist Subsidio Habitacional	957	1.200	243	0,0%	594	49,5%

Nota: Se aumento de 9.168 millones el presupuesto total y se gastaron 24.922 millones, lo que da un acumulado de 223.300 millones (88.5%)

PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004

GRACIAS.

**PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004
Resultados por cada tipo de Programa de
Viviendas y Subsidios al 24/12/04**

PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004
Vivienda Social Dinámica sin Deuda
(N° Viviendas Contratadas)

Región	Programa			Mes												Acumulado	
	Inicial	Vig.	Dif.	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Ene-Dic	Avance
I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
II	0	133	133	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	133	0	0,0%
III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
IV	245	0	-245	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
V	400	545	145	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	85	0	26,6%
VI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
VII	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
VIII	1.855	2.754	899	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	975	0	35,4%
IX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
X	0	452	452	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
XI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
XII	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
RM	0	117	117	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
País	2.500	4.001	1.501	0	60	1.193	0	31,3%									

Nota: Sin avance

PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004
Plan Integral de Reparaciones 2004
(N° Obras Contratadas)

Región	Programa			Mes												Acumulado	
	Inicial	Vigto	Dif.	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Ene-Dic	Avance
I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
IV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
V	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
VI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
VII	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
VIII	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
IX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
X	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
XI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
XII	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
RM	4.621	4.556	-65	0	0	0	0	0	0	0	917	0	29	145	191	1.282	28,1%
País	4.621	4.556	-65	0	917	0	29	145	191	1.282	28,1%						

Nota: Se informa que se contrataron 191 viviendas a reparar, con lo cual el programa alcanza un acumulado de 1282 viviendas a reparar (28.1%)

PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004
Subsidio Unificado
(N° Subsidios Otorgados)

Región	Programa			Mes												Acumulado	
	Inicial	Vigte	Dif.	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Ene-Dic	Avance
I	100	0	-100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
II	300	0	-300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
III	122	0	-122	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
IV	350	0	-350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
V	1.100	0	-1.100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
VI	496	0	-496	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
VII	250	0	-250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
VIII	1.360	0	-1.360	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100,0%
IX	180	0	-180	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
X	400	0	-400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
XI	14	0	-14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
XII	50	0	-50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
RM	3.000	1.600	-1.400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,5%
Pais	7.722	1.606	-6.116	0	0	0	14	0	0	0	0	0	0	0	0	14	0,9%

Nota: Sin avance.

PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004
Subsidio Rural
(N° Subsidios Otorgados)

Región	Programa			Mes												Acumulado	
	Inicial	Vigte	Dif.	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Ene-Dic	Avance
I	100	110	10	0	0	0	16	0	0	0	0	94	0	0	0	109	99,1%
II	60	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	6	13,3%
III	325	325	0	0	0	0	60	0	0	0	0	284	0	0	0	334	102,8%
IV	1.490	1.399	-91	0	0	0	373	0	0	0	0	1.175	0	10	2	1.560	111,5%
V	886	837	-49	0	0	0	35	0	0	0	0	662	0	0	13	710	84,8%
VI	1.419	1.395	-24	0	0	0	32	0	0	0	0	1.544	0	25	113	1.714	122,9%
VII	2.527	2.290	-237	0	0	0	24	0	0	0	0	2.897	0	0	0	2.921	127,6%
VIII	2.483	2.021	-462	0	0	0	197	0	0	0	0	1.530	0	0	151	1.878	92,9%
IX	1.000	939	-61	0	0	0	4	0	0	0	0	483	0	21	0	508	54,1%
X	1.458	1.381	-77	0	0	0	27	0	0	0	0	921	0	24	89	1.061	76,8%
XI	60	58	-2	0	0	0	0	0	0	0	0	58	0	0	-4	54	83,1%
XII	30	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33	0	0	0	33	110,0%
RM	1.310	1.231	-79	0	0	0	9	0	0	0	0	401	0	0	0	410	33,3%
Pais	13.128	12.078	-1.052	0	0	0	766	0	0	0	0	10.090	0	80	364	11.300	93,6%

Nota: Se adjudicaron 364 subsidios y se alcanzo un avance de 93.6%.

PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004
Subsidio Nueva Vivienda Básica Privada
(N° Subsidios Otorgados)

Región	Programa			Mes												Acumulado	
	Inicial	Vigte	Dif.	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Ene-Dic	Avance
I	560	78	-484	0	0	0	78	0	0	0	0	0	0	0	0	76	100,0%
II	773	0	-773	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
III	478	0	-478	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
IV	904	0	-904	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
V	2.438	161	-2.276	0	0	0	78	0	81	0	0	0	0	0	0	160	99,4%
VI	1.502	31	-1.471	0	0	0	31	0	0	0	0	0	0	0	0	31	100,0%
VII	1.577	5	-1.572	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	5	100,0%
VIII	2.808	131	-2.477	0	0	0	81	70	0	0	0	0	0	0	0	131	100,0%
IX	728	174	-554	0	0	0	20	0	0	0	151	0	0	0	0	171	98,3%
X	2.061	88	-1.973	0	0	0	88	0	0	0	0	0	0	0	0	88	100,0%
XI	226	29	-197	0	0	0	0	29	0	0	0	0	0	0	0	29	100,0%
XII	438	10	-428	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	10	100,0%
RM	6.953	1.367	-5.586	0	0	0	1.241	128	0	0	0	0	0	0	0	1.367	100,0%
País	21.242	2.072	-19.170	0	0	0	1.601	225	91	0	151	0	0	0	0	2.068	99,81%

Nota: Sin avance (Prog eliminado por DS 40)

PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004
Subsidio Vivienda Progresiva
(N° Subsidios Otorgados)

Región	Programa			Mes												Acumulado	
	Inicial	Vigte	Dif.	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Ene-Dic	Avance
I	187	28	-159	0	0	0	0	0	0	29	0	0	0	0	0	29	103,6%
II	851	279	-572	0	0	0	0	0	279	0	0	0	0	0	0	279	100,0%
III	208	121	-87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	125	0	0	125	103,3%
IV	933	977	44	0	0	0	635	0	0	0	315	0	42	0	0	992	101,5%
V	2.485	733	-1.732	0	0	0	0	408	0	121	0	0	128	0	0	655	89,4%
VI	2.461	506	-1.855	0	0	0	0	0	427	0	0	0	69	0	0	496	98,0%
VII	287	450	163	0	0	0	0	0	0	217	0	216	0	16	0	449	99,8%
VIII	1.768	811	-958	0	0	0	0	0	0	0	0	0	774	0	0	774	95,4%
IX	373	211	-162	0	0	0	0	0	0	0	0	211	0	0	0	211	100,0%
X	663	444	-219	0	0	0	0	0	0	0	288	0	0	0	0	288	84,9%
XI	130	120	-10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	117	0	3	120	100,0%
XII	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
RM	1.884	517	-1.347	0	0	0	0	0	0	511	0	0	37	0	0	548	106,0%
País	12.191	5.197	-6.994	0	0	0	635	408	706	878	603	427	1.290	16	3	4.966	95,6%

Nota: Se otorgaron 3 subsidios y se alcanzó un avance del 95,6%

**PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004
Subsidio Especial (PET)
(N° Subsidios Otorgados)**

Región	Programa			Mes												Acumulado	
	Inicial	Vigte	Dif.	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Ene-Dic	Avance
I	366	366	0	0	0	0	0	168	0	0	0	0	198	0	0	366	100,0%
II	318	184	-134	0	0	0	0	164	30	0	0	0	0	0	0	184	100,0%
III	182	182	0	0	0	0	166	0	0	0	0	0	16	0	0	182	100,0%
IV	234	234	0	0	0	0	234	0	0	0	0	0	0	0	0	234	100,0%
V	827	827	0	0	0	0	643	184	0	0	0	0	0	0	0	827	100,0%
VI	113	113	0	0	0	0	113	0	0	0	0	0	0	0	0	113	100,0%
VII	0	344	344	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	344	344	0,0%
VIII	3.467	119	-3.348	0	0	0	0	0	119	0	0	0	0	0	0	119	100,0%
IX	401	448	47	0	0	0	0	301	0	0	0	0	205	0	0	506	112,9%
X	1.118	1.074	-44	0	0	0	0	645	0	0	0	0	0	0	0	645	60,1%
XI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
XII	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
RM	322	316	-6	0	0	0	0	0	280	1.393	0	-1.357	0	0	0	316	100,0%
País	7.348	4.207	-3.141	0	0	0	400	1.723	515	399	1.393	0	-938	0	344	3.835	91,2%

Nota: Se otorgaron 344 subsidios y se alcanzó un avance del 91.2%

**PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004
Fondo Concursable**

Región	Programa			Mes												Acumulado	
	Inicial	Vigte	Dif.	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Ene-Dic	Avance
I	1.492	1.789	297	0	0	0	0	0	0	0	0	1.674	115	0	0	1.789	100,0%
II	1.203	1.365	162	0	0	0	0	0	0	0	241	704	420	0	0	1.365	100,0%
III	683	829	146	0	0	0	0	0	0	0	432	215	182	0	0	829	100,0%
IV	979	1.448	469	0	0	0	0	0	0	0	652	0	796	0	0	1.448	100,0%
V	2.058	1.515	-543	0	0	0	0	0	0	0	25	745	777	0	0	1.547	102,1%
VI	870	1.269	399	0	0	0	0	0	0	0	833	325	113	0	0	1.271	100,2%
VII	1.892	2.956	964	0	0	0	0	1.583	0	0	1.648	0	0	0	0	3.231	113,1%
VIII	2.185	3.619	1.454	0	0	0	0	0	0	0	1.465	2.216	160	0	0	3.831	105,9%
IX	2.648	3.753	1.105	0	0	0	0	0	0	0	0	3.598	169	0	0	3.757	100,1%
X	1.764	2.588	824	0	0	0	0	0	0	0	10	2.010	568	0	0	2.588	100,0%
XI	383	448	65	0	0	0	0	0	0	0	38	231	177	0	0	448	100,0%
XII	420	550	130	0	0	0	0	0	0	218	0	302	30	0	0	550	100,0%
RM	5.983	5.466	-497	0	0	0	0	0	0	0	1.673	731	3.055	0	0	5.459	99,9%
País	22.500	27.493	4.993	0	0	0	0	1.583	218	5.369	14.399	6.512	0	0	0	28.111	102,2%

Nota: Sin avance.

**PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004
Sistema Subsidio Habitacional DS 40/2004**

Región	Programa			Mes												Acumulado	
	Inicial	Vigto	Dif.	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Ene-Dic	Avance
I	602	528	-74	0	0	0	0	0	0	382	0	0	150	29	0	541	102,5%
II	1.064	732	-332	0	0	0	0	0	0	610	0	0	113	17	0	740	101,1%
III	600	498	-102	0	0	0	0	0	0	334	0	0	113	19	0	466	93,6%
IV	1.254	1.102	-152	0	0	0	0	0	0	752	0	0	252	116	0	1.130	102,5%
V	3.855	3.653	-202	0	0	0	0	0	0	1.908	0	302	1.268	210	0	3.688	101,0%
VI	1.909	2.146	237	0	0	0	0	0	0	875	0	96	1.120	152	0	2.243	104,5%
VII	1.822	2.706	884	0	0	0	0	0	0	1.052	0	21	1.653	123	0	2.849	105,3%
VIII	3.552	3.841	289	0	0	0	0	0	0	2.094	0	104	1.508	254	0	3.960	103,1%
IX	734	819	85	0	0	0	0	0	0	124	0	0	656	80	0	860	105,0%
X	2.346	2.027	-319	0	0	0	0	0	0	1.201	0	0	738	156	0	2.095	103,4%
XI	210	166	-44	0	0	0	0	0	0	140	0	0	13	9	0	162	97,6%
XII	476	349	-127	0	0	0	0	0	0	268	0	0	47	19	0	334	95,7%
RM	8.578	10.155	1.576	0	0	0	0	0	0	4.551	0	533	4.672	743	0	10.499	103,4%
País	27.003	28.722	1.719	0	0	0	0	0	0	14.271	0	1.056	12.313	1.927	0	29.567	102,9%

Nota: Sin avance

**PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004
Detalle de Programas de Arrastre
Viviendas y Subsidios al 30/11/04**

EJECUCIÓN PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004 DETALLE CUADRO ARRASTRE

Programa Viviendas Serviu	2000	Por Pagar
	545 (918)	379

Unidades pagadas durante el año en curso

Cantidad de unidades de arrastre que resta pagar del Programa

Diferencia entre el Programa Original y lo pagado hasta Diciembre del 2003

EJECUCIÓN PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004 Programa de Viviendas de Arrastre a Diciembre de 2003 Total País

Programa Viviendas Serviu	Ejecución Física Programas de Arrastre Viviendas Contratadas y Pagados a Diciembre 2003								
	Prog. 2001	Pagado al 2003	Arrastre	Prog. 2002	Pagado al 2003	Arrastre	Prog. 2003	Pagado al 2003	Arrastre
	Nº de Viviendas								
Vivienda Basica	19.701	17.058	2.645						
		86,57%	13,43%						
Viviendas V.S.D.S.D.				6.502	3.643	2.859	6.886	16	6.870
					56,03%	43,97%		0,23%	99,77%
Fondos Rotatorios				6.510	2.440	4.070			
					37,48%	62,52%			
Total Prog. Viviendas	19.701	17.056	2.645	13.012	6.083	6.929	6.886	16	6.870
		86,57%	13,43%		46,75%	53,25%		0,23%	99,77%

Nota: Solo informativo

**EJECUCIÓN PROGRAMA HABITACIONAL
MINVU 2004
Programa de Viviendas de Arrastre
al 30/11/04 Total País**

Programa Viviendas Serviu	Ejecución Física Programas de Arrastre Viviendas Pagadas al 30-11-2004									
	2001	Por Pagar	2002	Por Pagar	2003	Por Pagar	2004	Por Pagar	Total	Total p/pagar
	Nº de Viviendas									
Viviendas Básicas	1.424 (2.645)	1.221							1.424 (2.645)	1.221
Viviendas V.S.D.S.D.			2.815 (2.859)	44	4.539 (6.870)	2.331	0 (1.253)	0	7.354 (10.982)	2.375
Fondos Rotatorios			3.780 (4.070)	290					3.780 (4.070)	290
Total Prog. Viviendas	1.424 (2.645)	1.221	6.595 (6.929)	334	4.539 (6.870)	2.331	0 (1.253)	0	12.558 (17.697)	3.886

Nota: Durante este mes se terminaron 769 Viviendas, lo que hace un acumulado de 12.558 viv.

**PROGRAMA HABITACIONAL DE ARRASTRE
VIVIENDA SERVIU TERMINADAS
(Nº de Viviendas Terminadas)**

Región	Mes												Acumulado Ene-Nov
	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
I	0	0	0	0	0	0	97	472	0	0	0	0	569
II	0	0	66	0	0	0	0	0	400	0	0	0	466
III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV	0	0	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200
V	448	27	0	0	0	0	400	0	0	316	0	0	1.191
VI	146	0	0	366	220	0	0	0	80	0	0	0	812
VII	0	0	291	0	0	0	0	0	0	0	0	0	291
VIII	0	0	0	240	0	450	0	500	0	0	0	0	1.190
IX	144	0	0	0	205	0	0	0	100	0	125	0	574
X	8	168	112	0	0	0	128	0	914	0	0	0	1.330
XI	0	0	90	157	0	0	0	0	0	0	0	0	247
XII	0	78	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	98
Metro	656	1.481	883	562	0	708	298	298	60	0	644	0	5.590
País	1.402	1.754	1.642	1.345	425	1.158	923	1.270	1.554	316	769	0	12.558

**EJECUCIÓN PROGRAMA HABITACIONAL
MINVU 2004
Programa de Subsidios de Arrastre
a Diciembre de 2003 Total País**

Programa de Subsidios	Ejecución Física Programas de Arrastre Subsidios Otorgados y Pagados a Diciembre 2003											
	Prog. 2000	Pagado al 2003	Arrastre	Prog. 2001	Pagado al 2003	Arrastre	Prog. 2002	Pagado al 2003	Arrastre	Prog. 2003	Pagado al 2003	Arrastre
	Nº de Subs.											
Subsidio Unificado	41.557	30.383	11.104	14.062	9.355	6.607	10.667	4.085	6.582	7.188	385	6.821
		73,06%	26,94%		62,53%	37,47%		38,30%	61,70%		5,08%	94,92%
Subsidio Rural	22.956	19.033	3.923	13.331	7.852	5.479	12.135	3.036	9.099	13.159	90	13.069
		82,91%	17,09%		58,90%	41,10%		25,02%	74,98%		0,68%	99,32%
Subs. Básico Privado	13.908	10.473	3.435	9.828	6.939	2.887	16.218	7.310	8.906	22.049	1.771	20.278
		75,30%	24,70%		70,62%	29,38%		45,08%	54,92%		8,03%	91,97%
Subs.Viv. Progresivas I	18.928	15.873	3.055	9.849	5.596	4.053	8.897	2.708	6.090	9.984	143	9.841
		83,86%	16,14%		58,00%	42,00%		31,45%	68,55%		1,43%	98,57%
Subs.Viv. Progresivas II	4.012	3.043	969	1.908	1.065	841	1.818	250	1.566	1.155	2	1.153
		75,85%	24,15%		55,88%	44,12%		13,77%	86,23%		0,17%	99,83%
Subsidio PET	24.282	23.084	298	14.032	12.397	1.635	31.598	18.944	12.652	13.989	1.848	12.343
		96,77%	1,23%		88,35%	11,65%		59,96%	40,04%		11,77%	89,23%
Fondo Concursable				2.225	1.782	443	7.646	4.018	3.628	19.118	1.524	17.594
					80,09%	19,91%		52,55%	47,45%		7,97%	92,03%
Total Prog. Subsidios	125.643	102.769	22.874	65.931	44.968	20.945	88.973	40.441	48.532	86.540	5.541	81.099
		81,78%	18,21%		68,23%	31,77%		45,45%	54,55%		6,40%	93,60%

Nota: Solo informativo

**EJECUCIÓN PROGRAMA HABITACIONAL
MINVU 2004
Programa de Subsidios de Arrastre
al 30/11/04 Total País**

Programa de Subsidios	Ejecución Física Programas de Arrastre Subsidios Pagados al 30-11-2004											
	2000	Por Pagar	2001	Por Pagar	2002	Por Pagar	2003	Por Pagar	2004	Por Pagar	Total	Total p/pagar
	Nº de Subsidios.											
Subsidio Unificado	181	11.013	507	5.100	2.648	3.934	2.858	4.163	0	14	5.994	24.224
	(11.104)		(5.607)		(6.582)		(6.821)		(14)		(30.218)	
Subsidio Rural	568	3.355	1.516	3.963	5.917	3.182	3.630	8.439	81	11.219	11.712	31.158
	(3.923)		(5.479)		(9.099)		(13.069)		(11.300)		(42.870)	
Subs. Básico Privado	159	3.276	587	2.300	3.447	5.459	7.897	12.381	902	1.168	12.992	24.582
	(3.435)		(2.887)		(8.906)		(20.278)		(2.068)		(37.574)	
Subs.Viv. Progresivas	848	3.178	1.470	3.424	3.778	3.889	2.963	8.031	126	4.840	9.181	23.382
	(4.024)		(4.894)		(7.665)		(10.994)		(4.968)		(32.543)	
Subsidio PET	101	197	582	1.073	8.789	3.883	5.974	6.369	611	3.225	18.017	14.747
	(298)		(1835)		(12652)		(12343)		(3838)		(30.764)	
Fondo Concursable			237	206	2.741	887	8.880	8.714	1.438	26.676	13.294	36.482
			(443)		(3.828)		(17.594)		(28.111)		(49.778)	
Sist. Subsidio Hab (DS 40)									272	29.295	272	29.295
									(29.567)		(29.567)	
Total Prog. Subsidios	1.855	21.018	4.879	16.066	27.298	21.234	32.002	49.097	3.428	76.434	69.482	183.850
	(22.874)		(20.945)		(48.532)		(81.099)		(79.862)		(253.312)	

Nota: Durante este mes se pagaron 7556 subs, lo que hace un total de 69462 subs

**PROGRAMA HABITACIONAL DE ARRASTRE
SUBSIDIO UNIFICADO
(N° de Subsidios Pagados)**

Región	Mes												Acumulado
	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Ene-Nov
I	24	3	10	5	6	4	4	1	1	4	0	0	62
II	16	6	2	7	2	4	5	3	6	8	6	0	65
III	1	5	2	1	1	0	2	1	1	1	0	0	15
IV	44	20	13	18	30	18	19	22	8	5	5	0	202
V	38	71	119	205	39	39	30	47	21	25	15	0	649
VI	11	11	12	33	17	17	21	99	31	22	9	0	283
VII	8	12	17	17	15	7	6	5	14	6	5	0	112
VIII	143	51	46	76	37	38	43	28	31	47	29	0	569
IX	28	78	28	16	11	22	22	12	15	8	9	0	249
X	15	14	28	26	9	14	5	7	13	3	1	0	135
XI	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
XII	11	3	2	2	4	1	1	0	1	3	1	0	29
Metro	344	324	207	400	609	369	601	259	180	210	116	0	3.619
Pais	688	598	486	806	780	533	759	484	322	342	196	0	5.994

**PROGRAMA HABITACIONAL DE ARRASTRE
SUBSIDIO RURAL
(N° de Subsidios Pagados)**

Región	Mes												Acumulado
	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Ene-Nov
I	2	3	3	2	45	0	1	2	5	2	1	0	66
II	10	0	1	3	4	1	5	3	0	3	0	0	30
III	40	21	25	33	36	34	35	63	64	66	27	0	444
IV	120	108	68	161	91	114	148	90	92	71	58	0	1.121
V	68	56	65	67	65	63	152	109	61	138	142	0	986
VI	107	94	103	102	81	91	90	70	91	103	75	0	1.007
VII	222	141	280	174	145	135	171	156	214	170	270	0	2.078
VIII	296	223	221	260	133	189	207	187	282	258	345	0	2.601
IX	123	101	133	166	68	123	135	68	202	143	205	0	1.467
X	154	65	122	136	110	66	112	84	84	45	140	0	1.118
XI	19	6	7	4	6	1	0	1	1	0	0	0	45
XII	0	0	1	4	1	0	1	3	1	0	2	0	13
Metro	8	40	67	47	68	53	100	72	85	96	100	0	736
Pais	1.169	858	1.096	1.159	853	870	1.157	908	1.182	1.095	1.365	0	11.712

**PROGRAMA HABITACIONAL DE ARRASTRE
SUBSIDIO VIVIENDA BASICA PRIVADA
(N° de Subsidios Pagados)**

Región	Mes												Acumulado Ene-Nov
	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
I	7	5	9	14	10	9	13	7	5	14	3	0	96
II	14	19	18	18	32	29	8	4	19	8	9	0	178
III	26	11	14	9	5	10	6	10	4	12	24	0	131
IV	328	84	55	65	75	62	56	44	16	42	14	0	841
V	185	84	62	105	79	54	72	63	54	65	37	0	860
VI	32	74	65	123	42	42	99	88	84	20	22	0	691
VII	247	104	119	114	71	55	64	103	98	76	24	0	1.075
VIII	172	105	101	255	84	138	137	143	76	94	131	0	1.436
IX	38	57	64	26	36	85	81	14	55	25	42	0	523
X	98	30	81	190	35	61	146	128	103	60	36	0	968
XI	16	11	12	29	12	14	23	9	27	12	13	0	178
XII	27	11	25	32	11	56	9	21	29	-10	57	0	268
Metro	382	379	398	727	649	506	479	515	706	355	651	0	5.747
País	1.572	974	1.023	1.707	1.141	1.121	1.193	1.149	1.276	773	1.063	0	12.992

**PROGRAMA HABITACIONAL DE ARRASTRE
SUBSIDIO VIVIENDA PROGRESIVA (1° y 2° ETAPA)
(N° de Subsidios Pagados)**

Región	Mes												Acumulado Ene-Nov
	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
I	0	3	12	-3	3	3	11	4	6	6	9	0	54
II	0	4	11	27	8	78	39	67	99	42	65	0	440
III	3	2	1	13	0	4	14	7	9	43	4	0	100
IV	261	140	127	150	119	105	124	77	88	98	229	0	1.518
V	57	148	116	131	84	73	70	88	77	92	72	0	1.008
VI	80	72	137	144	111	138	135	102	232	146	80	0	1.377
VII	72	28	0	0	218	91	92	92	163	144	99	0	999
VIII	145	120	137	83	65	102	99	119	225	138	162	0	1.395
IX	59	41	29	133	24	125	83	26	44	20	18	0	602
X	15	27	45	33	19	46	68	55	37	84	73	0	502
XI	49	40	37	26	25	40	20	18	21	26	18	0	320
XII	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Metro	41	100	80	50	105	55	115	78	106	64	72	0	866
País	782	725	732	787	781	860	870	733	1.107	903	901	0	9.181

**PROGRAMA HABITACIONAL DE ARRASTRE
SUBSIDIO ESPECIAL PET
(N° de Subsidios Pagados)**

Región	Mes												Acumulado Ene-Nov
	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
I	4	5	88	47	124	59	84	1	102	0	173	0	687
II	0	0	0	0	4	0	0	73	0	178	28	0	283
III	0	0	0	2	6	37	27	15	21	30	45	0	183
IV	267	60	28	16	130	15	28	28	31	70	4	0	677
V	103	102	195	193	20	85	117	57	140	68	260	0	1.340
VI	386	70	68	12	56	10	20	70	51	23	30	0	796
VII	217	158	256	0	102	350	289	638	295	264	72	0	2.641
VIII	151	190	144	110	260	151	145	120	395	231	175	0	2.072
IX	200	0	58	16	30	53	146	34	221	144	270	0	1.172
X	246	178	118	122	128	32	233	10	40	278	255	0	1.640
XI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
XII	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Metro	540	270	410	366	521	483	595	393	343	209	396	0	4.526
País	2.114	1.033	1.365	884	1.381	1.275	1.684	1.439	1.639	1.495	1.708	0	16.017

**PROGRAMA HABITACIONAL DE ARRASTRE
FONDOS CONCURDABLES
(N° de Subsidios Pagados)**

Región	Mes												Acumulado Ene-Nov
	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
I	27	82	107	99	60	71	81	89	113	61	114	0	924
II	109	9	9	47	41	91	76	81	101	35	13	0	612
III	0	0	0	0	41	33	30	30	27	70	93	0	324
IV	10	92	30	47	64	96	55	83	198	42	256	0	973
V	133	16	34	20	69	19	122	10	70	92	270	0	855
VI	11	30	42	31	30	62	15	51	56	57	42	0	427
VII	199	135	126	85	32	31	20	19	59	141	366	0	1.213
VIII	432	323	203	247	268	151	247	290	105	202	239	0	2.707
IX	253	357	283	342	213	105	155	195	147	191	115	0	2.356
X	19	30	111	56	32	48	20	76	82	49	253	0	776
XI	0	0	23	17	5	0	10	3	6	23	7	0	94
XII	0	34	22	15	3	2	6	15	12	-7	0	0	102
Metro	34	39	28	25	84	132	334	176	425	205	439	0	1.931
País	1.227	1.147	1.018	1.031	952	841	1.171	1.118	1.401	1.181	2.207	0	13.294



Programa Fondos Concursables
Resultados 2001 al 2004
24 de Diciembre de 2004
 Cámara Chilena de la Construcción
 Enero 2004

PROGRAMA FONDOS CONCURSABLES
PLAN PILOTO 2001

Plan Piloto 2001			
Avance de Obras	Datos	Total	Comentario
Eliminado	Cantidad de Proyectos	2	3 Proyectos, 155 Familias (viviendas).
	Cantidad de Familias (viviendas)	95	
Sin Avance	Cantidad de Proyectos	1	Son 6,97 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	60	
< 10% avance	Cantidad de Proyectos	0	4 Proyectos, 185 Familias (viviendas).
	Cantidad de Familias (viviendas)	0	
< 50% avance	Cantidad de Proyectos	0	Son 8,31 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	0	
< 100% avance	Cantidad de Proyectos	4	Son 84,72 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	185	
Terminado	Cantidad de Proyectos	49	Son 84,72 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	1885	
Total Proyectos		56	
Total Familias (viviendas)		2225	
Total Porcentaje de Avance de Obras		93,80%	(0,00%)

PROGRAMA FONDOS CONCURSABLES PROGRAMA 2002

Programa 2002			
Avance de Obras	Datos	Total	Comentario
Eliminado	Cantidad de Proyectos	5	9 Proyectos, 420 Familias (viviendas). Son 5,49 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	190	
Sin Avance	Cantidad de Proyectos	4	47 Proyectos 2296 Familias (viviendas). Son 30,03 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	230	
< 10% avance	Cantidad de Proyectos	2	2007
	Cantidad de Familias (viviendas)	84	
< 50% avance	Cantidad de Proyectos	3	112
	Cantidad de Familias (viviendas)	205	
< 100% avance	Cantidad de Proyectos	42	4930
	Cantidad de Familias (viviendas)	2007	
Terminado	Cantidad de Proyectos	112	Son 64,48 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	4930	
Total Proyectos		168	
Total Familias (viviendas)		7646	
Total Porcentaje de Avance de Obras		90,19%	(1,13%)

PROGRAMA FONDOS CONCURSABLES PROGRAMA 2003

Programa 2003			
Avance de Obras	Datos	Total	Comentario
Eliminado	Cantidad de Proyectos	2	72 Proyectos 5314 Familias (viviendas). Son 27,80 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	36	
Sin Avance	Cantidad de Proyectos	70	175 Proyectos, 9018 Familias (viviendas). Son 47,17 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	5278	
< 10% avance	Cantidad de Proyectos	9	6079
	Cantidad de Familias (viviendas)	744	
< 50% avance	Cantidad de Proyectos	41	109
	Cantidad de Familias (viviendas)	2195	
< 100% avance	Cantidad de Proyectos	125	4786
	Cantidad de Familias (viviendas)	6079	
Terminado	Cantidad de Proyectos	109	Son 25,03 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	4786	
Total Proyectos		356	
Total Familias (viviendas)		19118	
Total Porcentaje de Avance de Obras		61,75%	(2,70%)

PROGRAMA FONDOS CONCURSABLES PROGRAMA 2004

Programa 2004			
Avance de Obras	Datos	Total	Comentario
Eliminado	Cantidad de Proyectos	0	386 Proyectos
	Cantidad de Familias (viviendas)	0	23971 Familias
Sin Avance	Cantidad de Proyectos	386	(viviendas)
	Cantidad de Familias (viviendas)	23971	Son 85,27 %
< 10% avance	Cantidad de Proyectos	11	
	Cantidad de Familias (viviendas)	1081	41 Proyecto,
< 50% avance	Cantidad de Proyectos	18	3291 Familias
	Cantidad de Familias (viviendas)	1400	(viviendas)
< 100% avance	Cantidad de Proyectos	12	Son 11,71 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	810	
Terminado	Cantidad de Proyectos	11	
	Cantidad de Familias (viviendas)	849	Son 3,02 %
Total Proyectos		438	
Total Familias (viviendas)		28111	
Total Porcentaje de Avance de Obras		5,30%	(2,12%)

PROGRAMA FONDOS CONCURSABLES RESUMEN PROGRAMAS 2001 AL 2004

Resumen Programas 2001, 2002, 2003 y 2004			
Avance de Obras	Datos	Total	Comentario
Eliminado	Cantidad de Proyectos	9	470 Proyectos,
	Cantidad de Familias (viviendas)	321	29860 Familias
Sin Avance	Cantidad de Proyectos	461	(viviendas).
	Cantidad de Familias (viviendas)	29539	Son 52,29 %
< 10% avance	Cantidad de Proyectos	22	
	Cantidad de Familias (viviendas)	1909	267 Proyectos,
< 50% avance	Cantidad de Proyectos	62	14790 Familias
	Cantidad de Familias (viviendas)	3800	(viviendas).
< 100% avance	Cantidad de Proyectos	183	Son 25,90 %
	Cantidad de Familias (viviendas)	9081	
Terminado	Cantidad de Proyectos	281	
	Cantidad de Familias (viviendas)	12450	Son 21,80 %
Total Proyectos		1018	
Total Familias (viviendas)		57100	
Total Porcentaje de Avance de Obras		43,92%	(2,04%)



GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

CIRCULAR N° 007 /

ANT.: No hay.

MAT.: Aplicabilidad equipamiento mínimo postulación llamado extraordinario 2005, D.S. N° 40, (V. y U.), de 2004.

SANTIAGO **17 ENF. 2005**

DE : SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SRES. DIRECTORES SERVIU TODAS LAS REGIONES

1. Se han recibido en este Ministerio, diversas consultas con relación a que si en el llamado a postulación nacional extraordinaria 2005 del Sistema de Subsidio Habitacional Título I, alternativa de postulación colectiva con proyectos habitacionales, que se llevará a efecto en el próximo mes de febrero, será aplicable la exigencia de equipamiento mínima contemplada en el D.S. N° 40, (V. y U.), de 2004, a proyectos postulados con permiso de edificación otorgado con anterioridad al 19 de marzo de 2004.
2. Al respecto, informo a Ud. que a los proyectos con permiso de edificación otorgado con anterioridad al 19 de marzo de 2004, correspondientes al Título I Tramo 1, que se presenten al referido llamado extraordinario, no les será aplicable el requisito de equipamiento mínimo establecido en el artículo 13 del D.S. N° 40 aludido.
3. Cabe señalar que lo indicado en el punto anterior, sólo regirá para el llamado extraordinario 2005, en atención a que dicho llamado se efectuó durante el año 2004, mediante resolución exenta N° 5.752, de fecha 28 de diciembre de 2004, publicada en el Diario Oficial del 30 de diciembre de 2004.

Saluda atentamente a Ud.



[Handwritten signature]
JAMBA SILVA ARANCIBIA
SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBROGANTE

DISTRIBUCIÓN:

- Sres. Directores SERVIU todas las Regiones
- Gabinete Subsecretaría
- Sres. SEREMI MINVU todas las Regiones (copia inf.)
- Sres. Jefe Departamentos Operaciones Habitacionales todas las Regiones (copia inf.)
- Unidad de Difusión e Información al Usuario (copia inf.)
- Oficina de Informaciones MINVU (copia inf.)
- División Política Habitacional
- Depto. Operaciones Habitacionales – División Política Habitacional

Le meae directie obtinere tramen enciencie de le
informacion en los papeles, por meae de le
quede de los canones de Indias.

Lo regios en Indias e los canonicos en e meae de
los presbiteros de Indias.

Rememini en memoria de meae de los presidentes
de Indias de la nueva España, los señores
de la C. de C. de Indias e en meae de los señores
de Indias.

- Lo meae de los señores de Indias de la nueva España
de Indias en memoria de los señores de Indias.

Comunión de S. de

• Por el señor de Indias de la nueva España
de Indias en memoria de los señores de Indias
de Indias de la nueva España que de meae
de Indias de la nueva España.

• Fin de la memoria de Indias

Memorias de Indias de la nueva España de Indias:

- Aprta de Indias de la nueva España de Indias
de Indias de la nueva España.

- EGIS

- de Indias de la nueva España de Indias,
de Indias de la nueva España de Indias.



**"REGULACIONES QUE ENTRABAN EL DESARROLLO
DE LA CONSTRUCCION"**

CONSIDERANDO QUE:

- 1.- El sector de la Construcción, especialmente en los últimos años, se ha visto afectado por la entrada en vigencia de diversas regulaciones legales y reglamentarias, como asimismo actuaciones administrativas, que han ido entabando la actividad y aumentando sus costos.
- 2.- Como Gremio somos capaces de analizar y cuestionar estas regulaciones cuando están en etapa de proyecto o anteproyecto, pero, una vez aprobadas, se asumen sin ponderar cuánto están impactando;
- 3.- Sin perjuicio que se han elaborado muchos informes y estudios parciales, se ha podido constatar que no existe un documento que agrupe de manera global, organizada y sistematizada las diversas regulaciones que afectan al sector construcción;
- 4.- Esta recopilación constituiría una importante y sólida herramienta al momento de analizar y discutir con las autoridades las nuevas iniciativas;
- 5.- La experiencia comparada demuestra que el exceso de regulación repercute negativamente en el desarrollo de la actividad de la construcción debido al incremento de costos asociados, existiendo numerosos ejemplos en este sentido.

EL CONSEJO NACIONAL ACUERDA SOLICITAR AL DIRECTORIO:

- 1.- Elaborar un estudio global, sistemático y priorizado sobre las regulaciones que afectan actualmente al sector de la construcción en particular, cuantificando el impacto económico que provocan dichas regulaciones.



- 2.- Mantener y reforzar una especial atención a aquellos proyectos actualmente en tramitación legislativa.
- 3.- Desarrollar una política de acción coordinada entre la Mesa Directiva y las Delegaciones Regionales para entregar los puntos de vista del Gremio al Gobierno y a los representantes del Poder Legislativo.
- 4.- Desplegar los mayores esfuerzos para que las autoridades del ramo tomen conciencia que, los mayores costos en el rubro de la construcción de viviendas sociales, si no van acompañados de recursos adicionales por parte del Estado, generan graves problemas en el estándar de aquéllas.
- 5.- Difundir en las entidades reguladoras, en el Gobierno y en el Parlamento un conocimiento cabal respecto del impacto de las normas que ellos generan, a través de seminarios, mesas de trabajo, etc.
- 6.- Desarrollar una campaña permanente de difusión a la opinión pública del costo que las nuevas regulaciones significarán para el usuario.
- 7.- Darle mayor énfasis al monitoreo que el exceso de burocracia tiene en el costo de la construcción.
- 8.- Generar un acercamiento con los entes fiscalizadores de tal manera que el proceso de verificación del cumplimiento de las regulaciones se efectúe basado en consideraciones técnicas, realistas y ecuanímes.

ACM/RLM/crg.
25.nov.2004



“Desarrollo Empresarial”

CONSIDERANDO QUE:

1. Históricamente le ha correspondido a la C.Ch.C., desde sus inicios como entidad gremial, efectuar “una importante contribución al desarrollo de la actividad constructora”.
2. Uno de los pilares de la Visión de Futuro 2004 – 2008, en el Área de Acción Sectorial y Gremial, es el Desarrollo Empresarial, que señala “Brindar soporte para enfrentar el mercado globalizado, la internacionalización y la modernización de la gestión de las empresas”.
3. En el Consejo Nacional N° 146 de Pucón, se creó una Comisión PYME, dada la importancia de este segmento de empresas dentro del sector construcción y para superar una serie de carencias en gestión empresarial, calidad, capacitación, innovación tecnológica y responsabilidad social empresarial, que presenta una parte importante de las medianas y pequeñas empresas.
4. La Cámara, a través de entidades de la Red Social C.Ch.C., ofrece programas y actividades que apuntan al desarrollo empresarial.
5. Todas las empresas del sector deben enfrentar un entorno altamente cambiante que las obliga a desarrollar y alcanzar una visión de futuro, fortalecer su identidad, anticiparse y adaptarse a las condiciones del mercado, actuar con responsabilidad social empresarial y progresar sostenidamente en forma rentable.

EL CONSEJO NACIONAL ACUERDA SOLICITAR AL DIRECTORIO:

1. Destinar recursos para gestionar las acciones tendientes a potenciar el desarrollo empresarial, especialmente dirigidos a realizar y reforzar los programas para socios, ejecutivos y profesionales de las empresas socias, que permitan mejorar la capacidad de gestión de éstas.
2. Crear un grupo de trabajo integrado por socios, encargado de proponer las directrices y supervisar la gestión mencionada en el punto anterior.



3. Que encargue el perfeccionamiento de los canales y sistemas de información a los socios para hacerlos ágiles, amigables y permitirles un mejor uso de la información, así como también contar con más información.

Nota: Incluye observaciones de los señores Stehr y Prieto.

EAA/crg
25.nov.2004.



“ASOCIATIVIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN”

CONSIDERANDO QUE,

1. Los inversionistas solicitan cada vez más un servicio integral, que puede comprender ingeniería, suministros o adquisiciones, construcción, financiamiento, incluso operación, y que las empresas por si solas no son capaces de enfrentar.
2. Las relaciones contractuales entre mandante y contratista se han establecido en la forma de contrapartes con intereses divergentes, y que las actuales condiciones de competitividad del mercado plantean el desafío de desarrollar relaciones de asociación, que resulten más ecuanímes y equitativas.
3. La asociatividad, en la forma de consorcios, ha mostrado ser ventajosa en una serie de aspectos. Sin embargo, no se ha extendido entre pequeñas y medianas empresas, a pesar de que podría ser un mecanismo efectivo para que éstas pudieran enfrentar conjuntamente la competencia con otras de mayor tamaño, como asimismo para que empresas locales tengan una mayor participación en proyectos de inversión regional.
4. Es importante promover instancias de asociatividad entre empresas, de manera que éstas establezcan relaciones más abiertas en cuanto al traspaso de información, y mayores grados de confianza, a través del establecimiento de objetivos comunes y distribución adecuada de los riesgos, mejorando la competitividad, y permitiendo resultados más exitosos para el proyecto en su conjunto y para las partes involucradas.

EL CONSEJO NACIONAL ACUERDA SOLICITAR AL DIRECTORIO,

1. Crear una comisión de trabajo que se aboque al estudio y análisis de las ventajas de la asociatividad, y que proponga al directorio mecanismos para su fomento y promoción.
2. Crear un Directorio Nacional de Empresas Socias, que contenga la información esencial que facilite el contacto y la relación entre empresas en busca de asociaciones horizontales y verticales.



3. Que dé un mayor impulso, a través de las Entidades de la C.Ch.C., a programas de capacitación que faciliten la asociación, con especial énfasis en pequeñas y medianas empresas y Delegaciones Regionales.
4. Que encargue un estudio que analice formas alternativas de asociación o consorcio, que puedan resultar menos costosas y engorrosas para su disolución, que las formas societarias tradicionales.
5. Reconocer y difundir entre los socios de la C.Ch.C. experiencias exitosas de alianzas estratégicas en proyectos de construcción.

CPC/crg.
25.nov.2004



“VISIÓN DE FUTURO DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU APOORTE AL DESARROLLO NACIONAL”

CONSIDERANDO QUE:

1. En el plan estratégico de la Cámara Chilena de la Construcción de 1996 se realizó un diagnóstico y se plantearon líneas de acción en las áreas de infraestructura, vivienda subsidiada y urbanismo.
2. La industria de la construcción ha evolucionado en forma importante desde aquella fecha y varios de los temas y acciones planteados en ese plan se han materializado en políticas públicas concretas. Tal ha sido el caso de las concesiones de obras públicas (infraestructura), el repliegue del Estado de su antiguo rol de inmobiliario y constructor y financista de viviendas sociales, la asimilación (todavía parcial) del concepto de movilidad habitacional en las políticas de vivienda, y recientemente el envío al Congreso de un proyecto que reforma la Ley de Urbanismo y Construcciones.
3. La visión de futuro de la industria de la construcción se sustenta en su aporte al crecimiento y bienestar del país. El sector construcción es y seguirá siendo clave en el desarrollo de toda actividad económica.
4. Es necesario contar con políticas públicas que favorezcan el desarrollo económico en todas sus áreas. En este ámbito, la Cámara Chilena de la Construcción cumple un rol activo en la discusión y diseño de políticas públicas, no sólo en aquéllas que afectan de manera directa al sector, sino que también de las políticas que promuevan el desarrollo de las diferentes regiones del país.
5. Si bien Chile ha avanzado en materia de infraestructura pública y vivienda, en la actualidad aún existen significativos déficit que cubrir.
6. La proyección del crecimiento y de desarrollo del país hacen prever nuevos desafíos y escenarios para la industria de la construcción, en cuanto la realidad y necesidades de vivienda e infraestructura van evolucionando con el tiempo y con el progreso.
7. La industria de la construcción ha ido alcanzando un grado de madurez y sofisticación en el país que permite a empresas del rubro abordar desafíos al exterior de sus fronteras. Ello también plantea diversos desafíos para el sector, especialmente considerando los múltiples acuerdos comerciales que el país está firmando.
8. Hay aspectos por resolver a nivel interno y que son relevantes para que la construcción evolucione adecuadamente junto con el desarrollo nacional. Dentro de ellos, destacan los problemas que se presentan por un Estado crecientemente celoso en materia regulatoria (normas de calidad,



ambientales, térmicas, urbana, laborales, etc.), las asimetrías entre mandantes (crecientemente no estatales) y contratistas, la opción de nuevas formas de financiamiento, escollos a la internacionalización de las empresas del sector, deficiencia en la educación básica, secundaria y técnica, etc.

EL CONSEJO NACIONAL ACUERDA SOLICITAR AL DIRECTORIO:

1. Actualizar el plan estratégico de la Cámara Chilena de la Construcción que data de 1996 y otros acuerdos relacionados, para evaluar los avances en los temas allí presentados (regulación urbana y escasez de suelo, infraestructura y política de vivienda subsidiada) y para abordar los nuevos temas y desafíos que enfrenta la industria de la construcción. En este plan estratégico revisado, que debiera iniciarse con un análisis detallado del estado actual de la industria de la construcción, se sugiere que se aborden, entre otros, los siguientes aspectos:
 - Mecanismos que apoyen la exportación de bienes y servicios de empresas de la industria de la construcción hacia otros países y, en general, la internacionalización de las empresas constructoras.
 - Fórmulas para facilitar la asociatividad de las empresas de la industria en sus diferentes acepciones (relaciones mandantes-contratistas, consorcios, etc.).
 - Propuestas para facilitar el acceso a otras fuentes de capital.
 - Fórmulas que permitan disminuir razonablemente las carencias de vivienda y los requerimientos de infraestructura.
 - Mecanismos para el fomento de la capacitación e innovación tecnológica.
2. Mantener la participación activa en la discusión de políticas públicas con fundamentos y análisis, tanto apoyando aquéllas que favorezcan el desarrollo armónico del país, como también oponiéndose a aquéllas que entorpezcan el emprendimiento de la actividad económica.
3. En lo particular con respecto al sector, seguir presente en la discusión del marco regulatorio que gobierna a la construcción, de modo que éste persiga como fin último el bienestar de la comunidad sin perjudicar el desarrollo normal de la actividad.
4. Crear una base de información en la Cámara de casos que tienen que ver con conflictos y relaciones contractuales entre mandantes y contratistas.

DD/
25.nov.2004

a don Daniel
de don Nelson Murcia
Para su Vº Bº, gracias
4.ene.04-

Santiago, 4 de Enero de 2004

Señor
Felipe Morandé Lavín
Gerente de Estudios CChC
Presente

Estimado Felipe:

Por medio de la presente tengo el agrado de informarte que los estudios prioritarios del Comité de Vivienda para el año 2005 son los siguientes:

I.- Documento de Trabajo en el que analice cuantitativamente las propuestas del Comité de Vivienda en materia de alternativas de financiamiento para la vivienda que se indican a continuación:

1. Existencia de garantía por pérdida de remate de créditos hipotecarios con subsidio, para créditos otorgados sin subsidio para viviendas del mismo rango.

Estimamos que una alternativa a este punto es el desarrollo de un seguro que reemplace la garantía estatal para lo que se requiere **determinar cuantos subsidios de remate se han pagado en los últimos 10 años a fin de determinar la "siniestralidad" de estas operaciones y evaluar el posible costo de un seguro de este tipo.**

2.- Promover la existencia amplia de financiamiento de segundo piso para sociedades inmobiliarias de leasing habitacional y agentes emisores de mutuos hipotecarios endosables, ambas no bancarias.

Se requiere analizar los instrumentos securitizados que serían más adecuados y, en general, la mejor forma de vincular la vivienda económica al mercado de capitales, de tal manera que se logre un costo de fondos de largo plazo equitativo, de acuerdo a los riesgos efectivos del negocio.

Estos temas están actualmente siendo analizados en un grupo de trabajo de nuestro Comité que encabeza don Domingo Valenzuela Durret. Consideramos

necesario contar con un Economista de la gerencia de estudios en este grupo, solicitud que aprovecho de hacerte por este medio.

II.- Documento de trabajo que haga un análisis el presupuesto 2006 para vivienda en caso de estimarse necesario. (Correspondería evaluarlo a mediados del presente año)

Sin otro particular, te saluda muy atentamente

Nelson Murúa Polanco
Presidente
Comité Vivienda CChC

Límite a la Devolución del IVA
Efecto en el precio final de la vivienda

Supuestos:

- El mayor costo es pasado completamente al precio final
- Costo del terreno equivale al 30% del valor de una casa
- Costo del terreno equivale al 10% del valor de un departamento

Casa	(UF)	Departamento	(UF)
Precio de Venta:	2.000	Precio de Venta:	2.000
Costo del Terreno:	30%	Costo del Terreno:	10%
Monto Afecto:	1.400	Monto Afecto:	1.800
IVA (19%)	266	IVA (19%)	342
Crédito (65%)	173	Crédito (65%)	222
Débito:	93	Débito:	120
Precio de Venta + Crédito:	2.173	Precio de Venta + Crédito:	2.222
Aumento%:	8,6%	Aumento%:	11,1%

ELIMINACION CREDITO ESPECIAL IVA DE LA CONSTRUCCION

CASO TIPICO (La Florida Sector Tres I Etapa)

Costos para 206 viviendas de precio de venta sobre 520 UF.:

Costo Construcción	106.123	106.123
19% Iva	20.163	20.163
65% crédito Especial	-13.106	
Subtotal	113.180	126.286
Costos Inmobiliaria	37.507	37.507
Costo Total	150.687	163.793
Costo medio por casa	731,49	794,82
Mayor Costo	13.106	
% Mayor Costo	8,70%	

Nota: La variación en la incidencia dependerá del costo del terreno, principal ítem de costo directo de la Inmobiliaria.

Daniel Mas Rocha

De: Jenny Villanueva Pérez [jvillanueva@ecomac.cl]

Enviado: Martes, 28 de Diciembre de 2004 12:49

Para: Daniel Mas Rocha

Asunto: ELIMINACION CREDITO ESPECIAL

Don Daniel:

Este es el análisis que hizo don Ivan.

Atte,

Jenny.

Jenny Villanueva P.

Secretaria Gerencia General

Empresas Ecomac

Matta 221 La Serena

jvillanueva@ecomac.cl

Fono: (51) 209401 Fax: (51) 209402

SEGUNDO LLAMADO

SUBSIDIO HABITACIONAL

2004



SEGUNDO LLAMADO COMUNICACIÓN OFICIAL

Con fecha 17 de Agosto del presente año es publicado en el Diario Oficial el Segundo Llamado al Subsidio Habitacional 2004, en modalidad ORDINARIA y también EXTRAORDINARIA, destinando los siguientes recursos para esta adjudicación:

RECURSOS EN UF				
REGION	TITULO I		TOTAL	%/REGION
	ordinario	extraordinario		
I	11.000	5.744	16.744	1,38%
II	11.000		11.000	0,91%
III	11.000		11.000	0,91%
IV	20.000	8.346	28.346	2,34%
V	50.000	69.293	119.293	9,84%
VI	35.000	86.276	121.276	10,01%
VII	35.000	147.076	182.076	15,02%
VIII	69.000	84.143	153.143	12,64%
IX	40.000	22.000	62.000	5,12%
X	35.000	45.412	80.412	6,63%
XI	3.000		3.000	0,25%
XII	10.000		10.000	0,83%
RM	222.000	191.700	413.700	34,13%
TOTAL	552.000	659.990	1.211.990	100,00%

PRIMER LLAMADO



RESULTADOS PRIMER LLAMADO SUBSIDIO HABITACIONAL

RESULTADOS PRIMER LLAMADO

TITULO	TRAMO	MODALIDAD	ADJUDICADOS	PJE.CORTE	TOTAL
I Subsidio General	I	COLECTIVO	247	86,07	542
		INDIVIDUAL	295		
	II	COLECTIVO	0	49,93	210
		INDIVIDUAL	210		
II Renovación Urbana	I-II	INDIVIDUAL COLECTIVO	0	0	0
III Rehabilitación Patrimonial	I-II	INDIVIDUAL COLECTIVO	0	0	0

Se presentaron a este llamado 1.500 postulantes para 752 cupos reales. Un 49% de los postulantes no obtuvieron subsidio.

Ecomac postuló a 111 clientes de los cuales solo 33 salieron adjudicados, es decir, solo el **30%**. **Creemos que la forma que se abordó el tema para la postulación fue inadecuada.**

POSTULACION PRIMER LLAMADO SUBSIDIO HABITACIONAL

CONCLUSIONES DEL PRIMER LLAMADO

Dado el cuadro anterior se puede derivar lo siguiente:

1. Que para la IV Región se otorgaron 752 subsidios que representaron un 49% de la demanda total de la Región.
2. Los subsidios otorgados se distribuyeron en un 72% para el tramo I y un 28% para el tramo II.
3. Que los mejores resultados se consiguen en la postulación por grupos.
4. La tendencia es beneficiar a la demanda por viviendas de un valor menor a 600 UF.
5. Que debe haber un análisis de cada uno de los clientes para la presentación.

PERSPECTIVAS PARA EL SEGUNDO LLAMADO

PERPESTIVAS SEGUNDO LLAMADO SUBSIDIO HABITACIONAL

SEGÚN EL MINVU

CUPOS PARA EL SEGUNDO LLAMADO IV REGION

Según lo indicado por el SERVIU a través del funcionario Sr. Carlos Montaña, los cupos para el segundo llamado cuya fecha de presentación de antecedentes fue el día 10 de Septiembre del presente, son los siguientes:

TITULO	TRAMO	CATEGORIA	CUPOS
I Subsidio General	I-II	ORDINARIO	300
I Subsidio General	I-II	EXTRAORDINARIO	200
II-III	I-II	NO	NO

Según lo indicado por dicho funcionario, dado el escenario político, los resultados de este llamado deberían conocerse a mas tardar el día 3 de Octubre, con entrega de certificados proyectada para fines de Octubre. Según señala, esas son las instrucciones que tienen.

PERPESTIVAS SEGUNDO LLAMADO SUBSIDIO HABITACIONAL

SEGÚN LOS ANTECEDENTES DISPONIBLES

RECURSOS EN UF				
REGION	TITULO I		TOTAL	% / REGION
	ordinario	extraordinario		
I	11.000	5.744	16.744	1,38%
II	11.000		11.000	0,91%
III	11.000		11.000	0,91%
IV	20.000	8.346	28.346	2,34%
V	50.000	69.293	119.293	9,84%
VI	35.000	86.276	121.276	10,01%
VII	35.000	147.076	182.076	15,02%

TRAMO DE PRECIO DE VIVIENDA		AHORRO UF	SUBSIDIO UF
TRAMO I	Hasta 600 UF	20	210-PV/5
TRAMO II	Hasta 1000 UF	80	90

CALCULO SUBSIDIO		
PRECIO PROMEDIO	500	110
PRECIO PROMEDIO	600	90
PRECIO PROMEDIO	1000	90

PERPESTIVAS SEGUNDO LLAMADO SUBSIDIO HABITACIONAL

SEGÚN LOS ANTECEDENTES DISPONIBLES

$$\text{UF tramo I} = 28.346 \cdot 72\% = 20.409 \text{ UF}$$

$$\text{UF tramo II} = 28.346 \cdot 28\% = 7.937 \text{ UF}$$

$$\text{N}^\circ \text{ cupos tramo I} = \frac{20.409}{110} = 186$$

$$\text{N}^\circ \text{ cupos tramo II} = \frac{7.937}{90} = 88$$

POSTULACION SEGUNDO LLAMADO SUBSIDIO HABITACIONAL

DEMANDA DE POSTULACIONES IV REGION

TITULO	TRAMO	CATEGORIA	POSTULANTES
I	I	ORDINARIO	700
		EXTRAORDINARIO	100
I	II	ORDINARIO	160
		EXTRAORDINARIO	
II-III		ORDINARIO	7

POSTULACION SEGUNDO LLAMADO SUBSIDIO HABITACIONAL

PRESENTACION DE POSTULACIONES IV REGION

TITULO	TRAMO	CATEGORIA	CUPOS	POSTULANTES	% POR SOBRE LOS CUPOS
I Subsidio General	I-II	ORDINARIO	300	860	187%
I Subsidio General	I-II	EXTRAORDINARIO	200	100	-
II-III	I-II	NO	NO	7	

PRESENTACION SEGUNDO LLAMADO

POSTULACION SEGUNDO LLAMADO SUBSIDIO HABITACIONAL

PRESENTACION DE POSTULACIONES INMOBILIARIA ECOMAC S.A.

TITULO	CATEGORIA	TRAMO	MODALIDAD	N° DE CLIENTES	CONJUNTO
I	ORDINARIO	II	INDIVIDUAL	0	
			COLECTIVA	33	La Florida
		II	INDIVIDUAL	0	
			COLECTIVO	43	San Carlos
	EXTRAORDINARIO	I	INDIVIDUAL		
			COLECTIVO	25	San Carlos
II	ORDINARIO	I-II		0	

POSTULACION SEGUNDO LLAMADO SUBSIDIO HABITACIONAL

PRESENTACION DE POSTULACIONES EMPRESAS IV REGION

EMPRESA	TITULO I			
	TRAMO I		TRAMO II	
	ORD.	EXTRA.	ORD.	EXTRA.
Cadel	98		30	
PY Familiar	20		54	
Invica	78	19	39	
Corporación		16		
Ecomac		25	73	

PROCEDIMIENTO PARA LA POSTULACION

ANTES DE LOS RESULTADOS

POSTULACION SEGUNDO LLAMADO SUBSIDIO HABITACIONAL

PRESENTACION DE POSTULACIONES INMOBILIARIA ECOMAC S.A.

LOS PASOS SEGUIDOS

1. En primer lugar se juntaron las listas de postulantes que no salieron favorecidos en el primer llamado(78), a la que se agregó la de las personas que se pensaban postular al segundo llamado(83), Finalmente se adicionó una lista de 31 (aprox) potenciales clientes que se habían juntado en forma extraordinaria a través de la fuerza de ventas. Conforme a lo anterior el contamos con un UNIVERSO de 192 POSTULANTES.
2. Se efectuó la revisión de cada uno de los clientes, evaluando conforme a los factores que a continuación se indican, su presentación a postulación:
 - Puntaje para postular al subsidio
 - Ahorro
 - Antecedentes comerciales

POSTULACION SEGUNDO LLAMADO SUBSIDIO HABITACIONAL

PRESENTACION DE POSTULACIONES INMOBILIARIA ECOMAC S.A.

PASOS SEGUIDOS

3. Con esos filtros se llegó a una lista de 132 personas. De las 60 operaciones que se perdieron a través de los filtros empleados, algunos optaron por financiamiento del 100% alternativo, Banco Estado (4) y otros optaron por Concreces (se presentaron 7 y finalmente 1 cerro).
4. Se hace un nuevo filtro conforme al AHORRO PREVIO y el valor del puntaje particular que le otorgaba al grupo independiente del ahorro (Estado civil, Cargas familiares, Excedente de Ahorro y Ficha Cas), conforme a este análisis, si bien calificaban como buenos sujetos de crédito eran malos para el grupo a postular. Finalmente la lista se transforma en 101 clientes al segundo llamado.

LOS RESULTADOS DEL SUBSIDIO

RESULTADOS SEGUNDO LLAMADO SUBSIDIO HABITACIONAL

REGION	TRAMO I				TRAMO II				TOTAL	% POR REGION
	ORD.	EXT.	TOTAL	%	ORD.	EXT.	TOTAL	%		
I	85	47	132	1,59%	18		18	1,65%	150	1,60%
II	82		82	0,99%	21		21	1,93%	103	1,10%
III	96		96	1,16%	4		4	0,37%	100	1,07%
IV	153	75	228	2,75%	34		34	3,12%	262	2,79%
V	382	622	1004	12,11%	88		88	8,08%	1.092	11,64%
VI	292	753	1045	12,60%	31	31	62	5,69%	1.107	11,80%
VII	293	1330	1623	19,57%	30		30	2,75%	1.653	17,62%
VIII	534	676	1210	14,59%	112	101	213	19,56%	1.423	15,17%
IX	318	195	513	6,19%	54		54	4,96%	567	6,04%
X	296	407	703	8,48%	25		25	2,30%	728	7,76%
XI	12		12	0,14%	5		5	0,46%	17	0,18%
XII	40		40	0,48%	5		5	0,46%	45	0,48%
RM	1605		1605	19,35%	530		530	48,67%	2.135	22,76%
			8293				1089		9.382	
			88,39%				11,61%			

RESULTADOS SEGUNDO LLAMADO SUBSIDIO HABITACIONAL

1. Del cuadro anterior se puede concluir que las proyecciones hechas en terminos de cupos para la región cayo en la mitad de lo que el ministerio indicaba (app 500 cupos)
2. El total de cupos para la región fueron 262 para los tramos uno y dos, siendo sin dudas la menor cantidad para el tramo II del titulo I, es decir viviendas de un valor venta mnor a 1000UF y mayor a 600 UF.
3. Que la demanda total real fue de 1.123 postulantes de la IV región, lo que significa que por cada cupo hay 4,3 postulantes.
4. El puntaje de corte del tramo dos tuvo un incremento del 71% aproximadamente, en el llamado anterior el corte fue de 49,93 puntos y en el presente fue cortado con 85,33 puntos. **Para la presentación de Inmobiliaria Ecomac S.A. Se concluyó que con un aumento del 30% en el puntaje respecto del primer llamado dada la información de cupos informados por el MINVU local deberían haber sido suficientes.**

RESULTADOS SEGUNDO LLAMADO SUBSIDIO HABITACIONAL

Inmobiliaria Ecomac S.A.

GRUPO	TRAMO	N°	PUNTAJE DE CORTE			STATUS
			ANTERIOR	ECOMAC	2° LLAM.	
Grupo colectivo Bosque San Carlos	II	43	49,93	65,61	85,33	RECHAZADO
Grupo colectivo La Florida	II	33	49,93	64,29	85,33	RECHAZADO
Grupo colectivo Bosque San Carlos	I	25	86,07	73,23	73,23	APROBADO

Los resultados de la presentación de Ecomac S.A. Fueron 22 adjudicados de un total de 101 postulantes, fue adjudicado solo el grupo del Bosque San Carlos tramo I, es decir, viviendas cuyo valor es inferior a 600 UF.

RESULTADOS SEGUNDO LLAMADO SUBSIDIO HABITACIONAL

Inmobiliaria Ecomac S.A.

GRUPO BOSQUE SAN CARLOS TRAMO II

- Puntaje de corte del llamado 85,33
- Puntaje de llamado anterior 49,93
- Incremento respecto al primer llamado en el puntaje de corte 71%
- Total de postulantes 43, **25 corresponden al Bosque San Carlos Sector dos IV etapa y 18 al Bosque San carlos sector dos III etapa.**
- Si estos postulantes se hubiesen presentado en forma individual, solo un 6,98% hubiese salido adjudicado, es decir, solo 3 personas.
- Para haber llegado al puntaje de corte real, habria que haber invertido alrededor de \$19.388.980, app 1.128UF, aprox. 31UF/candidato

RESULTADOS SEGUNDO LLAMADO SUBSIDIO HABITACIONAL

Inmobiliaria Ecomac S.A.

GRUPO LA FLORIDA TRAMO II

- Puntaje de corte del llamado 85,33
- Puntaje de llamado anterior 49,93
- Puntaje promedio del grupo 64,29
- Incremento respecto al primer llamado en el puntaje de corte 72%
- Total de postulantes 33, **33 corresponden a La Florida sector tres I etapa.**
- Si estos postulantes se hubiesen presentado en forma individual, solo un 9% hubiese salido adjudicado, es decir, solo 3 personas.
- Para poder haber llegado al puntaje de corte real del llamado, habria que haber invertido \$14.762.411 app 859UF, aprox. 32UF/ candidato. Solo 6 postulantes estuvieron por sobre el puntaje de corte.

RESULTADOS SEGUNDO LLAMADO SUBSIDIO HABITACIONAL

Inmobiliaria Ecomac S.A.

GRUPO BOSQUE SAN CARLOS TRAMO I

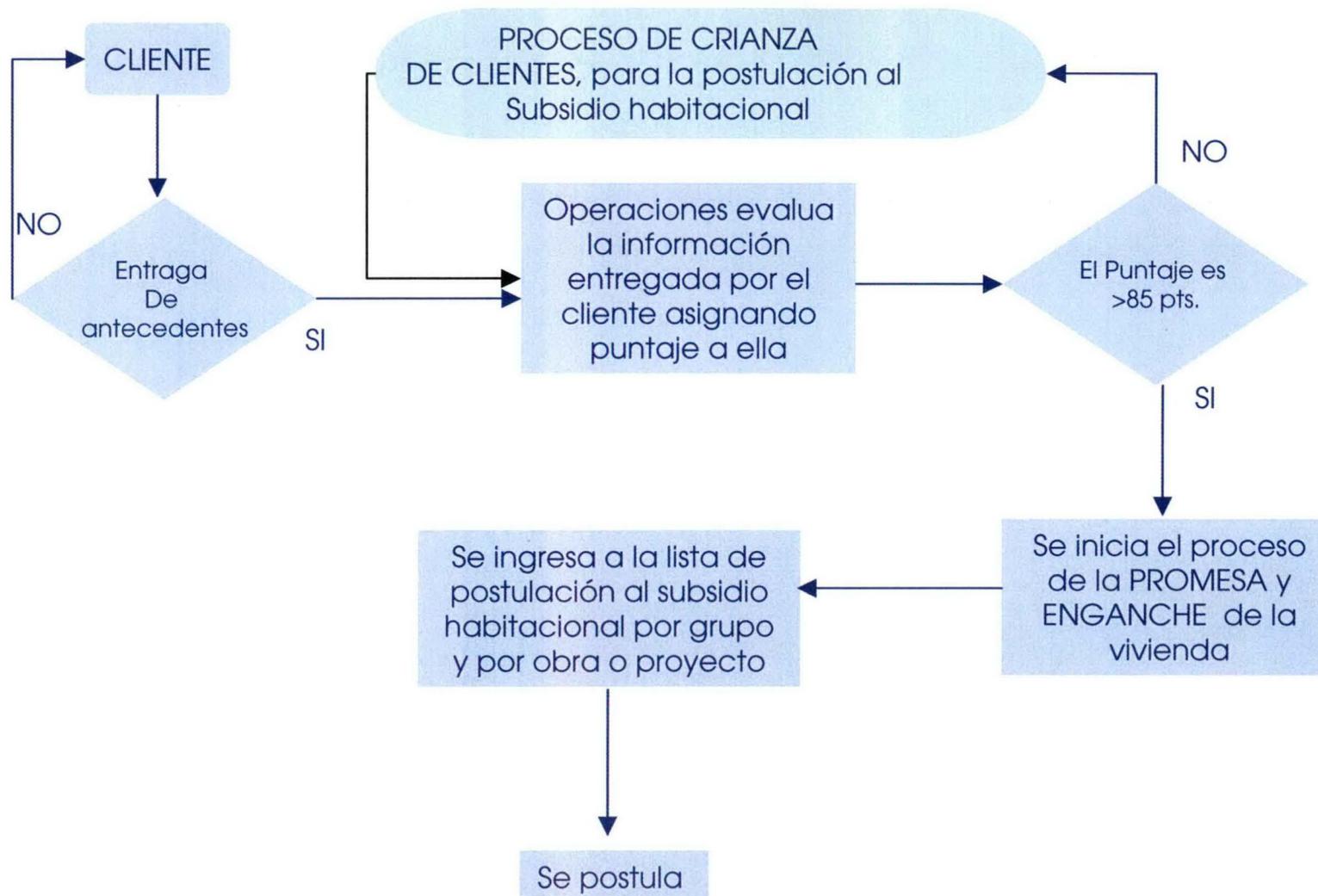
- Puntaje de corte del llamado 73,23
- Puntaje promedio del grupo 73,23
- Puntaje de llamado anterior 86,07
- Solo 22 personas se adjudicaron el subsidio, uno fue rechazado por retirar el ahorro previo y 2 por puntaje.
- Total de postulantes 25, **22 corresponden al Bosque San Carlos Sector dos IV etapa y 3 al Bosque San carlos sector dos III etapa.**
- Si estos postulantes se hubiesen presentado en forma individual, solo un 8% hubiese salido adjudicado, es decir, solo 2 personas. Solo 6 personas en este grupo tuvieron un puntaje por sobre el corte real.

RESULTADOS SEGUNDO LLAMADO SUBSIDIO HABITACIONAL

ACCIONES INMEDIATAS

1. Tomar contacto con las 79 personas que no se adjudicaron el subsidio para ofrecer una vía alternativa de financiamiento, **a través de Bancos (100%) o Concreces.**
2. Iniciar un marketing directo con aquellos que se adjudicaron el subsidio ofreciendo un cupon por la adquisición de una vivienda en uno de los conjuntos de Ecomac.
3. Capacitar un ejecutivo de operaciones para evaluar la reserva de viviendas, cuando no se tiene el certificado del subsidio y hay que postularlo al subsidio, de manera de evaluar quien postula al **subsidio en forma segura y a quienes hay que criar para postularlos.**
4. Se deberá averiguar como uno de la lista adjudicada pudo girar su ahorro previo.
5. Capacitar a la Fuerza de venta en el DS N° 40 respecto a la ley general de Subsidio Habitacional.

PROCEDIMIENTO RESERVA O PROMESA DE VIVIENDAS POR CLIENTE QUE DESEA POSTULAR AL SUBSIDIO HABITACIONAL.



PROCEDIMIENTO

RESERVA O PROMESA DE VIVIENDAS POR CLIENTE QUE DESEA POSTULAR AL SUBSIDIO HABITACIONAL.

Antecedentes obligatorios

1. Ficha CAS
2. Libreta de ahorro para la vivienda con 20 u 80UF de acuerdo al caso.
3. Documentación exigida al checklist de cliente.
4. Inscripción en el RUI
5. Acreditación de cargas familiares
6. Certificado de matrimonio
7. Ahorro extra de al menos 20 UF.

CONCLUSIONES FINALES

1. Debe haber un filtro previo de los postulantes al Subsidio Habitacional, no todas las personas tienen la capacidad, ni los requisitos para presentarse.
2. Derivado de lo mismo anterior, dado que existen gente que quiere postular y no califica, deberemos desarrollar un area al interior de la empresa que se dedique a asistir (**criar**) a los futuros postulantes, con el fin que despues de un trabajo de al menos un año, cada uno de estos pueda calificar y obtener el ansiado beneficio.
3. Que existe un argumento poco claro de cómo se establecen las proyecciones regionales respecto de la oferta del subsidio para satisfacer en gran parte la demanda regional.
4. Por otro lado se detecta la tendencia, advertida ya en varias ocasiones, que el subsidio como un beneficio para la clase media, va en retirada, sin duda la mayor cantidad de estos casi el 89% de los recursos se destinan al Titulo I tramo I, es decir, para viviendas cuyo valor sea menor a 600UF, lo que indica que tendremos que enfocarnos mas al desarrollo de ese segmento objetivo, en forma mas masiva.

CONCLUSIONES FINALES

5. Que se debe hacer notar a las autoridades que dirigen la política habitacional, del perjuicio y pérdida de tiempo que produce en la industria, como también el notorio viraje hacia la vivienda social.
6. Se debe manifestar que la brecha generada por el déficit habitacional real de las regiones, sigue en aumento, en este se otorgaron 262 subsidios para caso 1100 postulantes, casi el 75% nuevamente quedó sin el beneficio.
7. Se debe solicitar una aclaración, respecto de la asignación de los recursos por regiones, casi en 57% de los recursos fueron distribuidos en 4 regiones, V,VI,VII y VIII. Y si el 27% corresponde a la RM, las restantes regiones (8) disponen del 20% de los recursos. Se debe manifestar que estas regiones TAMBIEN CRECEN.





¿CUÁLES SERÍAN LAS RECETAS PARA EL “ÁREA CHICA” DE ESTA POLÍTICA PÚBLICA?

- Mayor facilidad para emprender (menos burocracia).
- Menor costo para emprender (disminución del costo de iniciación de giro).
- Mayor apoyo después de un intento fallido (fluidez para comenzar de nuevo).
- Apoyo crediticio para el nuevo empresario (menor astringencia bancaria ó más capital de riesgo).
- Más flexibilidad a la contratación de trabajadores (por jornada, por fines de semana, etc.)
- Menos fiscalización primitiva. Más apoyo proactivo.
- Fomentar una cultura “pro – emprendimiento”.
- Revisar las actuales políticas SENCE: capacitación, certificación.

(La lista podría continuar...)



ADEMÁS ESTA POLÍTICA APOYA EL MAYOR EMPLEO EN LAS EMPRESAS EXISTENTES.

- En Chile, **existen actualmente 110.439 PYMES**, de las cuales **8.998 de éstas pertenecen al sector construcción** (aproximadamente un 8%).
- **Si cada una de las PYMES de nuestro país contratara sólo un trabajador, los nuevos puestos de trabajo que se generarían lograrían reducir la tasa de desocupación nacional de un 9,87% a un 8,07%.**
- **Por su parte, si cada una de las PYMES pertenecientes al sector construcción contratara sólo un trabajador, los 9.000 nuevos puestos de trabajo que se generarían permitirían reducir la tasa de desocupación sectorial en prácticamente dos puntos porcentuales.**



FOMENTAR LA INVERSIÓN EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN TAMBIÉN GENERA MÁS EMPRESARIADO Y MÁS EMPLEO.

- Investigaciones realizadas en nuestra Cámara han encontrado que la disminución del número de regulaciones existentes para emprender un proyecto de inversión en el sector de la construcción, o el aumento en la eficiencia de los entes reguladores actualmente vigentes, colaboraría también con la generación de empleo.
- Lo anterior se basa en la siguiente información sobre el efecto de un aumento de la inversión en el sector:

"... La inversión de 1MM de UF en vivienda genera aproximadamente 1.130 empleos directos y 1.695 empleos indirectos ...

... Si este monto se invierte en infraestructura, se generan 730 empleos directos y 657 empleos indirectos"



CONSIDERACIONES FINALES.

- Sabemos que la reactivación económica de la cual hoy somos testigos no se ha visto acompañada de la suficiente generación de nuevos puestos de trabajo en la economía.
- La actual preocupación fiscal, intenta maximizar la recaudación. En la práctica, se termina frenando el emprendimiento. Pensamos que esta política no va en la dirección correcta, e impide la disminución de la tasa de desocupación.
- **La solución pasa por incentivar una política “Pro Emprendimiento” y no, como mayoritariamente sucede hoy, “Pro Fiscalización al Emprendimiento”.**
- Porque hoy no tenemos una política pública a favor del emprendimiento y de la generación de empleo, sino sólo preocupación pública cuando aumenta el desempleo.

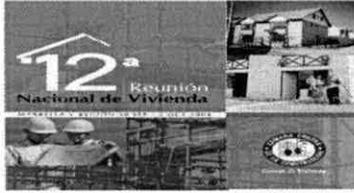


“LAS POLÍTICAS PÚBLICAS Y SU EFECTO EN EL CRECIMIENTO”

Una mirada desde el Sector Construcción

Otto Kunz Sommer
Presidente de la CChC

Mesa Redonda Estrategia
26 de Octubre, 2004



Nuevos Instrumentos para el Financiamiento Habitacional Acuerdos del Grupo de Trabajo

Considerando:

1. Que existe una inmensa demanda insatisfecha por viviendas económicas.
2. Que existe capacidad empresarial para satisfacerla.
3. Que el país cuenta con los recursos para un mayor nivel de actividad sectorial.
4. Que el núcleo central del Plan Estratégico para el Desarrollo del Mercado de la Vivienda, cual es el retiro del Estado de sus roles inmobiliario y financiero están básicamente alcanzados.
5. Que han surgido con fuerza nuevos desafíos, como son: impulsar vigorosamente la movilidad habitacional; abrir paso a mercados más profundos y competitivos; y, convertir al sector vivienda en un motor principal del desarrollo económico, pero mucho más estrechamente ligado al mercado de capitales privado.

Se acuerda:

1. Solicitar que al directorio de la Cámara promueva la existencia de la misma garantía por pérdida de remate de créditos hipotecarios con subsidio, para créditos otorgados sin subsidio para viviendas del mismo rango, de acuerdo a mecanismos y requisitos operativos que se dictarían.
2. Solicitar que el directorio de la Cámara promueva la existencia amplia de financiamiento de segundo piso para sociedades inmobiliarias de leasing habitacional y agentes emisores de mutuos hipotecarios endosables, ambas no bancarias. Para estos efectos se solicita:
 - a. Que ello sea incorporado prioritariamente en la mesa de trabajo Cámara – Banco Estado, próxima a constituirse.
 - b. Que la Cámara invite a la Banca Privada a constituir un grupo de trabajo con el mismo objeto.
Asimismo, solicitar que la Cámara invite a un grupo representativo de inversionistas institucionales a constituir un grupo de trabajo que analice los instrumentos securitizados que serían más adecuados y, en general, la mejor forma de vincular la vivienda económica al mercado de capitales, de tal manera que se logre un costo de fondos de largo plazo equitativo, de acuerdo a los riesgos efectivos del negocio.
3. Solicitar que el directorio de la Cámara designe a la brevedad una Comisión Especial de socios que se aboque a estudiar la actualización del Plan Estratégico

para el Desarrollo del Mercado de la Vivienda, teniendo como meta que éste pueda ser sancionado en el próximo Consejo Nacional del mes de Agosto del año 2005.

El trabajo debería incluir un presupuesto financiero anual que cubra el próximo período de gobierno, haciéndose cargo también de los compromisos de arrastre. El objeto inmediato del Plan Estratégico y el presupuesto para su implementación en el próximo período presidencial, es que la Cámara lo ponga a disposición del país en el debate que habrá de producirse con ocasión de la elección de un nuevo gobierno.



Subsidio de Renovación Urbana Acuerdo del Grupo de Trabajo

Considerando:

- 1- Los planteamientos de la Comisión Preparatoria.
- 2- El consenso de que se trata de un tema de gran importancia y proyección, que requiere una etapa de maduración con participación amplia.

Se acuerda:

Solicitar a la Mesa Directiva se nombre un grupo de trabajo con participación de los Comités de Vivienda e Inmobiliario, de las Comisiones Permanente de la Vivienda y de Urbanismo, y muy especialmente de las Delegaciones Regionales, que profundice el tema e informe con miras a una futura instancia de aprobación.



Don Samir

21.10.04

Santiago, 21 de Octubre de 2004

Señor
Otto Kunz Sommer
Presidente
Cámara Chilena de la Construcción
Presente

Estimado Presidente:

En reunión reciente de Consejeros Nacionales y Empresas Constructoras socias de nuestro Comité se plantearon a la Mesa Directiva que nos toca dirigir, diversos problemas que los afectan, producto de las áreas de trabajo en que se ha involucrado la Corporación Habitacional de la Cámara Chilena de la Construcción. Estos problemas se sintetizan en el contenido central de esta carta y habida consideración de la trascendencia de los mismos, la Mesa Directiva del Comité, los sometió a la consideración y aprobación del Comité Ampliado llevado a efecto con fecha 19 de Octubre, acordándose remitir a Ud., la presente carta.

En efecto, con relación a lo enunciado, se señaló que la Corporación como organismo sin fines de lucro, ha estado incursionando y actúa en las mismas áreas de negocios que desarrollan y deben rentabilizar socios de la Cámara, especialmente las empresas vinculadas a la vivienda en general y en particular a la vivienda social y sus subsidios.

SANTIAGO

De las materias que preocupan, entre otras, se señalaron las siguientes que colisionan de manera manifiesta con los intereses de socios y empresas socias de la Cámara, especialmente del sector vivienda, constituyendo una competencia que es considerada desequilibrada, por razones que resultaría obvio explicitar.

- a) La Corporación desarrolla actividades de organizador de demanda habitacional, en abierta competencia con las empresas socias de nuestro Comité, especialmente cuando en virtud de la reciente dictación y puesta en vigencia del Decreto Supremo N° 40 de Vivienda y Urbanismo que, cumpliendo con la política habitacional impulsada por el Ministerio de Vivienda, traspasa al sector privado y a instituciones con fines de lucro la gestión y administración de los programas de vivienda del Minvu. La Corporación viene actuando en este ámbito, ya que la antigua normativa del Ministerio sólo permitía organizar demanda habitacional a entidades sin fines de lucro, circunstancia que fue felizmente corregida en el Decreto Supremo antes señalado y con el beneplácito de la Cámara.
- b) La Corporación, asimismo, desarrolla la actividad comercial de otorgamiento de créditos hipotecarios, actuando por mandato de instituciones financieras con quienes ha suscrito los respectivos convenios. Hay muchos socios de la Cámara que tienen el mismo giro y éste representa su principal fuente de ingresos. En esta área ha iniciado también, la actividad de escrituración de viviendas.

ALBERTO COLLADOS BAINES
SANTA LUCIA Nº 232 2º PISO
FONOS-FAX 6332821 6382045
SANTIAGO

MEMORANDUM

De: Alberto Collados
A: Otto Kunz
septiembre 29, 2004

- 1.- El cambio de Ministro se dio en el peor de los escenarios que habíamos supuesto.
- 2.- Creo que puede haber un vuelco importante en las políticas de vivienda, en un surtido estatizante.
- 3.- Creo que la Cámara debe afrontar esta situación como una emergencia, y adelantarse a los hechos que vienen en vez de esperarlos y luego intervenir.
- 4.- Saludos,

A. C. B. J.

ALBERTO COLLADOS BAINES
SANTA LUCIA N° 232 2° PISO
FONOS-FAX 6332821 6382045
SANTIAGO

MEMORANDUM

De: Alberto Collados
A: Otto Kunz
c.c. Arturo del Río
c.c. Slaven Razmilic
septiembre 29, 2004

1.- Acabo de cursar las invitaciones a Nelson Murúa, Guillermo Salinas, Jorge Letelir y Eugenio Velasco, para que se incorporen a la Comisión Permanente de la Vivienda.

2.- Al inicio de la presidencia de Juan Ignacio Silva, la Mesa Directiva recomendó cambios demográficos en la Comisión, pues desde los tiempos de Mario Olatte se había transformado en un mero apéndice de Vivienda Pública. En efecto, de 16 integrantes, 9 provenían de ese Comité.

3.- Quedaron 3 del Covinsep, 3 de Vivienda Pública y 7 de otros orígenes. La purga tuvo efecto positivo, manteniéndose la dualidad de funciones Comité-Comisión, y una buena coordinación con ambos Comités, Vivienda e Inmobiliario.

4.- Del sector inmobiliario sólo permanece Sillano, por lo que, para evitar el antiguo desequilibrio, y en consideración a sus méritos, invité a Eugenio Velasco.

5.- Saludos,

A. C. B.

ALBERTO COLLADOS BAINES
SANTA LUCIA N° 232 2°PISO
FONOS-FAX 6332821 6382045
SANTIAGO

MEMORANDUM

13.09.04

De: Alberto Collados
A: Otto Kunz
c.c. Juan Mackenna
c.c. Daniel Mas ✓
c.c. Fernando Echeverría
c.c. Arturo del Río
c.c. Orlando Sillano
c.c. Nelson Murúa
c.c. Carmen Paz Cruz
c.c. Cristóbal Prado
c.c. Slaven Razmilic

septiembre 13, 2004

1.- La Comisión Permanente de la Vivienda acordó en la sesión del 9 de septiembre solicitar a la Mesa Directiva, en cumplimiento a los encargos prioritarios, el espacio para un grupo de trabajo en el Consejo Nacional de Noviembre, y un espacio informativo (para presuntos encargos del Consejo) en la Asamblea de Socios de mayo.

2.- El tema genérico es la actualización de la Política Habitacional de la Cámara, con acento en la movilidad en los tramos bajos, el incremento de la privatización de funciones, y un programa asistencial rigurosamente focalizado y acotado en el tiempo que incorpore nuevas fuentes de financiamiento.

3.- Los dos temas protagónicos de la Convención de Vivienda en Marbella el 30 de este mes (perfeccionamiento de Fondos Concursables para vivienda asistencial, y búsqueda de nuevos recursos para vivienda social), tienen el mismo contenido, por lo que constituirían un sólido piso de trabajo para ser llevado al Consejo.

4.- Los conceptos "Vivienda sin Deuda" y "Fondos Concursables", si bien han sido acogidos de hecho por la Cámara, no han sido calificados por un consejo, por lo que en estas instancias se podría avanzar en incorporarlas al Plan Estratégico y a la Política Habitacional de la Cámara con visión crítica de futuro.

5.- Saludos,

A. C. I. J.



**REUNION CON SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO,
SEÑOR JAIME RAVINET DE LA FUENTE.**

Martes 21 de septiembre de 2004.
17:00 horas, en la Cámara.

SUGERENCIA DE TEMARIO

1. GENERALES:		
✓✓	1. Avance Proyecto de Modificación Ley General de Urbanismo y Construcciones.	B. ECHEVERRIA
✓	2. Ley de Calidad.	O. KUNZ
✓	3. Avance Ley Venta en Verde.	O.KUNZ
✓✓	4. Proyecto de Renovación Urbana para el Bicentenario.	B. ECHEVERRIA
	5. Leasing habitacional.	D. MAS
2. VIVIENDA:		
✓✓	1. Avance Modificación Ley Sanitaria. <ul style="list-style-type: none"> • Areas de Concesión • AFR 	D. MAS
✓✓	2. Compra de Viviendas Sociales Usadas. <ul style="list-style-type: none"> ✓ • Movilidad Habitacional en el Marco de la Nueva Política de Vivienda: propuestas para formular su desarrollo. ✓ • Propuesta de Pago de Subsidios en cuotas. 	A. COLLADOS
✓✓	3. Presupuesto Vivienda 2005.	O. KUNZ – N. MURUA
✓✓	4. Retraso en firma de convenio MINVU/BancoEstado.	D. MAS
	5. Fondo Concursable MINVU.	N. MURUA
3. VARIOS:		
	- Reunión Nacional de Vivienda Pública.	
	- Fecha próxima reunión.	



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Presidencia

AUDIENCIA PROTOCOLAR CON SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, URBANISMO Y BIENES NACIONALES, DON JAIME RAVINET DE LA FUENTE,

Lunes 15 de septiembre de 2004.
11:30 horas.

TEMARIO

1. Saludo de la Mesa Directiva, integrada por los señores
 - Sr. Otto Kunz S. Presidente
 - Sr. Juan Mackenna I. Primer Vicepresidente
 - Sr. Daniel Mas R. Segundo Vicepresidente
 - Sr. Arturo del Río Secretario General
2. Ley General de Urbanismo y Construcciones.
3. Ampliación del límite de las concesiones sanitarias en el radio urbano.
4. Varios.

D.S. 40.

19-7-04	Seleccionados			Postulantes Hábiles		
	Tramo			Tramo		
	1	2	Total general	1	2	Total general
Región						
1	291	71	362	580	95	675
2	465	145	610	560	145	705
3	292	42	334	588	42	630
4	542	210	752	1.309	365	1.674
5	1.059	849	1.908	3.160	1.050	4.210
6	640	235	875	2.521	248	2.769
7	902	150	1.052	2.529	187	2.716
8	1.542	552	2.094	4.591	1.105	5.696
9	10	114	124	156	209	365
10	1.030	171	1.201	2.502	171	2.673
11	136	4	140	178	4	182
12	251	17	268	782	17	799
13	3.139	1.412	4.551	14.325	5.227	19.552
Total	10.299	3.972	14.271 ✓	33.781	8.865	42.646 ✓

28.377.2

72.

PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004

Resultados 1° Llamado DS 40/2004

Region	Titulo I			Titulo II			Titulo III			Total	
	Tramo 1	Tramo 2	Total	Tramo 1	Tramo 2	Total	Tramo 1	Tramo 2	Total		
1	N° seleccionados	291	71	362	-	-	-			-	362
	UF Seleccionados	34.920	6.390	41.310	-	-	-			-	41.310
2	N° seleccionados	464	133	597	1	12	13			-	610
	UF Seleccionados	55.680	11.970	67.650	200	2.400	2.600			-	70.250
3	N° seleccionados	287	42	329	5	-	5			-	334
	UF Seleccionados	34.410	3.780	38.190	1.000	-	1.000			-	39.190
4	N° seleccionados	542	210	752	-	-	-			-	752
	UF Seleccionados	65.010	18.900	83.910	-	-	-			-	83.910
5	N° seleccionados	991	798	1.789	57	42	99	11	9	20	1.908
	UF Seleccionados	119.120	71.820	190.940	11.400	8.400	19.800	2.750	2.250	5.000	215.740
6	N° seleccionados	613	233	846	27	2	29			-	875
	UF Seleccionados	73.560	20.970	94.530	5.400	400	5.800			-	100.330
7	N° seleccionados	902	150	1.052	-	-	-			-	1.052
	UF Seleccionados	108.240	13.500	121.740	-	-	-			-	121.740
8	N° seleccionados	1.439	525	1.964	103	27	130			-	2.094
	UF Seleccionados	172.680	47.250	219.930	20.600	5.400	26.000			-	245.930
9	N° seleccionados		100	100	10	14	24			-	124
	UF Seleccionados		9.000	9.000	2.000	2.800	4.800			-	13.800
10	N° seleccionados	1.009	167	1.176	21	4	25			-	1.201
	UF Seleccionados	121.080	15.130	136.210	4.200	800	5.000			-	141.210
11	N° seleccionados	136	4	140	-	-	-			-	140
	UF Seleccionados	29.920	760	30.680	-	-	-			-	30.680
12	N° seleccionados	251	17	268	-	-	-			-	268
	UF Seleccionados	55.220	3.230	58.450	-	-	-			-	58.450
13	N° seleccionados	2.931	1.150	4.081	198	251	449	10	11	21	4.551
	UF Seleccionados	351.720	103.500	455.220	39.600	50.200	89.800	2.500	2.750	5.250	550.270
N° seleccionados		9.856	3.600	13.456	422	352	774	21	20	41	14.271
UF Seleccionados		1.221.560	326.200	1.547.760	84.400	70.400	154.800	5.250	5.000	10.250	1.712.810

PROGRAMA HABITACIONAL MINVU 2004

2° Llamado y Extraordinario DS 40/2004

SOLO COLECTIVOS

Region		Titulo I (110 UF)	Titulo II (200 UF)	Titulo III (250 UF)	Total
1	UF Disponibles	11.000	-	-	11.000
	Subsidios aprox.	100	-	-	100
2	UF Disponibles	11.000	3.000	-	14.000
	Subsidios aprox.	100	15	-	115
3	UF Disponibles	11.000	2.800	-	13.800
	Subsidios aprox.	100	14	-	114
4	UF Disponibles	20.000	-	-	20.000
	Subsidios aprox.	182	-	-	182
5	UF Disponibles	50.000	22.200	12.500	84.700
	Subsidios aprox.	455	111	50	616
6	UF Disponibles	35.000	2.600	-	37.600
	Subsidios aprox.	318	13	-	331
7	UF Disponibles	35.000	-	-	35.000
	Subsidios aprox.	318	-	-	318
8	UF Disponibles	69.000	28.000	-	97.000
	Subsidios aprox.	627	140	-	767
9	UF Disponibles	40.000	-	-	40.000
	Subsidios aprox.	364	-	-	364
10	UF Disponibles	35.000	2.200	-	37.200
	Subsidios aprox.	318	11	-	329
11	UF Disponibles	3.000	-	-	3.000
	Subsidios aprox.	27	-	-	27
12	UF Disponibles	10.000	-	-	10.000
	Subsidios aprox.	91	-	-	91
13	UF Disponibles	222.000	150.900	12.500	385.400
	Subsidios aprox.	2.018	755	50	2.823
Total UF		552.000	211.700	25.000	788.700
Total Subs. aprox		5.018	1.059	100	6.177

Region		Titulo I (110 UF)
1	UF Disponibles	5.744
	Subsidios aprox.	52
2	UF Disponibles	-
	Subsidios aprox.	-
3	UF Disponibles	-
	Subsidios aprox.	-
4	UF Disponibles	8.346
	Subsidios aprox.	76
5	UF Disponibles	69.293
	Subsidios aprox.	630
6	UF Disponibles	86.276
	Subsidios aprox.	784
7	UF Disponibles	147.076
	Subsidios aprox.	1.337
8	UF Disponibles	84.153
	Subsidios aprox.	765
9	UF Disponibles	22.000
	Subsidios aprox.	200
10	UF Disponibles	45.412
	Subsidios aprox.	413
11	UF Disponibles	-
	Subsidios aprox.	-
12	UF Disponibles	-
	Subsidios aprox.	-
13	UF Disponibles	191.700
	Subsidios aprox.	1.743
Total UF		660.000
Total Subs. aprox		6.000

F.C.A.

Impo Entregados	12.000 .
Particulares	<u>28.000 .</u> A nos .
	16.000 . Deficit .

Unos llomas
Extraordinario



La Movilidad Habitacional en el Marco de la Nueva Política de Vivienda **Propuestas para Fomentar su Desarrollo**

En los últimos años, la Cámara Chilena de la Construcción ha venido promoviendo la compra de vivienda usada como mecanismo alternativo y complementario de las políticas habitacionales orientadas a la construcción de viviendas nuevas.

En el marco de la Nueva Política Habitacional impulsada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se ha potenciado el mecanismo de Fondo Solidarios para la Vivienda (Fondos Concursables) como la principal herramienta para la satisfacción de las necesidades habitacionales de las familias más postergadas. Ahora bien, en los grandes centros urbanos, el desarrollo de soluciones habitacionales mediante la construcción y adquisición de viviendas nuevas se ha visto coartado por el alto precio de los terrenos, situación que explica en gran medida la baja efectividad de este programa en algunas ciudades. La situación antes descrita, sumado al elevado stock de viviendas sociales ya existentes en estas zonas, hacen de la compra de vivienda usada a través de fondos Concursables una herramienta sumamente atractiva como alternativa de solución para miles de familias.

En vista de lo anterior, proponemos las siguientes medidas para el fomento del mercado secundario de viviendas en el primer segmento:

Medidas de Rápida Aplicación

1- Certeza jurídica a los pagos involucrados en el proceso de compraventa con subsidio del Fondo Concursable

Para impulsar la compra de vivienda usada en el marco de estos programas es indispensable que se otorgue certeza jurídica a las Entidades Organizadoras de que recuperarán oportunamente los gastos asumidos y el honorario estipulado por sus gestiones. Para esto, se propone que la normativa establezca, en forma clara y directa, que el SERVIU hará los pagos,

SANTIAGO



en forma separada y con cargo al subsidio, tanto al vendedor como a la Entidad Organizadora, de acuerdo a lo establecido en el Cronograma de Ingresos y Egresos (documento que es parte integrante del proyecto concursado). A lo anterior podría agregarse eventualmente el traspaso de fondos a la Entidad Organizadora destinados al saneamiento de deudas de servicios públicos y/o extracción de basura, todo lo cual deberá estar señalado en la escritura de compraventa, como requisito para dar curso al pago del subsidio.

La manera actual de operar en esta materia (por instrucción de Serviu RM) es incluir en la escritura de compraventa una cláusula mediante la cual el vendedor otorga a la Entidad Organizadora un mandato mercantil irrevocable y gratuito (en los términos del artículo doscientos treinta y tres y siguientes del Código de Comercio), para que en su nombre y representación proceda a cobrar y percibir de parte del Serviu Metroplitano, con cargo al saldo de precio de la compraventa que se le ha pagado, la suma de (...lo que corresponda), por concepto de obligaciones que mantiene pendiente el vendedor con la Entidad Organizadora. El riesgo de esto radica en que de acuerdo a la legislación chilena todos los poderes pueden ser revocables, lo que deja al operador en una posición sumamente vulnerable.

Cabe destacar que la medida propuesta no tiene costo alguno para la autoridad, y que asimismo, este cambio en la normativa permitiría dar mayor transparencia a este proceso, por cuanto las escrituras de compraventa reflejarían correctamente todas las condiciones y valores involucrados en el negocio realizado.

2- Mecanismo expedito de pagos:

Se estima que una semana es suficiente el perfeccionamiento de la documentación contractual SERVIU - Entidad Organizadora (la que habilita para ejecutar el proceso), mientras que para completar las operaciones de gestión inmobiliaria se requerirían como máximo 90 días. La relación contractual respecto de la asistencia técnica quedaría perfeccionada y



ejecutada dentro del mismo plazo. Cabe destacar que los plazos señalados son mayores a los que podrían lograrse en operaciones enteramente privadas, tanto por las características de los clientes, como por el hecho que en muchos casos puede requerirse la concurrencia del SERVIU por la deuda hipotecaria involucrada.

De esta manera, se estima que un plazo total de alrededor de cuatro meses sería suficiente desde la asignación de subsidio hasta los pagos. No obstante lo anterior, más importante aún es que el plazo que el MINVU comprometa sea estrictamente cumplido, ya que esta variable es clave para la confianza de los oferentes de viviendas.

3- Concursos separados para vivienda nueva y usada:

Atendidas las claras diferencias operativas entre obras nuevas de construcción y la compraventa de viviendas usadas, se estima conveniente establecer concursos separados. Esto eliminaría eventuales discriminaciones en favor de un mecanismo por sobre otro e incentivaría la participación de más Entidades Organizadoras, lo que implicaría una mayor y sostenida expansión del mercado secundario de viviendas sociales.

Medidas de Mediano y Largo Plazo

1- Permitir la postulación individual para la compra de viviendas usadas

Se propone simplificar la reglamentación de los programas habitacionales, adecuando el conjunto de textos reglamentarios con el fin de permitir la postulación individual para la compra de viviendas usadas en el marco del Programa de Fondo Concursable, atendiendo a la naturaleza de esta solución, la que implica una dispersión de los usuarios.

2- Transferencia Complementaria:

Hacer extensivo el subsidio a la originación para la compra de viviendas usadas en el marco del Programa de Fondo Concursable. Este

AFRICA
ANTOFAGASTA
BIOBIO
COPIAPÓ
EL CÍA
SANTIAGO DE
COPIAPÓ
LA SERENA
VALPÁRAISO
SANTIAGO
EL DÍAZ VIAL
EL MAÍLO
CONCEPCIÓN
TEMPUCÓ
VALDIVIA
OSORNIÓ
PUEBLO NUEVO
VALPARAISO
VALPARAISO



La Movilidad Habitacional en el Marco de la Nueva Política de Vivienda **Propuestas para Fomentar su Desarrollo**

En los últimos años, la Cámara Chilena de la Construcción ha venido promoviendo la compra de vivienda usada como mecanismo alternativo y complementario de las políticas habitacionales orientadas a la construcción de viviendas nuevas.

En el marco de la Nueva Política Habitacional impulsada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se ha potenciado el mecanismo de Fondo Solidarios para la Vivienda (Fondos Concursables) como la principal herramienta para la satisfacción de las necesidades habitacionales de las familias más postergadas. Ahora bien, en los grandes centros urbanos, el desarrollo de soluciones habitacionales mediante la construcción y adquisición de viviendas nuevas se ha visto coartado por el alto precio de los terrenos, situación que explica en gran medida la baja efectividad de este programa en algunas ciudades. La situación antes descrita, sumado al elevado stock de viviendas sociales ya existentes en estas zonas, hacen de la compra de vivienda usada a través de fondos Concursables una herramienta sumamente atractiva como alternativa de solución para miles de familias.

En vista de lo anterior, proponemos las siguientes medidas para el fomento del mercado secundario de viviendas en el primer segmento:

Medidas de Rápida Aplicación

1- Certeza jurídica a los pagos involucrados en el proceso de compraventa con subsidio del Fondo Concursable

Para impulsar la compra de vivienda usada en el marco de estos programas es indispensable que se otorgue certeza jurídica a las Entidades Organizadoras de que recuperarán oportunamente los gastos asumidos y el honorario estipulado por sus gestiones. Para esto, se propone que la normativa establezca, en forma clara y directa, que el SERVIU hará los pagos,



en forma separada y con cargo al subsidio, tanto al vendedor como a la Entidad Organizadora, de acuerdo a lo establecido en el Cronograma de Ingresos y Egresos (documento que es parte integrante del proyecto concursado). A lo anterior podría agregarse eventualmente el traspaso de fondos a la Entidad Organizadora destinados al saneamiento de deudas de servicios públicos y/o extracción de basura, todo lo cual deberá estar señalado en la escritura de compraventa, como requisito para dar curso al pago del subsidio.

La manera actual de operar en esta materia (por instrucción de SERVIU RM) es incluir en la escritura de compraventa una cláusula mediante la cual el vendedor otorga a la Entidad Organizadora un mandato mercantil irrevocable y gratuito (en los términos del artículo doscientos treinta y tres y siguientes del Código de Comercio), para que en su nombre y representación proceda a cobrar y percibir de parte del SERVIU Metroplitano, con cargo al saldo de precio de la compraventa que se le ha pagado, la suma de (...lo que corresponda), por concepto de obligaciones que mantiene pendiente el vendedor con la Entidad Organizadora. El riesgo de esto radica en que de acuerdo a la legislación chilena todos los poderes pueden ser revocables, lo que deja al operador en una posición sumamente vulnerable.

Cabe destacar que la medida propuesta no tiene costo alguno para la autoridad, y que asimismo, este cambio en la normativa permitiría dar mayor transparencia a este proceso, por cuanto las escrituras de compraventa reflejarían correctamente todas las condiciones y valores involucrados en el negocio realizado.

2- Mecanismo expedito de pagos:

Se estima que una semana es suficiente el perfeccionamiento de la documentación contractual SERVIU - Entidad Organizadora (la que habilita para ejecutar el proceso), mientras que para completar las operaciones de gestión inmobiliaria se requerirían como máximo 90 días. La relación contractual respecto de la asistencia técnica quedaría perfeccionada y



La Movilidad Habitacional en el Marco de la Nueva Política de Vivienda **Propuestas para Fomentar su Desarrollo**

En los últimos años, la Cámara Chilena de la Construcción ha venido promoviendo la compra de vivienda usada como mecanismo alternativo y complementario de las políticas habitacionales orientadas a la construcción de viviendas nuevas.

En el marco de la Nueva Política Habitacional impulsada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se ha potenciado el mecanismo de Fondo Solidarios para la Vivienda (Fondos Concursables) como la principal herramienta para la satisfacción de las necesidades habitacionales de las familias más postergadas. Ahora bien, en los grandes centros urbanos, el desarrollo de soluciones habitacionales mediante la construcción y adquisición de viviendas nuevas se ha visto coartado por el alto precio de los terrenos, situación que explica en gran medida la baja efectividad de este programa en algunas ciudades. La situación antes descrita, sumado al elevado stock de viviendas sociales ya existentes en estas zonas, hacen de la compra de vivienda usada a través de fondos Concursables una herramienta sumamente atractiva como alternativa de solución para miles de familias.

En vista de lo anterior, proponemos las siguientes medidas para el fomento del mercado secundario de viviendas en el primer segmento:

Medidas de Rápida Aplicación

1- Certeza jurídica a los pagos involucrados en el proceso de compraventa con subsidio del Fondo Concursable

Para impulsar la compra de vivienda usada en el marco de estos programas es indispensable que se otorgue certeza jurídica a las Entidades Organizadoras de que recuperarán oportunamente los gastos asumidos y el honorario estipulado por sus gestiones. Para esto, se propone que la normativa establezca, en forma clara y directa, que el SERVIU hará los pagos,



en forma separada y con cargo al subsidio, tanto al vendedor como a la Entidad Organizadora, de acuerdo a lo establecido en el Cronograma de Ingresos y Egresos (documento que es parte integrante del proyecto concursado). A lo anterior podría agregarse eventualmente el traspaso de fondos a la Entidad Organizadora destinados al saneamiento de deudas de servicios públicos y/o extracción de basura, todo lo cual deberá estar señalado en la escritura de compraventa, como requisito para dar curso al pago del subsidio.

La manera actual de operar en esta materia (por instrucción de SERVIU RM) es incluir en la escritura de compraventa una cláusula mediante la cual el vendedor otorga a la Entidad Organizadora un mandato mercantil irrevocable y gratuito (en los términos del artículo doscientos treinta y tres y siguientes del Código de Comercio), para que en su nombre y representación proceda a cobrar y percibir de parte del SERVIU Metroplitano, con cargo al saldo de precio de la compraventa que se le ha pagado, la suma de (...lo que corresponda), por concepto de obligaciones que mantiene pendiente el vendedor con la Entidad Organizadora. El riesgo de esto radica en que de acuerdo a la legislación chilena todos los poderes pueden ser revocables, lo que deja al operador en una posición sumamente vulnerable.

Cabe destacar que la medida propuesta no tiene costo alguno para la autoridad, y que asimismo, este cambio en la normativa permitiría dar mayor transparencia a este proceso, por cuanto las escrituras de compraventa reflejarían correctamente todas las condiciones y valores involucrados en el negocio realizado.

2- Mecanismo expedito de pagos:

Se estima que una semana es suficiente el perfeccionamiento de la documentación contractual SERVIU - Entidad Organizadora (la que habilita para ejecutar el proceso), mientras que para completar las operaciones de gestión inmobiliaria se requerirían como máximo 90 días. La relación contractual respecto de la asistencia técnica quedaría perfeccionada y

ABRIL
MAYO
JUNIO
JULIO
AGOSTO
SEPTIEMBRE
OCTUBRE
NOVIEMBRE
DICIEMBRE
SANTIAGO
ENERO
FEBRERO
MARZO
ABRIL
MAYO
JUNIO
JULIO
AGOSTO
SEPTIEMBRE
OCTUBRE
NOVIEMBRE
DICIEMBRE



ejecutada dentro del mismo plazo. Cabe destacar que los plazos señalados son mayores a los que podrían lograrse en operaciones enteramente privadas, tanto por las características de los clientes, como por el hecho que en muchos casos puede requerirse la concurrencia del SERVIU por la deuda hipotecaria involucrada.

De esta manera, se estima que un plazo total de alrededor de cuatro meses sería suficiente desde la asignación de subsidio hasta los pagos. No obstante lo anterior, más importante aún es que el plazo que el MINVU comprometa sea estrictamente cumplido, ya que esta variable es clave para la confianza de los oferentes de viviendas.

3- Concursos separados para vivienda nueva y usada:

Atendidas las claras diferencias operativas entre obras nuevas de construcción y la compraventa de viviendas usadas, se estima conveniente establecer concursos separados. Esto eliminaría eventuales discriminaciones en favor de un mecanismo por sobre otro e incentivaría la participación de más Entidades Organizadoras, lo que implicaría una mayor y sostenida expansión del mercado secundario de viviendas sociales.

Medidas de Mediano y Largo Plazo

1- Permitir la postulación individual para la compra de viviendas usadas

Se propone simplificar la reglamentación de los programas habitacionales, adecuando el conjunto de textos reglamentarios con el fin de permitir la postulación individual para la compra de viviendas usadas en el marco del Programa de Fondo Concursable, atendiendo a la naturaleza de esta solución, la que implica una dispersión de los usuarios.

2- Transferencia Complementaria:

Hacer extensivo el subsidio a la originación para la compra de viviendas usadas en el marco del Programa de Fondo Concursable. Este

SANTIAGO



subsidio complementario, otorgado también en los otros programas de subsidio a la demanda, permitiría al beneficiario solventar costos de transacción adicionales que surgen en este tipo de operaciones. Este subsidio puede ser entregado directamente al beneficiario, contra documentación de respaldo por los gastos que financia, o ser entregado a una institución privada que tramite la compra a favor del beneficiario.

De esta manera, se podría hablar en propiedad de una política de neutralidad entre viviendas nuevas y usadas, considerando los costos de transacción que surgen en este tipo de operaciones.

3- Catastro de Viviendas Sociales Asignadas:

Establecer un catastro de viviendas sociales históricamente asignadas, las que pueden ser objeto de compra a través de Fondos Concursables, permitiendo de este modo disminuir en parte los costos de búsqueda a los demandantes de viviendas usadas.

4- Reducir los Costos de Transacción:

Modernizar la gestión de los Conservadores de Bienes Raíces, generando una suerte de empadronamiento a las viviendas, a través de la implementación de un sistema de Registro o Folio Real, que permita un manejo expedito de títulos de dominio de la propiedad, reduciendo drásticamente los costos de transacción.

Santiago, 28.septiembre.2004
SR/



**12ª REUNIÓN NACIONAL DE VIVIENDA (RENAV),
PROGRAMA FINAL**

Jueves 30 de Septiembre / 2004

Hora	Programa Socios	Programa Acompañantes
18.00	Inicio de registro en Hotel Marbella	Inicio de registro en Hotel Marbella
20.00	Cóctel de bienvenida	Cocktail de bienvenida
21.30	Pub de camaradería	Pub de camaradería

Viernes 1 de Octubre / 2004

Hora	Programa Socios	Programa Acompañantes
08.30	Inscripción y acreditaciones	
08:45	Inauguración: Sr. Daniel Mas Rocha, Segundo Vicepresidente de la CChC	
09.00	Palabras del Ministro de Vivienda y Urbanismo Jaime Ravinet de la Fuente	
09:30	Presentación Nuevo Reglamento de Subsidios (DS 40/2004), Sr. Jaime Silva Jefe DPH	
10:00	Presentación Fondos Concursables, Sra. Claudia Pinto Jefe Nacional FC	Tour guiado a Valparaíso
10:30	Presentación Auspiciador Construmart	
10.45	Café	
11:00	Presentaciones Gasto Público en Vivienda Social y Alcances al Presupuesto 2005, Slaven Razmilic y Emanuel Vespa, Economistas CChC	
11.30	Constitución de Grupos de Trabajo 1. Subsidio de Renovación Urbana: su Impacto en la Demanda por Vivienda (Sr. Alberto Collado) 2. Nuevos Instrumentos para el Financiamiento Habitacional (Sr. Rogelio González) 3. Perfeccionamiento del Programa de Fondos Concursables (Sr. José Alfredo Jara)	
13.00	Almuerzo de camaradería	Almuerzo de camaradería
15.00	Continuación de Grupos de Trabajo	Continuación tour guiado a Valparaíso
16.30	Café	
17.00	Redacción de acuerdos	
18.00	Término de redacción de acuerdos	Retorno a Hotel Marbella
19.00	Actividades recreativas libres	Actividades recreativas libres
21.00	Cena de camaradería, show y fiesta	Cena de camaradería, show y fiesta

Sábado 2 de Octubre / 2004

Hora	Programa Socios	Programa Acompañantes
09.00	Plenario Presentación de los acuerdos de los grupos de trabajo	
10.15	Presentación Auspiciador Briggs/Fanalaza	Actividades recreativas libres
10.30	Café	
11.00	Continuación Plenario y debates	
12.30	Clausura 12ª Reunión Nacional de Vivienda Palabras de despedida de don Daniel Mas Rocha, Segundo Vicepresidente de la CChC Palabras de despedida de don Domingo Valenzuela Durret, Primer Vicepresidente del Comité de Vivienda. Cierre de don Rogelio González Yañez, Presidente (s) Comité Organizador	
13.00	Asado de cierre	Asado de cierre



30 DE SEPTIEMBRE, 1º Y 2 DE OCTUBRE DE 2004
MARBELLA, V REGION

“FONDOS CONCURSABLES”

EXPOSITORA
SRA. CLAUDIA PINTO
JEFA NACIONAL DE FONDOS SOLIDARIOS
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Carmen Rojas

De: Jenny Villanueva Pérez [jvillanueva@ecomac.cl]
Enviado: Thursday, September 23, 2004 3:52 PM
Para: Carmen Rojas
Asunto: Env: Securitización de contratos de leasing habitacional

CARMEN.
POR FAVOR IMPRIMIR Y ENTREGAR A DON DANIEL .
GRACIAS.
JENNY

Jenny Villanueva P.
Secretaria Gerencia General
Empresas Ecomac
Matta 221 La Serena
jvillanueva@ecomac.cl
Fono: (51) 209401 Fax: (51) 209402

>>> Antonio Leiva Ho 23/09/2004 15:33:24 >>>

Feller & Rate
CLASIFICADORA DE RIESGO

SECURITIZACION DE CONTRATOS DE LEASING HABITACIONAL

INTRODUCCION

La Ley N° 19.281 sobre Leasing Habitacional promulgada en diciembre de 1993 y modificada mediante la ley N° 19.401 de agosto de 1995, crea un sistema que pretende ser una alternativa para el financiamiento de primera vivienda en los sectores de la población de menores ingresos. Este debería ser atractivo para aquellas personas que actualmente arriendan viviendas, pero no cumplen con las condiciones requeridas en los mecanismos de crédito hipotecario más tradicionales, como las letras y los mutuos hipotecarios.

Pese a que el crecimiento del leasing habitacional ha sido más lento de lo esperado, existe un compromiso explícito del gobierno con él y paulatinamente se han ido superando los escepticismos iniciales que provocó en los diversos agentes del mercado. La existencia, a diciembre 1998, de más de 1.300 contratos de leasing habitacional y las 130.000 cuentas de ahorro para la vivienda sustentan esta última afirmación.

Dos de los principales puntos que los analistas han evaluado como problemáticos para la consolidación del leasing habitacional son: a) la falta de financiamiento de las operaciones en el largo plazo, a través de la securitización de los contratos; y b) las dificultades para la comprensión de este mecanismo por parte de los potenciales demandantes.

Por ello, con el fin de colaborar con su difusión, Feller Rate presenta en este artículo una breve descripción del sistema y los criterios generales que se toman en cuenta para la clasificación de riesgo de emisiones de bonos de securitización, respaldados con contratos de leasing habitacional.

OPERACION DEL SISTEMA

Mediante el mecanismo de leasing habitacional, una persona celebra un contrato de arrendamiento con una sociedad inmobiliaria con el compromiso de adquirir la vivienda, una vez ahorrado un monto igual al precio de ésta. El arrendatario se compromete, con el propósito de cumplir con la compra de la vivienda a ahorrar en forma metódica una cantidad fija mensual en una cuenta de ahorro individual para la vivienda o, según la modalidad convenida, pagar periódicamente una fracción del precio directamente a la sociedad inmobiliaria. En la [figura 1](#) se esquematizan las dos modalidades contempladas por la Ley de Leasing Habitacional.

Asimismo, el arrendatario puede obtener subsidio habitacional por parte del Estado en forma inmediata. Este subsidio, a diferencia del subsidio habitacional más tradicional, será desembolsado trimestralmente y está condicionado al comportamiento de pago del arrendatario.

En forma simplificada, podemos resumir el proceso del leasing habitacional en cinco pasos:

1. Ahorro previo. La persona tiene la posibilidad (no la obligación) de abrir una cuenta de ahorro en una institución financiera o caja de compensación de asignación familiar (en adelante "institución") la cual se denomina "cuenta de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compra venta". En ésta, la persona va depositando sus ahorros con el fin de firmar posteriormente un contrato de leasing habitacional o puede mantener la cuenta como un sistema de ahorro convencional.

2. Firma del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. La persona selecciona una vivienda y acude a una sociedad inmobiliaria para celebrar un contrato de leasing. La sociedad inmobiliaria, previo análisis de la situación crediticia del cliente, celebra el contrato y compra la vivienda seleccionada. La ley no establece un ahorro previo mínimo, sin embargo, en el mercado se ha observado la exigencia de un ahorro inicial de la persona que, considerando el efecto en el pago del pie del subsidio habitacional, está dentro del rango exigido en otros instrumentos de crédito.

La sociedad inmobiliaria puede considerar este ahorro como parte del pago por el precio de la vivienda, fijando el monto del arriendo como un porcentaje de la diferencia entre el valor de la vivienda y el ahorro. En tal caso, la persona usa su ahorro inicial para realizar un pago parcial del precio al momento de la firma del contrato y quedar con un saldo igual a cero en su cuenta de ahorro individual.

Una forma alternativa es establecer el arriendo como porcentaje del valor total de la vivienda y considerar el ahorro de la persona como saldo inicial de su cuenta individual.

3. Firma del contrato de ahorro metódico o acuerdo del pago parcial del precio. Existen dos opciones para completar el precio de la vivienda convenido. En una primera modalidad, el arrendatario se compromete a realizar ahorros metódicos de montos fijos en una institución, durante el tiempo que se haya pactado el contrato de leasing. Para esto, el arrendatario debe celebrar un contrato con una institución que, a través de una administradora de fondos para la vivienda (AFV), invertirá en el mercado de capitales el dinero acumulado en su cuenta¹. De esta forma, los fondos obtienen una rentabilidad que se irá acumulando en la misma cuenta de ahorro individual del arrendatario. Una segunda alternativa, es el pago parcial del precio pactado directamente a la sociedad inmobiliaria en forma mensual, sin la participación de la institución.

4. Aportes metódicos. El arrendatario efectúa los aportes mensuales establecidos en los contratos firmados con la institución. Esta distribuye el total recibido de la siguiente manera: a) paga el arriendo a la sociedad inmobiliaria o, si ha vendido los contratos y viviendas, a la sociedad securitizadora; b) cobra para sí una comisión por administrar los fondos en la cuenta; c) el monto restante lo deposita en la cuenta de ahorro individual del arrendatario en la AFV o se realiza el pago parcial de la vivienda, de acuerdo con la modalidad de contrato convenida. El arrendatario puede disponer de los saldos de su cuenta de ahorro metódico única y exclusivamente para el pago del precio de la vivienda. Asimismo, tiene la facultad de efectuar aportes voluntarios, con el fin de acelerar el plazo de compraventa. En el caso de ser beneficiario de subsidio habitacional, en la cuenta del arrendatario se depositarán los aportes complementarios otorgados por el SERVIU respectivo (ver [figura 2](#)).

5. Pago del precio pactado. Cuando en la cuenta de ahorro se completa un monto igual al precio de compraventa pactado, el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa se resuelve, y se celebra un contrato de venta de la vivienda..

Los depósitos en la cuenta de ahorro del arrendatario estarán conformados por lo aportado por éste, más el subsidio habitacional otorgado por el Estado, si existiese. Los aportes efectuados periódicamente serán distribuidos por la institución en las proporciones señaladas en el contrato de ahorro metódico, de acuerdo a las condiciones estipuladas.

Si se cumple el plazo y no se hubiese completado el precio de compraventa, el contrato puede prorrogarse. En este caso, el arriendo se calculará por la diferencia entre el precio convenido y el total acumulado y la cuota de ahorro se calculará de tal forma de mantener el mismo monto del aporte total mensual del arrendatario.

A pesar de que existen más de 130.000 cuentas de ahorro para la vivienda, la firma de contratos de leasing habitacional ha tenido un crecimiento bastante lento. No obstante, durante el año 1998 se vio una mayor actividad, que se espera continúe para el año 1999. La difusión del sistema no ha sido fácil, pero el mercado ha ido entendiendo las características especiales de este mecanismo, con respecto a los mutuos y letras.

A diciembre de 1998, habían más de diez sociedades inmobiliarias inscritas en la Superintendencia de Valores y Seguros, la mayoría de las cuales están operando activamente en el mercado. Dentro de éstas se encuentran dos sociedades relacionadas a instituciones bancarias: Banderarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario y Bhif Sociedad de Leasing Inmobiliario. Estas empresas están en su mayoría operando en Santiago.

Los contratos existentes en el sistema de leasing habitacional se presentan en el siguiente cuadro:

Contratos de Leasing Habitacional
(a diciembre de 1998)

Tipo de contratos	Número de contratos Vivienda Nueva	Vivienda Usada	Total	Precio promedio viviendas (UF)
Con subsidio	657	454	1.111	716
Sin subsidio	116	128	244	741
Totales	773	582	1.355	721

Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo

SECURITIZACION DE LOS CONTRATOS

La aplicación del mecanismo de leasing habitacional ha tenido algunas variantes. La Ley de Leasing habitacional menciona una modalidad de securitización que incorpora explícitamente a las instituciones. Esta se explica en detalle más adelante.

La securitización puede definirse, en forma simple, como el mecanismo financiero por el cual un agente de giro exclusivo (Special Purpose Vehicle - SPV) emite títulos de deuda, respaldados por un conjunto de activos, instrumentos individuales de deuda, derechos o flujos futuros. Mediante este mecanismo se convierten activos o

instrumentos individuales ilíquidos o de difícil venta, en títulos o securities de mayor liquidez en el mercado. Al conjunto de activos, instrumentos, derechos o flujos futuros que respaldan los títulos de deuda, se les denomina el colateral de la emisión.

La securitización fue introducida en Chile por la Ley N° 19.301 de marzo de 1994, que incorporó en la Ley de Mercado de Valores el Título XVIII "De Las Sociedades Securitizadoras".

Este cuerpo legal establece una figura especial en la cual la sociedad securitizadora, para cada emisión de bonos, forma un patrimonio separado distinto de su patrimonio común. Se establece que la quiebra de la sociedad sólo afecta a su patrimonio común y no a los patrimonios separados. Asimismo, la liquidación de un patrimonio separado no acarrea la quiebra de la sociedad ni la liquidación de los demás patrimonios separados.

Mediante las Normas de Carácter General de la SVS N°57, 76 y 78, se ha autorizado explícitamente los diferentes instrumentos que son susceptibles de ser securitizados. Adicionalmente, dentro de la ley de Leasing Habitacional se incorporó la posibilidad de adquirir viviendas dadas en leasing para la emisión de bonos de securitización.

De acuerdo con esta ley, se faculta a las sociedades inmobiliarias para vender las viviendas a sociedades securitizadoras, siempre que transfiera también los respectivos contratos. La securitizadora será propietaria de las viviendas durante la vigencia de los contratos, recibirá los arriendos y será quien venda las viviendas una vez completados los precios pactados. La administración de los desembolsos seguiría recayendo en la institución.

Un diagrama simplificado de la estructura de securitización se presenta en la [figura 3](#). Cabe señalar que la sociedad inmobiliaria no está presente en la estructura luego de la transferencia de las viviendas y los contratos.

Desde el punto de vista de riesgo para un inversionista, los colaterales formados con contratos de leasing habitacional tienen ciertas ventajas con respecto a las emisiones colateralizadas con mutuos hipotecarios. Las principales ventajas identificadas por Feller Rate son:

- La propiedad de la vivienda es de la sociedad inmobiliaria o de la securitizadora, según corresponda, lo que facilita la liquidación de garantías en caso de incumplimiento del arrendatario.
- Si el arrendatario lo requiere voluntariamente, luego del quinto año y hasta por cuatro oportunidades, puede hacer uso de los fondos acumulados en su cuenta de ahorro individual para cancelar los aportes, los arriendos, primas de seguros o comisiones. Luego, el arrendatario deberá acordar la cancelación de estos adelantos de efectivo con la institución (en la modalidad con participación de AFV's).
- Además de los seguros de incendio y de desgravamen, tradicionales en créditos hipotecarios, el leasing habitacional considera seguros de cesantía.
- Cuando existan tres incumplimientos seguidos del arrendatario o cuatro acumulados, una vez notificada la demanda, la institución, a requerimiento del arrendador, procederá a pagar los arriendos, con cargo a los fondos existentes en la cuenta de ahorro, hasta que quede ejecutoriada la resolución judicial del contrato y la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de la vivienda (en la modalidad con participación de AFV's).
- La ley establece jueces árbitros especiales para la resolución de conflictos, que agilizarían las eventuales disputas legales, especialmente las relacionadas a liquidación de garantías.

Por otro lado, una dificultad es la estructuración financiera de una emisión respaldada con contratos de leasing. El plazo para el pago de precio de la vivienda está condicionado a la existencia de ahorros voluntarios y a la rentabilidad real con respecto a la proyectada inicialmente, del fondo de ahorro individual del arrendatario. Si la

rentabilidad real es mayor y/o existen ahorros voluntarios, el pago del precio se producirá antes de lo proyectado. Si la rentabilidad es menor, el contrato puede prorrogarse, al igual que la fecha de pago de precio. El diseño de la emisión deberá incorporar este factor a través de la creación de fondos de reserva, cláusulas de rescate anticipado de bonos u algún otro mecanismo alternativo.

Uno de los agentes principales que intervienen directamente en el proceso de emisión de bonos, es la clasificadora de riesgo. En general, las estructuras de emisión son complejas y necesitan de alta especialización, tiempo y recursos, para un correcto análisis de riesgo. Por ello es importante que la clasificación de riesgo sea realizada por una institución con experiencia, prestigio y apoyo internacional.

Feller Rate mantiene una alianza estratégica con Standard & Poor's Rating Services, la principal agencia de clasificación a nivel mundial. Esta alianza incluye un acuerdo de cooperación en aspectos técnicos, metodológicos, operativos y comerciales, cuyo objetivo principal es la aplicación en Chile de métodos y estándares internacionales de clasificación de riesgo.

A diferencia de una clasificación de riesgo tradicional, en una securitización el emisor puede "elegir", dentro de ciertos parámetros, la categoría de riesgo que quiere para cada serie de bonos. Esto, debido a que la determinación de la magnitud de los sobrecolaterales, las garantías y los resguardos financieros y legales, son variables determinadas por el emisor.

Por ello, para el emisor es esencial una comunicación fluida con Feller Rate, tanto para internalizar en la estructuración los criterios básicos de análisis de riesgo de la clasificadora, como para determinar la categoría de riesgo que espera obtener.

METODOLOGIA DE CLASIFICACION

La metodología de clasificación de Feller Rate para bonos de securitización con colaterales conformados por contratos de leasing habitacional, depende de la modalidad específica de los contratos y la estructura misma de la emisión. Aquí se presenta un resumen de los criterios generales de clasificación de este tipo de instrumentos.

Calidad crediticia del colateral

Procedimientos de análisis crediticio

El comportamiento de la cartera de contratos que forman el colateral dependerá, en buena medida, de la calidad de los procedimientos de análisis crediticio, tanto de las instituciones como de las sociedades inmobiliarias que firman los contratos. Los mejores resultados en el desempeño de una cartera están asociados a buenos análisis de riesgo y procedimientos rigurosos para la aprobación de los créditos.

Feller Rate, como parte de su metodología, analiza el área de riesgo de la institución evaluadora, la experiencia de su plana ejecutiva, sus sistemas de información, sus recursos computacionales y sus sistemas de seguridad. Se pone énfasis en las políticas, las características y condiciones de los contratos, la existencia y calidad de manuales, el proceso de aprobación de las solicitudes, existencia de sistemas de scoring, políticas de seguros, políticas de tasas, tasación de las viviendas, tratamiento de los pagos y las excepciones a las políticas.

Además, Feller Rate realiza un muestreo de carpetas para analizar la consistencia entre los procedimientos efectivos y las políticas. En este proceso se revisan, entre otros aspectos: contratos firmados, aprobación de solicitudes y comentarios, constancias de ahorro previo, certificados de Dicom, certificados de la SBIF, relación

aporte/renta, relación carga financiera total/renta, tasación de la vivienda, antecedentes del cónyuge o certificados de soltería, otros antecedentes legales relevantes, y claridad y orden de los antecedentes.

Se revisan también los principales indicadores de desempeño de la cartera global de contratos de la entidad, con el fin de evaluar los resultados de los procesos de análisis crediticio y las principales causas de incumplimiento.

Supuestos de la cartera de referencia

El punto de partida para evaluar la pérdida potencial de la cartera de contratos por incumplimiento en los aportes, es establecer una cartera de referencia o de comportamiento normal y determinar la probabilidad de incumplimiento de pago de ésta en diferentes escenarios de crisis. La magnitud de estos últimos será mayor mientras más alta sea la clasificación de riesgo; es decir, los supuestos correspondientes a un escenario "AAA" son más exigentes que para uno "AA", y los asociados a este último, mayores que los de uno "A".

La determinación de los supuestos asociados a cada categoría de riesgo, se realizó mediante estudios del comportamiento histórico de pago de créditos hipotecarios, evidencias internacionales y apreciaciones cualitativas de expertos. Asimismo, se utilizaron los criterios que aplica Standard & Poor's en sus metodologías de clasificación de emisiones de securitización en otros países.

Para el caso de créditos habitacionales hipotecarios otorgados en Estados Unidos, lo usual es tomar como base el comportamiento de los créditos originados en el periodo 1925-1929, durante la Gran Depresión. Estas estimaciones se han ajustado incorporando información más reciente.

Para Chile, el periodo de mayor relevancia es el de la recesión de comienzos de la década de los ochenta. Sin embargo, no existe información estadística confiable de esa fecha, salvo a nivel muy agregado y altamente contaminada por la intervención estatal en ciertos sectores y otras situaciones coyunturales.

Para Feller Rate, las características generales de un contrato de leasing que pertenece a una cartera de referencia son:

- * Es parte de una cartera de tamaño no menor a 300 contratos.
- * Vivienda para uso del propietario.
- * Proceso de análisis crediticio aceptable.
- * Contrato firmado hace menos de 8 años.
- * Plazo residual del contrato mayor a 8 años.
- * Buen comportamiento de pago.

Para la cartera de referencia se determinan la probabilidad de incumplimiento de aportes, denominada probabilidad de incumplimiento base, y la pérdida del valor de la vivienda al momento de su liquidación.

En la tabla 1 se presentan los supuestos de probabilidad de incumplimiento base por categoría de riesgo. Feller Rate diferencia dicha probabilidad dependiendo del nivel de ahorro previo de la persona con respecto al precio de la vivienda, que incluye el valor presente del subsidio estatal en caso que exista.

Tabla 1: Probabilidad de incumplimiento base por categoría de riesgo

Categoría	Ahorro previo 15%	Ahorro previo 10%	Ahorro previo 5%
AAA	15,6%	24,0%	36,0%
AA	12,5%	19,2%	28,8%
A	8,3%	12,8%	19,2%
BBB	6,2%	9,6%	14,4%

Para cada categoría de riesgo se realiza un ajuste al valor de la vivienda que se liquida en caso de incumplimiento. La pérdida de valor de una vivienda de una cartera de referencia, al momento de liquidación, y los costos asociados al proceso legal y administrativo, se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 2: Pérdida de valor de la vivienda y costos de liquidación

Categoría	Pérdida de valor de la vivienda	Costo de Liquidación
AAA	55%	12%
AA	48%	12%
A	44%	12%
BBB	40%	12%
(*) Para viviendas de valor menor a UF 2.000		

Feller Rate puede cambiar sus supuestos y magnitud de ajustes, en función de las características de una emisión en particular. Dentro de los aspectos que pueden afectar los supuestos de cada categoría de riesgo, están, entre otros: la homogeneidad de los activos, su dispersión geográfica, la dispersión de los arrendatarios de riesgo económico conjunto y la existencia de seguros.

Determinación de ajustes

Dos carteras conformadas por contratos de leasing habitacional pueden tener distinta calidad crediticia. Feller Rate observa estas diferencias y aplica ajustes a los supuestos base anteriormente definidos. Estos se realizan de acuerdo con las características de cada contrato en particular.

Los coeficientes de ajuste son consistentes con los que Feller Rate considera cuando los colaterales están conformados por mutuos hipotecarios. Los premios y castigos de una cartera específica, con los que se ajusta la probabilidad de incumplimiento de la cartera de referencia, se presentan en la tabla 3.

Tabla 3: Coeficientes de ajuste para contrato de leasing habitacional

Característica	Coeficiente de ajuste
El contrato pertenece a una cartera de créditos de tamaño n, con n < 300	$\sqrt{300} / \sqrt{n}$
Deficiencias crediticias en la originación	1,20 a 2,00
El contrato tiene historia entre 8 y 10 años	0,85

El contrato tiene historia mayor a 10 años	0.70
El contrato tiene un plazo residual menor a 8 años	0.90
Mal comportamiento de pago	Hasta 2,00

Para cada categoría de riesgo, la probabilidad de incumplimiento de un arrendatario en particular es igual a la probabilidad de incumplimiento base multiplicada por sus respectivos coeficientes de ajuste. El número de incumplimientos de una cartera será el promedio ponderado de la probabilidad de incumplimiento de cada arrendatario multiplicado por el número total de contratos.

La pérdida potencial de una cartera será igual al valor presente de los arriendos y pagos de precio no percibidos por incumplimientos de los arrendatarios, menos el valor presente de las recuperaciones por liquidación de garantías, netas de costos (incluida la garantía estatal en caso de subsidio).

Esta pérdida potencial no debe afectar la capacidad de pago de los bonos, por lo tanto cada emisión debe considerar un "sobrecolateral" que cubra las pérdidas en escenarios de crisis. Lo que se ha observado en Chile (en las tres emisiones respaldadas con mutuos hipotecarios realizadas por Transa Securitizadora), es que el sobrecolateral se forma con la diferencia entre la tasa que tienen los bonos y la que implícitamente tienen los mutuos.

Eventualmente, bajo ciertas condiciones, podría no existir pérdida potencial en un colateral. Sin embargo, Feller Rate considera un sobrecolateral mínimo, que dependerá del tipo de activos y características de la cartera.

Administración y control

Administración de los contratos

La entidad encargada de administrar los contratos, sociedad inmobiliaria o institución, debe encargarse de: la cobranza de los arriendos; la remisión de ellos a la securitizadora; el monitoreo y control de la cartera; la administración de los seguros del arrendatario y de la vivienda; la administración de los morosos; los procesos de liquidación de garantías; las retasaciones de las viviendas y otras labores adicionales.

Feller Rate evalúa en forma detallada cada entidad, analizando su capacidad de administrar y controlar los contratos individuales. En el caso que una institución cuente con clasificación de riesgo otorgada por Feller Rate, ésta se toma en cuenta en forma directa en la evaluación.

La clasificación final de la emisión podría verse acotada por deficiencias encontradas en los procedimientos, sistemas de información, recursos humanos, recursos computacionales o capacidad administrativa de las entidades.

Administración "maestra"

El monitoreo del comportamiento del colateral debe ser continuo y preciso. Deben existir indicadores de desempeño de la cartera que permitan un seguimiento fácil y exacto y que puedan activar decisiones correctivas. La información relevante sobre el comportamiento del colateral debe ser consolidada y verificada, para luego ser analizada en función de las proyecciones iniciales. De comprobarse negligencia por parte de las entidades que administran los contratos o que la calidad de la información enviada por ellos es inexacta, incompleta o fraudulenta, la securitizadora deberá tomar todas las medidas del caso para evitar nuevos comportamientos similares o, si es necesario, cambiar a la institución. Estas actividades frecuentemente son realizadas por la misma securitizadora, aunque es factible que se deleguen a terceros.

Al igual que en el caso anterior, la clasificación final de la emisión podría verse acotada por deficiencias

encontradas en los procedimientos, sistemas de información, recursos humanos, recursos computacionales o capacidad administrativa de la securitizadora.

Flujo de caja

Una emisión de bonos de securitización puede tener diversas estructuras de pago, que son determinantes a la hora de realizar el trabajo de clasificación.

Las características de la estructura de ingresos generados por los contratos, la tabla de desarrollo de los bonos emitidos y los costos estimados del patrimonio separado, determinan las proyecciones de ingresos y egresos.

Los ingresos del patrimonio separado que se incluyen en el flujo de caja provienen de:

- * los arriendos pagados mensualmente;
- * el pago del precio de la vivienda una vez cumplido el plazo;
- * las recuperaciones por liquidación de garantías (viviendas);
- * la garantía estatal en caso de subsidio habitacional y
- * la rentabilidad de los fondos de reserva.

Los arriendos que recibirá la securitizadora se ajustan según la probabilidad de incumplimientos calculada para la cartera (ver "Determinación de Ajustes")

Las proyecciones de flujo de caja consideran que los incumplimientos se producen a partir del mes trece, contado desde la fecha de emisión, y se distribuyen linealmente durante 36 meses. El monto dejado de percibir por el patrimonio separado será igual al número de incumplimientos calculado, multiplicado por el valor promedio de los arriendos de la cartera.

Feller Rate supone que los ingresos por liquidación de las viviendas se producen 15 meses después de ocurrido el incumplimiento. Los montos considerados para las recuperaciones corresponden a valores promedios para el valor de la vivienda y de las pérdidas estimadas de este valor.

Las viviendas sujetas a subsidio estatal de valores menores a UF 900, gozan de una garantía especial que cubre el 75% de la eventual pérdida del arrendador luego de la liquidación de la vivienda. Esta garantía tiene un tope máximo de UF 200 y está condicionada a un ahorro acumulado mínimo del 25% del precio de la vivienda. En las proyecciones se considera que los eventuales desembolsos de la Tesorería General de la República se producen al momento de liquidación de garantías.

Los egresos de un patrimonio separado se componen básicamente de:

- * los costos relacionados a la emisión;
- * las remuneraciones del representante de tenedores de bonos, del banco pagador y del banco custodio;
- * las comisiones por administración de contratos;

- * el costo de otros servicios de administración, seguimiento y control del patrimonio separado;
- * el costo de servicios relacionados a la liquidación de garantías;
- los honorarios de clasificadores de riesgo;
- * el costo de auditoría externa;
- * los gastos legales;
- * los costos de tasación;
- * otros costos establecidos en el contrato de emisión;
- * impuestos; y
- * el retiro de excedentes del patrimonio común de la securitizadora.

La ley de securitización establece que en el contrato de emisión se deben determinar los costos imputables al patrimonio separado, incluyendo los pagos actuales y máximos que serán considerados por los servicios prestados.

La determinación de los costos por administración y otros servicios, son un elemento importante en el análisis. Feller Rate compara las tarifas acordadas con los prestadores de servicios, con respecto a los gastos normales para realizar estos trabajos en los términos pactados, y estudia sus posibles fluctuaciones a lo largo del tiempo. Si la entidad es reemplazada, la tarifa máxima establecida en el contrato debe ser suficientemente atractiva, para que otra entidad pueda brindar sus servicios o, en su defecto, para que la securitizadora por sí misma pueda realizar las actividades acordadas, sin disminuir la calidad de éstas.

En las proyecciones también se incluyen todos los costos asociados a la liquidación de garantías. Estos son función del saldo no cubierto del precio de la vivienda.

Feller Rate puede aplicar ajustes a la proyección de costos, si existen indicios que éstos, en el largo plazo, pueden ser diferentes a los estimados.

Finalmente, el pago de los bonos se descuenta de los flujos según la tabla de desarrollo programada y condiciones establecidas en el contrato de emisión. Si en éste así se estipula, la tabla de desarrollo se ajusta a situaciones que aceleren el pago de los bonos.

La estructura de ingresos netos ajustados, incluidos fondos de reserva y otras garantías líquidas, debe ser suficiente para pagar cada uno de los cupones de los bonos en los plazos y condiciones pactados.

Los ajustes efectuados responden a supuestos específicos sobre el comportamiento de ciertas variables relevantes en el tiempo. Sin embargo, el desempeño de éstas podría diferir marginalmente de los supuestos para el escenario de crisis analizado. Asimismo, pueden existir variables no consideradas en los ajustes -debido a su menor relevancia-, pero que podrían tener cierto impacto negativo en los flujos. Por lo anterior, Feller Rate realiza un análisis de sensibilidad de dichas variables.

Estructura Legal

La estructura legal de la emisión debe garantizar que los flujos de dinero, de información y operativos, se realicen en condiciones claras e inequívocas, con el fin de ser totalmente consistentes con la estructura económica-financiera diseñada.

El contrato de emisión es el documento principal que Feller Rate estudia para otorgar la clasificación definitiva de un bono de securitización. Frecuentemente estos contratos son complejos y tienen un extenso proceso de elaboración y discusión. De ser necesario, Feller Rate puede revisar borradores finales de dichos documentos, siempre que en ellos se establezcan claramente los aspectos principales de la emisión. La opinión final de Feller Rate estará condicionada a que las versiones definitivas de los documentos legales, sean consistentes con la estructura general de la emisión y con los borradores finales revisados previamente.

Rafael Charún

Visión de Riesgo

Enero Febrero 1999

Prohibida su reproducción total o parcial sin autorización escrita de Feller Rate.

PROYECTOS INMEDIATOS PARA POTENCIAR LA EXPANSION DEL FINANCIAMIENTO PRIVADO AL SEGMENTO DE MENORES INGRESOS

I. GARANTIA ESTATAL PARA CREDITOS SIN SUBSIDIO

1.- Antecedentes

Existe una enorme demanda insatisfecha por viviendas económicas, por parte de familias que tienen ahorros para un pie y capacidad de pago de un crédito hipotecario, pero al no tener el subsidio ganado no califican como sujetos de crédito, o se les ofrece una tasa de interés más alta.

Estas familias están dispuestas a comprar sin esperar por largos años para la obtención del subsidio, con un crédito hipotecario en condiciones razonables.

2.- Propuesta

Se propone que se ofrezca para estos créditos la misma garantía MINVU que para las operaciones con subsidio, es decir seguro por el 75% de la pérdida incurrida al ejecutar un crédito, con tope de 120 UF por operación.

3.- Gasto Fiscal

Es un compromiso contingente del Fisco, que no sería contabilizado como gasto fiscal en el presupuesto del año 2005.

II. BANCA DE SEGUNDO PISO PARA LEASING HABITACIONAL

1.- Antecedentes

La ley de leasing autoriza 10.000 subsidios anuales, y se están aprovechando solamente alrededor de 3.000.

Por otra parte, existe una enorme cantidad de arrendatarios de viviendas antiguas del tipo básica pública y PET, que pagan arriendos del 12 al 14% anual sobre el valor de mercado de las viviendas.

Con el perfeccionamiento a la ley introducido hace algunos meses (subsidio a todo evento, transable en bolsa; garantía estatal sobre la pérdida desde el inicio del contrato, en forma similar a los demás subsidios), se hace completamente viable la securitización de contratos de leasing para adquirir esas viviendas por sus arrendatarios.

Aprovechar los subsidios disponibles hoy (alrededor de 7.000) en esta clase de operaciones, permitiría además, un importante impulso a la movilidad habitacional y la consiguiente construcción de una cantidad similar de viviendas de mayor valor.

2.- Propuesta

Se propone montar una línea de financiamiento de segundo piso para las sociedades inmobiliarias de leasing habitacional no bancarias, por parte del Banco del Estado (BECH), con las siguientes características:

- a) Línea tipo revolving, para financiar el acopio de operaciones de leasing con subsidio, para viviendas de hasta 600 UF, por un total de 3 millones de UF.
- b) Financiamiento a TAB más 1,00% anual (a convenir).
- c) Plazo máximo de tres años para el pago al BECH de los recursos utilizados de la línea, por parte de las sociedades inmobiliarias. Estas compañías otorgarán un mandato al banco para que, vencido el plazo sin que se haya pagado lo adeudado, el BECH pueda enajenar la cartera o integrarla en otra operación de securitización.
- d) El monto máximo de endeudamiento con la línea que podrá tener una sociedad inmobiliaria será de 600.000 UF, no pudiendo tener la compañía una relación deuda a patrimonio mayor que 10.
- e) Los contratos de leasing así financiados serán prendados a favor del BECH.
- f) Se implementará un mecanismo operacional similar al aplicado por CORFO en la operación del Programa MINVU – USAID.

3.- Gasto Fiscal

No implica mayor gasto fiscal del ya autorizado.

III. BANCA DE SEGUNDO PISO PARA CREDITO HIPOTECARIO DE ORIGINADORES NO BANCARIOS

1.- Antecedentes

El mercado de crédito hipotecario para viviendas económicas de encuentra excesivamente concentrado en el BECH, por falta de interés hacia el segmento, por la mayor parte de la banca tradicional.

Ello es inconveniente para el sano desarrollo de un mercado dinámico y que promueva la movilidad y el mercado secundario; e, implica, además, un riesgo sistémico por presión de los deudores y presión política, en caso de un escenario de deterioro del clima económico.

Por otra parte, existe un importante número de originadores no bancarios de mutuos endosables (y otras potenciales compañías que serían organizadas por empresarios

del mundo inmobiliario), interesados en el desarrollo en gran escala de créditos para esos segmentos, los cuales no disponen de capital de trabajo necesario para acopiar y securitizar.

2.- Propuesta

Se propone montar una línea de financiamiento de segundo piso para los originadores de mutuos hipotecarios no bancarios, por parte del BECH, con las mismas características de la línea para leasing habitacional.

El monto propuesto de la línea es de 8 millones de UF.

3.- Gasto Fiscal

No implica mayor gasto fiscal del ya autorizado.

IV. PUESTA AL DIA DEL PLAN ESTRATEGICO

Se propone que la Cámara Chilena de la Construcción establezca a la brevedad un procedimiento formal para reestudiar a fondo la actualización del Plan Estratégico para el Desarrollo del Mercado de la Vivienda, teniendo como meta que éste esté sancionado a más tardar el próximo mes de abril.

El trabajo debería incluir un presupuesto financiero anual que cubra el próximo período de gobierno, haciéndose cargo también de los compromisos de arrastre.

El objeto de este trabajo y su calendarización, es que la Cámara lo ponga a disposición del país en el debate que habrá de producirse con ocasión de la elección de un nuevo gobierno.

Este trabajo debería ser ejecutado por una Comisión de Socios especialmente designada, y discutido ampliamente en los Comités de Socios que corresponda y en la Comisión Permanente de la Vivienda.

El rol de la Gerencia de Estudios de la Cámara sería de apoyo a la Comisión ad-hoc que se designe.



FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA_FSV

División de Política Habitacional



La Experiencia del Fondo Solidario de Vivienda (2001 a 1° semestre 2004)

Más para los que tienen Menos



FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA_FSV

División de Política Habitacional

ANTECEDENTES GENERALES:

- 50.558 Familias Beneficiadas
- 915 Proyectos Seleccionados
- 14,2 millones de UF de Inversión.
- Se ha llegado a 220 comunas del país (64,5%)

Año	Familias Beneficiadas	N° de Proyectos	Subsidios entregados (UF)
2001	2.225	56	597.655
2002	7.646	168	2.055.585
2003	19.118	356	5.443.842
2004*	21.569	335	6.083.336
Total	50.558	915	14.180.418

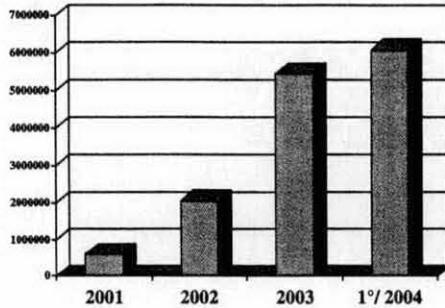


FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA_FSV

División de Política Habitacional

INVERSIÓN

El Fondo Solidario de Vivienda a la fecha ha entregado recursos por el monto de **14.180.418 UF.**



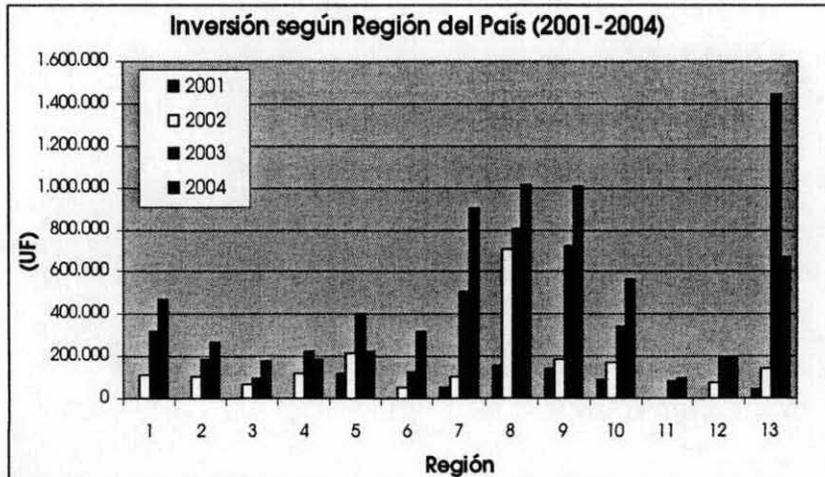
Año	Inversión (UF)
2001	597.655
2002	2.055.585
2003	5.443.842
1º semestre 2004	6.083.336



FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA_FSV

División de Política Habitacional

INVERSIÓN





GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DE VIVIENDA
Y URBANISMO

FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA_FSV

División de Política Habitacional

Fondo Solidario de Vivienda (2001 a 1° semestre del 2004)

Región	N° proyectos Seleccionados	N° de Familias Beneficiadas	Inversión (uf)	Cobertura Territorial
I	39	3.223	900.424	50%
II	134	2.126	550.925	55,6%
III	26	1.230	343.293	89%
IV	37	1.873	519.329	80%
V	64	3.443	957.855	60,5%
VI	24	1.823	502.729	33,3%
VII	73	5.641	1.569.533	63,3%
VIII	167	9.823	2.672.027	78,8%
IX	126	7.386	2.054.889	90,3%
X	55	4.212	1.168.213	50%
XI	16	504	181.440	70%
XII	20	1.233	462.540	30%
XIII	134	8.041	2.297.220	71%
País	915	50.558	14.180.418	64,5%



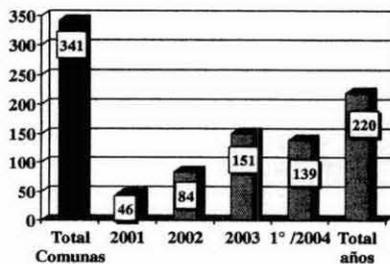
GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DE VIVIENDA
Y URBANISMO

FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA_FSV

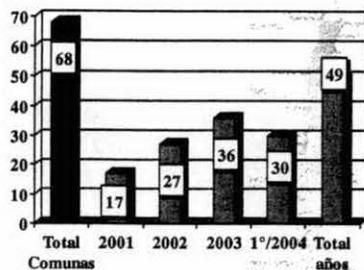
División de Política Habitacional

EVOLUCIÓN DE LA COBERTURA TERRITORIAL

Cobertura en Total de Comunas del País



Cobertura en 20% de las Comunas Más Pobres



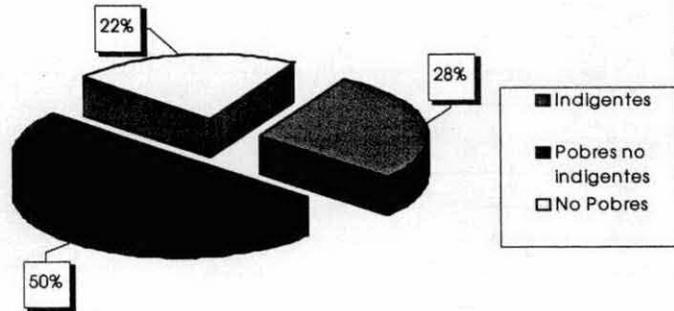


FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA_FSV

División de Política Habitacional

FOCALIZACION SOCIAL

Clasificación de las Familias Beneficiadas según Línea de Pobreza

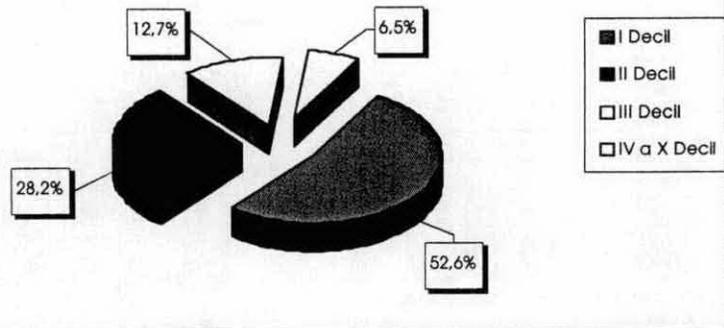


FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA_FSV

División de Política Habitacional

FOCALIZACION SOCIAL

Clasificación de los Beneficiarios según Decil Socio-económico



El **52,6%** de los Beneficiados en el FSV pertenece al primer decil Socio-económico; **28,2%** al 2° decil; **12,7%** al 3° decil y el **6,5%** a beneficiarios entre el IV a X decil.

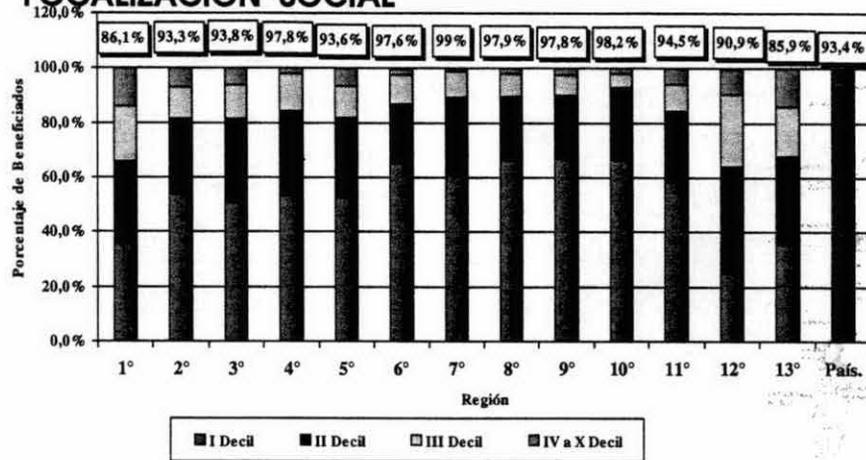


GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DE VIVIENDA
Y PLANIFICACION

FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA_FSV

División de Política Habitacional

FOCALIZACION SOCIAL



* Los Números que aparecen en cada barra corresponden al % de beneficiarios que se encuentran entre el 1° y 3° decil.

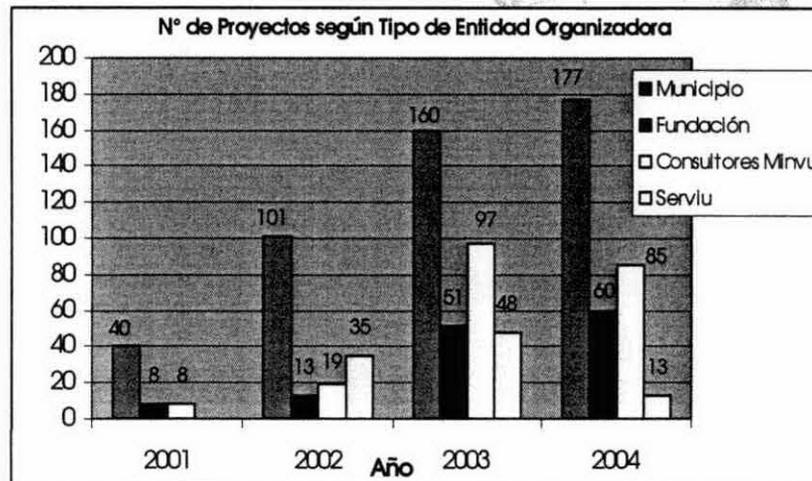


GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DE VIVIENDA
Y PLANIFICACION

FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA_FSV

División de Política Habitacional

TIPO DE ENTIDAD ORGANIZADORA PARTICIPANTE





FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA_FSV

División de Política Habitacional

TIPO DE ENTIDAD ORGANIZADORA PARTICIPANTE

Tipo de Entidad Organizadora	N° de Actores	N° de Familias Beneficiadas	%
Municipalidades	152	26.362	52,1
Fundaciones	10	8.622	17,1
Consultores	27	11.262	22,3
Serviu	7	4.312	8,5
TOTAL	196	50.558	100

• Las Municipalidades han sido las Entidades Organizadoras que han patrocinado el mayor Número de familias beneficiadas, con el 52%.

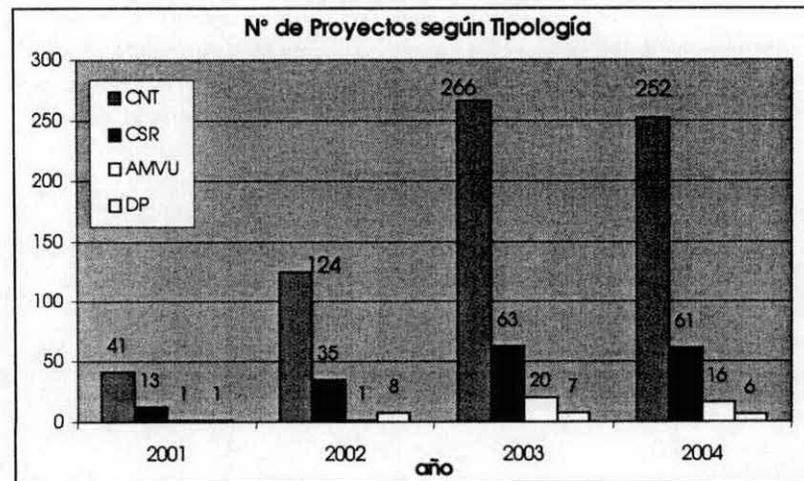
• La Corporación Habitacional es la E.O. que mas familias ha patrocinado para proyectos del FSV, con 5.476 familias.



FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA_FSV

División de Política Habitacional

TIPO DE PROYECTOS BENEFICIADOS





FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA_FSV
División de Política Habitacional

TIPO DE PROYECTOS BENEFICIADOS

Tipo de Proyecto	N° de Proyectos	N° de Familias Beneficiadas	%
<i>C. Nuevos Terrenos</i>	683	44.563	88,1
<i>C. Sitio Residente</i>	172	4.492	8,9
<i>A. Viviendas Usadas</i>	38	1.041	2,1
<i>Densificación Predial</i>	22	462	0,9
TOTAL	915	50.558	100

•El 88% de las familias beneficiadas tiene solución habitacional, del tipo Construcción en Nuevos terrenos.



FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA_FSV
División de Política Habitacional

PROMEDIO DE MT² POR TIPO DE PROYECTO y REGIÓN

Tipo de Proyecto	Promedio MT ²
<i>C. Nuevos Terrenos</i>	32,2
<i>C. Sitio Residente</i>	39,8
<i>A. Viviendas Usadas</i>	36,4
<i>Densificación Predial</i>	38
Promedio TOTAL	34

Región del País	Promedio MT ²
I	35,2
II	28,2
III	31,5
IV	32,8
V	36,4
VI	34,1
VII	33,7
VIII	40,3
IX	28,9
X	30,3
XI	35,7
XII	36,9
XIII	36,7
Total País	34



FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA_FSV

División de Política Habitacional

Caracterización de los Proyectos FSV

Datos	Rango de Grupo de familias				
	10 a 30 fam.	31 a 70 fam.	71 a 120 fam.	121 a 200 fam.	201 a 300 fam.
Nº Proyectos	460	256	77	92	30
Promedio UF. Solicitadas	267	281	285	282	285
Promedio de M2	34,4	33,5	34,3	32,1	33,8

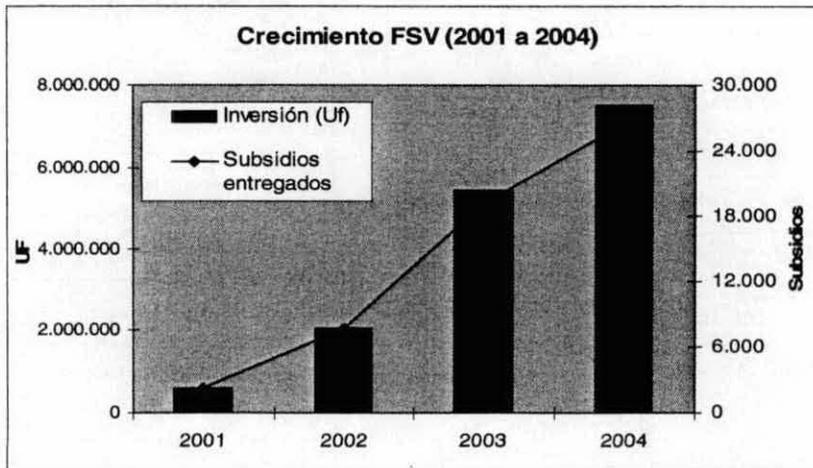
- El 78,3% de los proyectos seleccionados, son para grupos de 10 a 70 familias.
- Los grupos pequeños (10 a 30 familias) piden en promedio menos subsidio y tienen un metraje cuadrado mayor.



FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA_FSV

División de Política Habitacional

Proyección y Año 2004





GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DE VIVIENDA
17 JUNIO 2003

FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA_FSV

División de Política Habitacional

Proyección Año 2004

**Este año se entregaran aproximadamente
28.000 subsidios del Fondo Solidario de
Vivienda**





30 DE SEPTIEMBRE, 1º Y 2 DE OCTUBRE DE 2004
MARBELLA, V REGION

**“GASTO PUBLICO EN
VIVIENDA SOCIAL:
EVOLUCION HISTORICA Y
ORIENTACIONES PARA EL
PRESUPUESTO 2005”**

**EXPOSITORES
SRES. SLAVEN RAZMILIC Y EMANUEL VESPA
ECONOMISTAS GERENCIA DE ESTUDIOS
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

Gasto Público en Vivienda Social:

Evolución Histórica y Orientaciones para el Presupuesto 2005

Slaven Razmilic
Emanuel Vespa

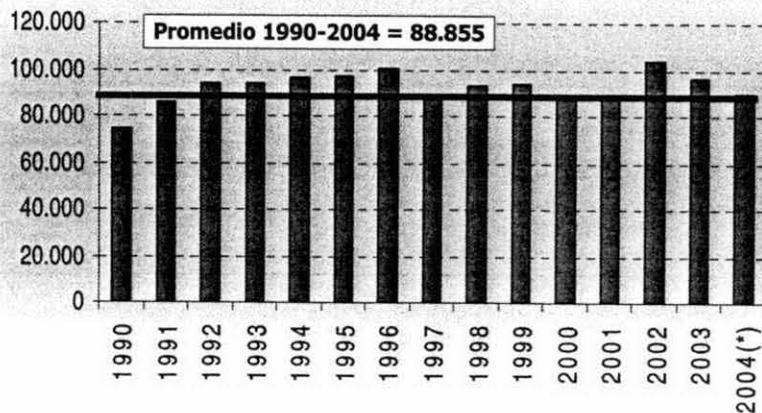
Gerencia de Estudios
Cámara Chilena de la Construcción

Reunión Nacional de Vivienda
Marbella 2004



Labor Habitacional del MINVU

Viviendas Contratadas y Subsidios Otorgados

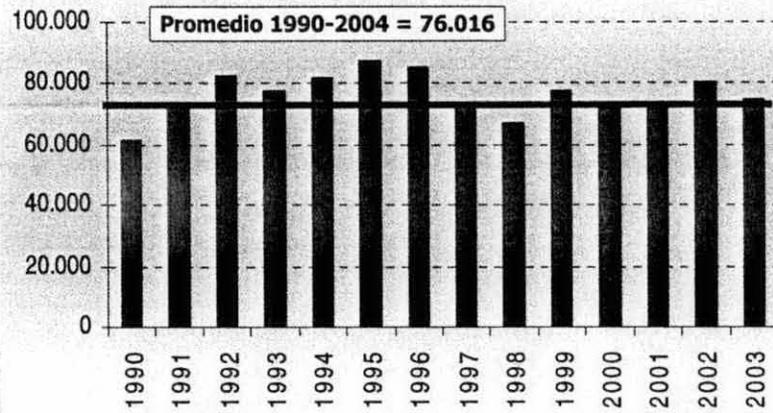


Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo



Labor Habitacional del MINVU

Viviendas Terminadas y Subsidios Pagados

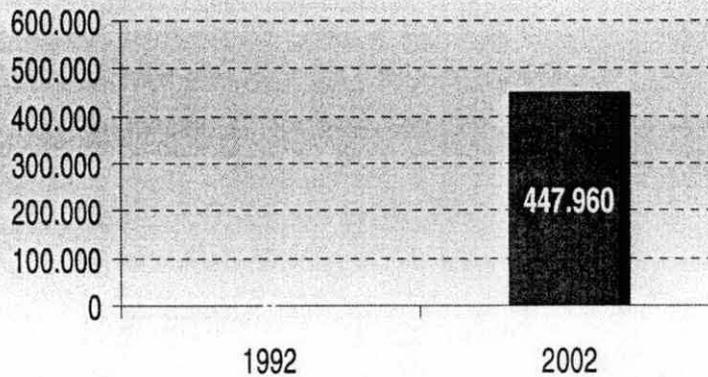


Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo



Evolución del Déficit Habitacional

Las cifras del Censo



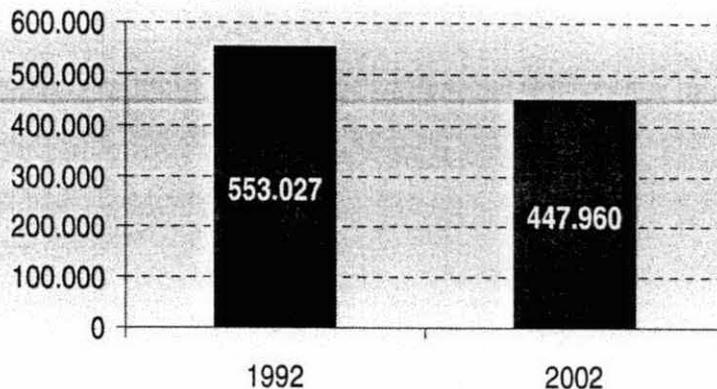
Dos alcances:

- reducir el déficit en poco más de 100.000 viviendas en 10 años no es satisfactorio

- no sabemos nada de lo que ocurrió entre los años censales

Evolución del Déficit Habitacional

Las cifras del Censo



Censo v/s Encuesta Casen

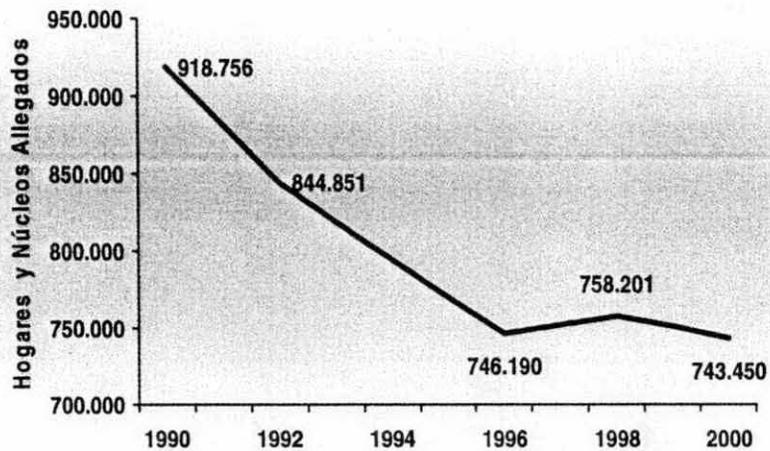
Utilizar el Censo tiene la ventaja de contar con cifras totales y no muestrales, pero...

- Los períodos intercensales son demasiado largos y no permiten realizar un análisis más fino de la evolución del déficit habitacional
- No permite identificar si el hogar que reside en la vivienda está compuesto por más de un núcleo familiar
- La encuesta Casen fue diseñada íntegramente para estos efectos, es la herramienta de evaluación que usa Mideplan y es ampliamente utilizada por los expertos en políticas sociales



Evolución del Déficit Habitacional

Las cifras de la CASEN (sólo allegamiento)



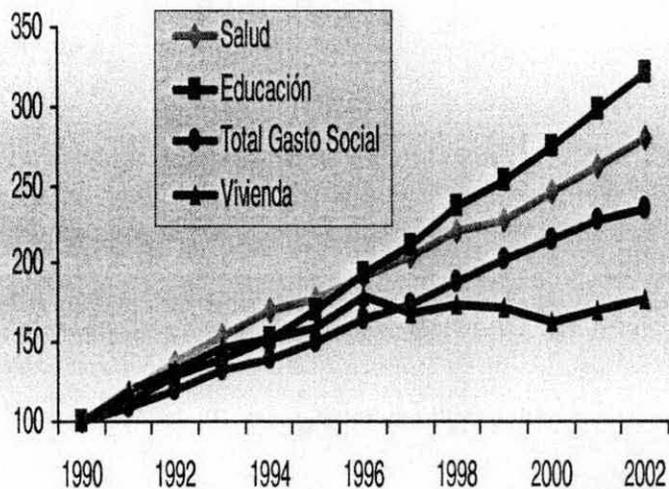
Fuente: MIDEPLAN



Evolución del Gasto Social

El Gasto en Vivienda en el período 1996-2002 disminuyó 0,7 %

En el mismo período el gasto en Salud creció en 45% y en Educación en 66%

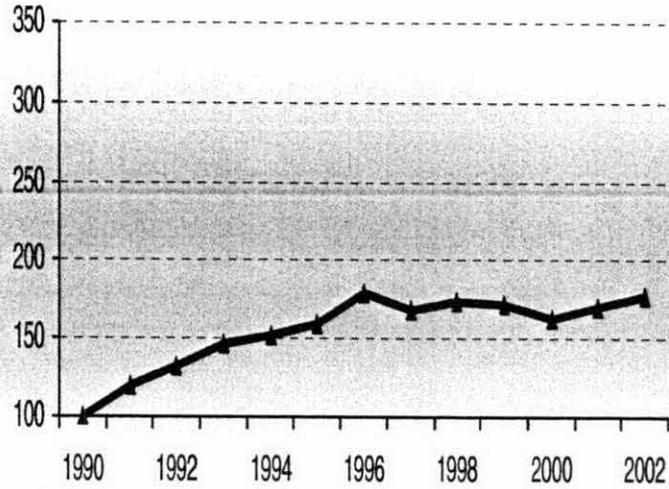


Fuente: Elaboración Propia - DIPRES





Evolución del Gasto en Vivienda

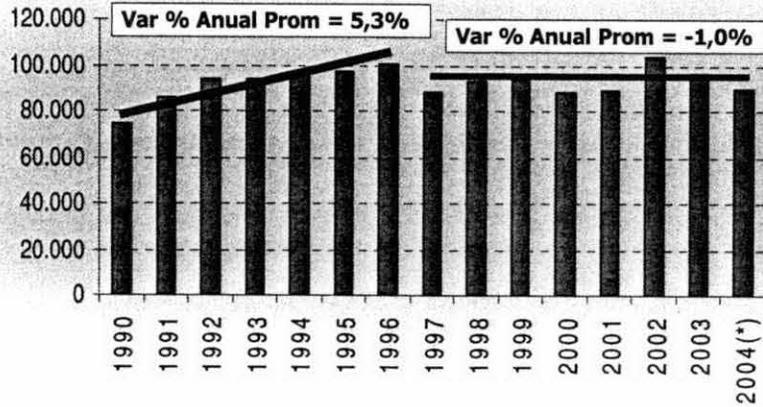


Fuente: Elaboración Propia - DIPRES



Labor Habitacional del MINVU

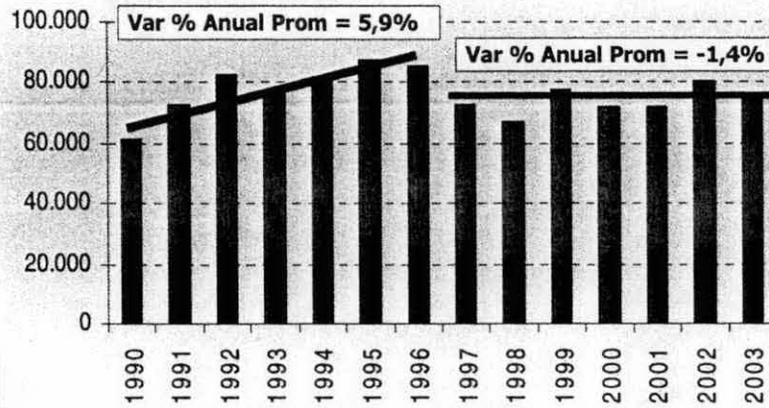
Viviendas Contratadas y Subsidios Otorgados



Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Labor Habitacional del MINVU

Viviendas Terminadas y Subsidios Pagados

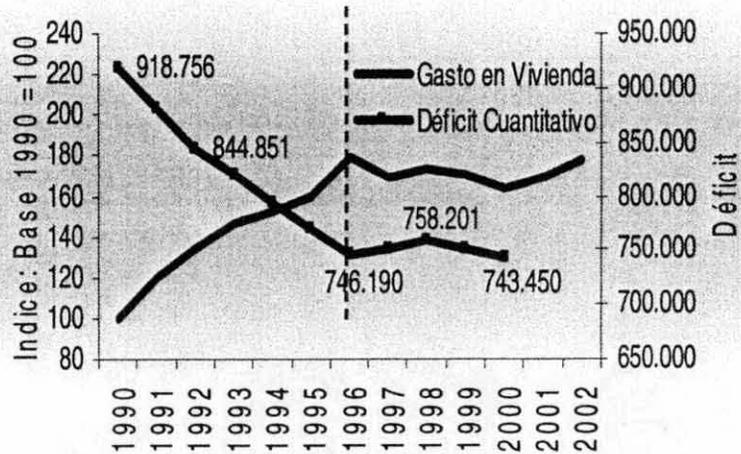


Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo



Evolución del Gasto en Vivienda

y del Déficit Cuantitativo



Fuente: Elaboración Propia - MIDEPLAN, DIPRES



Gasto Público en Vivienda Social:

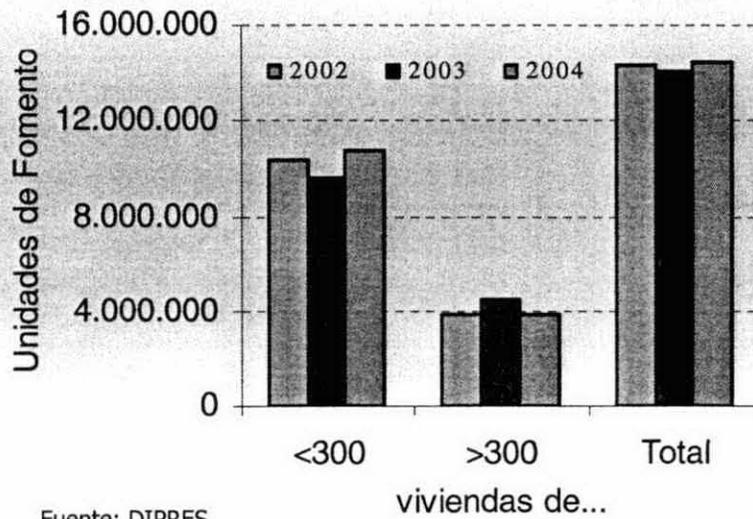
Pensando en el Presupuesto 2005...



Ley de Presupuestos

Recursos Asignados para adquisición de Viviendas (en UF)

Presupuesto
2003:
Arrastre
88%



Fuente: DIPRES

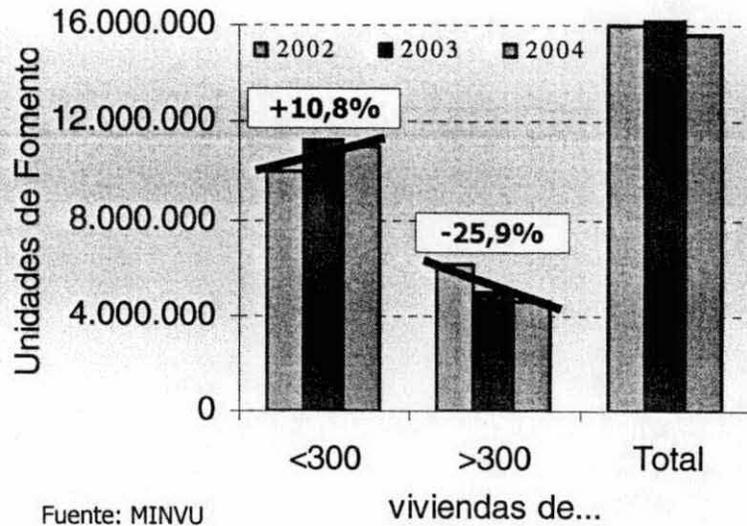


Las viviendas contratadas y subsidios otorgados son una mejor medida de la oferta anual.



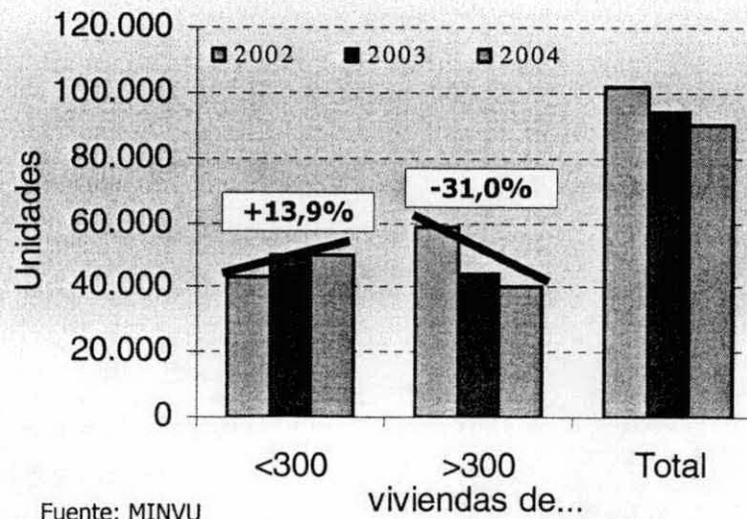
Oferta de Viviendas (V. Contratadas y S. Otorgados)

Recursos Asignados para adquisición de Viviendas



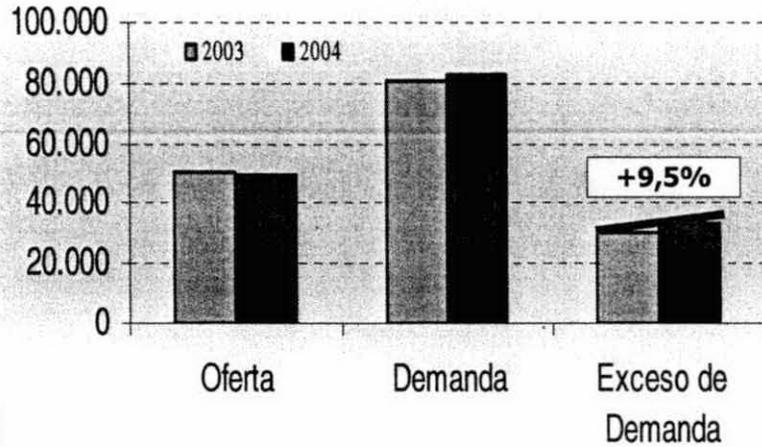
Oferta de Viviendas (V. Contratadas y S. Otorgados)

Recursos Asignados para adquisición de Viviendas



Necesidades Insatisfechas

Viviendas de menos de UF 300)



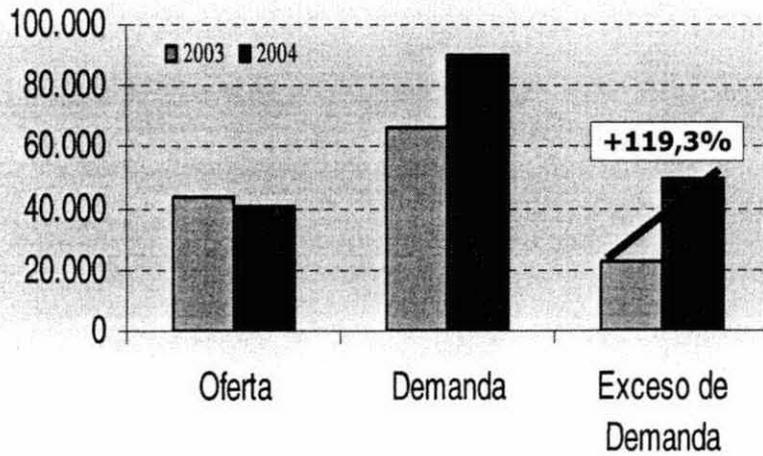
Fuente: MINVU y elaboración propia



Necesidades Insatisfechas

Viviendas de más de UF 300)

La brecha en viviendas de más de 300 UF ha crecido en más del doble desde 2003



Fuente: MINVU y elaboración propia



Conclusiones

- Los recursos a viviendas de menos de 300 UF han aumentado tanto según el presupuesto como por viviendas contratadas y subsidios otorgados.
- El presupuesto del Minvu no ha aumentado en el periodo, el financiamiento ha venido por parte de los recursos a viviendas de más de 300 UF.
- La demanda ha mostrado preferencias por los subsidios de más de 300 UF, especialmente en el tramo 300- 600. Tener presente que los postulantes son individuos del tercer y cuarto decil de ingresos.



Gasto Público en Vivienda Social:

Evolución Histórica y Orientaciones para el Presupuesto 2005

Slaven Razmilic
Emanuel Vespa

Gerencia de Estudios
Cámara Chilena de la Construcción

Reunión Nacional de Vivienda
Marbella 2004





30 DE SEPTIEMBRE, 1º Y 2 DE OCTUBRE DE 2004
MARBELLA, V REGION

“DOCUMENTACIÓN PARA GRUPOS DE TRABAJO”

TEMAS:

- **Subsidio Renovación Urbana**
 - **Nuevo Instrumento para el Financiamiento Habitacional**
 - **Perfeccionamiento del Programa de Fondos Concursables**
-



SUBGERENCIA GREMIAL CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MINUTA

TEMA :SUBSIDIO DE RENOVACIÓN URBANA: SU IMPACTO A LA DEMANDA HABITACIONAL

AUTOR (ES) :CARMEN PAZ CRUZ

FECHA :3 DE SEPTIEMBRE DE 2004

Ideas matrices del Grupo de trabajo que prepara el tema para ser discutido en la XII Reunión Nacional de Vivienda Pública.

- Existe acuerdo en reconocer al Subsidio de Renovación Urbana como un subsidio que ha estimulado el desarrollo inmobiliario, con poca inversión estatal. Ha tenido un muy buen desempeño en la Comuna de Santiago, permitiendo su repoblamiento. Se considera que esta es una razón poderosa para mantener y extender el subsidio a otras zonas que se encuentren deterioradas.
- Se estima que en el largo plazo se desvirtuará su efecto si se continúa agregando áreas deterioradas y no se desagregan aquellas que ya han despegado y que no necesitan el subsidio, recursos que podrían redestinarse a comunas deterioradas.
- El subsidio debería definir territorios lo más acotados posibles para permitir una renovación en un período de tiempo menor. Asimismo debería fijar vigencias para estos territorios, renovable según evaluación. Estas vigencias debieran ser del orden de 4 o 5 años, debiendo ser ése el plazo para anunciar el retiro de las áreas en que ya no hace falta, razón por la cual hay que anticiparse a estos efectos negativos.
- También podría existir un escalonamiento del subsidio, es decir que este fuera mayor, por ejemplo 300 UF en los primeros 5 años, como premio a quienes "colonizan" una zona, asumiendo un mayor riesgo en su inversión. Este podría disminuir a 200 UF en los siguientes 5 años para terminar en el último ciclo de 5 años con un subsidio de 100 UF.
- Lo anterior La mezcla entre subsidios a la pobreza y subsidios al bien urbano ha funcionado bien, pero en el largo plazo creará distorsiones. Las familias que colonizan áreas deterioradas no tienen que ser necesariamente pobres. En ese sentido el Subsidio de renovación urbana es un subsidio a la localización, que premia por asumir el riesgo y los costos iniciales de "colonizar" un territorio socialmente inhóspito. Debiera tenderse a subsidios independientes para uno y otro efecto, que incluso pudieran superponerse.



**Grupo de Trabajo
Programa Fondos Concursables**

Reunión Nacional de Vivienda

Marbella,
Octubre de 2004

1



**Grupo de Trabajo
Programa Fondos Concursables**

1. Fondo Concursable, situación actual:
 - a. Resultados del Programa 2001 al 2003 y avance 2004
 - Avance del programa (2001-2003) al 31 de julio de 2004
 - Comparación de Resultados (porcentajes)
 - Programa 2004 al 31 de julio de 2004
 - b. Encuesta Socios

2. Fondo Concursable, Proposiciones para un Análisis Global.

2



Grupo de Trabajo Programa Fondos Concursables

1. Fondo Concursable, situación actual:

a. Resultados del Programa 2001 al 2003 y avance 2004

-Avance del Programa (2001-2003) al 31 de julio de 2004

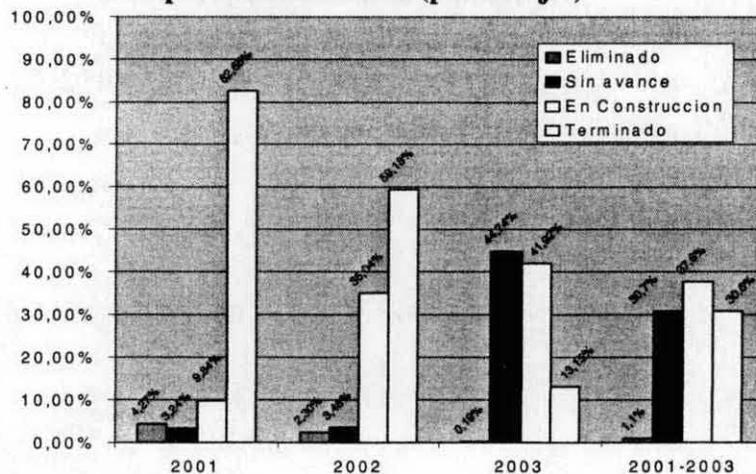
Avance de Obras	Año 2001		Año 2002		Año 2003		2001 al 2003	
	Viv.	%	Viv.	%	Viv.	%	Viv.	%
	2001		2002		2003		2001 al 2003	
Eliminado	95	4,27%	176	2,30%	36	0,19%	307	1,1%
Sin avance	72	3,24%	266	3,48%	8554	44,74%	8892	30,7%
En Construcción	219	9,84%	2679	35,04%	8014	41,92%	10912	37,6%
Terminado	1839	82,65%	4525	59,18%	2514	13,15%	8878	30,6%
Suma	2225	100%	7646	100%	19118	100%	28989	100%

3



Grupo de Trabajo Programa Fondos Concursables

- Comparación resultados (porcentajes)



4

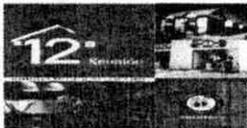


Grupo de Trabajo Programa Fondos Concursables

- Programa 2004 al 31 de julio (no hay avance de obras)

Region	Programa Vigente	Numero de Seleccionados			Total	%
		1° Concurso	2° Concurso	3° Concurso		
1	1,623	877	-	797	1,674	103.14%
2	1,203	670	-	275	945	78.55%
3	773	432	-	215	647	83.70%
4	1,224	652	-	-	652	53.27%
5	1,037	74	150	546	770	74.25%
6	1,111	833	-	325	1,158	104.23%
7	2,329	1,583	-	1,648	3,231	138.73%
8	2,492	1,564	-	2,117	3,681	147.71%
9	2,648	1,286	-	2,312	3,598	135.88%
10	2,040	1,602	-	418	2,020	99.02%
11	363	269	-	-	269	74.10%
12	494	284	-	236	520	105.26%
RM	5,213	2,404	-	-	2,404	46.12%
Total	22,550	12,530	150	8,889	21,569	95.65%

5



Grupo de Trabajo Programa Fondos Concursables

1. Fondo Concursable, situación actual:

b. Encuesta Socios

- Normativa que rige el programa y la unificación con otros programas de subsidio (DS 40/2004)

“Prácticamente todas las respuestas coinciden en que la normativa no es la más adecuada y debe ser modificada.”

- Licitaciones Públicas

“La mayoría prefiere no volver al sistema antiguo, ya que esto introduciría aún más burocracia y perjudicaría al impulsor del proyecto. Además, esto desincentivaría la participación de empresas constructoras en el proceso de elaboración de los proyectos.

Con todo, de igual forma es evidente el interés por transparentar los procesos, especialmente cuando la Entidad Organizadora es el Serviu o una Municipalidad.”

6



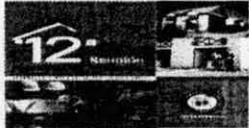
Grupo de Trabajo Programa Fondos Concursables

- Trabas que no permiten desarrollar los proyectos.

“El 100% de los encuestados considera que existen trabas al adecuado desarrollo de los proyectos, dentro de las que se destacan:

- los subsidios ocultos*
- la burocracia*
- la discrecionalidad funcionaria*
- los problemas en el flujo de pagos*
- las exigencias adicionales de los SERVIUs Regionales*
- las carencias de las Entidades Organizadoras en el desarrollo de los proyectos.”*

7



Grupo de Trabajo Programa Fondos Concursables

-Estandarizar (cuadros normativos)

“La gran mayoría piensa que la definición de cuadros normativos coartaría la libertad y que basta con respetar las exigencias de la ordenanza.”

-Problemas con Entidades Organizadoras y participación de Inmobiliarias y Constructoras como E.O.

“ Los principales problemas pasan por la lentitud de los procesos y por la creación de falsas expectativas a las familias postuladas.

La gran mayoría piensa que debería permitirse la participación de Inmobiliarias y Constructoras.”

8



Grupo de Trabajo Programa Fondos Concursables

- Existencia de Subsidios Ocultos

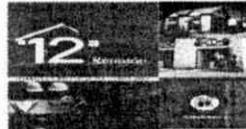
“Todos concuerdan en la existencia de estos subsidios, señalando como el más frecuente, la entrega de terrenos a precios inferiores a los de mercado.

Lo anterior es fuente de competencia desleal, lo que impide la participación de más actores en este programa. Se debe transparentar.”

- Financiamiento

“Los que tienen experiencia, dicen sentirse perjudicados por la lentitud de los pagos. No habría tanto problema con el cumplimiento de los plazos, el problema es que estos son demasiado largos.”

9



Grupo de Trabajo Programa Fondos Concursables

- Distribución de los recursos del Minvu entre los programas asistenciales y los de viviendas con subsidio, respectivamente.

“La mayoría aprueba la focalización aunque considera que no se puede desatender al segmento marginalmente menos pobre, que es desde donde provienen las familias que postulan a los subsidios tradicionales. Se deberían aumentar los recursos con tal de no dejar fuera a estas familias.”

10



Grupo de Trabajo Programa Fondos Concursables

-Fiscalización de los postulantes

"Todos estiman que es indispensable una buena fiscalización, especialmente por la magnitud de los recursos destinados a este programa, los que permiten financiar prácticamente la totalidad de la vivienda adquirida. Ahora bien, la gran mayoría considera que la ficha CAS no es un buen instrumento. Su principal problema es que es muy fácil falsear los datos y que es administrada por los propios municipios, lo que genera incentivos perversos ya que estos también pueden ser Organizadores de Demanda."

11



Grupo de Trabajo Programa Fondos Concursables

-Ideas para adecuar o mejorar el programa de viviendas asistenciales.

** Debe transformarse en un programa entregado a la oferta del mercado inmobiliario social, sin intervención de subsidios públicos adicionales o municipales.*

** Debería promoverse con mayor fuerza a que sea un subsidio para compra de vivienda usada. Considero que debería efectuarse una gran difusión de que quienes califiquen como postulantes a una vivienda asistencial, busquen en el mercado viviendas usadas, donde el subsidio en el caso de la Región Metropolitana debe aumentarse a lo menos a 360 UF.*

** Las viviendas asistenciales debieran ser postuladas tal cual al D.S. 40 amarradas al plan de acción social confeccionado por la entidad de Asistencia Técnica.*

12



Grupo de Trabajo Programa Fondos Concursables

- * Postular con proyectos y asociados con una Empresa Constructora, asignar puntaje a los comités con ahorro completo al ingresar al banco, aumentar el valor del subsidio y de la Asistencia Técnica.*
- * Unificar criterios respecto de las exigencias técnicas a aplicar en el proceso de evaluación de los proyectos, al menos de las regiones mas australes.*
- * Debe darse mayor transparencia al sistema de adjudicación de los subsidios y que todas las entidades organizadoras tengan que cumplir los mismos requisitos.*
- * El Reglamento permite la participación de contratistas inscritos en el Registro de Viviendas Privadas, cuyas exigencias son muy bajas. Esto permite la participación de Contratistas que carecen de la experiencia y capacidad financiera adecuada. Se sugiere que se modifique el reglamento de modo permita la participación de Empresas sólo del registro de Contratistas de Vivienda Pública.*

13



Grupo de Trabajo Programa Fondos Concursables

2. Fondo Concursable, Propositiones para un Análisis Global.

El programa de Fondos Concursables es actualmente el programa **mas importante** en numero de subsidios y recursos asignados que tiene el Ministerio. Además cumple con una labor muy importante, que es entregar una solución habitacional sin deuda a la población mas carenciada del país (focalización de los recursos).

Es por esto que creemos que un programa de esta envergadura y con los resultados que arrojan los tres primeros años de funcionamiento, debiera ser **mas eficiente y transparente**, para permitir a los Socios del Comité participar activamente con la convicción de que los tramites que se realizan para concretar un proyecto de Fondos Concursable son los indicados y estan exentos de arbitrariedades.

14



Grupo de Trabajo Programa Fondos Concursables

- Dentro de los aspectos que habría que revisar se encuentran los siguientes:

a. Normativa, eliminar la dispersión de normas, reglamentos y publicaciones en el Diario Oficial (modificaciones al Manual Procedimientos, Bases Generales del Concurso y otros). Este programa debería regirse por un Decreto Supremo, similar la DS 40/2004 (Nuevo Reglamento de Subsidio Habitacional).

b. Municipalización, no permitir que las Entidades Organizadoras sean las Municipalidades y dejar solo que cumplan con su rol social, ya que se producen conflictos al manejar el principal instrumento (ficha CAS) que define quien es susceptible de obtener el subsidio y otros aspectos que intervienen en el proyecto (Dirección de Obras).



Grupo de Trabajo Programa Fondos Concursables

c. Fiscalización, hay que definir en sistema que permita determinar que los subsidios asignados son para las personas que cumplen con todos los requisitos, para evitar el mal uso de este beneficio que entrega una vivienda regalada, ya que la persona que recibe erróneamente un subsidio de 280 UF produce la pérdida de 3 subsidios de 90 UF de personas que están dispuestas a comprar una vivienda con crédito inmobiliario.

d. Aportes de Terceros, estos aportes solo deben ser privados, conocidos y explicitados, de manera de evitar la discriminación entre pobres que logran estos apoyos y otros pobres que no los tienen.



Grupo de Trabajo Programa Fondos Concursables

e. Subsidios Ocultos, deben eliminarse todos los subsidios ocultos entregados por otros organismos del estado, ya que estos aportes son una competencia desleal con viviendas de mercado con subsidio que necesitan de créditos hipotecarios (viviendas de sobre 300 UF hasta 600 UF), problema de borde.

f. Objetividad, eliminar del Programa la determinación de puntajes a partir de criterios discrecionales o no informados, que pueden definir quien obtiene los subsidios. Definir la obligación de hacer publicas las consideraciones que determinan los puntajes de cada proyecto (Jurado Regional).

17



Grupo de Trabajo Programa Fondos Concursables

g. Financiamiento, confirmar que los recursos del Estado están disponibles para ser utilizados y evitar la respuesta recurrente de que será de acuerdo con disponibilidad presupuestaria. Lo cual produce problemas para la obtención de los recursos en la Banca Privada, por la falta de certeza en la cancelación de los estados de pago.

18



**Grupo de Trabajo
Programa Fondos Concursables**

Muchas Gracias



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Presidencia

PALABRAS DEL SEGUNDO VICEPRESIDENTE DON DANIEL MAS ROCHA,
EN LA INAUGURACIÓN DE LA 12ª REUNION NACIONAL DE VIVIENDA
- RENA V -

Viernes 1º de Octubre de 2004, en Marbella

SEÑORAS Y SEÑORES

ME HA CORRESPONDIDO EL HONOR DE DIRIGIR ESTAS PALABRAS EN REPRESENTACIÓN DE LA CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN CON EL FIN DE INAUGURAR LA 12ª REUNIÓN NACIONAL DE VIVIENDA.

ESTE EVENTO, QUE ANUALMENTE ORGANIZA EL COMITÉ DE VIVIENDA DE NUESTRA CAMARA, TIENE COMO ESPECIAL CARACTERÍSTICA REUNIR A LAS PRINCIPALES PERSONALIDADES RELACIONADAS CON EL QUEHACER DE LA VIVIENDA SUBSIDIADA CON EL OBJETO DE ANALIZAR LOS TEMAS MAS RELEVANTES PARA ESTE SECTOR.

PRETENDE, POR OTRA PARTE, SER MOTIVO DE UNA REUNION DE CAMARADERÍA CON EL FIN DE ESTRECHAR LAZOS ENTRE NUESTROS SOCIOS.

AGRADECEMOS LA PRESENCIA DE LOS DIRECTIVOS DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, QUE NOS AYUDARÁN A CUMPLIR CON ESOS OBJETIVOS.

INVITO A LOS ASISTENTES A PONER TODAS SUS ENERGÍAS PARA QUE LOGREMOS LOS MEJORES FRUTOS, YA QUE NO TODOS LOS DÍAS TENEMOS LA SUERTE DE PODER PROYECTAR Y PENSAR EN EL FUTURO DE NUESTRO SECTOR Y LOS ALCANCES DE LAS DISTINTAS POLÍTICAS DE VIVIENDA QUE PUEDEN DEFINIR EL ÉXITO O EL FRACASO DE LA GESTIÓN DE LAS EMPRESAS SOCIAS DEL COMITÉ Y DE LAS MISMAS POLÍTICAS IMPLEMENTADAS POR EL SUPREMO GOBIERNO DE CHILE.

TENEMOS LA INFORMACIÓN DE QUE LA SEÑORA MINISTRA ASISTIRÁ A LA PARTE FINAL DE NUESTRA ACTIVIDAD, POR LO TANTO RESERVO PARA ESA

OPORTUNIDAD UN RESUMEN DE LOS TEMAS RELEVANTES
DEL SECTOR.

REITERO, ENTONCES, LA INVITACIÓN A COMENZAR CON
NUESTRO TRABAJO.

MUCHAS GRACIAS,

DMR/crg.
30.septiembre.2004

**12ª REUNIÓN NACIONAL DE VIVIENDA (RENAV)
PROGRAMA TENTATIVO**

Jueves 30 de Septiembre / 2004

Hora	Programa Socios	Programa Acompañantes
18.00	Inicio de registro en Hotel Marbella	Inicio de registro en Hotel Marbella
20.00	Cocktail de bienvenida	Cocktail de bienvenida
21.30	Pub de camaradería	Pub de camaradería

Viernes 1 de Octubre / 2004

Hora	Programa Socios	Programa Acompañantes
08.30	Inscripción y acreditaciones	
08:45	Inauguración: Sr. Daniel Mas Rocha, Segundo Vicepresidente de la CChC	
09.00	Palabras del Ministro de Vivienda y Urbanismo Jaime Ravinet de la Fuente	
09:30	Presentación Nueva Política Habitacional, Sr. Jaime Silva Jefe DPH	
10.45	Presentación Auspiciador Construmart	Tour guiado a Valparaíso
10.30	Café	
11:00	Presentaciones Gasto Público en Vivienda Social y Alcances al Presupuesto 2005, Slaven Razmilic y Emanuel Vespa, Economistas CChC	
11.30	Constitución de Grupos de Trabajo 1. Subsidio de Renovación Urbana: su Impacto en la Demanda por Vivienda 2. Nuevos Instrumentos para el Financiamiento Habitacional 3. Perfeccionamiento del Programa de Fondos Concursables	
13.00	Almuerzo de camaradería	Almuerzo de camaradería
15.00	Continuación de Grupos de Trabajo	Continuación tour guiado a Valparaíso
16.30	Café	
17.00	Redacción de acuerdos	
18.00	Término de redacción de acuerdos	Retorno a Hotel Marbella
19.00	Actividades recreativas libres	Actividades recreativas libres
21.00	Cena de camaradería, show y fiesta	Cena de camaradería, show y fiesta

Sábado 2 de Octubre / 2004

Hora	Programa Socios	Programa Acompañantes
09.00	Plenario	
10.15	Presentación Auspiciador Briggs/Fanaloza	Actividades recreativas libres
10.30	Café	
11.00	Continuación Plenario	

12.30 Clausura 12º Reunión Nacional de Vivienda

13.00 Asado de cierre

Asado de cierre

Resumen Proyectos Precalificados Definitivos

Llamado 03/2004, Región Metropolitana

Tipo	N° Proyectos	N° Postulantes
Adquisición de Vivienda Usada	20	874
Construcción en Nuevos Terrenos	7	665
Densificación Predial	3	43
Construcción Sitio Residente	16	301
Adquisición de Vivienda Nueva	1	32
Total	47	1915

Fuente: Sitio del Minvu, página del Banco de Proyectos al 28 de septiembre de 2004

Resumen Proyectos Precalificados Condicionados

Llamado 03/2004, Región Metropolitana

Tipo	N° Proyectos	N° Postulantes
Adquisición de Vivienda Usada	---	---
Construcción en Nuevos Terrenos	15	2391
Densificación Predial	---	---
Construcción Sitio Residente	---	---
Adquisición de Vivienda Nueva	---	---
Total	15	2391

Fuente: Sitio del Minvu, página del Banco de Proyectos al 28 de septiembre de 2004

- Se lo envía don Sergio Almaraz -
28.09.04

TOTAL SUBSIDIOS DISPONIBLES : 3.100.-



IMACON

Indice Mensual de la Actividad de la Construcción

Surge de la necesidad de confeccionar un indicador mensual de actividad sectorial, dado que es necesario la contar con indicadores de actividad de aparición más frecuente

La medición disponible más frecuente para este sector es el PIB de la Construcción trimestral elaborado por el Banco Central de Chile



Es una medida del pulso o el empuje que ostenta la construcción, es decir, un índice que resume cuál es la fortaleza o debilidad del sector

Se estima utilizando las cinco principales medidas parciales disponibles en la actualidad que se confeccionan de manera mensual:

- o **empleo en el sector construcción**
- o **solicitudes totales de permisos para edificación**
- o **despacho de industriales**
- o **venta de proveedores**
- o **índice de facturación de contratistas generales**



IMACON

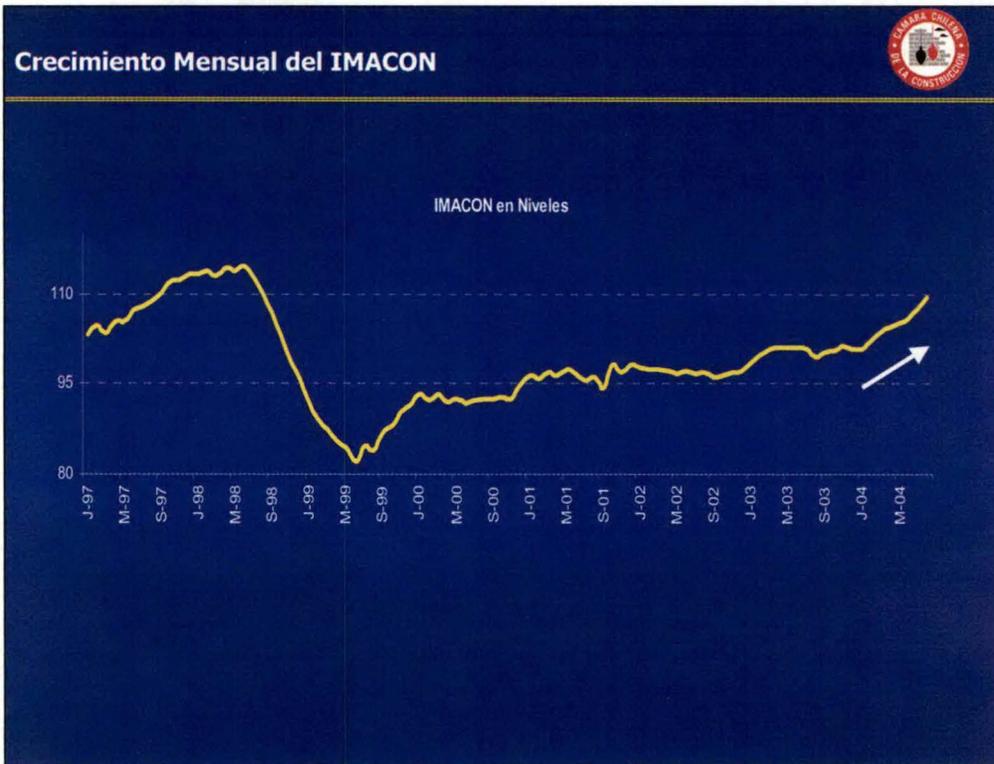
9,9%

Variación en 12 meses
respecto de Agosto de 2003

1,9%

Variación Mensual
respecto de Julio de 2004
serie desestacionalizada

Durante agosto el Indicador Mensual de la Actividad de la Construcción (IMACON) mostró un crecimiento de 9,9% respecto del mismo mes de 2003. Este resultado confirma la marcada tendencia ascendente en el crecimiento del índice, que se venía registrando en los meses inmediatamente precedentes (4%, 4,4% y 6,6% en mayo, junio y julio respectivamente). El crecimiento de 1,9% anualizado implica 25,3%.



Aún cuando las altas tasas de crecimiento registradas durante el año son el reflejo de una importante recuperación, el índice todavía no alcanza sus niveles máximos, que se registraron hacia fines de 1997 y principios de 1998.

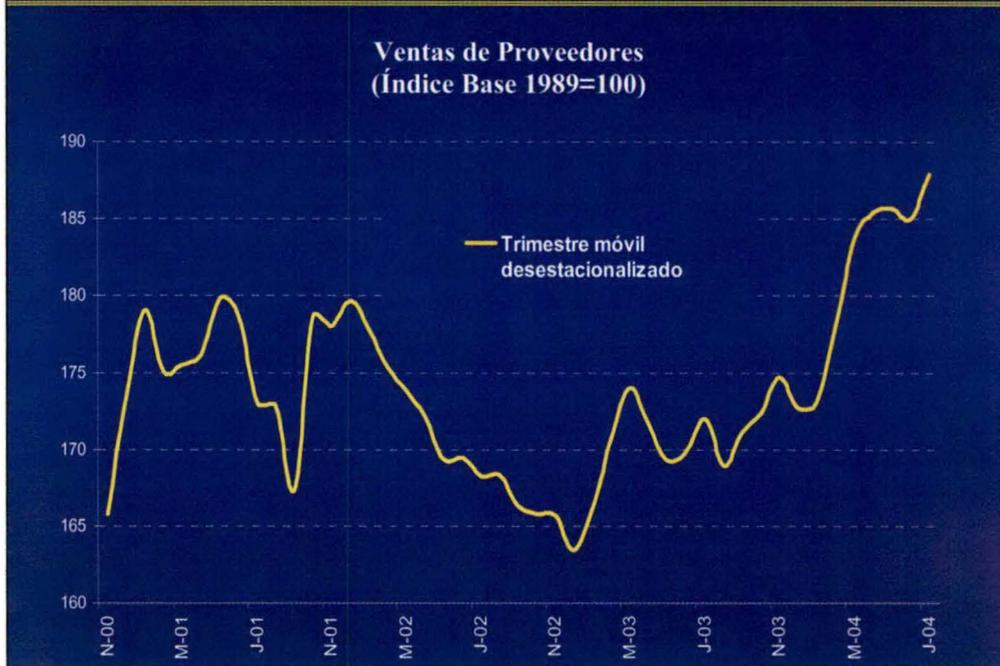
Desempeño de los componentes del IMACON



Resultados Agosto 2004		
Indicador	Crecimiento Anual	
	Trimestre Móvil	Acumulado
IMACON	9,9%	4,6%
Empleo Sectorial	3,7%	-2,3%
Despacho de Materiales	30,7%	10,8%
Ventas de Proveedores	14,6%	8,1%
Actividad de CC.GG.	1,35%	2,2%
Permisos para Edificación	-11,5%*	-0,4%
Indicador	Crecimiento Mensual	
IMACON	1,9%	

El importante crecimiento registrado en el IMACON se ha sustentado principalmente en el fuerte incremento tanto de las ventas de proveedores (14,6%) como de los despachos de materiales (30,7%). Estos dos indicadores vienen mostrando tasas de crecimiento significativas durante todo el presente año y por lo tanto, constituyen la fuente más directa para el aumento en las tasas de crecimiento del IMACON. Aunque aportaron al índice en menor medida, destacan tanto el Índice de Facturación de Contratistas Generales (1,35%) como el Empleo (3,7%), porque mostraron las primeras tasas de crecimiento positivas desde abril de 2004 y noviembre de 2003 respectivamente. Ambos resultados eran esperados desde que estos indicadores venían mostrando signos de recuperación en meses precedentes. Finalmente, el incremento en el IMACON no ha sido todavía mayor, toda vez que los Permisos para Edificación (componente más volátil del IMACON) han mostrado una caída de 11,5% en 12 meses.

Desempeño de algunos indicadores: Ventas de Proveedores



Reforzando lo sucedido en meses anteriores, el **Índice de ventas de proveedores** registró en agosto un importante crecimiento de **14,6 %** respecto del mismo mes de 2003. Este índice, que refleja las ventas de proveedores mayoristas de materiales de construcción, viene mostrando tasas de crecimiento interanuales positivas desde mayo de 2003 y el incremento registrado durante agosto del presente año es el más importante desde agosto de 2000. Además, el índice presenta un crecimiento mensual de 3%, similar al anotado en marzo pasado, que representa al mayor incremento mensual en lo que va transcurrido del año.

Desempeño de algunos indicadores: Despachos de Materiales



Despachos de Materiales (Índice Base 1989=100)



Por su parte, el Índice de **despachos de materiales**, que se construye a partir de los despachos físicos de productores, ha realizado el aporte más importante al IMACON de agosto, registrando un incremento de 30,7% respecto al mismo mes de 2003. En este índice, en el que al igual que lo ocurrido con el índice de ventas de proveedores, se han registrado tasas positivas y crecientes a lo largo del año, destaca especialmente el aumento de los despachos de hierro para hormigón y del cemento. En términos mensuales el crecimiento registrado es el mayor del año, llegando a 5,4%.

Desempeño de algunos indicadores: solicitudes de permisos



Las **solicitudes de permisos de edificación** constituyen al componente más volátil del IMACON y durante agosto han realizado en 12 meses un aporte negativo de 11,5%. Respecto al trimestre móvil inmediatamente precedente la disminución es de 13%, pero corresponde destacar que la base de comparación era particularmente exigente, ya que la serie se encontraba en niveles relativamente altos.

Desempeño de algunos indicadores: Facturación de Contratistas Generales



Facturación de Contratistas Generales (Base 1993=100)



La **facturación de contratistas generales**, durante agosto registra un crecimiento en 12 meses de 1,3%. Ya se había anticipado que era de esperarse una recuperación en este indicador desde que la base de comparación de 2003 es menos exigente para los últimos meses del año. Además, en trimestres móviles la serie muestra un aumento respecto del mes inmediatamente precedente de 4,4%.

Desempeño de algunos indicadores: Empleo



Por último, el **empleo sectorial** está mostrando señales de recuperación, ya que la serie muestra un aumento del número de trabajadores de 3,7% respecto de agosto de 2003. Esto significa que en 12 meses la construcción ha creado aproximadamente 15 mil nuevos puestos de trabajo. Desde noviembre de 2003 este indicador mostraba tasas de crecimiento anuales negativas. Si bien estas tasas eran cada vez menores, éste es el primer mes (desde noviembre pasado) que se registra una tasa de crecimiento positiva. Tal resultado ya había sido anticipado, toda vez que las tasas de crecimiento mensuales venían mostrando signos positivos desde mayo, registrándose en agosto un incremento de 1,5% respecto de julio pasado.

Cámara Chilena de la Construcción

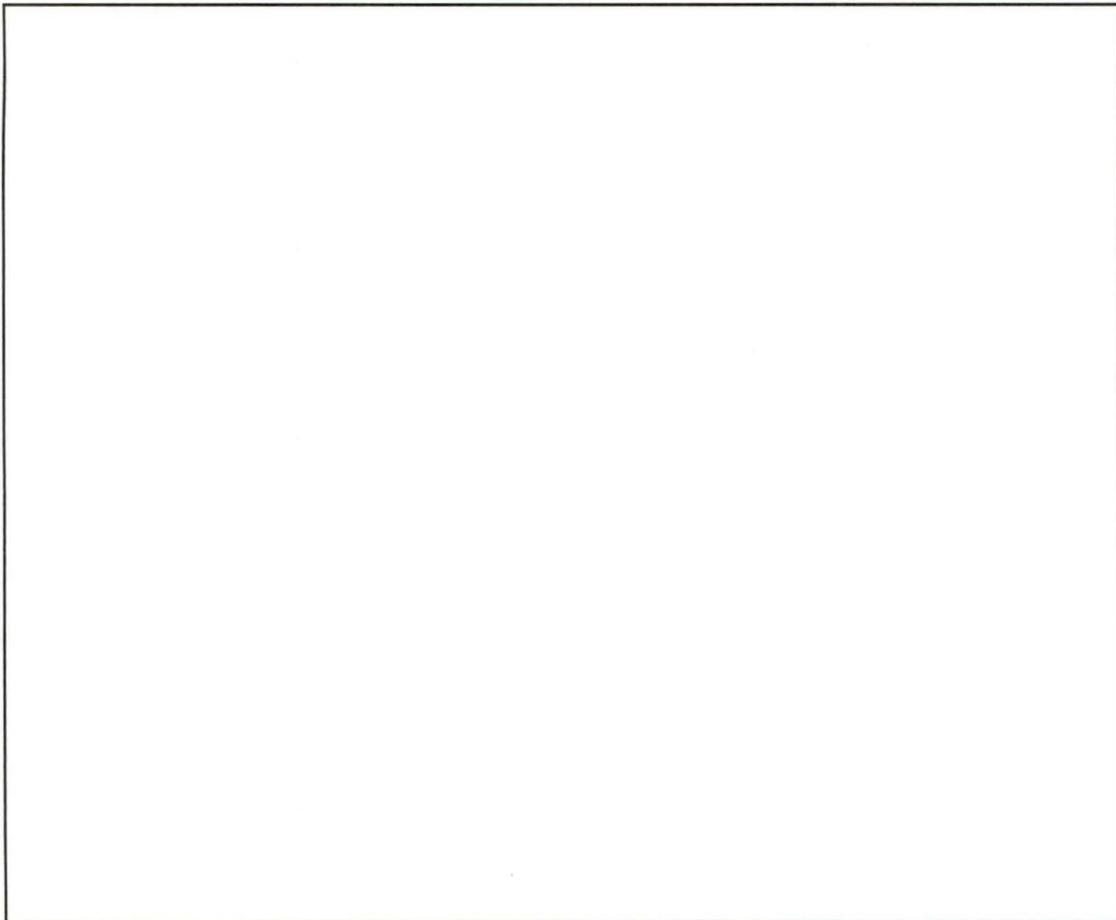
Gerencia de Estudios



Indicadores Inmobiliarios

Agosto 2004

Jueves 30 de septiembre de 2004



Indice Nacional de Ventas Inmobiliarias



Indice Nacional de ventas inmobiliarias

Surge de la necesidad de confeccionar un indicador mensual de actividad del mercado inmobiliario a nivel nacional

De esta forma es posible medir mensualmente las variaciones en la oferta y ventas de viviendas en todo el país

Se confecciona a partir de la oferta y las ventas totales estimadas para el país, las que se elaboran a partir de una muestra tomada en la IV región, la V región, la VIII región y el Gran Santiago, la que posee un 80% de representatividad

Se desglosa en subíndices regionales



El índice nacional de ventas inmobiliarias creció 30,7% respecto de agosto del año pasado. Esto corresponde a la mayor tasa de crecimiento de los tres meses de que se lleva registro.

En el mes anterior este índice había crecido 28,2% respecto de julio de 2003.

En junio había crecido 5,7% respecto de junio de 2003.

Esta alza fue liderada por los departamentos con un incremento de 36,5%, mientras que las casas anotaron un crecimiento de 24,8% respecto del mismo mes del año pasado.

En variación mensual el índice cayó 1,1%. Sin embargo debe haber algún componente estacional en esta variación.

Ventas Nacionales Estimadas



Mercado	AGOSTO 2004		
	Oferta Estimada	Venta Estimada	Meses Stock Estimado
Deptos	24.171	2.446	9,9
Casas	11.602	2.234	5,2
Totales	35.773	4.680	7,6

Las ventas totales estimadas para el país ascienden a 4.680 unidades, mientras que la oferta se estima en 35.773 unidades disponibles en stock.

De esta manera los meses para agotar stock llegaron en agosto de este año a 7,6, lo que implica una disminución de 23,3% respecto de agosto de 2003.

Indice Nacional de Ventas Inmobiliarias



Variación del Índice Nacional de Ventas agosto 2004 c/r agosto 2003

Oferta

0,2%

agosto 2004:35.773
agosto 2003:35.708

Ventas

30,7%

agosto 2004:4.680
agosto 2003:3.581

Meses Stock

23,3%

agosto 2004: 7,6
agosto 2003: 9,9

Las ventas estimadas para todo el país en agosto de este año crecieron 30,7% respecto a igual mes del año pasado, esto significa pasar de 3.581 a 4.680 unidades aproximadamente. La oferta en tanto registró un aumento de 0,2%, pasando de 35.708 a 35.773. De esta manera los meses para agotar stock se redujeron 23,3%, cayendo al antes mencionado nivel de 9,9 meses a 7,6. Lo anterior se debe a que el aumento en las ventas supera largamente al de la oferta.

	ventas estimadas (pais)	indice
Jun 03	3568	100
Jul 03	3693	103.5
A 03	3581	100.4
S 03	3007	84.3
O 03	3015	84.5
N 03	2957	82.9
D 03	2589	72.6
E 04	2447	68.6
F 04	2363	66.2
M 04	3235	90.7
A 04	3448	96.6
M 04	3902	109.4
J 04	3772	105,7
J 04	4734	132.7
A 04	4680	131.2

Sub Índice IV Región



Variación del Sub Índice IV Región agosto 2004 c/r agosto 2003

Oferta

97%

agosto 2004: 1.964
agosto 2003: 997

Ventas

21,2%

agosto 2004: 151
agosto 2003: 125

Meses Stock

62,6%

agosto 2004: 12,9
agosto 2003: 7,9

Considerando el subíndice construido para la IV región, las ventas de agosto de este año crecieron 21,2% respecto a igual mes del año pasado, lo que significa pasar de 125 a 151 unidades aproximadamente (146 casas y 5 departamentos).

La oferta en tanto registró un aumento de 97%, pasando de 997 a 1.964 unidades en oferta.

Los meses para agotar stock aumentaron de 7,9 en agosto de 2003 a 12,9 en agosto de 2004. Esto implica un aumento de 62,6%.

Sub Índice V Región



Variación del Sub Índice V Región agosto 2004 c/r agosto 2003

Oferta

14,1%

agosto 2004: 3.539
agosto 2003: 4.118

Ventas

2,2%

agosto 2004: 353
agosto 2003: 345

Meses Stock

15,9%

agosto 2004: 10,0
agosto 2003: 11,9

Considerando ahora el subíndice construido para la Región de Valparaíso, las ventas de agosto de este año subieron 2,2% respecto de agosto de 2003, pasando de 345 a 353 unidades aproximadamente (166 casas y 187 deptos.).

La oferta registró una caída, en este caso de 14,1%, pasando de 4.118 a 3.539.

En este caso, a pesar de la caída en las ventas los meses para agotar stock igualmente se redujeron, esto por la importante caída en la oferta antes señalada. En efecto los meses para agotar stock cayeron 15,9% de 11,9 a 10.

Sub Índice VIII Región



Variación del Sub Índice VIII Región agosto 2004 c/r agosto 2003

Oferta

9,9%

agosto 2004: 1.966
agosto 2003: 1.788

Ventas

22,4%

agosto 2004: 250
agosto 2003: 204

Meses Stock

10,2%

agosto 2004: 7,8
agosto 2003: 8,8

Con respecto a la Región del Bio Bío, las ventas de agosto de este año aumentaron respecto de agosto de 2003. En esta región las ventas pasaron de 204 a 250, marcando un aumento de 22,4%.

La oferta en este caso registró un aumento de 9,9%, pasando de 1.788 a 1.966.

Ambos efectos antes señalados se combinan para conjugar un caída de 10,2% en los meses para agotar stock, los que disminuyeron de 8,8 a 7,8.

Sub Índice del Gran Santiago



Variación del Sub Índice del Gran Santiago agosto 2004 c/r agosto 2003

Oferta

6,8%

agosto 2004: 29.281
agosto 2003: 27.424

Ventas

36,2%

agosto 2004: 3.146
agosto 2003: 2.310

Meses Stock

21,6%

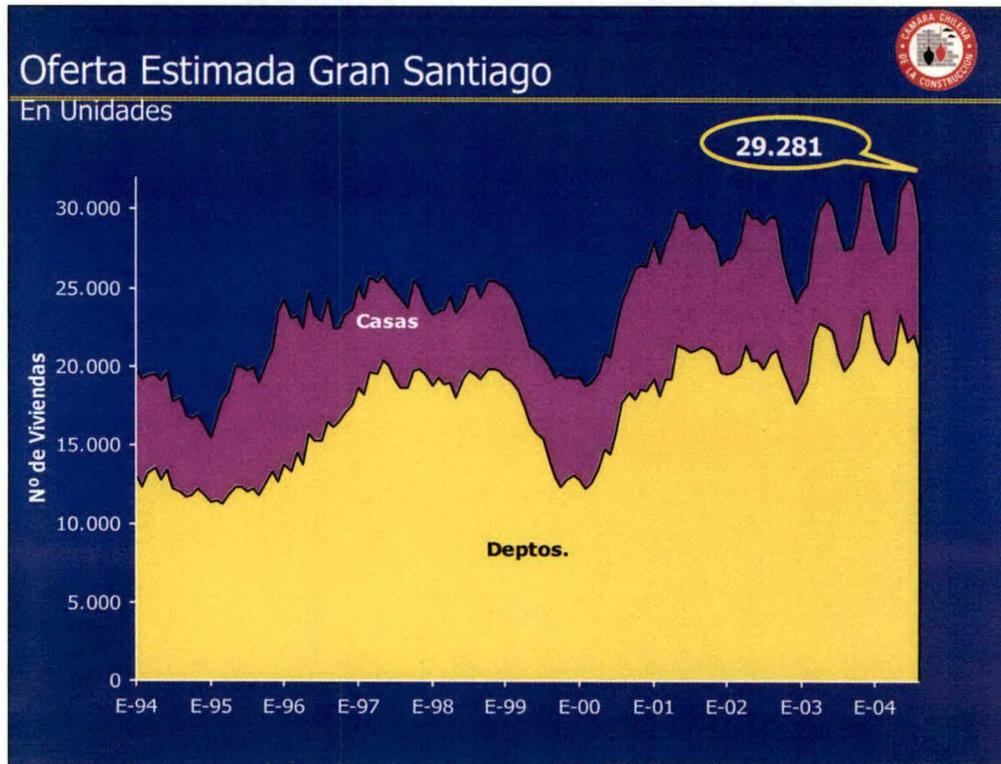
agosto 2004: 9,3
agosto 2003: 11,9

Él stock de viviendas aumentó aún cuando el aumento de las ventas fue considerable. Esto indica que la oferta ha reaccionado positivamente ante la buenas condiciones del mercado y se ha reactivado.

El crecimiento de las ventas fue importante (36,2%) llevando las ventas del mes de agosto a 3.146. Esta es la segunda mejor venta después de julio de este año (3.194) Y corresponde al mejor agosto desde que se lleva este registro.

Aún cuando en nivel la venta fue menor al mes pasado, la tasa de crecimiento fue mayor, pues la base de comparación (venta de agosto de 2003) es menor.

De esta forma los meses para agotar stock disminuyen en 21,6% de 11,9 a 9,3



La oferta creció en Santiago 6,8% respecto de agosto de 2003, aun cuando las ventas crecieron 36,2%.

El stock se descompone en 20.841 deptos. Y 8.440 casas

En agosto de 2003 el stock fue de 27.424 unidades Y se descompone en 19.712 deptos y 7.712 casas.

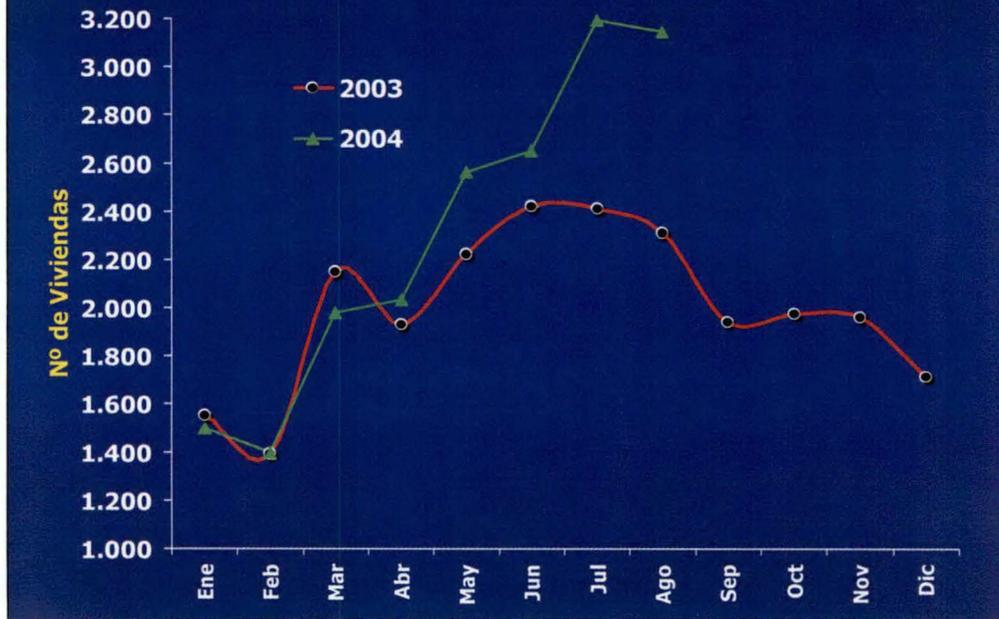
Esto, como ya fue mencionado indica un proceso de incorporación de nuevos proyectos inmobiliarios al mercado.

Sin embargo, el stock disminuyó respecto del mes Pasado (julio de 2004), en el que fue de 31.625 Unidades, lo que representa una caída de 7,4%.



Acá es posible comparar con lo sucedido en agosto de distintos años. Se aprecia que agosto del 2004 es considerablemente superior a todas las ventas realizadas en años anteriores en el mismo mes. Sólo se le acerca agosto del 1996, en el cual se vendieron 2.878 unidades (268 unidades menos que en agosto del 2004)

Ventas mensuales estimadas Gran Santiago (2004 con respecto a 2003)

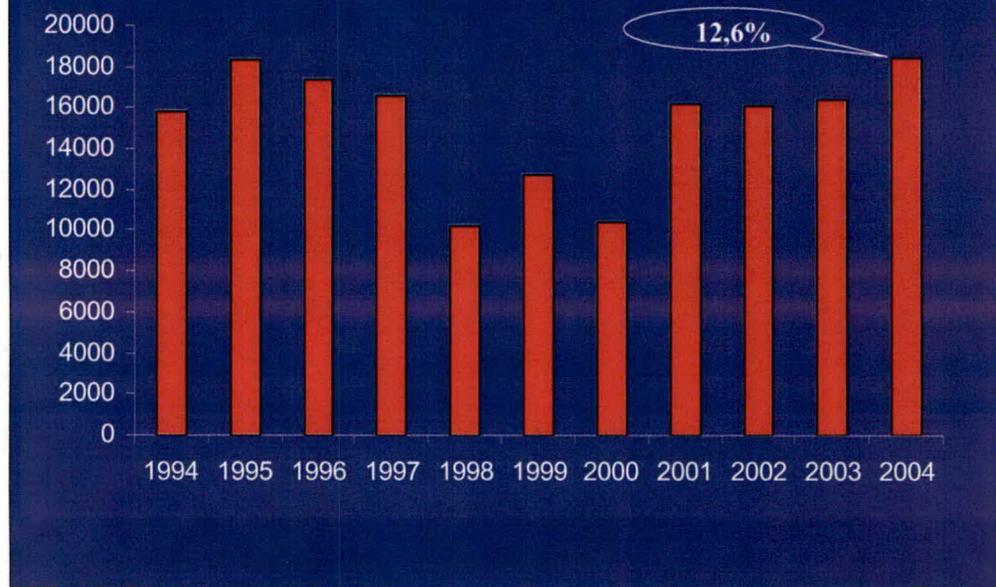


Si comparamos la evolución de las ventas mensuales estimadas para el Gran Santiago durante el 2004 con lo ocurrido con las ventas mensuales durante el 2003, vemos que si bien este año comenzó con un nivel y evolución de las ventas muy similar a lo ocurrido durante el año anterior, las ventas han crecido por sobre lo registrado durante el 2003, llegando a un peak en julio, mes para el cual se estima una venta de 3.194 unidades. En agosto del presente año, las ventas cayeron a 3.146 unidades (un 1,5%), pero éstas siguen por sobre lo vendido en el 2003.

Así, las ventas en agosto del 2004 en relación a agosto del 2003 aumentaron en un 36,19%.

2003	2004		
	Enero	1.553	1.499
	Febrero	1.394	1.397
	Marzo	2.152	1.981
	Abril	1.932	2.036
	Mayo	2.225	2.565
	Junio	2.423	2.650
	Julio	2.415	3.194
	Agosto	2.310	3.146

Ventas estimadas acumuladas enero-agosto



Este gráfico compara el **acumulado enero-agosto** para varios años. Es posible apreciar que las ventas de agosto de 2004, a pesar de no superar el nivel de ventas registrado para julio de este año, permitieron que el acumulado del año sea el mayor registrado hasta la fecha con 18.468 unidades, seguido de cerca sólo por el acumulado del año 1995, con 18.316 unidades.

Ventas estimadas agosto para el Gran Santiago



- **En términos de UF vendidas durante el mes, el aumento fue 19,2%.**

AÑO	UNIDADES VENDIDAS EN MILES DE UF		
	DEPTOS	CASAS	TOTAL
agosto 2003	3.267	2.604	5.871
agosto 2004	4.054	2.942	6.996
Variación	24,0%	12,9%	19,2%

En la tabla podemos apreciar las ventas estimadas para agosto del 2004, no en unidades, sino en términos de UF vendidas. Al comparar el monto en UF vendido para el Gran Santiago durante agosto del 2004 con el valor de agosto del 2003, podemos afirmar que éste aumentó en 19,2%.

Este valor lo podemos desglosar en el monto vendido en casas y en departamentos. Así el monto vendido en casas en agosto del 2004 en relación a agosto del 2003 aumentó en 12,9%, y para el caso de los departamentos en un 24%.



Distribución ventas por tramos de precio

agosto 2004

TRAMO	DEPTOS	CASAS	TOTAL	% PARTIC.
< 2.000	933	948	1.881	59,8
2.001- 3.000	468	231	699	22,2
3.001-4.000	143	35	178	5,7
Mayor a 4.000	189	190	379	12,0
TOTAL	1.742	1.404	3.146	100%

La mayor participación en las ventas correspondió al tramo de menos de 2000 UF, seguido por las ventas de unidades de entre 2000 y 3000 UF. En conjunto, las unidades de menos de 3000 UF corresponde al 82% del total de ventas. Luego el tramo de mayor ventas fue el de mayor a 4.000 UF.

Este ha sido el comportamiento habitual en los últimos meses.

Distribución de las ventas de Departamentos en Unidades agosto 2004



Comuna	Participación	Unidades
Centro	36,1%	629
Las Condes	16,0%	279
Ñuñoa	10,7%	186
Rec.-Conch.-Indp.	9,2%	161
Providencia	7,3%	127
San Miguel	7,0%	122
La Florida	6,9%	120
Vitacura	4,0%	69
Maipú	2,3%	40
Lo Barnechea	0,5%	9

La comuna de Santiago Centro, como ha sido habitual en los últimos meses, lideró las ventas del mes con una participación de 36,1% en las ventas de departamentos en unidades. Detrás de Santiago, se ubican Las Condes y Ñuñoa.



Distribución de las ventas de Casas en Unidades agosto 2004

Comuna	Participación	Unidades
Maipú	40,7%	571
Puente Alto	14,8%	208
La Florida	10,4%	146
Quilicura	8,8%	123
Huechuraba	6,6%	92
San Bernardo	5,7%	80
Peñalolen	4,8%	68
La Reina	4,1%	57
Lo Barnechea	3,0%	42
Las Condes	1,2%	17

La comuna de Maipú lideró las ventas de casas en el mes de agosto, con una participación de 40,7%. Detrás se ubica Puente Alto y La Florida.

Distribución de las ventas de Departamentos en UFs agosto 2004



Comuna	Monto	Participación
Las Condes	1.135.161	28,0%
Centro	882.556	21,8%
Ñuñoa	419.759	10,4%
Vitacura	398.086	9,8%
Providencia	340.516	8,4%
San Miguel	282.986	7,0%
La Florida	223.543	5,5%
Rec.-Conh.-Indp.	200.539	4,9%
Lo Barnechea	95.751	2,4%
Maipú	75.920	1,9%

Al analizar la distribución de las ventas de departamentos en UF, observamos que, a pesar de que en términos de unidades ocupaba el 3º lugar, la comuna de Las Condes ocupa en agosto del 2004 el primer lugar. Esto se debe a que los departamentos en esta comuna son de mayor valor.



Distribución de las ventas de Casas en UFs agosto 2004

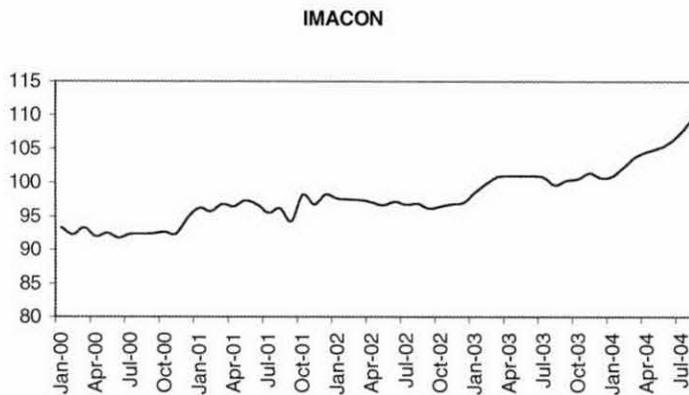
Comuna	Monto	Participación
Maipú	821.640	27,9%
Huechuraba	355.536	12,1%
Lo Barnechea	329.860	11,2%
La Reina	299.709	10,2%
La Florida	289.917	9,9%
Peñalolén	270.351	9,2%
Puente Alto	251.807	8,6%
Quilicura	142.111	4,8%
Las Condes	125.501	4,3%
San Bernardo	56.646	1,9%

La comuna de Maipú lideró las ventas de casas en UF en el mes de agosto, con una participación de 27,9%. Detrás se ubican las comunas de Huechuraba y Lo Barnechea.



IMACON registra crecimiento de 9,9% en agosto

Durante agosto, el Indicador Mensual de la Actividad de la Construcción (IMACON) mostró un crecimiento de 9,9% respecto del mismo mes de 2003.



Este resultado viene a confirmar la marcada tendencia ascendente en el crecimiento del índice que se venía registrando en los meses precedentes (4%, 4,4% y 6,6% en mayo, junio y julio, respectivamente). Aún cuando estas altas tasas de crecimiento son el reflejo de una importante recuperación, el índice

todavía no alcanza sus niveles máximos, que se registraron hacia fines de 1997 y principios de 1998.

El importante crecimiento registrado por el IMACON se sustenta, principalmente, en el fuerte incremento tanto de las ventas de proveedores (14,6%) como de los despachos de materiales (30,7%). Estos indicadores han mostrado tasas de crecimiento significativas durante todo el año y, por lo tanto, constituyen la fuente más directa para el aumento en las tasas de crecimiento del IMACON. Asimismo, y aunque aportaron al índice en menor medida, también destacan el subíndice de Facturación de Contratistas

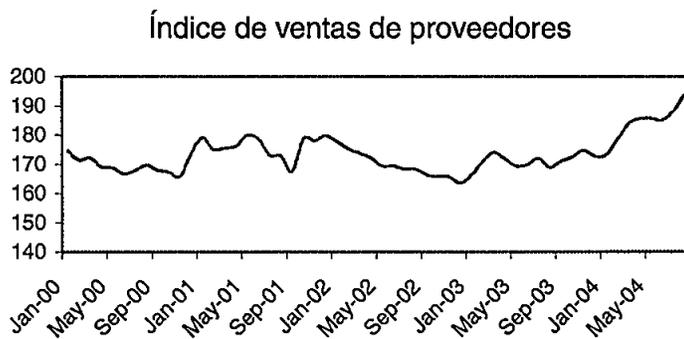
Resultados Julio 2004		
Indicador	Crecimiento Anual	
	Trimestre Móvil	Acumulado
IMACON	6,6%	3,2%
Empleo Sectorial	-0,5%	3,1%
Despacho de Materiales	23,8%	8,1%
Ventas de Proveedores	9,2%	7,1%
Actividad de CC.GG.	-2,0%	2,4%
Permisos para Edificación	4,9%*	1,6%*
Indicador	Crecimiento Mensual	
IMACON	1,4%	

* Corregido por sesgo sistemático en las cifras preliminares

Generales (1,35%) y el de Empleo (3,7%), porque mostraron las primeras tasas de crecimiento positivas desde abril de 2004 y noviembre de 2003, respectivamente. Ambos resultados eran esperados desde que estos indicadores venían mostrando signos de recuperación en meses precedentes. Finalmente, el incremento en el IMACON no ha sido todavía mayor, toda vez que los Permisos para Edificación (el componente más volátil del IMACON) han mostrado una caída de 11,5% en 12 meses.

Desempeño de cada subíndice en el mes de agosto¹

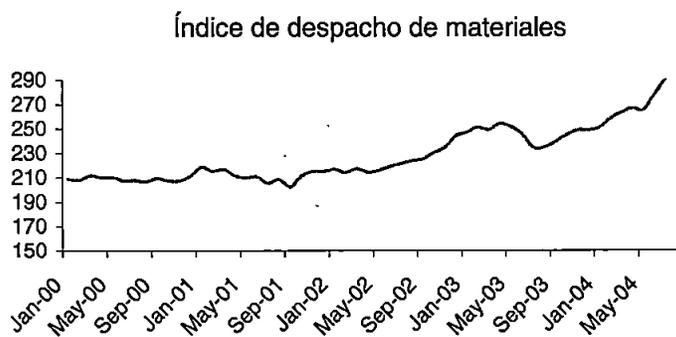
Reforzando lo sucedido en meses anteriores, el **Índice de ventas de proveedores** registró en agosto un importante crecimiento de **14,6 %** respecto



del mismo mes de 2003. Este índice, que refleja las ventas de proveedores mayoristas de materiales de construcción, viene mostrando tasas de crecimiento interanuales positivas desde mayo de 2003 y el incremento

registrado durante agosto del presente año es el más importante desde agosto de 2000. Además, el índice presenta un crecimiento mensual de 3%, similar al anotado en marzo pasado, que representa al mayor incremento mensual en lo que va transcurrido del año.

Por su parte, el **Índice de despachos de materiales**, que se construye a partir de los despachos físicos de productores, ha realizado el aporte más importante al IMACON



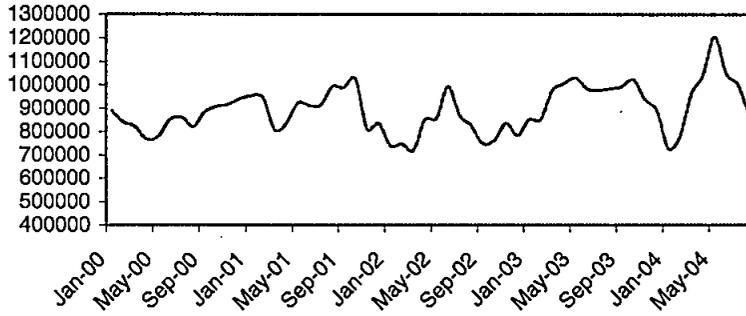
de agosto, registrando un incremento de 30,7% respecto al mismo mes de 2003. En este índice, en el que al igual que lo ocurrido con el índice de ventas de proveedores, se han registrado tasas positivas y crecientes a lo largo del año, destaca especialmente el

¹ Todos los indicadores se presentan en trimestres móviles desestacionalizados.

aumento de los despachos de hierro para hormigón y del cemento. En términos mensuales el crecimiento registrado es el mayor del año, llegando a 5,4%.

Las **solicitudes de permisos de edificación** constituyen al componente

Solicitudes de permisos de edificación

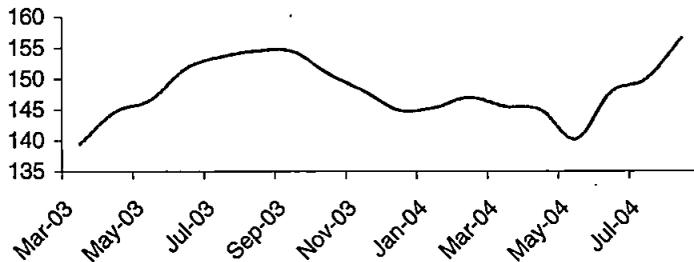


más volátil del IMACON y durante agosto han realizado en 12 meses un aporte negativo de 11,5%. Respecto al trimestre móvil inmediatamente precedente la disminución es de 13%, pero corresponde destacar que la base de

comparación era particularmente exigente, ya que la serie se encontraba en niveles relativamente altos.

La **facturación de contratistas generales**, durante agosto registra un crecimiento en 12 meses de 1,3%. Ya se había anticipado que era de esperarse

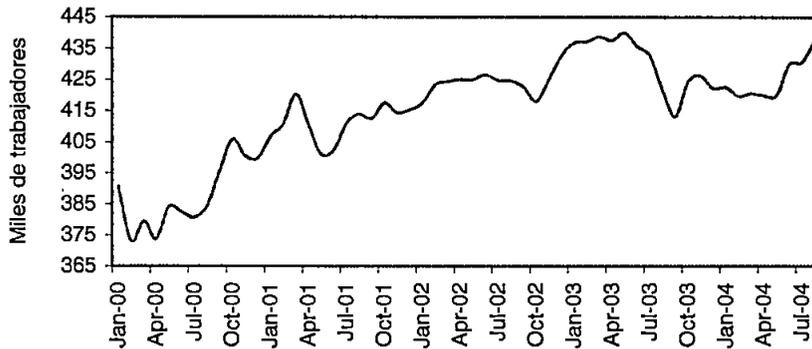
Índice de Facturación de Contratistas Generales



una recuperación en este indicador desde que la base de comparación de 2003 es menos exigente para los últimos meses del año. Además, en trimestres móviles la serie muestra un aumento respecto del mes inmediatamente precedente de 4,4%.

Por último, el **empleo sectorial** está mostrando señales de recuperación, ya que la serie muestra un aumento del número de trabajadores de 3,7% respecto de agosto de 2003. Esto significa que en 12 meses la construcción ha

Empleados Sector Construcción



creado aproximadamente 15 mil nuevos puestos de trabajo. Desde noviembre de 2003 este indicador mostraba tasas de crecimiento anuales negativas. Si bien estas tasas eran cada vez

menores, éste es el primer mes (desde noviembre pasado) que se registra una tasa de crecimiento positiva. Tal resultado ya había sido anticipado, toda vez que las tasas de crecimiento mensuales venían mostrando signos positivos desde mayo, registrándose en agosto un incremento de 1,5% respecto de julio pasado.



Índice Nacional de Ventas Inmobiliarias

Agosto de 2004

El **índice nacional de ventas inmobiliarias** creció **30,7%** respecto de agosto del año pasado.

Esta alza fue liderada por los **departamentos**, con un incremento de **36,5%**, mientras que las **casas** anotaron un crecimiento de **24,8%** respecto del mismo mes del año anterior. En **variación mensual**, en tanto, el **índice nacional cayó un 1,1% respecto de julio pasado**, aunque en este rendimiento puede existir algún componente estacional.



Ventas Nacionales Estimadas			
AGOSTO 2004			
Mercado	Oferta Estimada	Venta Estimada	Meses Stock Estimado
Deptos	24.171	2.446	9,9
Casas	11.602	2.234	5,2
Totales	35.773	4.680	7,6

Por su parte, las **ventas totales en unidades estimadas para el país durante agosto, ascienden a 4.680 unidades**. La **oferta**, en tanto, se estima en **35.773 unidades** disponibles en stock.

De esta manera, durante agosto los **meses para agotar stock** anotaron un registro de **7,6 meses**, lo que implica una **caída del 23,3%** respecto del mismo mes del año anterior.

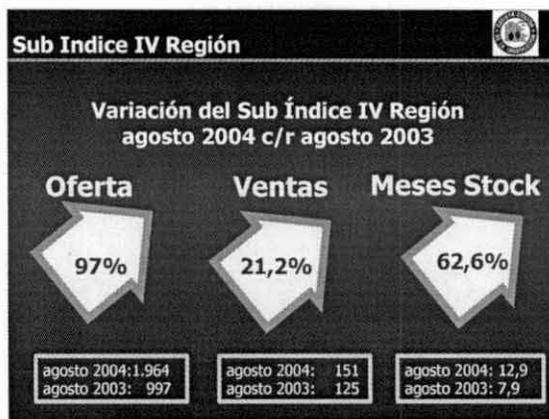
Como se dijo antes, las **ventas de agosto** de 2004 a nivel nacional crecieron 30,7% respecto a igual mes del año pasado. Esto significa **pasar de 3.581 a 4.680 unidades**, aproximadamente.

La **oferta**, en tanto, registró un **aumento de 0,2%**, pasando de 35.708 a 35.773 unidades en stock.

De esta manera, los **meses para agotar stock** se redujeron en un **23,3%**, cayendo al antes mencionado nivel de 7,6 meses desde los 9,9 que mostraban en julio de 2003. Lo anterior se debe a que el **aumento en las ventas supera largamente al de la oferta**.



- **Subíndice IV Región**



Considerando el subíndice construido para la **IV Región**, las **ventas de agosto** de este año **crecieron un 21,2%** respecto a igual mes del año pasado, lo que significa pasar de 125 a 151 unidades, aproximadamente (146 casas y 5 departamentos).

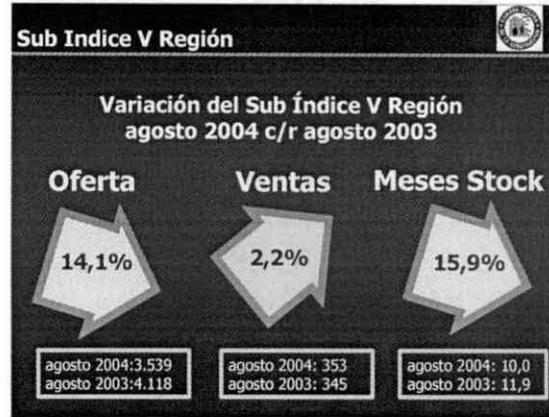
La **oferta**, en tanto, registró un **aumento del 97%**, pasando de 997 a 1.964 unidades en stock.

Los meses para agotar stock **aumentaron de 7,9 en agosto de 2003 a 12,9 en agosto de este año**, lo que implica un **incremento del 52,8%**.

- **Subíndice V Región**

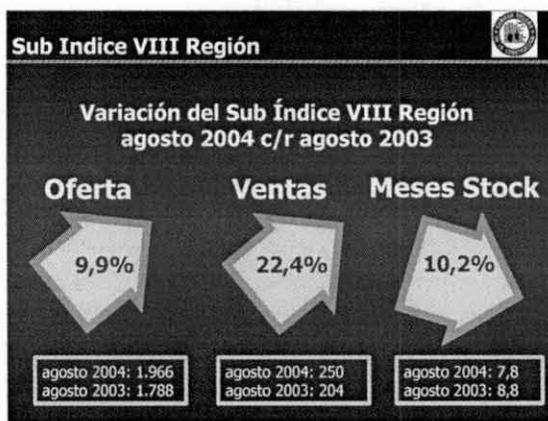
En cuanto al subíndice construido para la Región de Valparaíso, las **ventas de agosto de este año crecieron un 2,2%** respecto de agosto de 2003, pasando de 345 a 353 unidades vendidas, aproximadamente (166 casas y 187 departamentos).

La **oferta registró una caída**, en este caso de **14,1%**, pasando de 4.118 a 3.539 unidades en stock.



Finalmente, los **meses para agotar stock** igualmente se **redujeron**. Esto, por la importante caída en la oferta antes señalada. En efecto, los meses para agotar stock **cayeron de 11,9 a 10 meses**, marcando un descenso de 15,9%.

- **Subíndice VIII Región**



Con respecto a la Región del Bío Bío, las ventas de **agosto de este año aumentaron respecto del mismo mes del año anterior**, pasando de 204 a 250 unidades, lo que representa un **incremento del 22,4%**.

La **oferta** en este caso registró un **incremento de 9,9%**, pasando de 1.788 a 1.966 unidades en stock.

Ambos efectos antes señalados se combinan para conjugar una **caída de 10,2% en los meses para agotar stock**, pasando de 8,8 a 7,8 meses.

- **Subíndice del Gran Santiago**

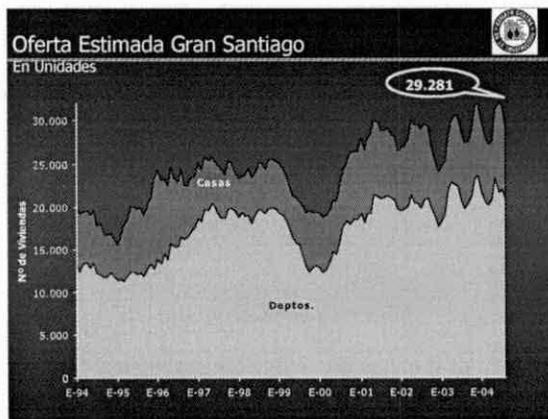
El stock de viviendas en el Gran Santiago aumentó aun cuando el incremento de las ventas fue considerable. Esto indica que la **oferta ha reaccionado positivamente** ante las buenas condiciones del mercado y se ha reactivado.

El **crecimiento de las ventas llegó a un 36,2%**, pues medidas en unidades (3.146), se trata del mejor mes de agosto que se haya registrado para el Gran Santiago.



Con todos estos factores, los **meses para agotar stock disminuyen en 21,6%**, desde 11,9 a 9,3 meses respecto de agosto del año pasado.

- **Oferta en el Gran Santiago**



La **oferta en el Gran Santiago creció un 6,8%** (29.281 unidades) respecto de agosto de 2003, aun cuando las **ventas también lo hicieron en un 36,2%**. El stock se descompone en 20.841 departamentos y 8.440 casas.

Esto, como ya fue mencionado, indica un proceso de incorporación de nuevos proyectos inmobiliarios al mercado.

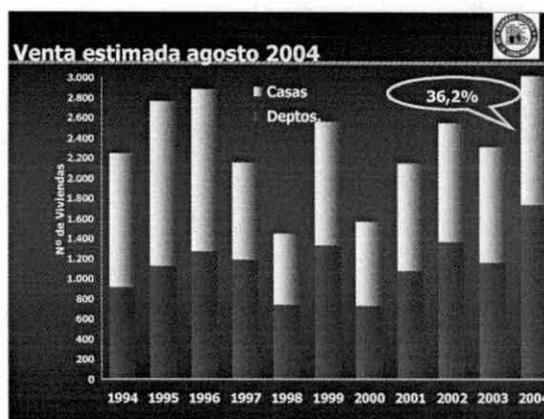
Sin embargo, el **stock disminuyó** respecto de las 31.625 unidades registradas en julio pasado, lo que representa una **caída del 7,4%**.

- **Ventas en el Gran Santiago**

Este gráfico permite comparar las ventas de agosto de 2004 con lo sucedido en igual mes de años anteriores.

Se aprecia que el **crecimiento de este año es considerablemente superior** a todas las ventas realizadas en años anteriores en el mismo mes.

Sólo en agosto de 1996 se aprecia un nivel similar, cuando se vendieron 2.878 unidades (268 menos que este año).

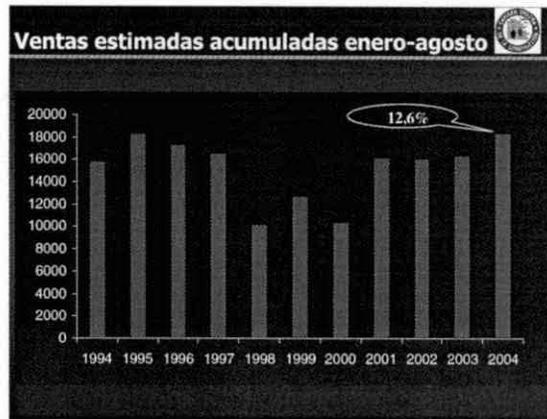


Si comparamos la evolución de las ventas mensuales estimadas para el Gran Santiago este año con lo sucedido el 2003, vemos que si bien el 2004 comenzó con un nivel similar al 2003, el nivel de ventas ahora ha crecido muy por sobre lo registrado en 2003. Así como julio marcó el peak del año con una venta estimada de 3.194 unidades, agosto le sigue de cerca con las 3.146 unidades registradas.

Así, las ventas en agosto de este año crecieron un 36,2% respecto del mismo mes del año anterior.

	2003	2004
Enero	1.553	1.499
Febrero	1.394	1.397
Marzo	2.152	1.981
Abril	1.932	2.036
Mayo	2.225	2.565
Junio	2.423	2.650
Julio	2.415	3.194
Agosto	2.310	3.146

Este gráfico compara el acumulado enero-agosto para varios años. Es posible apreciar que las ventas de agosto de 2004, a pesar de ser inferiores a julio pasado, permiten que el **acumulado de 2004 sea el más alto que se haya registrado hasta la fecha, con 18.468 unidades y un crecimiento del 12,6% respecto del mismo período del año 2003.**



En segundo lugar en este registro histórico se sitúa el acumulado enero-agosto de 1995, con 18.316 unidades vendidas.

Ventas estimadas agosto para el Gran Santiago

- En términos de UF vendidas durante el mes, el aumento fue 19,2%.

AÑO	UNIDADES VENDIDAS EN MILES DE UF		
	DEPTOS	CASAS	TOTAL
agosto 2003	3.267	2.604	5.871
agosto 2004	4.054	2.942	6.996
Variación	24,0%	12,9%	19,2%

Un **crecimiento de 19,2%** registró la venta en monto, medida en miles de UF, para el Gran Santiago durante agosto.

El caso de los **departamentos**, las ventas se situaron **levemente por sobre los 4 millones de UF**, con un **crecimiento del 24% respecto de agosto del año pasado**, mientras que en las **casas** las ventas en UF llegaron **casi a los 3 millones de UF**, lo que

implica un **incremento del 12,9% respecto del mismo mes de 2003.**

Por tramos en UF, la mayor participación en las ventas correspondió al **tramo de 0 a 2.000 UF, con un 59,8% del total**, seguido por las ventas de unidades de entre **2.001 y 3.000 UF, con un 22,2% del total**. En conjunto, las **unidades de menos de 3.000 UF corresponde al 82% del total de ventas**. Luego, el tramo de mayor ventas fue el de mayor a 4.000 UF, con un 12%.

Distribución ventas por tramos de precio agosto 2004

TRAMO	DEPTOS	CASAS	TOTAL	% PARTIC.
< 2.000	933	948	1.881	59,8
2.001- 3.000	468	231	699	22,2
3.001-4.000	143	35	178	5,7
Mayor a 4.000	189	190	379	12,0
TOTAL	1.742	1.404	3.146	100%

Este ha sido el **comportamiento habitual** en los últimos meses.

Distribución de las ventas de Departamentos en Unidades agosto 2004

Comuna	Participación	Unidades
Centro	36,1%	629
Las Condes	16,0%	279
Ñuñoa	10,7%	186
Rec.-Conch.-Indp.	9,2%	161
Providencia	7,3%	127
San Miguel	7,0%	122
La Florida	6,9%	120
Vitacura	4,0%	69
Maipú	2,3%	40
Lo Bamechea	0,5%	9

La comuna de **Santiago Centro**, como ha sido habitual en los últimos meses, lideró la venta de departamentos en agosto, con una **participación de 36,1%** en el total. Detrás de Santiago se ubican **Las Condes y Ñuñoa**.

Resulta llamativo el **comportamiento de Recoleta, Conchalí e Independencia**, comunas que han **crecido de manera**

importante en su participación en el mercado de los departamentos.

Finalmente, la **comuna de Maipú-Cerrillos continúa liderando las ventas de casas en el mes de agosto**, con una participación de mercado del **40,7%**. Detrás se ubican **Puente Alto y La Florida**, con participaciones del 14,8% y 10,4%, respectivamente.

Distribución de las ventas de Casas en Unidades agosto 2004

Comuna	Participación	Unidades
Maipú	40,7%	571
Puente Alto	14,8%	208
La Florida	10,4%	146
Quilicura	8,8%	123
Huechuraba	6,6%	92
San Bernardo	5,7%	80
Peñalolen	4,8%	68
La Reina	4,1%	57
Lo Bamechea	3,0%	42
Las Condes	1,2%	17

Distribución de las ventas de Departamentos en UFs agosto 2004

Comuna	Monto	Participación
Las Condes	1.135.161	28,0%
Centro	882.556	21,8%
Ñuñoa	419.759	10,4%
Vitacura	398.086	9,8%
Providencia	340.516	8,4%
San Miguel	282.986	7,0%
La Florida	223.543	5,5%
Rec.-Conch.-Indp.	200.539	4,9%
Lo Bamechea	95.751	2,4%
Maipú	75.920	1,9%

Al analizar la distribución de las **ventas de departamentos en UF**, observamos que, a pesar de que en términos de unidades ocupaba el tercer lugar, **la comuna de Las Condes ocupa en agosto del 2004 el primer lugar, con un total de 1.135.161 UF y una participación de mercado del 28%**. Esto se debe a que los departamentos en esta comuna son de mayor valor.

Detrás de Las Condes se ubican **Santiago Centro y Ñuñoa, con participaciones del 21,8% y del 10,4%**, respectivamente.

Finalmente, vemos que la comuna de **Maipú lideró las ventas de casas en UF en el mes de agosto, con 821.640 UF vendidas y una participación de mercado del 27,9%.**

Detrás, se ubican las comunas de Huechuraba y Lo Barnechea, con participaciones del 12,1% y del 11,2%, respectivamente.

Distribución de las ventas de Casas en UFs agosto 2004



Comuna	Monto	Participación
Maipú	821.640	27,9%
Huechuraba	355.536	12,1%
Lo Barnechea	329.860	11,2%
La Reina	299.709	10,2%
La Florida	289.917	9,9%
Peñalolén	270.351	9,2%
Puente Alto	251.807	8,6%
Quilicura	142.111	4,8%
Las Condes	125.501	4,3%
San Bernardo	56.646	1,9%

	DEPARTAMENTOS			CASAS			TOTALES		
	OFERTA	VENTAS	MES/STOCK	OFERTA	VENTAS	MES/STOCK	OFERTA	VENTAS	MES/STOCK
E-93	10.017	533	18,8	6.125	642	9,5	16.142	1.174	13,7
F	8.312	698	11,9	5.391	643	8,4	13.703	1.341	10,2
M	7.656	803	9,5	6.122	1.305	4,7	13.779	2.107	6,5
A	7.893	676	11,7	5.143	1.117	4,6	13.036	1.793	7,3
M	9.690	727	13,3	5.058	1.137	4,4	14.748	1.864	7,9
J	12.145	1.153	10,5	5.000	916	5,5	17.145	2.069	8,3
J	12.946	1.143	11,3	4.231	1.165	3,6	17.177	2.308	7,4
A	13.394	1.287	10,4	4.913	1.332	3,7	18.307	2.619	7,0
S	13.121	1.124	11,7	4.738	934	5,1	17.858	2.058	8,7
O	12.789	933	13,7	6.910	1.093	6,3	19.700	2.026	9,7
N	12.978	818	15,9	8.495	1.744	4,9	21.473	2.562	8,4
D	12.201	661	18,4	7.483	956	7,8	19.684	1.618	12,2
E-94	13.105	851	15,4	6.720	991	6,8	19.825	1.842	10,8
F	12.328	593	20,8	6.923	1.414	4,9	19.250	2.007	9,6
M	13.228	1.053	12,6	6.161	1.720	3,6	19.389	2.773	7,0
A	13.566	1.062	12,8	5.951	875	6,8	19.517	1.937	10,1
M	12.777	1.009	12,7	6.348	864	7,3	19.125	1.873	10,2
J	13.397	957	14,0	6.238	725	8,6	19.635	1.683	11,7
J	12.215	835	14,6	5.566	700	8,0	17.781	1.535	11,6
A	12.015	918	13,1	6.029	1.322	4,6	18.044	2.240	8,1
S	11.723	714	16,4	5.154	702	7,3	16.877	1.416	11,9
O	11.868	819	14,5	4.880	902	5,4	16.748	1.721	9,7
N	12.225	904	13,5	4.680	1.159	4,0	16.905	2.063	8,2
D	11.984	699	17,1	4.351	718	6,1	16.335	1.417	11,5
E-95	11.394	790	14,4	4.126	935	4,4	15.520	1.725	9,0
F	11.453	760	15,1	5.261	1.329	4,0	16.714	2.089	8,0
M	11.327	1.126	10,1	6.561	1.451	4,5	17.888	2.578	6,9
A	11.798	1.104	10,7	6.550	1.317	5,0	18.348	2.421	7,6
M	12.355	1.210	10,2	7.754	961	8,1	20.108	2.171	9,3
J	12.320	1.113	11,1	7.682	1.064	7,2	20.002	2.178	9,2
J	12.092	1.322	9,1	7.608	1.072	7,1	19.700	2.394	8,2
A	12.225	1.128	10,8	7.719	1.632	4,7	19.944	2.760	7,2
S	11.855	945	12,5	7.108	1.236	5,8	18.963	2.181	8,7
O	12.652	893	14,2	7.581	1.066	7,1	20.233	1.959	10,3
N	13.374	1.029	13,0	7.673	801	9,6	21.047	1.830	11,5
D	12.705	723	17,6	10.726	638	16,8	23.431	1.361	17,2
E-96	13.726	699	19,6	10.593	1.192	8,9	24.319	1.891	12,9
F	13.329	844	15,8	9.748	1.334	7,3	23.078	2.178	10,6
M	14.536	1.098	13,2	8.656	782	11,1	23.192	1.880	12,3
A	13.737	1.066	12,9	8.764	1.210	7,2	22.501	2.276	9,9
M	15.682	1.149	13,7	9.021	1.178	7,7	24.704	2.327	10,6
J	15.257	1.109	13,8	8.078	620	13,0	23.335	1.728	13,5
J	15.298	1.280	12,0	7.594	959	7,9	22.893	2.239	10,2
A	16.474	1.276	12,9	7.966	1.602	5,0	24.441	2.878	8,5
S	16.124	1.010	16,0	6.376	962	6,6	22.500	1.972	11,4
O	16.529	1.133	14,6	5.919	1.071	5,5	22.448	2.205	10,2
N	17.018	894	19,0	6.328	727	8,7	23.345	1.621	14,4
D	17.528	776	22,6	6.083	658	9,2	23.611	1.434	16,5
E-97	18.670	984	19,0	6.549	665	9,8	25.218	1.649	15,3
F	18.244	1.013	18,0	6.028	703	8,6	24.273	1.716	14,1
M	19.608	1.365	14,4	6.125	964	6,4	25.733	2.329	11,1
A	19.568	1.182	16,6	5.852	1.215	4,8	25.420	2.397	10,6
M	20.376	1.423	14,3	5.479	1.029	5,3	25.855	2.451	10,5
J	20.066	1.112	18,1	5.185	696	7,5	25.252	1.807	14,0
J	19.200	1.262	15,2	5.591	811	6,9	24.791	2.073	12,0
A	18.607	1.192	15,6	5.762	964	6,0	24.369	2.156	11,3
S	18.708	1.124	16,7	5.025	754	6,7	23.733	1.878	12,6
O	19.713	1.207	16,3	5.728	965	5,9	25.441	2.172	11,7

N	19.830	1.127	17,6	5.260	780	6,7	25.089	1.908	13,2
D	19.514	908	21,5	4.593	526	8,7	24.107	1.434	16,8
E-98	18.778	758	24,8	4.593	448	10,3	23.371	1.206	19,4
F	19.268	538	35,8	4.234	446	9,5	23.502	984	23,9
M	18.905	716	26,4	4.694	548	8,6	23.600	1.264	18,7
A	19.034	874	21,8	5.525	601	9,2	24.559	1.475	16,7
M	18.016	816	22,1	5.377	557	9,6	23.393	1.373	17,0
J	19.250	710	27,1	4.875	444	11,0	24.125	1.154	20,9
J	19.735	768	25,7	5.392	592	9,1	25.127	1.360	18,5
A	19.566	744	26,3	5.611	707	7,9	25.177	1.451	17,3
S	19.160	610	31,4	5.271	439	12,0	24.430	1.049	23,3
O	19.814	519	38,2	5.697	409	13,9	25.511	928	27,5
N	19.853	652	30,5	5.625	344	16,3	25.479	996	25,6
D	19.794	514	38,5	5.531	274	20,2	25.325	788	32,1
E-99	19.333	528	36,6	5.766	456	12,7	25.099	984	25,5
F	19.144	552	34,7	5.428	560	9,7	24.572	1.112	22,1
M	18.484	847	21,8	5.156	599	8,6	23.640	1.446	16,3
A	17.516	813	21,5	4.939	559	8,8	22.455	1.372	16,4
M	16.357	778	21,0	4.921	587	8,4	21.278	1.365	15,6
J	15.802	802	19,7	5.262	795	6,6	21.064	1.597	13,2
J	15.454	1.377	11,2	5.166	898	5,8	20.620	2.275	9,1
A	14.097	1.334	10,6	5.995	1.222	4,9	20.092	2.556	7,9
S	13.069	959	13,6	6.262	910	6,9	19.331	1.869	10,3
O	12.351	863	14,3	7.169	1.236	5,8	19.519	2.099	9,3
N	12.820	836	15,3	6.463	953	6,8	19.283	1.788	10,8
D	13.162	747	17,6	6.139	728	8,4	19.300	1.475	13,1
E-00	12.789	449	28,5	6.501	560	11,6	19.291	1.009	19,1
F	12.232	461	26,5	6.528	640	10,2	18.761	1.101	17,0
M	12.569	568	22,1	6.416	770	8,3	18.985	1.339	14,2
A	13.593	549	24,8	6.080	622	9,8	19.673	1.171	16,8
M	14.720	600	24,5	6.094	855	7,1	20.814	1.455	14,3
J	14.455	549	26,3	6.139	737	8,3	20.594	1.286	16,0
J	15.845	596	26,6	6.622	904	7,3	22.467	1.500	15,0
A	17.635	734	24,0	6.442	833	7,7	24.077	1.567	15,4
S	18.354	658	27,9	6.878	834	8,2	25.232	1.492	16,9
O	17.875	724	24,7	8.325	1.171	7,1	26.200	1.895	13,8
N	18.534	757	24,5	7.969	934	8,5	26.503	1.691	15,7
D	18.450	533	34,6	7.927	768	10,3	26.378	1.302	20,3
E-01	19.151	702	27,3	8.842	776	11,4	27.993	1.478	18,9
F	18.128	703	25,8	8.489	775	11,0	26.618	1.478	18,0
M	19.228	1.078	17,8	8.637	1.245	6,9	27.866	2.323	12,0
A	19.219	1.133	17,0	9.447	1.331	7,1	28.665	2.464	11,6
M	21.325	1.090	19,6	8.637	1.121	7,7	29.962	2.211	13,6
J	21.105	969	21,8	8.734	1.056	8,3	29.839	2.025	14,7
J	20.906	1.046	20,0	7.904	1.035	7,6	28.811	2.082	13,8
A	21.047	1.077	19,5	7.795	1.071	7,3	28.842	2.148	13,4
S	21.315	723	29,5	7.916	814	9,7	29.231	1.537	19,0
O	21.074	878	24,0	7.396	930	7,9	28.469	1.808	15,7
N	20.755	748	27,8	7.195	876	8,2	27.950	1.624	17,2
D	19.617	540	36,3	6.857	714	9,6	26.473	1.254	21,1
E-02	19.515	677	28,8	7.333	707	10,4	26.848	1.384	19,4
F	19.629	717	27,4	7.324	721	10,2	26.952	1.438	18,7
M	20.017	982	20,4	7.931	886	9,0	27.949	1.868	15,0
A	21.337	1.241	17,2	8.660	1.031	8,4	29.998	2.272	13,2
M	20.368	1.016	20,1	9.086	1.037	8,8	29.454	2.052	14,4
J	20.375	1.000	20,4	9.175	1.129	8,1	29.550	2.129	13,9
J	19.809	1.212	16,3	9.235	1.189	7,8	29.045	2.401	12,1
A	20.777	1.372	15,1	8.847	1.175	7,5	29.624	2.546	11,6
S	21.076	1.197	17,6	8.331	1.153	7,2	29.407	2.350	12,5
O	19.853	1.278	15,5	7.169	1.069	6,7	27.022	2.347	11,5
N	19.037	1.059	18,0	6.508	957	6,8	25.545	2.016	12,7

D	17.733	809	21,9	6.313	778	8,1	24.046	1.587	15,2
E-03	18.287	862	21,2	6.558	692	9,5	24.845	1.553	16,0
F	19.076	782	24,4	6.154	612	10,1	25.230	1.394	18,1
M	21.781	1.254	17,4	6.333	898	7,1	28.114	2.152	13,1
A	22.785	1.147	19,9	7.170	784	9,1	29.955	1.932	15,5
M	22.588	1.214	18,6	8.127	1.011	8,0	30.715	2.225	13,8
J	22.242	1.379	16,1	8.031	1.044	7,7	30.273	2.423	12,5
J	20.752	1.349	15,4	7.908	1.066	7,4	28.660	2.415	11,9
A	19.712	1.164	16,9	7.712	1.146	6,7	27.424	2.310	11,9
S	20.361	979	20,8	7.194	965	7,5	27.555	1.944	14,2
O	21.227	1.008	21,1	7.880	967	8,2	29.107	1.975	14,7
N	23.329	1.086	21,5	8.416	875	9,6	31.744	1.961	16,2
D	23.504	1.037	22,7	8.400	678	12,4	31.904	1.715	18,6
E-04	21.733	960	22,6	8.048	540	14,9	29.781	1.499	19,9
F	20.470	841	24,3	7.384	556	13,3	27.854	1.397	19,9
M	20.177	1.193	16,9	7.042	788	8,9	27.219	1.981	13,7
A	20.866	1.282	16,3	6.825	754	9,1	27.691	2.036	13,6
M	23.294	1.588	14,7	7.877	977	8,1	31.171	2.565	12,2
J	21.591	1.540	14,0	10.508	1.110	9,5	32.099	2.650	12,1
J	21.973	1.787	12,3	9.652	1.407	6,9	31.625	3.194	9,9
A	20.841	1.742	12,0	8.440	1.404	6,0	29.281	3.146	9,3

encl. @ uned. cl



Santiago, 25 de agosto de 2004
Carta N° 457.- /

Señor
Honorable Senador
Hosain Sabag C.
Presidente de la
Comisión de Vivienda y Urbanismo
Senado
Valparaíso

**Ref: Observaciones al proyecto que
modifica la Ley de la Calidad.**

Estimado Señor Presidente:

En atención a lo discutido en la reunión de la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados del día 17 de Agosto pasado, respecto del Proyecto de la Ley de la Calidad, creemos que, sin perjuicio de las mejoras que se le han introducido al proyecto, éste proyecto es susceptible de ser perfeccionado para lo que nos permitimos hacer a Ud. las siguientes observaciones:

SANTIAGO

1.- En primer lugar, expresamos nuestra conformidad con los plazos de prescripción diferenciados que se establecen en el proyecto (tres, cinco y diez años). Sin embargo, creemos que para todos ellos, se debiera contar el plazo de prescripción desde la recepción definitiva de la obra. En el actual proyecto, el plazo de tres años se cuenta desde la inscripción del contrato de compraventa en el Conservador de Bienes Raíces, lo que creemos que carece de sentido, ya que estos bienes inmuebles se venden como especie o cuerpo cierto y en el estado en que se encuentren al momento al momento de celebrarse el contrato, y si ha transcurrido un período de tiempo mayor se produce una rebaja en el precio de venta final.

2.- A nuestro juicio, algunos de los cambios efectuados al articulado menoscaban fuertemente las facultades de los Revisores Independientes, profesionales que han sido eficientes, por una parte, en mejorar en general el nivel de los proyectos. A nuestro juicio, la acción positiva de los Revisores Independientes se debe, por una parte a que entre sus funciones está la de informar favorablemente anteproyectos, proyectos y recepciones realizados por arquitectos y, por otra, la de actuar como contraparte profesional para discutir técnicamente ante las Direcciones de Obras Municipales la validez, dentro de la normativa, de los proyectos presentados, como asimismo, ayudar a que los plazos de aprobación establecidos en las normas del ramo sean cumplidos. Lo anterior, en resumen, ha implicado mejorar significativamente el nivel de los proyectos y que las Direcciones de Obras Municipales se enmarquen dentro de los plazos legales de aprobación de los proyectos, implicando mejoras significativas en el campo de la burocracia.



Por ello creemos de la mayor relevancia que se otorgue a los revisores Independientes la facultad de informar no sólo los proyectos sino también los anteproyectos en la aplicación de las normas urbanísticas que esta misma ley define. Asimismo, que se mantenga en la ley la obligatoriedad del Informe del revisor Independiente para los edificios de uso público. (art. 116 bis)

3.- Uno de los objetivos del proyecto en comento, señalado expresamente en el Mensaje, es delimitar la responsabilidad del propietario primer vendedor. En su versión original, el proyecto presentado por el ejecutivo agregaba al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones una norma que libera de responsabilidad a aquél por los defectos o fallas causados por trabajos de ampliación o transformación, efectuados en la propiedad con posterioridad a la fecha de la escritura de compraventa del inmueble. Ese artículo fue eliminado en la Cámara de Diputados, lo que creemos es un error, y por ello proponemos reponer esa norma, de manera de no dejar entregado este punto a la ponderación del juez.

4.- En tercer lugar, con respecto al actual inciso segundo (que pasa a ser inciso tercero en virtud de lo señalado en el proyecto) del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que señala: "Los proyectistas serán responsables por los errores en que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios", creemos que debe aclararse las responsabilidades profesionales de los proyectistas, y aplicarse a todo profesional que suscriba anteproyectos o proyectos, estudios, informes, libro de obras u otros antecedentes que señala la Ley o la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para que sean responsables, dentro de su respectivo ámbito de competencia, por los errores en que haya incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios. Proponemos asimismo, que en los casos que haya informe favorable de Revisor Independiente éste sea subsidiariamente responsable con el Arquitecto autor del proyecto de arquitectura.

SANTIAGO

En la confianza que las sugerencias referidas anteriormente serán favorablemente acogidas por la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano del Senado, saluda al señor Presidente con la mayor atención,

Fernando Echeverría Vial

Presidente

TEXTO LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN	PROYECTO APROBADO POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS	Propuesta CCNC
Decreto con fuerza de ley N° 458, de 1976.	“Artículo único.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones:	
<p>Artículo 17°.- Para los efectos de la presente ley, son arquitectos, ingenieros civiles, ingenieros constructores y constructores civiles, las personas que se encuentran legalmente habilitadas para ejercer dichas profesiones.</p> <p>La intervención de estos profesionales en una construcción requerirá acreditar que cuentan con patente vigente en la comuna de su residencia o trabajo habitual.</p>	<p>Artículo 17°.- Para los efectos de la presente ley, son arquitectos, ingenieros civiles, ingenieros constructores y constructores civiles, las personas que se encuentran legalmente habilitadas para ejercer dichas profesiones, quienes serán responsables civil y penalmente por sus acciones u omisiones en el ámbito de sus respectivas competencias.</p>	
<p>Artículo 18°.- El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios.</p> <p>Los proyectistas serán responsables por los errores en que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios.</p> <p>Sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos</p>	<p>Artículo 18°.- El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios. En el caso de que la construcción no sea transferida, esta responsabilidad recaerá en el propietario del inmueble respecto de terceros que sufran daños o perjuicios como consecuencia de las fallas o defectos de aquella.”.</p> <p>Los proyectistas serán responsables por los errores en que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios.</p> <p>Sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de</p>	<p>Artículo 18°.- El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios. En el caso de que la construcción no sea transferida, esta responsabilidad recaerá en el propietario del inmueble respecto de terceros que sufran daños o perjuicios como consecuencia de las fallas o defectos de aquella.”.</p> <p><i>No será responsable el propietario primer vendedor por los defectos o fallas causados por trabajos de ampliación o transformación, efectuados en la propiedad con posterioridad a la fecha de la escritura de compraventa del inmueble</i></p> <p><i>Cada profesional o proyectista que suscriba anteproyectos o proyectos, estudios, informes, libro de obras u otros</i></p>

<p>defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas.</p> <p>Las personas jurídicas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como proyectista o constructor respecto de los señalados daños y perjuicios.</p> <p>El propietario primer vendedor estará obligado a incluir en la escritura pública de compraventa, una nómina que contenga la individualización de los proyectistas y constructores a quienes pueda asistir responsabilidad de acuerdo al presente artículo. Tratándose de personas jurídicas deberá individualizarse a sus representantes legales. Las condiciones ofrecidas en la publicidad se entenderán incorporadas al contrato de compraventa. Los planos y las especificaciones técnicas, definitivos, como asimismo el Libro de Obras a que se refiere el artículo 143, se mantendrán en un archivo en la Dirección de Obras Municipales a disposición de los interesados.</p> <p>La responsabilidad civil a que se refiere este artículo, tratándose de personas jurídicas que se hayan disuelto, se hará efectiva respecto de quienes eran sus representantes legales a la fecha de celebración del contrato.</p> <p>Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en cinco años, contados desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.</p>	<p>materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas.</p> <p>Las personas jurídicas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como proyectista o constructor respecto de los señalados daños y perjuicios.</p> <p>El propietario primer vendedor estará obligado a incluir en la escritura pública de compraventa, una nómina que contenga la individualización de los proyectistas y constructores a quienes pueda asistir responsabilidad de acuerdo al presente artículo. Tratándose de personas jurídicas deberá individualizarse a sus representantes legales. Las condiciones ofrecidas en la publicidad se entenderán incorporadas al contrato de compraventa. Los planos y las especificaciones técnicas, definitivos, como asimismo el Libro de Obras a que se refiere el artículo 143, se mantendrán en un archivo en la Dirección de Obras Municipales a disposición de los interesados.</p> <p>La responsabilidad civil a que se refiere este artículo, tratándose de personas jurídicas que se hayan disuelto, se hará efectiva respecto de quienes eran sus representantes legales a la fecha de celebración del contrato.</p> <p>Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En el plazo de diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble. 2. En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, tales como cubiertas, ventanas, artefactos eléctricos, estructuras no soportantes, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, redes de instalaciones, redes húmedas y secas de incendio, impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico, y pinturas o revestimientos exteriores. 	<p><i>antecedentes que señala esta ley o la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, será responsable, dentro de su respectivo ámbito de competencia, por los errores en que haya incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios. De igual modo, tanto profesionales o proyectistas serán responsables por el cumplimiento de las normas que le son aplicables a las respectivas actuaciones. En los casos que haya informe favorable de Revisor Independiente éste será subsidiariamente responsable con el Arquitecto autor del proyecto de arquitectura."</i></p> <p>Sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas.</p> <p>Las personas jurídicas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como proyectista o constructor respecto de los señalados daños y perjuicios.</p> <p>El propietario primer vendedor estará obligado a incluir en la escritura pública de compraventa, una nómina que contenga la individualización de los proyectistas y constructores a quienes pueda asistir responsabilidad de acuerdo al presente artículo. Tratándose de personas jurídicas deberá individualizarse a sus representantes legales. Las condiciones ofrecidas en la publicidad se entenderán incorporadas al contrato de compraventa. Los planos y las especificaciones técnicas, definitivos, como asimismo el Libro de Obras a que se refiere el artículo 143, se mantendrán en un archivo en la Dirección de Obras Municipales a disposición de los interesados.</p> <p>La responsabilidad civil a que se refiere este artículo, tratándose de personas jurídicas que se hayan disuelto, se hará efectiva respecto de quienes eran sus representantes legales a la fecha de celebración del contrato.</p>
--	--	--

	<p>3. En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, tales como cielos, pisos, puertas, artefactos sanitarios, revestimientos y pinturas interiores, barnices, sellos y fragües, alfombras, quincallería, grifería, muebles empotrados, rejas y protecciones exteriores.</p> <p>En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años.</p> <p>Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en el número 3, que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.</p>	<p>Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación:</p> <p>1. En el plazo de diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble.</p> <p>2. En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, tales como cubiertas, ventanas, artefactos eléctricos, estructuras no soportantes, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, redes de instalaciones, redes húmedas y secas de incendio, impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico, y pinturas o revestimientos exteriores.</p> <p>3. En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, tales como cielos, pisos, puertas, artefactos sanitarios, revestimientos y pinturas interiores, barnices, sellos y fragües, alfombras, quincallería, grifería, muebles empotrados, rejas y protecciones exteriores.</p> <p>En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años.</p> <p>Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.</p>
<p>Artículo 19°.- Las causas a que dieron lugar las acciones a que se refiere el inciso final del artículo 18, se tramitarán conforme con las reglas del procedimiento sumario establecido en el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil.</p> <p>Con todo, las partes podrán someter las controversias</p>	<p>Artículo 19°.- Las causas a que dieron lugar las acciones a que se refiere el inciso final del artículo 18, se tramitarán conforme con las reglas del procedimiento sumario establecido en el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil, y serán de competencia del juez de letras correspondiente.</p>	

<p>a la resolución de un árbitro de derecho que, en cuanto al procedimiento, tendrá las facultades de arbitrador a que se refiere el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales. El árbitro deberá ser designado por el juez letrado competente y tener, a lo menos, cinco años de ejercicio profesional.</p>		
<p>Artículo 20°.- Toda infracción a las disposiciones de esta ley, a su ordenanza general y a los instrumentos de planificación territorial que se apliquen en las respectivas comunas, será sancionada con multa, a beneficio municipal, no inferior a un 0,5% ni superior al 20% del presupuesto de la obra, a que se refiere el artículo 126 de la presente ley. En caso de no existir presupuesto, el juez podrá disponer la tasación de la obra por parte de un perito o aplicar una multa que no será inferior a una ni superior a cien unidades tributarias mensuales. Todo lo anterior es sin perjuicio de la paralización o demolición de todo o parte de la obra, según procediere, a menos que el hecho sea constitutivo de delito o tenga una sanción especial determinada en esta ley o en otra.</p> <p>La municipalidad que corresponda, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva o cualquier persona podrá denunciar ante el Juzgado de Policía Local correspondiente, el incumplimiento de las disposiciones aludidas en el inciso anterior. La denuncia deberá ser fundada y acompañarse de los medios probatorios de que se disponga.</p> <p>Las acciones relativas a las infracciones a que se refiere este artículo, prescribirán en el término de dos años contado desde la recepción de la obra.</p>	<p>Artículo 20°.- Toda infracción a las disposiciones de esta ley, a su ordenanza general y a los instrumentos de planificación territorial que se apliquen en las respectivas comunas, será sancionada con multa, a beneficio municipal, no inferior a un 0,5% ni superior al 20% del presupuesto de la obra, a que se refiere el artículo 126 de la presente ley. En caso de no existir presupuesto, el juez podrá disponer la tasación de la obra por parte de un perito o aplicar una multa que no será inferior a una ni superior a cien unidades tributarias mensuales. Todo lo anterior es sin perjuicio de la paralización o demolición de todo o parte de la obra, según procediere, a menos que el hecho sea constitutivo de delito o tenga una sanción especial determinada en esta ley o en otra.</p> <p>La municipalidad que corresponda, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva o cualquier persona podrá denunciar ante el Juzgado de Policía Local correspondiente, el incumplimiento de las disposiciones aludidas en el inciso anterior. La denuncia deberá ser fundada y acompañarse de los medios probatorios de que se disponga.</p> <p>Las acciones relativas a las infracciones a que se refiere este artículo, prescribirán en el término de dos años contado desde la recepción de la obra, por parte de la Dirección de Obras Municipales.</p>	
<p style="text-align: center;">CAPITULO II De la ejecución de obras de urbanización y de edificación PARRAFO 1°.- De los permisos</p>	<p style="text-align: center;">CAPITULO II De la ejecución de obras de urbanización y de edificación PARRAFO 1°.- De los permisos</p>	

<p>Artículo 116°.- La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General.</p> <p>El Director de Obras Municipales concederá el permiso de urbanización y/o edificación si los antecedentes acompañados cumplen con el Plan Regulador y demás disposiciones de la presente ley y las ordenanzas, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en el artículo 128°.</p> <p>Deberán cumplir con esta obligación las urbanizaciones y construcciones fiscales, semifiscales, de corporaciones o empresas autónomas del Estado y de las Fuerzas Armadas y de las Fuerzas de Orden y Seguridad Pública.</p> <p>No requerirán permiso las obras de infraestructura que ejecute el Estado, ni las obras urbanas o rurales de carácter ligero o provisorio, en la forma que determine la Ordenanza General.</p> <p>Sin perjuicio de lo establecido en el inciso tercero, las obras de carácter militar de las Fuerzas Armadas y las de carácter policial de las Fuerzas de Orden y Seguridad Pública, destinadas a sus fines propios, sean urbanas o rurales, no requerirán de los permisos a que se refiere el inciso primero de este artículo ni estarán sometidas a inspecciones o recepciones de ningún tipo por las Direcciones de Obras Municipales mientras tengan este carácter. En igual forma no les serán aplicables las limitaciones ni autorizaciones establecidas en el artículo 55. Estas excepciones se extenderán igualmente, a las demás obras ubicadas</p>	<p>Artículo 116°.- La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General. No obstante, existirá un procedimiento especial en el caso de la construcción, ampliación y reparación de una sola vivienda, consistente en el registro de la obra, de acuerdo con los requisitos que determine la Ordenanza General, previo pago de los derechos a que se refiere el artículo 130.</p> <p>El Director de Obras Municipales concederá el permiso de urbanización y/o edificación si los antecedentes acompañados cumplen con el Plan Regulador y demás disposiciones de la presente ley y las ordenanzas, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en el artículo 128°.</p> <p>Deberán cumplir con esta obligación las urbanizaciones y construcciones fiscales, semifiscales, de corporaciones o empresas autónomas del Estado y de las Fuerzas Armadas y de las Fuerzas de Orden y Seguridad Pública.</p> <p>No requerirán permiso las obras de infraestructura que ejecute el Estado, ni las obras urbanas o rurales de carácter ligero o provisorio, en la forma que determine la Ordenanza General.</p> <p>Sin perjuicio de lo establecido en el inciso tercero, las obras de carácter militar de las Fuerzas Armadas y las de carácter policial de las Fuerzas de Orden y Seguridad Pública, destinadas a sus fines propios, sean urbanas o rurales, no requerirán de los permisos a que se refiere el inciso primero de este artículo ni estarán sometidas a inspecciones o recepciones de ningún tipo por las Direcciones de Obras Municipales mientras tengan este carácter. En igual forma no les serán aplicables las limitaciones ni autorizaciones establecidas en el artículo 55. Estas excepciones se extenderán igualmente, a las demás obras ubicadas dentro del mismo predio en que se emplacen las construcciones militares o policiales a que se refiere este inciso, aun cuando</p>	
--	--	--

dentro del mismo predio en que se emplacen las construcciones militares o policiales a que se refiere este inciso, aun cuando estén destinadas a su equipamiento o al uso habitacional. Todas estas obras deberán ajustarse a las Normas Técnicas, a la Ordenanza General y al Plan Regulador respectivo, en su caso.

La Dirección de Obras Municipales, a petición del interesado, emitirá un certificado de informaciones previas que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del instrumento de planificación territorial respectivo. El certificado mantendrá su validez mientras no se modifiquen las normas urbanísticas, legales o reglamentarias pertinentes.

Sin perjuicio de lo anterior, podrán someterse a la aprobación del Director de Obras Municipales, anteproyectos de loteo, de edificación o de urbanización. El anteproyecto aprobado mantendrá su

estén destinadas a su equipamiento o al uso habitacional. Todas estas obras deberán ajustarse a las Normas Técnicas, a la Ordenanza General y al Plan Regulador respectivo, en su caso.

El Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en el artículo 128.

Se entenderá por normas urbanísticas aquéllas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 18, será responsabilidad del arquitecto que el proyecto cumpla con todas las disposiciones legales y reglamentarias, así como también, informar si la obra se ha ejecutado con plena fidelidad al mismo. Si se acompaña el informe favorable de un revisor independiente, dicho profesional será subsidiariamente responsable con el arquitecto.

La Dirección de Obras Municipales, a petición del interesado, emitirá un certificado de informaciones previas que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del instrumento de planificación territorial respectivo. El certificado mantendrá su validez mientras no se modifiquen las normas urbanísticas, legales o reglamentarias pertinentes.

<p>vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del instrumento de planificación territorial respectivo y de las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que se hubiere aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que determine la misma Ordenanza.</p> <p>La Dirección de Obras Municipales deberá exhibir, en el acceso principal a sus oficinas, durante el plazo de sesenta días contado desde la fecha de su aprobación u otorgamiento, una nómina con los anteproyectos, subdivisiones y permisos a que se refiere este artículo. Asimismo, deberá informar al concejo y a las juntas de vecinos de la unidad vecinal correspondiente y mantener, a disposición de cualquier persona que lo requiera, los antecedentes completos relacionados con dichas aprobaciones o permisos.</p>	<p>Sin perjuicio de lo anterior, podrán someterse a la aprobación del Director de Obras Municipales, anteproyectos de loteo, de edificación o de urbanización. El anteproyecto aprobado mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del instrumento de planificación territorial respectivo y de las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que se hubiere aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que determine la misma Ordenanza.</p> <p>La Dirección de Obras Municipales deberá exhibir, en el acceso principal a sus oficinas, durante el plazo de sesenta días contado desde la fecha de su aprobación u otorgamiento, una nómina con los anteproyectos, subdivisiones y permisos a que se refiere este artículo. Asimismo, deberá informar al concejo y a las juntas de vecinos de la unidad vecinal correspondiente y mantener, a disposición de cualquier persona que lo requiera, los antecedentes completos relacionados con dichas aprobaciones o permisos.</p>	
<p>Artículo 116 Bis.- Los propietarios que presenten una solicitud de permiso de construcción y de recepción definitiva de obras, podrán contratar un revisor independiente, persona natural o jurídica con inscripción vigente en un registro que para estos efectos mantendrá el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. En el caso que el permiso de construcción o la recepción definitiva de obras se refieran a edificios de uso público, será obligatoria la contratación de un revisor independiente.</p> <p>En el cumplimiento de su cometido, los revisores independientes deberán verificar que los anteproyectos, proyectos y obras cumplen con todas las disposiciones legales y reglamentarias, debiendo emitir los informes que se requieran para tal efecto. Con todo, los revisores independientes no verificarán el cálculo de estructuras, que será de exclusiva</p>	<p>Artículo 116 bis.- Los propietarios que soliciten un permiso de edificación podrán contratar un revisor independiente, persona natural o jurídica con inscripción vigente en un registro que para estos efectos mantendrá el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Sin embargo, la Ordenanza General podrá determinar las edificaciones en que será obligatoria la contratación de un revisor independiente para los respectivos permisos de construcción o de recepción definitiva.</p> <p>En el desempeño de sus funciones, los revisores independientes deberán verificar que los proyectos de edificación y las obras cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias, y emitir los informes que se requieran para tales efectos, cuyo contenido determinará la Ordenanza General. Con todo, los revisores independientes no verificarán el cálculo de estructuras.</p>	<p><i>Los propietarios que soliciten un permiso de edificación podrán contratar un revisor independiente, persona natural o jurídica con inscripción vigente en un registro que para estos efectos mantendrá el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Sin embargo, la Ordenanza General podrá determinar las edificaciones en que será obligatoria la contratación de un revisor independiente para los respectivos permisos de construcción o de recepción definitiva. En el caso que el permiso de construcción o la recepción definitiva de obras se refieran a edificios de uso público, será obligatoria la contratación de un revisor independiente.</i></p> <p><i>En el desempeño de sus funciones los revisores independientes deberán verificar que los anteproyectos, proyectos y obras cumplen con todas las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes, debiendo emitir los informes que se requieren para tales efectos, los que</i></p>

<p>responsabilidad de sus proyectistas.</p> <p>El reglamento que se dicte para el registro a que se refiere el inciso primero, establecerá los requisitos de inscripción, las causales de inhabilidad, de incompatibilidad y de amonestación, suspensión y eliminación del registro por incumplimiento de sus obligaciones. Sin perjuicio de dichas sanciones, los revisores independientes serán subsidiariamente responsables con los proyectistas.</p>	<p>Los derechos municipales a que se refiere el artículo 130 se reducirán en el 30 % cuando se acompañe el informe favorable del revisor independiente.</p> <p>El reglamento que se dicte para el registro a que se refiere el inciso primero establecerá los requisitos de inscripción, las causales de inhabilidad, de incompatibilidad y de amonestación, suspensión y eliminación del registro por incumplimiento de sus obligaciones.</p>	<p><i>tendrán mérito legal suficiente. Con todo, los revisores independientes no verificarán el cálculo de estructuras, que será de exclusiva responsabilidad de sus proyectistas</i></p>
<p>Artículo 116 Bis B).- No obstante lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 116, si a la solicitud de permiso de construcción se acompaña el informe favorable de un revisor independiente a que se refiere el artículo 116 Bis, el Director de Obras Municipales otorgará el permiso previa verificación que el proyecto cumple con las disposiciones relativas a obras de urbanización, cesiones de terrenos, uso de suelo, superficie, forma y emplazamiento de las edificaciones y demás exigencias urbanísticas que determine la Ordenanza General. Tratándose de un proyecto referido a una sola vivienda, o a una o más viviendas progresivas o infraestructuras sanitarias, el informe antes mencionado podrá ser emitido por el arquitecto proyectista bajo declaración jurada. En los casos a que alude este inciso, los derechos municipales a que se refiere el artículo 130 se reducirán en un 30%.</p> <p>Si la solicitud de permiso se refiere a edificios de uso público, el Director de Obras Municipales deberá revisar todos los aspectos señalados en el inciso segundo del artículo 116.</p> <p>Si se hubiere aprobado previamente un anteproyecto y el revisor independiente o el arquitecto proyectista, según corresponda, incluye en el informe a que alude el inciso primero de este artículo, la circunstancia de que el proyecto se ajusta íntegramente al</p>	<p>Artículo 116 Bis B).- No obstante lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 116, si a la solicitud de permiso de construcción se acompaña el informe favorable de un revisor independiente a que se refiere el artículo 116 Bis, el Director de Obras Municipales otorgará el permiso previa verificación que el proyecto cumple con las disposiciones relativas a obras de urbanización, cesiones de terrenos, uso de suelo, superficie, forma y emplazamiento de las edificaciones y demás exigencias urbanísticas que determine la Ordenanza General. Tratándose de un proyecto referido a una sola vivienda, o a una o más viviendas progresivas o infraestructuras sanitarias, el informe antes mencionado podrá ser emitido por el arquitecto proyectista bajo declaración jurada. En los casos a que alude este inciso, los derechos municipales a que se refiere el artículo 130 se reducirán en un 30%.</p> <p>Si la solicitud de permiso se refiere a edificios de uso público, el Director de Obras Municipales deberá revisar todos los aspectos señalados en el inciso segundo del artículo 116.</p> <p>Si se hubiere aprobado previamente un anteproyecto y el revisor independiente o el arquitecto proyectista, según corresponda, incluye en el informe a que alude el inciso primero de este artículo, la circunstancia de que el proyecto se ajusta íntegramente al anteproyecto aprobado por el Director de Obras Municipales, este último omitirá la</p>	

<p>anteproyecto aprobado por el Director de Obras Municipales, este último omitirá la verificación de los antecedentes señalados en dicho inciso y otorgará sin más trámite el permiso.</p> <p>Con todo, si el Director de Obras Municipales se percatare que un proyecto que cuenta con el informe favorable de un revisor independiente o del arquitecto proyectista no cumple con las disposiciones legales y reglamentarias, denegará el permiso y pondrá los antecedentes en conocimiento de quien corresponda para los efectos previstos en los artículos 20 y 116 Bis de la presente ley.</p>	<p>verificación de los antecedentes señalados en dicho inciso y otorgará sin más trámite el permiso.</p> <p>Con todo, si el Director de Obras Municipales se percatare que un proyecto que cuenta con el informe favorable de un revisor independiente o del arquitecto proyectista no cumple con las disposiciones legales y reglamentarias, denegará el permiso y pondrá los antecedentes en conocimiento de quien corresponda para los efectos previstos en los artículos 20 y 116 Bis de la presente ley.</p>	
<p>Artículo 118.- La Dirección de Obras Municipales tendrá un plazo de 30 días, contados desde la presentación de la solicitud, para pronunciarse sobre los permisos de construcción.</p> <p>Dicho plazo se reducirá a 15 días, si a la solicitud de permiso se acompañare el informe favorable de un revisor independiente o del arquitecto proyectista en su caso.</p> <p>Si cumplidos dichos plazos no hubiere pronunciamiento por escrito sobre el permiso o éste fuere denegado, el interesado podrá reclamar ante la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. La Secretaría Regional Ministerial, dentro de los 3 días hábiles siguientes a la recepción del reclamo, deberá solicitar a la Dirección de Obras Municipales que dicte su resolución, si no se hubiere pronunciado o evacue el informe correspondiente en el caso de denegación del permiso. La Dirección de Obras Municipales dispondrá de un plazo de 15 días para evacuar el informe o dictar la resolución, según corresponda. En este último caso y vencido este nuevo plazo sin que aún hubiere pronunciamiento, se entenderá denegado el permiso.</p> <p>Denegado el permiso por la aludida Dirección, sea expresa o presuntivamente, la Secretaría Regional,</p>	<p>Artículo 118.- La Dirección de Obras Municipales deberá pronunciarse sobre las autorizaciones o permisos requeridos dentro de los siguientes plazos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Permisos de edificación y loteos con construcción simultánea. <ol style="list-style-type: none"> a. Proyectos de hasta cien metros cuadrados edificados: diez días. b. Proyectos de más de cien metros cuadrados y hasta mil metros cuadrados edificados: quince días. c. Proyectos superiores a mil metros cuadrados edificados: veinte días. 2. Fusiones, subdivisiones, urbanizaciones y loteos sin construcción simultánea: quince días. 3. Otras solicitudes: quince días. <p>Los plazos mencionados en el inciso anterior serán de días hábiles y se contarán desde la recepción de la solicitud respectiva por parte de la Dirección de Obras Municipales.</p> <p>Dentro del plazo en que le corresponda pronunciarse de acuerdo con la actuación solicitada, la Dirección de Obras Municipales deberá poner en conocimiento del interesado, por escrito y en un solo acto, las observaciones que le merezca la autorización o el permiso requerido y que deban ser aclaradas o subsanadas antes de su otorgamiento.</p>	

<p>dentro del plazo de 15 días hábiles, deberá pronunciarse sobre el reclamo y si fuere procedente ordenará que se otorgue en tal caso, el permiso, previo pago de los derechos.</p> <p>El interesado tendrá el plazo fatal de 30 días para deducir el reclamo a que se refiere este artículo, contado desde la fecha en que se denegare expresamente el permiso o en que venza el plazo para pronunciarse.</p>	<p>Si, cumplidos dichos plazos, no hubiere pronunciamiento por escrito sobre el permiso o la autorización o éstos fueren denegados, el interesado podrá reclamar ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo correspondiente. Dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la reclamación, dicha Secretaría Regional Ministerial deberá solicitar a la Dirección de Obras Municipales que, dentro del plazo de diez días hábiles, evacue un informe en el caso de denegación del permiso o dicte una resolución si no se hubiere pronunciado. Si, en este último caso, venciere este nuevo plazo sin que aún hubiere pronunciamiento, se entenderá denegado el permiso.</p> <p>Denegado el permiso o la autorización por la Dirección de Obras, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá pronunciarse sobre la reclamación dentro de los plazos que para el mismo tipo de solicitud se establecen en el inciso primero.</p> <p>Si la reclamación fuere procedente, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo ordenará que se otorgue el permiso o la autorización solicitada, previo pago de los derechos correspondientes.</p> <p>La Dirección de Obras deberá dictar la resolución aprobatoria dentro del plazo de cinco días hábiles contado desde la notificación de la Secretaría Regional Ministerial. Si transcurrido éste, no se hubiere otorgado el permiso o la autorización, la solicitud presentada por el interesado se entenderá aceptada para todos los efectos legales, lo que deberá certificar la Secretaría Regional Ministerial.</p> <p>El interesado tendrá el plazo fatal de treinta días para deducir la reclamación a que se refiere este artículo, contado desde la fecha en que se denegare expresamente el permiso o en que venciere el plazo para pronunciarse.</p>	
---	--	--

<p>Artículo 144°.- Terminada una obra o parte de la misma que pueda habilitarse independientemente, el propietario o el supervisor, en su caso, solicitará su recepción definitiva por la Dirección de Obras Municipales. Sin perjuicio de las recepciones definitivas parciales, habrá, en todo caso, una recepción definitiva del total de las obras.</p> <p>En los casos que la obra haya sido informada favorablemente por el revisor independiente o por el arquitecto proyectista, conforme al artículo 116 Bis B), el Director de Obras Municipales, sin perjuicio de las verificaciones que debe efectuar de aquellos aspectos que le competen conforme al mismo artículo, y con el mérito de dicho informe que declare que la obra ha sido ejecutada conforme al proyecto aprobado, recepcionará la obra, junto con verificar que se acompañen los certificados relativos a la recepción que fije la Ordenanza General. Asimismo, la Dirección de Obras Municipales podrá, dentro del plazo de dos años contado desde dicha recepción, verificar que la ejecución del proyecto se ha efectuado fielmente a éste.</p> <p>Lo dispuesto en el artículo 118° será aplicable al caso de las recepciones definitivas parciales o totales.</p>	<p>Artículo 144°.- Terminada una obra o parte de la misma que pueda habilitarse independientemente, el propietario o el supervisor, en su caso, solicitará su recepción definitiva por la Dirección de Obras Municipales. Sin perjuicio de las recepciones definitivas parciales, habrá, en todo caso, una recepción definitiva del total de las obras.</p> <p>En los casos que la obra haya sido informada favorablemente por el revisor independiente o por el arquitecto proyectista, conforme al artículo 116 Bis B), el Director de Obras Municipales, sin perjuicio de las verificaciones que debe efectuar de aquellos aspectos que le competen conforme al mismo artículo, y con el mérito de dicho informe que declare que la obra ha sido ejecutada conforme al proyecto aprobado, recepcionará la obra, junto con verificar que se acompañen los certificados relativos a la recepción que fije la Ordenanza General. Asimismo, la Dirección de Obras Municipales podrá, dentro del plazo de dos años contado desde dicha recepción, verificar que la ejecución del proyecto se ha efectuado fielmente a éste.</p> <p>A la solicitud de recepción deberá adjuntarse un informe del arquitecto proyectista y, otro del revisor independiente, cuando lo hubiere, en los que se dé cuenta de haberse ejecutado la construcción conforme al permiso de edificación y de haberse dado cumplimiento a las disposiciones de esta ley General, de su Ordenanza y de los instrumentos de planificación territorial.</p> <p>El Director de Obras deberá revisar únicamente el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la obra, conforme al permiso otorgado, y procederá a efectuar la recepción, si fuere procedente.</p> <p>Lo dispuesto en el artículo 118° será aplicable al caso de las recepciones definitivas parciales o totales.</p>	
---	---	--



SUBGERENCIA GREMIAL CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MINUTA

TEMA : PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LEY DE LA CALIDAD
FECHA : 9 DE SEPTIEMBRE DE 2004

Introducción

El Proyecto de Ley contiene en su articulado aprobado en su primer trámite legislativo, disposiciones que podrían afectar de manera importante la certeza jurídica de los permisos de construcción. Por ello es necesario eliminarle la suma urgencia interpuesta al proyecto por el ejecutivo, con el objeto de hacer un profundo análisis el alcance de sus disposiciones.

Por otra parte, es preciso evaluar el impacto en el costo de las viviendas, ocasionados por la ampliación del plazo de prescripción a 10 años para las estructuras, toda vez que ello acarreará mayores costos financieros para las empresas, como consecuencia de las provisiones que éstas deberán realizar.

En esta minuta se expone en primer lugar el procedimiento vigente de aprobación de los permisos y sus consiguientes responsabilidades

Luego, se analiza los cambios introducidos por el proyecto de ley al sistema y las nuevas responsabilidades que le caben a los distintos actores del trámite de aprobación de un Permiso de Construcción, en general se concluye que éstas no obedecen a un orden lógico y sistemático de las distintas etapas de revisión del proyecto, lo que podría ocasionar confusión sobre la validez de las gestiones revisadas, lo que naturalmente no favorece la certeza que debe otorgar un permiso de construcción tanto para quien lo otorga como para aquel que mediante éste se le concede un derecho de dominio.

Por último, se propone las modificaciones al articulado que se orientan a consolidar la certeza del permiso de construcción, mediante la identificación de los aspectos que los distintos profesionales y especialistas deben cautelar, como asimismo la identificación de los responsables de cada una de las etapas.

1.- La seguridad jurídica de los permisos de construcción.

En primer lugar, y como aspecto más importante y delicado, podemos apreciar que este proyecto de ley desarticula todo el proceso natural de aprobación de los proyectos de construcción, que se caracteriza por relacionar estrechamente a todos los profesionales vinculados con el proceso de construcción, hasta llegar a la recepción definitiva, sin dejar aberturas que pongan en duda el permiso de construcción.



SUBGERENCIA GREMIAL CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

El permiso de construcción es la base sobre la cual se sustentan las inversiones inmobiliarias, por lo tanto, cualquier modificación a este proceso debe hacerse sin afectar su certeza jurídica.

Con respecto a las etapas necesarias para tener un proyecto inmobiliario, en la actualidad podemos reconocer las siguientes:

La primera etapa corresponde a la aprobación de un anteproyecto que tiene como principal virtud fijar las normas urbanísticas del proyecto, generando lo que se suele denominar como "la envolvente" dentro de la cual se aplicarán las demás normas de edificación y fija la normativa aplicable al proyecto.

En esta etapa intervienen el arquitecto autor del proyecto, el revisor independiente, en forma opcional, y finalmente el Director de Obras Municipales quien es el encargado de cerrar el proceso con la aprobación del anteproyecto de construcción.

La segunda etapa, consiste precisamente que al anteproyecto aprobado se le aplican las normas de edificación, para llegar a la aprobación del permiso de construcción. En esta etapa participan además, del arquitecto autor del proyecto de arquitectura, otros profesionales proyectistas y especialistas, que incorporan sus proyectos al de arquitectura. Estos proyectos, son complementados o ratificados mediante otros estudios específicos como el de seguridad, incendio, cálculo estructural, etc., generando como fruto de este trabajo un proyecto completo de construcción y edificación.

Luego este proyecto es entregado al revisor independiente, quien una vez más, se encarga de verificar que el proyecto de edificación esté conforme al anteproyecto aprobado y que cumpla con toda la normativa técnica tanto de la Ley General, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, como otras normas.

A continuación, se presenta el proyecto completo, previamente revisado por el Revisor independiente, al Director de Obras Municipales para que proceda al otorgamiento del permiso de construcción.

La tercera etapa, corresponde a la fase de construcción del proyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales, con la participación del arquitecto que procura que la construcción sea fiel al proyecto aprobado.

La cuarta etapa corresponde a la inspección municipal, en la cual el inspector municipal, previo al otorgamiento de la recepción, procede a verificar que la obra fue ejecutada conforme al proyecto aprobado.

En paralelo, si ha participado en la revisión del permiso de construcción un revisor independiente, éste deberá certificar que la obra fue fielmente ejecutada conforme al permiso aprobado.



SUBGERENCIA GREMIAL CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

En la quinta y última etapa, el Director de Obras Municipales procede a realizar la recepción municipal de las obras, la cual habilita para que la construcción sea habitada.

Ahora bien, a pesar de todos los resguardos realizados, existe la posibilidad de que el director de obras municipales pueda invalidar el permiso otorgado dentro de los dos años siguientes de otorgado, en virtud de la Ley N°19.880, sobre Bases del Procedimiento Administrativo.

La explicación anterior, la hemos realizado sólo para que los señores parlamentarios puedan apreciar que, pese a existir la posibilidad de que administrativamente los permisos de construcción puedan ser invalidados, se sigue invirtiendo, y ello, debido a que el proceso actualmente en práctica otorga una importante seguridad jurídica, en donde la certeza de los permisos de construcción está plenamente asegurada por la cantidad y, especialmente, la calidad de profesionales involucrados, que aseguran que el producto final esté perfeccionado hasta en sus más mínimos detalles.

Muestra de lo anterior, es el hecho que pese a que los Directores de Obras Municipales tienen la facultad de dejar sin efecto los permisos de construcción, no han hecho abuso de esta facultad, debido a que entienden que el proceso está lo suficientemente resguardado y libre de vicios.

No obstante lo explicado anteriormente, el proyecto pretende agregar un inciso 7° al artículo 116 de la Ley General (que se refiere a la Recepción Definitiva), en el cual se dispone que será responsabilidad exclusiva del arquitecto que el proyecto cumpla con todas las disposiciones legales y reglamentarias, así como también, informar si la obra se ha ejecutado con plena fidelidad al mismo.

Por otra parte, elimina la responsabilidad del Director de Obras Municipales en cuanto a las normas de edificación, haciendo fe de lo realizado por el arquitecto, sin que exista la posibilidad de que el revisor independiente participe. Lo anterior, va simplemente en contra de todas las corrientes que han exigido que los proyectos sean objeto de una revisión que asegure los aspectos técnicos y normativos de los proyectos de edificación. Ejemplo de lo anterior, han sido la normativa de cálculo estructural que hoy es revisada por otros calculistas y la normativa de las instalaciones interiores de gas que también son revisadas por profesionales acreditados ante la Superintendencia de Electricidad y Combustible.

En definitiva, creemos que esta responsabilidad no debiera recaer en forma exclusiva en el arquitecto, por cuanto en la Ley actual se establecen responsabilidades para distintos profesionales que intervienen en el proceso, y no corresponde centrar todas ellas en un solo profesional que no domina todas las especialidades que se desarrollan en una obra, ni mucho menos tiene certificadas sus competencias para que todo el proceso inmobiliario recaiga sobre sus espaldas.

Estimamos que si se desea perfeccionar el proyecto se deben reforzar las facultades del revisor independiente que es el profesional calificado para realizar las verificaciones en las



SUBGERENCIA GREMIAL CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

distintas etapas del proyecto. Pero en ningún caso desarmar el proceso existente, ya que sólo se verá disminuida la seguridad jurídica de los permisos de construcción con la evidente pérdida de confianza de los inversionistas inmobiliarios, tales como bancos o fondos de inversión inmobiliaria, que lo traducirán en un aumento del costo del financiamiento y consecuentemente del precio de las viviendas y otros productos inmobiliarios.

2.- Incentiva la Corrupción.

Hay que tener presente que con el fin de evitar atrasos en la recepción definitiva del proyecto, y así evitar generar fuertes pérdidas financieras, al estar el proyecto inmobiliario en su máxima expresión de gastos, se tiende a buscar en forma rápida y efectiva la recepción definitiva que es el certificado que permite enajenar y empezar a recuperar los valores para pagar los créditos comprometidos.

Ahora bien, un aspecto negativo que desgraciadamente se vería alentado de aprobarse algunas normas de este proyecto de ley es la corrupción, debido a que al momento de la recepción, y tal como se explicó, se realiza una inspección municipal que verificará que el proyecto cumpla con la normativa técnica correspondiente.

Al plantear el proyecto de ley que el arquitecto sea el encargado de verificar la normativa de edificación, las posibilidades de que existan errores que sean sólo detectados al momento de la recepción aumentan con respecto a la ley en vigencia. Lo antes señalado llevará a enfrentarse con errores consumados, tendiéndose a evitar que las inspecciones sean acuciosas y que en el caso de encontrar errores de difícil solución se busque que el inspector los soslaye, lo que configurará un aliciente a la corrupción.

Lo anterior sería de la mayor gravedad, pero en la actualidad y bajo la ley imperante es difícil que esto ocurra, ya que el proyecto ha sido revisado íntegramente por varios profesionales, los que se controlan de hecho entre sí. Y ello permite minimizar la posibilidad de errores de aplicación normativa y, por lo tanto, elimina los factores de riesgo de la corrupción.

3.- Responsabilidades Profesionales.

En el proyecto de ley se establecen las siguientes responsabilidades:

- a) Se establece que serán responsables los arquitectos, ingenieros constructores y constructores civiles, civil y penalmente por sus acciones u omisiones en el ámbito de sus competencias (art. 17 del proyecto de Ley)
- b) Se mantiene el artículo 18 inciso 1° que establece que el propietario primer vendedor es responsable por los daños o perjuicios que se originen por fallas o defectos de la construcción.
- c) Se mantiene el inciso 2° del artículo 18 que señala que los proyectistas serán responsables por los errores en que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios.



SUBGERENCIA GREMIAL CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

- d) Se mantiene el artículo 22 que establece que los funcionarios fiscales y municipales (el Director de Obras en este caso) serán civil, criminal y administrativamente responsables de los actos resoluciones omisiones ilegales que cometan en la aplicación de esta ley.
- e) Se establece en el proyecto en su artículo 116 inciso 6° que sin perjuicio de lo establecido en el artículo 18, será responsabilidad del arquitecto que el proyecto cumpla con todas las disposiciones legales y reglamentarias. (si se acompaña informe del Revisor Independiente dicho profesional será subsidiariamente responsable con el arquitecto)
- f) Se establece en el artículo 116 Bis inciso 2° que en el desempeño de sus funciones los revisores independientes deberán verificar que los proyectos de edificación y las obras cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias.

Estimamos de la mayor importancia que debe aclararse las responsabilidades de los distintos profesionales que intervienen en este proceso, situación que en el proyecto adolece de gran dispersión y confusión. Las responsabilidades deben aplicarse a todo profesional que suscriba anteproyectos o proyectos, estudios, informes, libro de obras u otros antecedentes que señala la Ley o la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para que sean responsables, dentro de su respectivo ámbito de competencia, por los errores en que haya incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios. Proponemos asimismo, que en los casos que haya informe favorable de Revisor Independiente éste sea subsidiariamente responsable con el Arquitecto autor del proyecto de arquitectura. A nuestro juicio, todos los aspectos relativos a responsabilidades deben concentrarse en el artículo 18 de la ley.

Asimismo, creemos innecesario agregar la responsabilidad del arquitecto por el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias, ya que tal como se señaló, esta materia es tratada en el artículo 17 del proyecto. Por tanto no es necesario repetirlo en el artículo 116, el cual corresponde a la recepción definitiva de la obra, prestándose para confusiones y generando inseguridad jurídica respecto del permiso de construcción que ha sido otorgado por el Director de Obras con anterioridad.

4.- Revisores Independientes.

Algunos de los cambios propuestos al articulado menoscaban fuertemente las facultades de los Revisores Independientes, institución incorporada en la Ley en el año 1997, y que ha sido eficiente en mejorar en general el nivel de los proyectos. A nuestro juicio, la acción positiva de los Revisores Independientes se debe, por una parte, a que entre sus funciones está la de informar favorablemente anteproyectos, proyectos y recepciones realizados por arquitectos y, por otra, la de actuar como contraparte profesional para discutir técnicamente ante las Direcciones de Obras Municipales la validez, dentro de la normativa, de los proyectos presentados, como asimismo ayudar a que los plazos de aprobación establecidos en las normas del ramo sean cumplidos.



SUBGERENCIA GREMIAL CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Lo anterior, en resumen, ha implicado mejorar significativamente el nivel de los proyectos y que las Direcciones de Obras Municipales se enmarquen dentro de los plazos legales de aprobación de los proyectos, implicando mejoras significativas en el campo de la burocracia.

Por ello creemos de la mayor relevancia que se perfeccione el proyecto de ley otorgándole a los revisores Independientes la facultad de informar no sólo los proyectos sino también los anteproyectos en la aplicación de las normas urbanísticas que esta misma ley define. Asimismo, que se mantenga en la ley la obligatoriedad del Informe del revisor Independiente para los edificios de uso público. (art. 116 bis)

En otras palabras no debiera limitarse la competencia de los revisores independiente a los permisos de edificación, excluyendo los anteproyectos y demás tipos de proyectos que no sean edificación, como es el caso de las subdivisiones, loteos, fusiones de terreno, etc.

5.- Plazos de Prescripción.

Si bien hay conformidad con los plazos de prescripción diferenciados que se establecen en el proyecto (tres, cinco y diez años), creemos que para todos ellos se debiera contar el plazo de prescripción desde la recepción definitiva de la obra. En el actual proyecto, el plazo de tres años se cuenta desde la inscripción del contrato de compraventa en el Conservador de Bienes Raíces, lo que creemos que carece de sentido, ya que estos bienes inmuebles se venden como especie o cuerpo cierto y en el estado en que se encuentren al momento al momento de celebrarse el contrato, y si ha transcurrido un período de tiempo mayor se produce una rebaja en el precio de venta final.

Se considera importante que se establezca por ley la obligatoriedad para el propietario primer vendedor de entregar un manual de uso y mantención de la vivienda, considerando que en productos de carácter mueble y de menor valor el manual de uso y garantía está incorporado siempre.

Por otra parte, se estima como necesario evitar la ejemplarización de elementos de instalaciones y terminaciones que señala los números 2 y 3 del inciso 9° del artículo 18, debido a que por ser un tema eminentemente técnico es necesario que sea discutida la definición de éstos en la instancia técnica adecuada y no legislativa.

6.- Responsabilidad del Propietario Primer Vendedor.

Uno de los objetivos del proyecto en comento, señalado expresamente en el Mensaje, es delimitar la responsabilidad del propietario primer vendedor. En su versión original, el proyecto presentado por el ejecutivo agregaba al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones una norma que libera de responsabilidad a aquél por los defectos o fallas causados por trabajos de ampliación o transformación, efectuados en la propiedad con posterioridad a la fecha de la escritura de compraventa del inmueble. Ese artículo fue



SUBGERENCIA GREMIAL CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

eliminado en la Cámara de Diputados, lo que creemos es un error, y por ello proponemos reponer esa norma, de manera de no dejar entregado este punto a la ponderación del juez.



Santiago, 23 de agosto de 2004

Nº 456 -

Señor
Honorable Diputado
Don Zarko Luksic Sandoval
Presidente de la
Comisión de Obras Públicas, Transportes y Telecomunicaciones
Cámara de Diputados
Valparaíso

Estimado Señor Presidente:

En consideración a lo ofrecido en sesión de 17 de agosto del presente año, envío a Ud. las indicaciones propuestas por esta Asociación Gremial al proyecto que modifica la Ley General de Servicios Sanitarios, en materia de Licitación de la Provisión de Servicios Sanitarios dentro del límite Urbano.

SANTIAGO

La debida correspondencia que debe existir entre área urbana y zona concesionada es uno de los obstáculos que hoy en día impide el desarrollo urbano en gran parte del país. En virtud de esto nos parece conveniente el establecimiento de políticas que permitan el desarrollo de las distintas áreas a nivel nacional en forma conjunta con la expansión de los procesos de licitación para las sanitarias.

Es por esto que sería adecuado introducir al sector privado, además de las facultades específicas del Minvu, en el proceso de licitación planteado en el proyecto de ley, de modo que pueda ser también a iniciativa de los privados el requerimiento de nuevas áreas las empresas sanitarias, garantizando, en este caso, un número suficiente de vivienda a desarrollar.

En cuanto a la factibilidad técnica estará dado por la infraestructura necesaria para proveer el servicio sanitario y así poder ejercer la facultad del inciso tercero, artículo 33º A, propuesto en el proyecto.

Por último, es fundamental ampliar el plazo de duración de servicio otorgado a la empresa sanitaria de 2 años a 5 años, de manera de otorgar las garantías necesarias para el desarrollo de estos proyectos y mantener su inversión en el tiempo.

Las modificaciones que sugerimos al proyecto son las siguientes:



PROYECTO DE LEY:

“ARTÍCULO ÚNICO.- Introcúense las siguientes modificaciones al D.F.L N°382 de 1988 del Ministerio de Obras Púbricas.

- 1) Reemplázase el artículo 33 A, por el siguiente:

“Artículo 33 A.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 22°, cada vez que exista la necesidad de asegurar la provisión del servicio sanitario en determinadas zonas dentro del límite urbano, la Superintendencia deberá efectuar la respectiva licitación pública.

Esta licitación tendrá el carácter de obligatoria cuando lo requiera el Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el desarrollo de sus políticas, planes y programas, **o bien, a solicitud del propietario de un terreno que requiera más de 50 servicios sanitarios.** En tal caso, el llamado a propuesta deberá realizarse en el plazo de 6 meses, a partir de la fecha del aludido requerimiento. El señalado plazo podrá prorrogarse por causa fundada por la Superintendencia, por un período no superior a 6 meses.

SANTIAGO

En caso de no existir proponentes para la referida licitación, o no haber sido adjudicada ésta por no cumplir los proponentes con los requisitos exigidos por la ley, la Superintendencia podrá exigir al prestador que opere el servicio sanitario del área geográfica más cercana a la zona aludida en el inciso precedente, la ampliación de su concesión a esta última zona.

Para ejercer la facultad referida en el inciso precedente, la Superintendencia requerirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) La incorporación de las nuevas áreas deberá ser, en opinión fundada de la Superintendencia, factible técnicamente. **Siempre será factible técnicamente cuando en la concesionaria existan recursos de infraestructura en la actual área de concesión.**
- b) El aumento del territorio operacional derivado de la incorporación de las nuevas áreas deberá ser factible de enfrentar administrativa y financieramente por el prestador, **situación que será posible para empresas que tienen más de 500 usuarios.** La expansión de la concesión, de la forma indicada en los



incisos segundo y tercero de este artículo, se formalizará de acuerdo a lo señalado en los artículos 17° y siguientes.

Con todo, en aquellos casos en que la licitación se hubiere iniciado a requerimiento del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, **o por parte de un propietario, según sea el caso**, y no fuere económica ni técnicamente posible la ampliación forzada de la concesión del prestador más cercano y mientras tal imposibilidad se mantenga, será admisible el establecimiento de un servicio en condiciones especiales. Este servicio estará a cargo de un concesionario sanitario, que deberá cumplir con todas las exigencias de un sistema público. Además, estará bajo la supervisión de la Superintendencia de Servicios Sanitarios, que quedará facultada para resolver en estos casos, las discrepancias que se presenten, especialmente en cuanto a las condiciones y precios de estos servicios.

Para los efectos previstos en el inciso anterior, la Superintendencia dictará una resolución sujeta a trámite de toma de razón, autorizando la existencia del servicio especial y fijándole a la vez, un plazo de duración a ese servicio. Dicho plazo, no podrá ser superior a **cinco** años, vencido el cual la Superintendencia deberá llamar a licitación pública para la adjudicación de las respectivas concesiones o bien el prestador de dicho sistema especial deberá solicitar tales concesiones, conforme con las normas generales de la presente ley.”

SANTIAGO

2) Reemplázase el artículo 33 B, por el siguiente:

“Artículo 33° B.- Para efectos de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo anterior, las nuevas áreas de concesión deberán ser comunicadas al prestador al inicio del proceso de fijación de tarifas establecido en el decreto con fuerza de ley N° 70, de 1988, del Ministerio de Obras Públicas, de manera de considerar oportuna y adecuadamente el efecto de la ampliación del área de concesión en las tarifas del servicio.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, la Superintendencia podrá, por causa fundada, exigir la ampliación del área de servicio en una fecha intermedia a los períodos de fijación tarifaria. Se entenderá que existe causa fundada cuando el proceso se haya iniciado a requerimiento del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. En este caso, se establecerán tarifas para la nueva área, las que regirán junto con la entrada en operación de la ampliación. Dichas tarifas tendrán vigencia hasta el término del período en curso y deberán permitir al prestador generar los ingresos requeridos para cubrir los costos incrementales de explotación eficiente y de inversión de su proyecto de expansión optimizado para la nueva área de servicio, sin perjuicio de los eventuales aportes de terceros.”.

Dios guarde a V.E.,



En espera de una favorable acogida y quedando a su disposición para aclarar cualquiera de las materias planteadas, le saluda atentamente,

Fernando Echeverría Vial
Presidente

KLV

SANTIAGO



Proyecto de Ley que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones en materia de Planificación Territorial

Pese a que el Proyecto de Ley presentado por el Ejecutivo declara, en su Mensaje, la intención de modernizar la legislación urbana vigente y de facilitar la incorporación de nuevo suelo a actividades urbanas, ambos aspectos compartidos ampliamente por la Cámara Chilena de la Construcción, el análisis del articulado del proyecto revela problemas de fondo y de forma que desvirtúan las orientaciones positivas mencionadas.

La Cámara Chilena de la Construcción estima que este Proyecto de Ley requiere de mejoras para convertirse efectivamente en un vehículo modernizador de la legislación urbana.

I. Introducción

El pasado 10 de junio, el Presidente de la República envió a tramitación parlamentaria un Proyecto de Ley que Modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Esta pieza legislativa propone una planificación que abarca todo el territorio nacional (urbano y rural), permitiendo desarrollos inmobiliarios en las áreas rurales, siempre y cuando se cumplan diversas condiciones, entre las cuales se destaca la dotación de equipamiento y obras urbanas financiadas por el sector privado.

Si bien estos "principios base" de la legislación propuesta, planteados en términos generales, son positivos y necesarios de implementar para corregir una legislación vigente extremadamente atrasada (data de 1975) y obsoleta en los conceptos de planificación que maneja, la manera en que estos principios se materializan en el Proyecto de Ley generarían como resultado una legislación restrictiva y centralizada que está lejos de facilitar la incorporación de nuevo suelo a las necesidades urbanas de la población.

En primer lugar, aun cuando el límite urbano en la legislación propuesta es supuestamente más flexible que en la planificación vigente, de todos modos el límite existe y es ajustable en forma discrecional. Por tanto, se mantiene la especulación referente a cómo y cuándo se mueven los límites, generándose zonas muertas en torno a los mismos, a la espera de cambio en el uso del suelo.

Segundo, la propuesta amplía las atribuciones del Plan Regional, al punto que el cumplimiento de este instrumento se hace obligatorio, aunque en el Mensaje se señale lo contrario. Lo anterior afecta no sólo a las zonas urbanas (coartando de paso las atribuciones de las municipalidades), sino que también a toda actividad económica desarrollada en el territorio, sea éste urbano o rural. En este sentido, el Proyecto de Ley desconoce la existencia de la Ley de Bases del Medio Ambiente, entre otras, que ya regula el desarrollo de actividades en todo el territorio nacional.

Tercero, la descentralización mencionada como uno de los objetivos principales del Proyecto de Ley se traduce, contradictoriamente, en atribuciones para las secretarías ministeriales de vivienda y gobiernos regionales, quienes elaborarán y aprobarán Planes Regionales e Intercomunales. Esto implica que las municipalidades quedan excluidas de participar en la planificación de la mayor parte de su territorio comunal, salvo por la consulta sin informe favorable de estos organismos centrales, siendo incluso vinculante lo que se regule en instrumentos de planificación de jerarquía superior.

En la misma dirección, el Proyecto de Ley contempla que las condiciones para los proyectos en las áreas rurales se establezcan de manera centralizada (Seremi MINVU), lo que implicaría que dichas condiciones no guarden relación con las demandas y necesidades locales.

Cuarto, existe poca claridad en cómo se determinarán las externalidades asociadas a cada proyecto de desarrollo urbano ubicado fuera de los límites de la ciudad, lo cual generará un costo incierto por infraestructura y servicios a los desarrolladores inmobiliarios.

Quinto, no existe claridad en cómo se compatibilizará el costo que importan para un desarrollador inmobiliario las condiciones de provisión de infraestructura con el pago de impuestos generales que hoy hace el sector privado, ya que muchos de estos impuestos (como el impuesto a los combustibles, impuesto de internación de automóviles, contribuciones, etc.) se justifican en nombre de la necesidad de construir infraestructura.

Por último, el proyecto del gobierno resulta incompatible con la política de vivienda social que actualmente aplica el propio Ministerio de Vivienda. En efecto, como el alto valor del suelo urbano relega la vivienda social a la periferia y a sectores fuera del límite urbano, donde ahora se exigirán aportes significativos en infraestructura, el desarrollador urbano difícilmente podrá incorporar vivienda social en sus proyectos, aunque esté obligado a ello. Esto, porque los actuales niveles de subsidio a la vivienda social no contemplan el valor del suelo urbanizado.

Ante el dudoso efecto que tendría esta modificación legal sobre nuestras ciudades, especialmente en lo que se refiere a la administración del crecimiento urbano y a las posibilidades de desarrollo inmobiliario, preocupa que el diálogo sobre esta materia hasta ahora se haya mantenido en un nivel macro, de ideas generales, en el cual es difícil no estar de acuerdo.

Ahora que el Proyecto de Ley se envió al Parlamento, resulta fundamental llevar la discusión al articulado ("letra chica") y debatir sobre los efectos reales de la nueva legislación urbana. Aunque ésta es una tarea difícil, ya que los temas urbanos son complejos y el Proyecto de Ley más complejo aún, este debate es necesario para evitar el avance de una política urbana que, de no enmendarse y respetar los principios que la inspiran, puede ser nociva para el desarrollo urbano y económico del país. Se habrá perdido así la oportunidad de aprovechar el impulso modernizador que inspira al Ministerio de Vivienda por un asunto de discusión sobre los detalles.

Este número de FUNDAMENTA presenta el Proyecto de Ley del gobierno, con sus detalles más relevantes, y analiza los efectos que se pueden esperar de él. La Cámara Chilena de la Construcción espera aportar de esta manera a un debate informado sobre un tema de relevancia para todos los ciudadanos, y especialmente para los actores que participan del desarrollo urbano.

II. El planteamiento general de la nueva Ley

El Proyecto de Ley que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones propone una planificación que abarca todo el territorio nacional, estableciendo la forma en que se regula no sólo la ocupación de las áreas urbanas, sino que también las áreas que están fuera del límite de las ciudades (área rural). Con este objetivo, el Proyecto de Ley diferencia tres áreas y establece mecanismos de regulación diferenciados para cada una de ellas (Figura 1 y Recuadro 1).

Figura 1: Esquema de ordenamiento territorial propuesto en el Proyecto de Ley



Recuadro 1: PUC y ADUC: El nuevo modelo para los desarrollos urbanos en las zonas rurales

	PUC Proyecto Urbano Condicionado	ADUC Áreas de Desarrollo Urbano Condicionado
Qué es	Es un proyecto en el cual se ejecutan simultáneamente la urbanización y la edificación.	Es un área del sector rural, donde se permite el desarrollo urbano, en tanto se cumplan una serie de condiciones.
Dónde se ubica	En el <i>Área de Extensión Urbana Condicionada</i> , que es el territorio contenido entre el límite urbano y un <u>límite de extensión urbana condicionada</u> , definido en el Plan Regulador Intercomunal o, de no existir éste, en el Plan Regulador Comunal.	En el sector rural, fuera del límite de extensión urbana condicionada. ✓
Instrumentos que rigen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ley General de Urbanismo y Construcciones. ■ Ordenanza General. ■ Las condiciones específicas establecidas por Plan Regulador Intercomunal, y, de no existir este, por el Plan Regulador Comunal (debiendo cumplir, además, con las disposiciones del Plan Regional de Desarrollo Urbanístico). ■ Ley 19.300 sobre Bases del Medio Ambiente. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ley General de Urbanismo y Construcciones. ■ Ordenanza General. ■ Las condiciones establecidas en el Plan Regional de Desarrollo Urbanístico y en el Plan Regulador Intercomunal. ■ Ley 19.300 sobre Bases el Medio Ambiente.
Superficies exigidas	Superficies mínimas y máximas en un rango de 5 a 50 hectáreas (definidas en el Plan Regulador correspondiente), salvo en la vivienda social en cuyo caso el mínimo queda fijo en 5 ha.	Superficie mínima de 100 hectáreas.
Proceso de aprobación	Dirección de Obras Municipales Una vez aprobado el PUC, pasa a formar parte del Plan Regulador Comunal.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Concejo Municipal 2. Seremi MINVU, quien requerirá informe de los demás organismos públicos. En caso de discrepancias, resuelve el intendente. 3. Vuelve a la Municipalidad para aprobación final del Concejo Municipal. 4. En caso de rechazos, el interesado puede apelar al Consejo Regional. <p>Una vez aprobado el ADUC, su respectivo Plan Maestro pasará a formar parte del Plan Regulador Comunal.</p>

Área urbana

En esta área los desarrollos urbanos se regulan directamente por Planes Reguladores Comunales, indirectamente por el Plan Regional de Desarrollo Urbanístico y el Plan Regulador Intercomunal, y por las condiciones que cada uno de estos instrumentos incorpora.

Área de extensión urbana condicionada

En esta área se permiten desarrollos urbanos mediante *Proyectos Urbanos Condicionados (PUC)*, de acuerdo a condiciones establecidas en el Plan Regulador Intercomunal, y, de no existir este, en el Plan Regulador Comunal. Indirectamente, los proyectos en esta área deben cumplir, además, con las disposiciones del Plan Regional de Desarrollo Urbanístico. Las superficies de los PUC serán definidas en el Plan Regulador Intercomunal en un rango que va entre las 5 y 50 ha, salvo para la vivienda social, cuyo mínimo queda fijo en 5 ha.

Área rural

En esta área se permiten subdivisiones iguales o superiores a 2 ha, pudiendo realizarse subdivisiones menores sólo para construcciones que complementen actividades productivas, industriales o turísticas, o para viviendas sociales complementarias a dichas actividades y que no originen nuevas áreas urbanas. También se permiten desarrollos urbanos materializados, mediante *Áreas de Desarrollo Urbano Condicionado (ADUC)*, de acuerdo a condiciones establecidas en el Plan Regional de Desarrollo Urbanístico o en el Plan Regulador Intercomunal. En toda el área rural estos instrumentos establecen los estudios necesarios que se deben realizar para emplazar actividades en las distintas zonas definidas. La superficie mínima de las ADUC que queda establecida en la ley es de 100 ha.

En la nueva legislación, el artículo 55 deroga el D.L. 3.516 sobre División de Predios Rústicos y se elimina la posibilidad actual de realizar vivienda social de hasta 1.000 UF en el área rural.

Detrás de este esquema de planificación se visualizan claramente tres aspectos principales:

- a. La intención de incorporar nuevo suelo, ubicado fuera del límite de la ciudad, para desarrollar en él actividades urbanas (que se traduce en los PUC y en las ADUC).
- b. El establecimiento de un nuevo tipo de planificación, llamada *planificación por condiciones*, que, de ser bien aplicada, tiene la ventaja de ser más flexible que la tradicional *planificación por zonificación* (Recuadro 2).
- c. La mantención de conceptos de zonificación, pero ahora aplicados a todo el territorio (Recuadro 3).

Los puntos de acuerdo

Existe amplio acuerdo en la necesidad real de incorporar nuevo suelo a las demandas urbanas de la población y que la restricción artificial de este bien a través de instrumentos, como el límite urbano, tiene el efecto negativo de aumentar los valores de suelo urbanizable a niveles que dificultan los desarrollos inmobiliarios, tanto privados como públicos, elevando artificialmente los precios de las viviendas y otros productos inmobiliarios. También hay acuerdo en que, para abrir nuevo territorio a desarrollos urbanos, se debe resguardar que quienes lo hagan asuman todos los beneficios y los costos asociados a su decisión, y no como ha sido el sistema chileno hasta ahora, en que parte de la infraestructura urbana se provee posteriormente por el Estado y se financia a través de impuestos generales. Este último sistema motiva a que los privados no consideren en su decisión de localización el costo real que tiene la misma (costo marginal incremental), ya que tal costo es repartido entre todos los ciudadanos a través de los impuestos generales (asumen sólo el costo medio). En este sentido, un sistema que busque un pago del impacto directo de los desarrollos inmobiliarios en la infraestructura urbana parece adecuado, desde el punto de vista de eficiencia de localización de actividades urbanas.

Recuadro 2: Planificación por zonificación versus planificación por condiciones

Para los profesionales que trabajan en temas urbanos, es conocido que el mercado no lleva a una asignación eficiente de los recursos cuando existen bienes públicos y externalidades involucradas. Por este motivo, se hace necesario intervenir en ellos con planificación y regulaciones que permitan superar las fallas del mercado.

En Chile esto se ha hecho tradicionalmente a través de Planes Reguladores Comunales e Intercomunales, que básicamente dividen el territorio en distintas áreas, les asignan a ellas ciertos usos permitidos, más normas sobre la forma de las edificaciones, tales como superficie predial mínima, densidad máxima, coeficiente de ocupación de suelo, coeficiente de constructibilidad, entre muchas otras. Esto es lo que se llama *planificación por zonificación*.

Con el correr del tiempo se ha constatado que la *planificación por zonificación* entorpece el desarrollo urbano, porque no existe la posibilidad de que los planificadores urbanos que trabajan centralizadamente puedan manejar todos los factores que se deben considerar al momento de definir las zonas y sus normativas. Además, los hechos urbanos son dinámicos en un sentido difícilmente predecible. En consecuencia, la regulación no sólo es discrecional, sino que se aleja muchas veces de las demandas y necesidades locales y presenta dificultades para adaptarse a los cambios que sufren las ciudades.

Ante este escenario, la planificación urbana moderna enfatiza la idea de flexibilizar el desarrollo urbano. Una manera es a través de la *planificación por condiciones*. Este tipo de planificación parte de la base de que todo el territorio es factible de desarrollar, siempre y cuando se cumplan ciertas exigencias, orientadas a que los proyectos asuman todos los beneficios y costos generados por sus externalidades. De esta forma se logra eficiencia en la localización del desarrollo urbano, ya que el mecanismo permite que los privados, en sus decisiones de localización, incorporen todos los beneficios y costos reales asociados a su decisión.

Sin embargo, para un correcto funcionamiento de esta *planificación urbana por condiciones* se requiere que las condiciones para los proyectos sean definidas lo más localmente posible (nivel comunal). De lo contrario, se corre el riesgo de que las condiciones fijadas se alejen de las demandas y necesidades locales. Asimismo, se requiere objetividad al momento de determinar las externalidades del proyecto, de tal manera que se establezca un costo (o condiciones) que tenga relación con dichas externalidades. En este sentido, la definición de las condiciones a nivel local (municipalidad, por ejemplo) genera el incentivo de la competencia que se puede establecer entre las distintas jurisdicciones municipales. Es decir, de definirse condiciones inadecuadas para el desarrollo de proyectos urbanos, la jurisdicción perderá potenciales proyectos en su territorio en beneficio de otras jurisdicciones. Finalmente, otro aspecto relevante en la implementación de una *planificación por condiciones* tiene relación con evitar la doble tributación. Es decir, si son los desarrolladores inmobiliarios los que financiarán (al menos parte) la infraestructura urbana, y el Estado se libera de esta tarea, entonces no debiera existir un cobro por este concepto a través de impuestos generales.

Recuadro 3: El Proyecto de Ley y su propuesta de regulación urbana de TODO el territorio

Uno de los objetivos principales del Proyecto de Ley es "transparentar los procesos de regulación del suelo". Esto, porque se reconoce explícitamente que las "zonificaciones excluyente de uso, tipo de vivienda y actividades", aplicadas largamente en nuestro país a través de los Planes Reguladores Comunales, han tenido el efecto negativo de distorsionar el mercado de suelo.

Por este motivo, el Proyecto de Ley propone, al menos para las áreas de extensión urbana condicionada y para las ADUC, un esquema de planificación diferente, por condiciones, en las cuales los proyectos podrían localizarse en cualquier lugar del territorio, siempre que cumplan con las obligaciones de mitigación y compensación establecidas por los instrumentos de planificación correspondientes. No obstante lo anterior, esta aparente apertura del territorio y flexibilización de la normativa quedan imposibilitadas por lo dispuesto en el articulado. En primer término, el Proyecto de Ley establece para los Planes Regionales de Desarrollo Urbanístico la ampliación de sus atribuciones, entregándoles amplias facultades para identificar y/o establecer:

- los centros poblados existentes;
- las zonas de restricción por riesgo;
- las zonas de protección del patrimonio arqueológico y cultural;
- la infraestructura existente;
- las áreas de protección y conservación de recursos naturales;
- las áreas de uso preferentemente agrícola (propuestas por la Seremi de Agricultura);
- las condiciones relativas a la ejecución de estudios específicos para el desarrollo de las actividades;
- las condiciones para el emplazamiento de las ADUC, y
- las condiciones para la localización de los accesos de los bienes nacionales de uso público.

En otras palabras, el Plan Regional de Desarrollo Urbanístico queda convertido en un instrumento de zonificación y regulación de TODO el territorio regional, más allá del desarrollo urbano. Esto último no sólo resulta contradictorio con la intención original de la política urbana propuesta, sino que, además, la facultad de establecer zonificaciones implica restricciones al desarrollo de distintas actividades en el territorio.

Tal planteamiento sobrepasa largamente el ámbito del ordenamiento urbano e interfiere con otros mecanismos, como el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental establecido en la Ley de Bases del Medioambiente.^a

En este contexto, cabe destacar que las normas constitucionales que garantizan la libre iniciativa económica establecen que sólo la ley puede limitar el ejercicio de la libertad económica; en ningún caso se podrá hacer mediante un decreto, ordenanza municipal o resolución ministerial. Asimismo, la limitación en ningún caso puede ser de tal nivel, que implique la imposibilidad de desarrollar una actividad económica lícita.

En un esquema económico de mercado, todas las actividades económicas son legítimas, más aún si se realizan en terrenos particulares, respetando las regulaciones establecidas y cumpliendo las exigencias ambientales establecidas en el marco del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

^a Ley 19.300, Diario Oficial del 9 de marzo de 1994.

continuación Recuadro 3

De hecho, la Ley de Bases del Medio Ambiente permite proyectos de desarrollo de cualquier tipo en la región, previa aprobación de una Declaración o Estudio de Impacto Ambiental, por parte de la COREMA correspondiente. Este mecanismo de regulación, "no excluyente" en los usos de suelo, es considerado un avance en la modernización de las normas en nuestro país, por lo cual no se entiende el retroceso y conflicto que genera el Proyecto de Ley con ella.

En consecuencia, se debiera dejar que los instrumentos de regulación ya existentes, como la Ley 19.300 sobre Bases del Medio Ambiente, Ley 18.362 sobre el Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas del Estado, Ley 17.288 sobre Monumentos Nacionales, ejerzan su rol de proteger el medio ambiente natural de la región, dejando al Plan Regional de Desarrollo Urbanístico un rol netamente orientador e informativo de los instrumentos de menor jerarquía.

La *planificación por condiciones* es una manera de incentivar esta mayor eficiencia, a la vez que permite un modo sistemático para que el mercado de suelo urbano crezca según presione la demanda, aunque sea bajo condiciones. Otra ventaja de este mecanismo es que permite mayor flexibilidad en el sentido de que no se establecen *a priori* las áreas que serían aptas o no aptas para el desarrollo urbano, sino que éstas dependen de la aceptación por parte de los demandantes de suelo urbano de las condiciones que defina la autoridad local, en la medida en que éstas les sean convenientes.

Desacuerdo en materia de implementación

Pese a las ventajas del mecanismo de *planificación por condiciones*, para que éste funcione correctamente es fundamental cumplir con tres requisitos principales:

- Que las condiciones sean establecidas en la ley, pero precisadas lo más localmente posible. Esto para recoger adecuadamente las necesidades y requerimientos locales.
- Que exista una manera clara y objetiva de determinar cuáles son las externalidades generadas por los proyectos, y cómo se traducen en un cobro por impacto.
- Evitar la doble tributación por concepto de infraestructura urbana.

Como se verá a continuación, ninguno de estos aspectos clave se consideraron en el Proyecto de Ley.

I. Contrariamente a lo que señala el Ministerio de Vivienda, en el Proyecto de Ley la definición de condiciones es centralizada y con limitada participación local.

- Para las ADUC, las condiciones se establecen en el Plan Regional de Desarrollo Urbanístico y en el Plan Regulador Intercomunal.
- Para los PUC, las condiciones se fijan en el Plan Regulador Intercomunal y, sólo si no existe este instrumento, en el Plan Regulador Comunal.
- Para los PUC y las ADUC se establecen condiciones en la misma Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

Puesto que el Plan Regional, Plan Intercomunal y LGUC son instrumentos que se elaboran centralizadamente y con limitada participación local, se generan dudas sobre la pertinencia de las condiciones que se fijan y sobre la capacidad de ellas para responder a las demandas o necesidades locales (las condiciones son estáticas y quedan fijas por a lo menos 10 años).

En este sentido, se puede afirmar que el Proyecto de Ley incorpora una *planificación por condiciones*, pero como las

condiciones se fijan centralizadamente, se desvirtúa la utilidad del mecanismo. Sería necesario, en cambio, que la Ley estableciera claramente las variables generales a considerar en estudios y procedimientos, definición de alcances de metodologías, y el establecimiento de límites cuantitativos y/o cualitativos de estudios requeridos para PUC y ADUC, dejando a los instrumentos locales (Plan Regulador Comunal) el rol de precisar estas condiciones, con la debida participación de la comunidad en ese proceso.

ii. En la propuesta del gobierno existen problemas en la definición de las externalidades asociadas a cada proyecto.

En el sistema propuesto en el Proyecto de Ley no existe una lógica clara para definir cómo se calculan las externalidades de un determinado proyecto y, en consecuencia, se puede esperar que las condiciones fijadas en los Planes Regionales e Intercomunales resulten discrecionales y excesivas.

Por otro lado, tal como se detalla en el Recuadro 4, los proyectos en los PUC y las ADUC también deben cumplir una serie de exigencias enunciadas en la propia LGUC. Entre éstas se encuentran las interconexiones viales, provisión de infraestructura, servicios básicos y transporte, mitigaciones de impactos viales, ambientales y los correspondientes estudios ad-hoc que sustenten estas acciones. Tampoco en estos casos queda especificado cómo se evalúan los proyectos para determinar sus externalidades y el consecuente cobro por impacto.

Entre las condiciones establecidas en la LGUC también se puede mencionar la exigencia a los proyectos de una superficie mínima de 100 ha para las ADUC, y para los PUC, superficies en un rango entre 5 y 50 ha, a definir en el Plan Intercomunal (salvo para vivienda social, en cuyo caso la superficie mínima se fija en 5 ha). Esto en la mayoría de las ciudades del país es excesivo, y más aún para la vivienda social.

iii. El Proyecto de Ley no considera eliminar la doble tributación que se producirá por conceptos de infraestructura.

En el Proyecto de Ley existe duplicidad en el cobro de algunos servicios, ya que se plantea que los desarrolladores inmobiliarios deben realizar inversiones en infraestructura y servicios para compensar las externalidades negativas que generan. Sin embargo, algunos de estos servicios (como por ejemplo, la recolección de residuos sólidos y construcción de infraestructura) son también pagados (al menos en parte) por los privados a través de diferentes impuestos generales (como, por ejemplo, contribuciones, impuesto a los combustibles, impuesto de internación de automóviles, impuesto al lujo, permisos de circulación, etc.). El Proyecto de Ley no considera estos pagos y, en consecuencia, se cobra doblemente.

En definitiva, tal como está planteado el sistema de *planificación por condiciones* en el Proyecto de Ley, que establece variados requerimientos dispuestos en forma centralizada, sin un mecanismo objetivo para la definición de las externalidades, y que plantea doble tributación en muchos casos, se puede esperar:

- Escasa posibilidad de desarrollar proyectos de mediana o gran escala fuera del límite urbano, dada la gran exigencia impuesta a los proyectos en los PUC y las ADUC.
- Total imposibilidad de desarrollar proyectos de menor envergadura fuera del límite urbano, si se consideran las exigencias de superficie impuestas a los PUC y las ADUC, afectando seriamente a la vivienda social.
- Aparente mayor flexibilidad del límite urbano a través de los PUC y las ADUC, pero que no se traduciría realmente en una mayor facilidad para incorporar nuevo suelo a actividades urbanas.

Recuadro 4: Condiciones a proyectos fuera de límites urbanos: antes y después del Proyecto de Ley

Condiciones según la legislación vigente	Condiciones de acuerdo al Proyecto de Ley
<p>Qué se permite</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Subdividir y levantar construcciones para complementar la actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento algún sector rural o habilitar un balneario o campamento turístico. ■ Construcción de vivienda social de hasta 1.000 UF. ■ Parcelas de agrado de mínimo 0.5 ha. 	<p>Qué se permite</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Subdivisiones iguales o superiores a 2 ha. ■ Subdivisiones inferiores a 2 ha sólo para usos de vivienda social que complementen actividades productivas sin constituir nueva área urbana, o para infraestructura, equipamiento y actividades productivas o extractivas. ■ Construcciones que no impliquen subdivisiones sólo para usos de vivienda para propietarios y trabajadores, construcciones de complemento a la actividad de explotación productiva, agroindustrias, instalaciones turísticas no habitacionales, infraestructura y equipamiento. ■ Proyectos Urbanos Condicionados (PUC) en el área de Extensión Urbana Condicionada. ■ Áreas de Desarrollo Urbano Condicionado (ADUC).
<p>Condiciones para los proyectos de vivienda social</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Sistemas de agua potable, alcantarillado, evacuación de aguas lluvias, pavimentación y electricidad, todos al interior del predio. ■ Cesión de terreno para áreas verdes deporte y recreación (máximo 10%), equipamiento (máximo 4%) y circulaciones (hasta 30%). ■ Estudio de Impacto Ambiental para proyectos de más de 160 viviendas. <p>Condiciones para las parcelas de agrado</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Solucionar sistemas de agua potable y alcantarillado. <p>Condiciones ambientales</p> <p>Los siguientes proyectos deben cumplir con un Estudio de Impacto Ambiental cuando no estén contemplados en un Plan Regulador Comunal, Intercomunal o Regional:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Proyectos de más de 80 viviendas (no sociales). ■ Equipamiento con una superficie construida mayor que 5.000 m², o superficie predial mayor que 20.000 m², capacidad de atención mayor que 800 personas, con 200 o más estacionamientos. ■ Urbanizaciones industriales con superficies mayores que 30.000 m². 	<p>Condiciones para los proyectos fuera de los PUC y ADUC</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ De acuerdo con lo establecido en la Ordenanza General. <p>Condiciones para los PUC</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Cumplir con las condiciones que establezca el Plan Regulador Intercomunal, y, de no existir éste, con lo estipulado en el Plan Regulador Comunal. ■ Superficies mínimas y máximas en un rango de 5 a 50 ha (definidas en el Plan Regulador correspondiente), salvo por la vivienda social en cuyo caso el mínimo queda fijo en 5 ha. ■ Proveer infraestructura de transporte y servicios básicos (agua potable, energía, evacuación y tratamiento de aguas servidas, sistema de aguas lluvias, y recolección y disposición de residuos sólidos domiciliarios). ■ Mitigar los impactos negativos, viales y ambientales, que se generen en el territorio. Para esto se requiere un Estudio Estratégico de Impacto sobre el Sistema de Transporte e Infraestructura y Estudio de Impacto Ambiental⁴. ■ Cumplir con todas las obligaciones de un urbanizador en las áreas urbanas. <p>Condiciones para los proyectos en las ADUC</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Cumplir con las condiciones que establezca el Plan Regional de Desarrollo Urbanístico y el Plan Regulador Intercomunal. ■ Superficie mínima de 100 ha. ■ Destinar un 20% mínimo de su superficie a vivienda económica (hasta 1.000 UF), incluyendo en éste al menos un 5% de viviendas sociales (fondo concursable).

⁴ El Estudio Estratégico de Impacto sobre el Sistema de Transporte será definido oportunamente por un reglamento elaborado conjuntamente por el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo y Planificación y Cooperación. El responsable de la aprobación de estos estudios será el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, previo informe favorable de la Seremi MOP.

continuación Recuadro 4

Condiciones según la legislación vigente	Condiciones de acuerdo al Proyecto de Ley
<ul style="list-style-type: none"> ■ Proyectos turísticos con una superficie construida mayor a 5.000 m², o superficie predial mayor a 15.000 m², capacidad de atención mayor a 300 personas, con 100 o más estacionamientos, capacidad mayor a 100 camas, más de cincuenta sitios para acampar. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Destinar un porcentaje de su superficie a actividades generadoras de empleo. ■ Destinar un porcentaje mínimo del 10% de su superficie a equipamiento de salud, educación, seguridad y áreas verdes. ■ Rangos de densidad promedio de estas áreas. ■ Proveer infraestructura de transporte y servicios básicos (agua potable, energía, evacuación y tratamiento de aguas servidas, sistema de aguas lluvias, y recolección y disposición de residuos sólidos domiciliarios). ■ Mitigar los impactos negativos, viales y ambientales que se generen en el territorio. Para esto se requiere un Estudio Estratégico de Impacto sobre el Sistema de Transporte e Infraestructura, un Estudio de Impacto Ambiental y un Estudio Estratégico de Impacto sobre el Sistema de Evacuación de Aguas Lluvias y Cauces¹⁰. ■ Realizar obras de conexión con la infraestructura vial. ■ Entregar un zona de baja intensidad urbana que constituya un límite con las áreas rurales destinadas a la actividad agrícola. ■ Cumplir con todas las obligaciones de todo urbanizador en las áreas urbanas. <p>Tanto para los PUC como para las ADUC, en casos calificados y previa certificación del municipio, las exigencias de equipamiento, infraestructura y provisión de servicios básicos podrán cumplirse utilizando excedentes de la capacidad ociosa existente.</p>
<p>Aprobación</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Parcelas de agrado: Servicio Agrícola Ganadero. ■ Otros proyectos: Seremi de Agricultura, previo informe favorable de la Seremi MINVU. 	<p>Aprobación</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Subdivisiones iguales o superiores a 2 ha: sólo presentar el plano a DOM. ■ Subdivisiones inferiores a 2 ha: DOM. ■ Construcciones que no impliquen subdivisiones: DOM, salvo cuando corresponda a áreas de uso preferentemente agrícola, en cuyo caso se requiere autorización de la Seremi de Agricultura. ■ PUC Dirección de Obras Municipales. ■ ADUC <ul style="list-style-type: none"> (i) Concejo Municipal. (ii) Seremi MINVU, quien requerirá informe de los demás organismos públicos. En caso de discrepancias, resuelve el intendente. (iii) Vuelve a la Municipalidad para aprobación final del Concejo Municipal. (iv) En caso de rechazos, el interesado puede apelar al Consejo Regional.

¹⁰ El Estudio Estratégico de Impacto sobre el Sistema de Evacuación de Aguas Lluvias y Cauces será definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, mediante decreto firmado por el Ministro de Vivienda y el Ministro de Obras Públicas.

III. El articulado del Proyecto de Ley y sus consecuencias para el desarrollo urbano

De acuerdo con las declaraciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo,¹ el esquema de planificación propuesto en la Modificación a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, además de incorporar el sistema de planificación por condiciones, contiene otras tres innovaciones principales:

- Dotación de equipamiento y obras urbanas financiadas por gestión privada.
- Integración de la vivienda social.
- Creación de Planes Regionales.

Aunque la Cámara Chilena de la Construcción comparte el espíritu de las dos primeras innovaciones, el estudio del articulado relativo a ellas revela serios problemas que desvirtúan las orientaciones positivas que las originaron.

Los puntos de acuerdo

- La dotación de equipamiento y obras urbanas con financiamiento privado va de la mano con la planificación por condiciones y es necesaria para lograr eficiencia en la localización de las actividades urbanas. Es decir, a través de las condiciones impuestas a los proyectos (que se vinculan con los impactos generados en el territorio) se puede lograr que los desarrolladores inmobiliarios incorporen, en sus decisiones de localización, todos los beneficios y costos asociados a su decisión.
- La integración de la vivienda social al desarrollo urbano es un factor importante de considerar en las políticas urbanas, ya que existe en el país una significativa producción de vivienda social y ésta debe tener la posibilidad de emplazarse en territorios urbanos adecuados.

- La LGUC vigente ya contempla una planificación a nivel regional, a través de los Planes Regionales de Desarrollo Urbano, a los cuales se les entrega el rol de orientar el desarrollo de los centros urbanos de las regiones.²

Lo anterior implica que el Plan Regional realiza un diagnóstico de las fortalezas y debilidades de su territorio, reconoce tendencias de crecimiento y desarrollo y, con ello, define la "vocación" de la región en su conjunto.

Hay consenso en que un Plan Regional de este tipo puede ser una herramienta valiosa para, en concordancia con las políticas de desarrollo socioeconómico de la región, orientar la inversión pública, especialmente en materias de infraestructura vial y sanitaria.

También es relevante que los Planes Regionales incorporen, en su diagnóstico, información de aspectos territoriales que sirvan de insumo en la elaboración de los instrumentos de planificación de menor jerarquía, a la manera de un catastro de las diversas leyes que se aplican en el territorio y que deben ser consideradas en la planificación comunal (por ejemplo, Ley 18.362 sobre Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas por el Estado, Ley 17.288 sobre Monumentos Nacionales, Ley 19.300 sobre Bases del Medio Ambiente, etc).

En este contexto, la Cámara Chilena de la Construcción considera que la planificación regional está correctamente abordada en la legislación vigente y que los cambios que introduce el Proyecto de Ley son contraproducentes, por los motivos que detallamos en el punto siguiente.

Los problemas en el articulado

i. Creación de Planes Regionales de Desarrollo Urbanístico con amplias atribuciones imperativas.

Si bien el Proyecto de Ley propuesto señala en primer término que el "Plan Regional de Desarrollo Urbanístico fijará lineamientos orientadores y condiciones para la estructuración y utilización

¹ El Mercurio, 17 de Junio, 2004.

² Actualmente, la gran mayoría de las regiones de Chile se encuentran en la etapa de formulación de sus Planes Regionales de Desarrollo Urbano.

urbana del territorio regional, el sistema de centros poblados y sus relaciones, y para la formulación de los instrumentos de planificación urbanística de nivel intercomunal o metropolitano, según sea el caso y comunal..." (artículo 31), establece luego que este instrumento deberá definir distintas zonas (centros poblados, zonas de restricción por riesgo, zonas de protección del patrimonio, infraestructura existente, áreas de protección y conservación de recursos naturales, y áreas de uso preferentemente agrícola), y además define las condiciones de estudios específicos necesarios para el desarrollo de actividades en dichas áreas, así como las condiciones para el emplazamiento de las ADUC.

En este sentido, al Plan Regional se le entrega competencia para establecer condiciones de planificación que se extienden más allá de la declaración de los requisitos generales que se deben cumplir en el evento de generarse desarrollos urbanos, y que son imperativas para los instrumentos de menor jerarquía. Es decir, se le faculta la zonificación de todo el territorio regional, urbano y rural, contrariando la intención expresada en el mismo Proyecto de Ley, en el sentido de que en el área rural se planifiquen sólo los enclaves urbanos que se formen, y no todo el territorio. En consecuencia, tal como queda planteado el Plan Regional, se afecta el desarrollo de cualquier actividad económica en el territorio.

Asimismo, con el Plan Regional de este Proyecto de Ley se introducen elementos de planificación centralizada (la Seremi MINVU es el órgano planificador propiamente tal), lo que contraría manifiestamente el supuesto espíritu descentralizador de las modificaciones propuestas. Con ello se restringe la competencia del Plan Regulador Comunal, el cual podrá ver trabado su rol planificador por la regulación aplicada por un instrumento de superior jerarquía, alejado de la realidad comunal.

Por su parte, dentro de los límites urbanos, si bien no existirían cambios significativos, ocurre que la ampliación de atribuciones al Plan Regional podría generar mayores requerimientos de estudios en zonas urbanas. Ello agrega

factores que entrarían el desarrollo de los proyectos, y que significarían una intervención en el desarrollo urbano de las comunas, por entidades que se encuentran fuera del ámbito comunal.

Lo anterior se agrava por el exceso de autoridades y de instancias de aprobación que deben enfrentar los planes y proyectos, la poca claridad de los plazos que establece la propuesta gubernamental ante solicitudes de proyectos de desarrollo urbano, y por la consagración de elementos de discrecionalidad de la decisión de la autoridad, como es la facultad de rechazar un proyecto urbano sin necesidad de fundamentar dicha negativa. Esto contradice el objetivo de modernizar el marco regulatorio mencionado en el mensaje del Proyecto de Ley (Recuadro 5). Además, algunos de los procedimientos contemplados parecen contrarios al planteado por la Ley de Silencio Administrativo, lo que agrega elementos de burocracia y arbitrariedad, volviendo atrás en la forma de regulación de la administración pública.

Finalmente, el Plan Regional se contradice con la Ley de Bases del Medio Ambiente, que es reconocida por su visión de planificación moderna, según la cual todo el territorio es factible de desarrollo con cualquier actividad, siempre que se cumpla con esta ley y se mitiguen todos los impactos negativos que se produzcan.

ii. La dotación de equipamiento y obras urbanas financiadas por gestión privada asociada al sistema de planificación por condiciones tendría problemas de aplicación.

Como se mencionó anteriormente, el Proyecto de Ley, a través de los PUC y las ADUC, exige a los desarrolladores inmobiliarios el pago directo del impacto que sus proyectos generen en el territorio. Tal como está planteado el Proyecto de Ley, sin embargo, es muy posible que estas exigencias (especialmente aquellas enunciadas *a priori* en la LGUC, Recuadro 4) sean desmedidas, al punto que pueden hacer prácticamente imposible que el sector privado lleve a cabo proyectos urbanos en estas supuestas áreas "abiertas" a nuevos desarrollos. Esto, porque,

Recuadro 5: Objetivos del Proyecto de Ley

De acuerdo al Mensaje, los objetivos del Proyecto de Ley son:

1. Fortalecer la descentralización de la planificación urbana.
2. Facilitar la actualización de los Planes Reguladores.
3. Fortalecer la participación en la elaboración de Instrumentos de Regulación Urbanística.
4. Transparentar los procesos de regulación del suelo.
5. Reconocer y resguardar las distintas zonas de protección y zonas de conservación de recursos naturales.
6. Elevar los estándares de desarrollo y diseño urbano.
7. Asegurar el acceso de los sectores de menores ingresos a los beneficios del desarrollo urbano.
8. Crear nuevos espacios para la inversión privada en obras urbanas y equipamiento.
9. Desincentivar la suburbanización y ocupación irregular de las áreas rurales con las llamadas parcelaciones de agrado.

por una parte, se observa que las condiciones (en este caso de infraestructura) son enunciadas de manera centralizada con el consecuente riesgo de que se alejen de las demandas y requerimientos locales. Y, por otra parte, no existe una política clara para definir las externalidades de cada proyecto ni un mecanismo de definición objetiva del pago por los impactos generados, de acuerdo con dichas externalidades.

Además, el sistema propuesto en el Proyecto de Ley presenta deficiencias en el sentido de que no contempla que hay obras de infraestructura mayor que benefician a varios proyectos al mismo tiempo y que, por lo tanto, sus costos debieran ser compartidos por todos los involucrados (por ejemplo, la exigencia de reconexión vial con la ciudad).

Finalmente, la lógica de condiciones de infraestructura diferenciadas por áreas (mayores exigencias para desarrollos en el exterior de los límites de la ciudad) es, a lo menos, cuestionable, ya que no existe evidencia de que los impactos sean mayores fuera del límite urbano.

iii. En lugar de integración de la vivienda social se produce una fuerte restricción de las posibilidades de desarrollar vivienda social fuera del límite urbano.

Como es ampliamente conocido, la vivienda social actualmente enfrenta serios problemas para localizarse dentro de la ciudad, debido al alto valor del suelo y, en consecuencia, la mayoría de los nuevos desarrollos de vivienda social se localizan en la periferia de las ciudades o en los sectores rurales, lo cual es permitido en la legislación vigente por el artículo 55, para viviendas de hasta 1.000 UF.

El Proyecto de Ley elimina esta opción de desarrollo de viviendas sociales fuera del límite urbano, salvo cuando se trata de proyectos incorporados en los PUC y en las ADUC. De hecho el Proyecto de Ley exige un porcentaje mínimo³ de vivienda económica en cada ADUC que se desarrolle. Sin embargo, en primer término, las condiciones establecidas elevan de tal manera los costos del suelo urbanizable, que será imposible que esto ocurra. Y segundo, los porcentajes

³ 20% de vivienda económica (hasta 1.000 UF), el cual debe incluir al menos 5% de vivienda social (fondo concursable).

de vivienda social en las ADUC debieran ser definidos por el mercado, de acuerdo con la real necesidad de viviendas de menor valor en las nuevas áreas.

iv. Aunque el Proyecto de Ley facilita los procedimientos de enmienda en la planificación comunal, no se establece un mecanismo eficaz de modernización del sistema.

Si bien el Proyecto de Ley establece, a través del Plan Seccional, un sistema que permite formular, reformular o modificar ciertos sectores o contenidos específicos de los Planes Reguladores Comunales, y también un sistema de enmiendas para realizar cambios menores, ambos con procedimientos de aprobación más simplificados, no se contemplan mecanismos que permitan modernizar los Planes Reguladores Comunales e Intercomunales, en el sentido de establecer fechas de vigencia y renovación obligatoria, responsabilidades y sanciones para esta obligatoriedad, financiamiento resuelto por ley, participación eficaz e ingeniería de plazos que permita su cumplimiento.

Algunos de estos aspectos se mencionan en el Mensaje del Proyecto de Ley (por ejemplo, el tema de la participación), pero no se resuelven en el articulado.

IV. Conclusión

El Proyecto de Ley impulsado por el Ejecutivo declara en el Mensaje su objetivo de modernizar la legislación actual y resolver vacíos, introduciendo una nueva manera de regular el territorio nacional, la cual incorpora criterios de planificación por condiciones.

Lamentablemente, en su articulado, la iniciativa gubernamental adolece de importantes problemas en el diseño del esquema propuesto, tanto de fondo como de forma, que hacen dudoso el logro de los objetivos buscados.

En síntesis el Proyecto de Ley:

- Introduce elementos de planificación centralizada
La iniciativa gubernamental otorga la facultad de zonificar

y fijar condiciones a los instrumentos de nivel regional (Plan Regional). Con esto restringe el desarrollo económico de cualquier actividad en el territorio (urbano o rural) y limita el marco de acción de los instrumentos de inferior nivel jerárquico. También se otorgan facultades a ministerios sectoriales, como, por ejemplo, los de Agricultura, Obras Públicas, Bienes Nacionales, etc., que hoy no las tienen, los que podrán establecer restricciones en el territorio a través del Plan Regional.

- No incentiva la generación de suelo urbano
El proyecto no logra promover la actividad inmobiliaria fuera de los límites urbanos, dada la excesiva regulación y altas exigencias que deben cumplir los proyectos.
- Entorpece el desarrollo de la vivienda social en la mayor parte del país
Con la modificación del artículo 55º, que permite desarrollos de viviendas sociales en el área rural, el proyecto elimina la posibilidad de este tipo de viviendas fuera del límite urbano. La idea de que éstas se construyan en los PUC o en las ADUC es poco viable, en vista del alto grado de exigencias en infraestructura, que la vivienda social, con los actuales niveles de subsidio, no puede pagar. Además, la superficie mínima, exigida para los proyectos de vivienda social (5 ha) es excesiva para la mayoría de las ciudades del país.
- Reduce facultades de los municipios
El proyecto del gobierno otorga mayores facultades a los instrumentos de planificación regionales, los que pueden añadir restricciones a la disposición del territorio con carácter vinculante, no indicativo, restricciones que deben ser cumplidas por el instrumento de rango inferior, generando el incentivo perverso a poner cada vez más restricciones e invirtiendo la pirámide de jerarquía, donde hoy prima el nivel comunal. También se aprecia una duplicidad y superposición de funciones en materia regulatoria.

■ El procedimiento de definición de condiciones es subjetivo y largo, con alto riesgo para la inversión

El Proyecto de Ley crea un tipo de planificación por condiciones, en el cual sólo algunos requisitos se enuncian en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, mientras que la mayoría se delega a la Ordenanza y a instrumentos de planificación centralizados. Como consecuencia, se genera un procedimiento engorroso, sin plazos, a favor del administrador público, contraviniendo algunos de los principios de la Ley de Silencio Administrativo, lo cual es discrecional y aumenta el riesgo de invertir.

■ El procedimiento de cobro por impacto implica doble tributación

En el Proyecto de Ley no hay claridad en cuanto a cómo se compatibilizará el costo que importan para un desarrollador inmobiliario y para los ciudadanos (a través del precio de venta final) las condiciones de provisión de infraestructura y algunos servicios urbanos (propias del sistema de

planificación por condiciones), con el pago de impuestos generales que hoy hace el sector privado, y que se justifican como necesarios para la inversión en esta infraestructura y servicios.

En suma, la Cámara Chilena de la Construcción comparte la iniciativa del Ministerio de Vivienda en cuanto a promover una modernización y actualización de la legislación urbana, abriendo nuevos territorios al desarrollo urbano. Sin embargo, es importante que lo que se señala en el Mensaje del Proyecto de Ley sea recogido en el articulado, para no caer en una situación tal, que la nueva ley termine poniendo una camisa de fuerza al desarrollo inmobiliario. La Cámara Chilena de la Construcción estima que, rescatando su positiva inspiración, el Proyecto de Ley comentado requiere de mejoras para que efectivamente sea un vehículo moderno de provisión del suelo. La Cámara declara su total disposición para colaborar con el Ministerio de Vivienda en esta tarea.

FUNDAMENTA es una publicación de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. que busca desarrollar temas vinculados directa o indirectamente al sector con el propósito de contribuir al debate sobre crecimiento y desarrollo del país. Se autoriza su reproducción total o parcial siempre que se cite expresamente la fuente.

Para acceder a FUNDAMENTA y a los estudios de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. por Internet, conéctese a: **www.camaraconstruccion.cl**

Director responsable: Felipe Morandé L.

agosto 2004



Actualización del marco legal vigente: “Proyecto de Ley de Planificación Urbanística”.

OBSOLECENCIA DEL MARCO LEGAL VIGENTE

La ley de urbanismo vigente, fue elaborada por una comisión especial nombrada por el General Carlos Ibáñez del Campo en el año 1929. Desde su promulgación en el año 1931 (Decreto con Fuerza de Ley N°345, primera “Ley de Construcción y Urbanización”) su más reciente ajuste fue en el año 1975, mediante el Decreto con Fuerza de Ley N°458, que le da forma al actual texto de la “Ley General de Urbanismo y Construcciones”.

Los cambios experimentados por el país en 73 años, han transformado fuertemente las tendencias y marcos de acción que dan forma a nuestras ciudades y territorios. En el ámbito del ordenamiento urbano y de las distintas formas de asentamientos humanos en el territorio, estos cambios han evidenciado las limitaciones de los actuales instrumentos de planificación urbana como herramientas normativas para dar respuesta efectiva a las demandas de las ciudades y sus habitantes.

Tan solo hace 40 años atrás, más del 80% de las inversiones urbanas y la materialización de construcciones eran de iniciativa estatal, lo que hacía que los planes reguladores elaborados por el Estado fueran una eficiente forma de ordenar las inversiones públicas. Sin embargo, esas formas de planificación fueron perdiendo fuerza y sentido en la medida que el país fue transitando a un modelo económico de mercado, donde la iniciativa privada comenzó a jugar un rol central en la generación de desarrollo e innovaciones. Hoy el escenario de desarrollo urbano es a la inversa, existiendo un alto predominio de la inversión privada en la gestión y desarrollo de proyectos urbanos e infraestructuras en el territorio.

En un nuevo escenario como el actual, donde las personas y empresas toman libremente sus decisiones de localización y construcción, la actual legislación basada solo en la zonificación de los usos del suelo no siempre permite racionalizar y hacer compatibles las decisiones privadas con el debido ordenamiento urbano.

Otro elemento clave es que más de un 87% de los chilenos habita en ciudades, registrándose un fuerte crecimiento en ciudades intermedias, con poblaciones que superan los 100.000 habitantes, lo que obliga a pensar mejores instrumentos para guiar el desarrollo urbano y proveer a la vez de estímulos a la inversión.

¿Qué tenemos hoy?

- Un constante aumento de la población y demandas urbanas.
- Una creciente descentralización política en la gestión de las ciudades y regiones.
- Una mayor participación de la iniciativa privada en el desarrollo y gestión de proyectos urbanos e infraestructuras en el territorio.
- Una fuerte demanda de los ciudadanos por un desarrollo urbano sustentable, con mejores estándares y accesible a todos.
- Una sostenida expansión y desconcentración de las actividades urbanas.
- La permanente limitación de acceso de los sectores de menores ingresos a áreas urbanas integradas y mejor equipadas.
- El aumento de distintas formas de asentamiento y construcción en las zonas rurales a lo largo del país.



LA REFORMA URBANA: UNA DE LAS SIETE REFORMAS DEL GOBIERNO DEL PRESIDENTE LAGOS.

Reconociendo las demandas, conflictos y deficiencias urbanas experimentadas en la práctica urbana durante las últimas décadas, en el año 2000 el Presidente de la República impulsó un proceso de Reforma Urbana orientado a mejorar el funcionamiento y la calidad de vida en nuestras ciudades.

El Presidente Lagos nos invitaba por primera vez en la historia a poner nuestras ciudades en el centro de la agenda para el desarrollo del país: *“Duele decirlo, pero no estamos orgullosos de nuestras ciudades. Tenemos ciudades hermosas pero las hemos contaminado, descuidado e incluso convertido en laberintos de congestión que parecen ahogarnos”,* decía el Presidente, llamándonos a hacer un *“tremendo esfuerzo para llegar al Bicentenario con ciudades más bellas, menos contaminadas, más expeditas, dignas, amables y cultas”*¹

En este espíritu y por instrucción de S.E. el Presidente de la República, en septiembre del año 2000 el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y otros servicios vinculados al tema urbano, crearon el *Grupo de Trabajo para la Reforma Urbana (GTRU)* convocando a más de 100 técnicos y personalidades del sector público y privado. Como resultado de este trabajo, en Mayo del año 2001 el Ministro de la Vivienda y Urbanismo entregó a S.E. el Presidente de la República una amplia recopilación de propuestas y medidas, entre las cuales se encontraban las contenidas en los proyectos de ley hoy en discusión.²

Desde el año 2001 la Reforma Urbana ha propuesto e implementado una variada agenda de inversiones en infraestructuras urbanas y proyectos bicentenario, reformas a los programas habitacionales con un fuerte énfasis en la descentralización, a la recuperación del patrimonio y nuevos programas concursables de espacios públicos, entre otros.



Plan Maestro
Portal Bicentenario,
iniciativa
desarrollada en el
marco de la
Reforma Urbana.

Asimismo, la Reforma Urbana ha venido incorporando cambios legales orientados a mejorar el funcionamiento y desarrollo de nuestras ciudades, entre los cuales destaca la descentralización en la aprobación de los Planos Reguladores Comunales aprobada el 2001 y la Ley de Financiamiento Urbano Compartido dictada el 2003.

Desde esta perspectiva, muchas de las reformas planteadas a regulación urbana se han basado en tres principios rectores:

- Descentralizar la toma de decisiones y gestión del desarrollo urbano hacia las comunidades locales y regionales.
- Condicionar el desarrollo urbano a mejores estándares de calidad y diseño urbano.

- Mitigar y compensar los impactos creados por las distintas formas de urbanización.

Inspirados en los principios de la Reforma Urbana el gobierno ha propuesto otros cuatro proyectos de reforma legislativa que apuntan a modernizar la regulación urbana; con instrumentos de condicionamiento y control de las formas de expansión urbana, incentivos urbanos al mejoramiento de las áreas interiores de la ciudad, sistemas de generación de obras de mitigación vial, mecanismos de transacción de derechos constructivos para recuperar zonas o inmuebles de valor ambiental y cultural e instrumentos de planificación que incorporen más espacios para el diseño urbano a la ciudad.

La agenda de reformas a nuestra legislación urbana no busca imponer a la ciudadanía desde el nivel central una forma particular de desarrollo urbano. Lo que se quiere es poner el acento en permitir que los gobiernos locales y regionales puedan establecer sus propias estrategias de desarrollo y de esta manera posibilitar construir las ciudades y territorios que cada comunidad necesita y demanda.

Con ello, en el futuro seremos testigos de una multiplicación de la iniciativa local y del surgimiento de ciudades y barrios construidos desde la rica diversidad de nuestro territorio y comunidades.

No está en discusión las ciudades que queremos, ya que existe un gran consenso nacional sobre las características que estas deben tener. Queremos ciudades abiertas a la diversidad, donde puedan coexistir distintas opciones de vida y formas de habitar, con espacios públicos y centros de calidad para el encuentro y fortalecimiento de la comunidad y la familia. Buscamos ciudades conformadas por barrios con identidad que integren a todos los habitantes, en especial a los más pobres, las minorías y los discapacitados, creando además las condiciones de transporte para que todos puedan acceder a los beneficios y oportunidades urbanas. Aspiramos a lograr con ello ciudades sustentables económica, social y ambientalmente que sepan adaptarse a tiempo a las condiciones cambiantes. Pero también queremos ciudades y comunidades urbanas que aprovechen al máximo sus atributos para generar desarrollo económico y empleos, abriendo espacios para el emprendimiento y la innovación.

Las ciudades del siglo XXI requieren de mecanismos más eficientes que los utilizados durante el siglo XX para lograr que nuestras ciudades asuman las características y el funcionamiento que deseamos. El desafío es crear un marco de políticas y regulaciones urbanas que permita hacer compatible el bien común y las aspiraciones colectivas con las legítimas aspiraciones de vida de cada chileno y su familia, muchas de las cuales se expresan a través de sus opciones en los mercados urbanos. Este es el dilema de toda política urbana democrática que busque realmente crear oportunidades y libertad de opciones a sus ciudadanos.

Este es el camino correcto a seguir, fijando regulaciones que permitan establecer las condiciones del desarrollo urbano que queremos, creando los incentivos adecuados para que el sector privado ayude a la construcción de mejores lugares donde vivir.

El proyecto de ley que se debate actualmente en el congreso, NO ES LA REFORMA URBANA, forma parte de ella y constituye un avance y el inicio a una revolución urbana que hará posible construir las ciudades que los chilenos quieren y demandan.

¹ Fragmento del discurso de S.E. Presidente de la República Sr. Ricardo Lagos del 21 de Mayo 2000.

² Ver documento "Informe Grupo de Trabajo para la Reforma Urbana, Mayo de 2001" en: <http://www.reformaurbana.cl/pdf/gtru.pdf>

LOS CAMBIOS LEGISLATIVOS QUE PROPONE LA REFORMA URBANA.

El proceso de reformas legislativas se inició con algunas nuevas leyes, entre las que destacan la de Financiamiento Compartido y la descentralización de los Planes Reguladores.

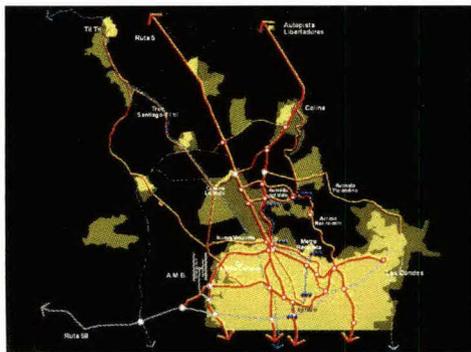
Con el fin de modernizar la gestión en este ámbito, el gobierno propuso cuatro nuevos proyectos de ley, orientados a flexibilizar la planificación ante las demandas, promoviendo la gestión de proyectos de diseño urbano que mejoren las ciudades, la descentralización y transparencia en la toma de decisiones. También el manejo efectivo del desarrollo de las urbes, mediante sistemas de compensación y mitigación.

El primer proyecto de ley, denominado “*De la Planificación Urbanística*”, diferenciará claramente las materias regulables a escala regional y comunal, evitando excesos; acentuando las capacidades locales; e incorporando nuevos planes de menor escala que agilizarán el diseño urbano de sectores específicos. Junto con ello, se crean mecanismos de Planificación Urbana Condicionada, permitiendo pensar el crecimiento urbano con altos estándares de diseño, cotización de servicios, equipamientos y obras urbanas financiadas por la gestión privada. En este marco, se propone -además- frenar el desarrollo irregular de las zonas rurales mediante la derogación del D.L.Nº3.516 sobre predios rústicos e incorporar condiciones objetivas para aprobar construcciones complementarias a las actividades rurales.



Se derogará el actual D.L.Nº3.516 sobre predios rústicos, que permite la formación de parcelas de agrado de 5.000m².

El segundo proyecto de ley, “*De las Mitigaciones Viales al Impacto del Desarrollo Urbano*”, racionaliza la localización del desarrollo inmobiliario, con la obligación de financiar las obras de infraestructura vial que demandan estos proyectos. Se propone un sistema de aportes privados para la mitigación de los impactos viales generados por los aumentos de construcción en ciertas zonas de la ciudad, calculados en forma transparente sobre la base de Plan de Inversión Comunal y Estudios de Impacto Vial.



Plan de Inversiones de Infraestructura Vial. Provincia de Chacabuco 2001.

El tercer proyecto, “*De los Mecanismos de Incentivo de Mejoramiento Urbano*”, flexibilizará más la regulación urbana y permitirá valorizar con mejoras urbanísticas, el atractivo de ciertas áreas de las ciudades. Se crea un mecanismo de “*Derechos Constructivos Transferibles*” (DCT), el cual protegerá efectivamente el patrimonio arquitectónico o espacios de valor, autorizando a los planes reguladores para asignar a estas propiedades derechos constructivos libremente transables y traspasables, a otros predios normados en un plan. A la vez, se permitiría a los planes reguladores establecer incentivos constructivos en ciertas zonas, asociándolos a obras de mejoramiento urbano previamente definidas en los planes.



Los Derechos Constructivos Transferibles son un mecanismo de protección para la conservación de parques y áreas verdes.

La fórmula de hacer mejores ciudades y dar uso creativo a los mecanismos propuestos, pasa por fortalecer la gestión local. Para ello, un cuarto proyecto de ley busca mejorar la gestión municipal del desarrollo urbano, instaurando *Direcciones de Urbanismo Municipal* y *Comisiones de Urbanismo* que hagan más eficiente la toma de decisiones urbanas locales. Por otra parte, para mejorar la gestión de las Direcciones de Obras, los profesionales a cargo de los proyectos tendrán responsabilidades legales por la aplicación de las normas de construcción, concentrando en las Direcciones de Obras al momento del permiso, sólo la revisión del cumplimiento de las disposiciones urbanísticas. Esto permitirá que el profesional se haga cargo del cumplimiento normativo y reducir los plazos para la aprobación de proyectos. Parte de dicha iniciativa ya está en trámite legislativo, incorporada al proyecto de ley de la Calidad en la Construcción.

Los proyectos de ley buscan introducir modificaciones a nuestra legislación urbana basándose en los siguientes principios orientadores:

DESCENTRALIZACIÓN: la ciudad es un hecho regional y local y hay que aumentar las capacidades locales de planificación.

MULTISECTORIALIDAD: la ciudad es un hecho integral y multidisciplinario.

PARTICIPACIÓN: la ciudad es un hecho colectivo y se debe incorporar a la ciudadanía, sector público y privado a los procesos de planificación.

INTERNALIZACIÓN: la ciudad es dinámica y se debe permitir mayor flexibilidad para adaptarse a los cambios urbanos, introduciendo mecanismos que racionalicen las decisiones privadas con obligaciones de mitigación y compensación.

EQUIDAD: en lo social y territorial, asegurar acceso de los más pobres a la ciudad y posibilitando a toda comuna o territorio planificar su desarrollo y crear oportunidades para su gente.

DISEÑO URBANO: la construcción armónica de la forma urbana permite crear valor y asegura la construcción integral de la ciudad.

PROYECTO DE LEY: DE LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.

El primero de los cuatro proyectos de ley busca introducir modificaciones parciales al D.F.L. N°458 de 1975, "Ley General de Urbanismo y Construcciones", perfeccionando los actuales instrumentos de planificación urbana e incorporando nuevos mecanismos que complementen a los hoy existentes. Se busca con ello, modernizar nuestra legislación sobre planes reguladores, con la finalidad de generar áreas urbanas más integradas y sustentables, mejor diseñadas y con elevados estándares de calidad y diversidad; reconociendo los actuales y futuros requerimientos de la sociedad chilena, las dinámicas de inversión nacional, los avances en nuestra institucionalidad democrática y la necesidad de que el desarrollo del país se traduzca en mejores lugares y territorios donde habitar.⁴

A. Objetivos del proyecto de ley

Conforme a la necesidad de modernizar nuestros Instrumentos de Planificación Urbanística, los principales objetivos de este proyecto son:

- 1) Fortalecer la descentralización de la planificación urbana.
- 2) Facilitar la actualización de los Planes Reguladores.
- 3) Fortalecer la participación en la elaboración de Instrumentos de Planificación Urbanística.
- 4) Transparentar los procesos de regulación del suelo.
- 5) Reconocer y resguardar las distintas zonas de protección y zonas de conservación de recursos naturales.
- 6) Elevar los estándares de desarrollo y diseño urbano.
- 7) Asegurar el acceso de los sectores de menores ingresos a los beneficios del desarrollo urbano.
- 8) Crear nuevos espacios para la inversión privada en obras urbanas y equipamientos.
- 9) Desincentivar la suburbanización y la ocupación irregular de las áreas rurales con las llamadas "parcelas de agrado".

B. Síntesis de contenidos del Proyecto de Ley.

I. Participación Ciudadana y Coordinación Multisectorial.

El proyecto de ley busca perfeccionar los deficientes mecanismos de participación y coordinación pública y privada en los procesos de planificación urbana mediante tres procedimientos:

- a) Establecer por ley la participación pública y privada en las modificaciones a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. El proyecto de ley incorpora en su normativa la obligatoriedad de consultar a las instituciones públicas y privadas, relacionadas con materias de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en las modificaciones a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y la obligatoriedad de llevar un registro público de sus observaciones.⁵
- b) El proyecto anticipa los mecanismos de participación de la ciudadanía a la etapa de elaboración de todos los instrumentos de planificación urbanística y establece la obligatoriedad de mantener a disposición de cualquier interesado los antecedentes que conformen un proyecto de instrumento de planificación urbanística en cualquiera de sus etapas.⁶

Actualmente nuestra legislación reconoce la participación ciudadana solo en la etapa final del Plan Regulador Comunal. El proyecto de ley no solo anticipa la participación ciudadana a la etapa de elaboración, es decir desde el inicio del desarrollo del plan, sino además incluye la participación ciudadana a TODO Instrumento de Planificación, por lo que queda comprendido tanto el Plan Regulador Comunal como los demás instrumentos de planificación de mayor y menor escala y sus diferentes formas de modificación establecidas en el proyecto de ley. (Regional, Intercomunal, Seccionales, Detalles, Planes Maestros, etc.)⁷

⁵ El proyecto de ley modifica el Artículo 3° reemplazando el inciso tercero por el siguiente: "La modificación que se introduzca a la Ordenanza General de esta Ley, deberá ser suscrita, además del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por el o los ministros sectoriales que corresponda, si se afectaren sus competencias con dicho cambio. Para la elaboración de las modificaciones a la referida Ordenanza General, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo deberá consultar previamente a las instituciones públicas y privadas relacionadas con las materias de esta Ley, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ordenanza General. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo deberá llevar un registro público de las observaciones y proposiciones escritas que reciba."

⁶ El proyecto agrega el artículo 28 bis A: "Artículo 28° Bis A.- Durante el proceso de elaboración de los instrumentos de planificación urbanística, como sus modificaciones, se deberán considerar procesos de participación ciudadana en la forma que señale la Ordenanza General, sin perjuicio de otras formas de participación que puedan establecer otras leyes especiales. Se deberá mantener a disposición de cualquier interesado los antecedentes que conformen un proyecto de instrumento de planificación urbanística, tanto aquellos vinculados a las instancias anteriores a su aprobación como de aquel que finalmente fuere aprobado."

⁷ Los instrumentos de planificación que comprende el proyecto de ley quedan establecidos en el artículo 28 e incluye los planes y planos que complementan a los tres niveles de planificación establecidos: "Artículo 28°.- La planificación urbanística se efectuará en todo el territorio nacional, y deberá ser concordante con las políticas y planes de desarrollo establecidas por los distintos niveles de la administración del Estado: Nacional, Regional, y Comunal; y se expresará respectivamente a través de una Política Nacional de Planificación Urbanística y de los siguientes instrumentos de planificación urbanística: Plan Regional de

⁴ Mensaje de S.E. el Presidente de la República N°524-350, ingresado a la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado en abril de 2004.

El proyecto propone delegar a la Ordenanza General los procedimientos de participación en la elaboración de los distintos instrumentos de planificación, para que de esta manera se puedan reconocer distintas formas de participación en función de las realidades y complejidades de cada ciudad, comuna o región.

- c) Establecer por ley la coordinación multisectorial en la elaboración de los instrumentos de planificación territorial. El objetivo es fortalecer la coordinación de los diversos organismos públicos con atribuciones en el territorio, incorporando su participación desde las primeras etapas del proceso de elaboración de los instrumentos.⁸



Junto con la inclusión de la ciudadanía en las etapas de elaboración de los instrumentos de planificación, será necesario reconocer las distintas formas de participación, en función de las realidades y complejidades de cada ciudad, comuna o región.

II. Perfeccionamiento de los instrumentos de planificación.

1. Ámbito de aplicación y contenido de los instrumentos de planificación urbanística.

El proyecto de ley precisa los ámbitos de competencia de cada uno de los Instrumentos de Planificación Urbanística, desde la escala regional a la local. Se busca evitar con ello duplicidades que creen conflictos entre decisiones locales y regionales o que se vulneren las decisiones de la comunidad. Asimismo, se crean mecanismos que permitan evitar vacíos normativos producidos por la falta de instrumentos de un determinado nivel.

Por otra parte, reconociendo la diversidad de cada región o comuna, se dan más espacios de decisiones a las comunas y regiones entregando a éstas la definición de un número mayor de contenidos de los instrumentos de planificación urbanística de un mismo nivel, propiciando la descentralización en la toma de decisiones. De este modo, los Instrumentos de Planificación se tornen coherentes y adaptables a las realidades de las distintas regiones y localidades.

Desarrollo Urbanístico, Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, según sea el caso, y Plan Regulador Comunal.
Asimismo, complementariamente, podrán existir, en los casos que señala esta Ley, Planes Seccionales, Planes de Diseño Urbano y Planes Maestros de Desarrollo Urbano, y sus Planos de Detalle."

⁸ Inciso segundo artículo 28 bis A: "Asimismo, el organismo encargado de la elaboración del instrumento deberá requerir del informe previo de los distintos organismos de la administración del Estado con competencias en la materia, cuya respuesta deberá ser considerada en la elaboración del respectivo instrumento de planificación urbanístico. Además, deberá mantener un registro de acceso público en que consten las observaciones escritas e informes formulados y las respuestas escritas a dichas observaciones emitidas por el organismo público correspondiente."

1.1. Plan Regional de Desarrollo Urbanístico.

El proyecto de ley no crea un instrumento nuevo de planificación, sino que perfecciona la planificación regional existente, precisando sus contenidos.

El "Plan Regional de Desarrollo Urbanístico", es considerado en el proyecto de ley como la expresión de la estrategia de ordenamiento de las distintas formas de asentamiento humano surgida de los planes y políticas de desarrollo regional definidos por cada Gobierno Regional. Este plan está destinado a formular las guías de acción para la utilización urbana del territorio y se le define como *un instrumento de carácter referencial para la formulación de los instrumentos de planificación urbanística de menor jerarquía*.⁹

El proyecto precisa las facultades para establecer condicionamientos para la aprobación de nuevas áreas urbanas, es decir la conformación de nuevos límites urbanos, en función del tipo de instrumento con que se materialicen y a la delimitación de las distintas áreas de protección o preservación fijadas por el plan.

El plan será aprobado por el Gobierno Regional y elaborado por los diversos organismos públicos con competencias territoriales y otros actores de la comunidad regional, actuando la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo como secretaria técnica del proyecto. El proyecto de ley no solo respeta la Ley Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional¹⁰ que faculta a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo a proponer los planes regionales de desarrollo urbano y planes reguladores intercomunales, sino que además incorpora en este proceso a los demás actores con implicancias en el territorio, ausentes actualmente en nuestra legislación.¹¹

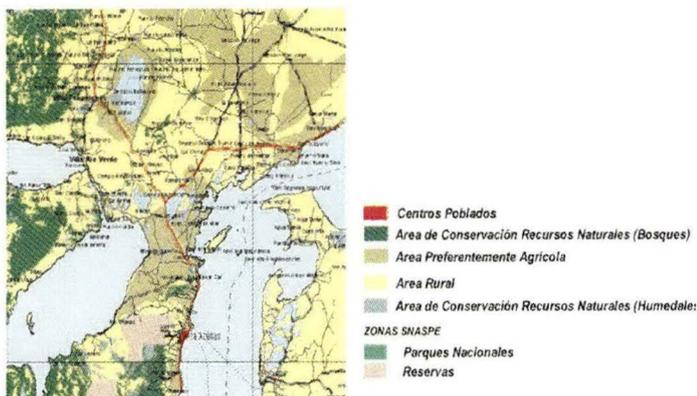
El "Plan Regional de Desarrollo Urbanístico", cumplirá una función de orientación de mediano y largo plazo, recogiendo las visiones de carácter regional en las decisiones de planificación y en ningún caso podrá tener un carácter normativo para aprobar o rechazar proyectos de desarrollo urbano, ya que no es un mecanismo regulatorio del área rural que permita la formación de proyectos.

⁹ Enunciado artículo 31 proyecto de ley: "Artículo 31°.- El Plan Regional de Desarrollo Urbanístico fijará lineamientos orientadores y condiciones para la estructuración y utilización urbana del territorio regional, el sistema de centros poblados y sus relaciones, y para la formulación de los instrumentos de planificación urbanística de nivel intercomunal o metropolitano, según sea el caso y comunal, en conformidad a lo que establezcan los distintos organismos de la administración del Estado con competencias en la materia."

¹⁰ Letra c) del artículo 36 de la Ley Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional.

¹¹ El proyecto de ley explícitamente incorpora en su artículo 32 a los demás organismos públicos: Artículo 32°.- La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo actuará como Secretaría Técnica para la elaboración de la propuesta del Plan Regional de Desarrollo Urbanístico, con la participación de las Secretarías Regionales Ministeriales de Agricultura, Bienes Nacionales, Obras Públicas y Transportes y Telecomunicaciones, Planificación y Cooperación, la Comisión Nacional del Medio Ambiente, y de los demás órganos de la administración del Estado con competencia en la materia. Asimismo, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá consultar a las municipalidades cuyas comunas se emplacen en la región respectiva. Las municipalidades y demás organismos públicos consultados deberán emitir sus pronunciamientos en un plazo de 30 días desde la fecha en que la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo les consulte, los que deberán ser considerados y debidamente ponderados en la elaboración de la propuesta del Plan Regional de Desarrollo Urbanístico respectivo. En el evento que no se pronuncien dentro de dicho plazo, se entenderá que aprueban la propuesta de dicha Secretaría Regional Ministerial. En la eventualidad que existan discrepancias entre los organismos públicos consultados y la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, el Intendente deberá resolver sobre estas discrepancias previo al envío de la propuesta al Gobierno Regional para su aprobación.

El establecimiento de condiciones por parte del Gobierno Regional, a través de sus Planes Regionales, determinará la aplicación o no de las nuevas herramientas de planificación urbana condicionada propuestas en el proyecto de ley.



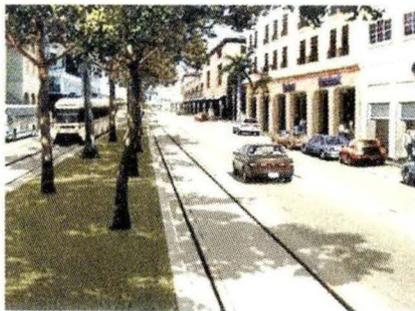
Plan Regional de la XII Región de Magallanes.

1.2. Planes Reguladores Intercomunales y Comunales.

Dada la falta de distinciones en la actual Ley entre niveles de planificación y concordante con las modificaciones a la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, se delimitan las atribuciones de los Planes Reguladores Intercomunales y Metropolitanos sólo a las materias propias del ordenamiento intercomunal y a la debida coordinación intermunicipal, dejando las materias de ordenamiento urbano local a los Planes Reguladores Comunales.¹²

- Plan de Diseño.

El proyecto de ley crea una nueva herramienta de planificación de nivel comunal, que permite establecer normas generales o específicas de diseño arquitectónico para las edificaciones y/o para el espacio público de un determinado sector de la comuna cuando sea considerado de interés comunal. Estos Planes de Diseño Urbano están orientados a incorporar a la Ley atribuciones locales para regular el diseño del espacio público, pudiendo establecer normas en función de distintas temáticas de interés comunal, tales como la conservación patrimonial, distritos cívicos y comerciales, normas sobre seguridad ciudadana, accesibilidad para discapacitados, diseño arquitectónico de barrios de interés, etc.¹³



Los Planes de Diseño pueden ser una herramienta que permita fortalecer la identidad local.

¹² Se precisa el ámbito de competencia y se definen los contenidos de cada nivel de planificación Regional, Intercomunal y Comunal en los siguientes artículos del proyecto de ley: artículo 31 de la Planificación regional, artículo 34 de la Planificación Intercomunal y artículo 41 de la Planificación Comunal.

¹³ Los planes de diseño se establecen en el artículo 46 del proyecto de ley: "Artículo 46°.- Para fijar normas de diseño urbano a un sector determinado de la comuna, las municipalidades, mediante Planes de Diseño Urbano, podrán establecer normas generales o específicas de diseño para las edificaciones, como para el espacio público que enfrentan, cuando se trate de sectores de interés comunal." (Cont.)

- Planos de Detalle

Por otra parte el proyecto de ley reemplaza los Planos Seccionales, cuya similitud de denominación con los Planes Seccionales generan actualmente confusiones y equívocos, por los Planos de Detalle, manteniendo su concepto de ser una herramienta que precisa materias de los instrumentos de planificación de todos los niveles sin modificarlos.¹⁴

III. Actualización de los instrumentos de planificación de nivel comunal.

Escasos son los planes reguladores que han logrado mantenerse actualizados a lo largo del tiempo y no sorprende que los pocos que lo pueden lograr correspondan a comunas de mayores ingresos económicos.

Nuestra legislación actual reconoce solo dos formas de modificar los planes reguladores, mediante enmiendas, cuyas temáticas y largo procedimiento no logran ser una herramienta eficaz para mantener actualizados los planes reguladores, y a través del mismo procedimiento de formulación del plan.

El proyecto de ley reconoce tres niveles de modificaciones cuyos procedimientos de elaboración y aprobación sean diferenciados en función de las temáticas y del sector a modificar:

- Formulación del Plan: se mantiene un primer nivel de formulación y modificación cuyos contenidos son esenciales y estructurantes en el desarrollo urbano.¹⁵
- Plan Seccional: modifica el concepto de los actuales Planes Seccionales definiéndolos como una modificación de un sector del Plan Regulador Comunal, con contenidos acotados por la misma ley y una participación ciudadana focalizada.¹⁶
- Enmiendas: perfecciona el procedimiento de aprobación de las actuales enmiendas generando un procedimiento simplificado para ajustes menores al Plan Regulador comunal.¹⁷

Consecuentemente con la necesidad de mantener actualizados nuestros instrumentos de planificación, el proyecto de ley fija plazos para que estos sean actualizados y de esta manera exista una constante evaluación que determine sus modificaciones.



Mediante el Plan Seccional se podrá modificar un sector del Plan regulador comunal mediante un procedimiento más expedito.

¹⁴ Los planos de detalle se encuentran definidos en el artículo 28 Bis C del proyecto de ley: "Artículo 28° Bis C.- No obstante lo señalado en el artículo anterior, en los casos que sea necesario detallar o precisar los trazados y delimitaciones de zonas establecidas en los instrumentos de planificación urbanística, podrán elaborarse Planos de Detalle. Los Planos de Detalle serán elaborados por el mismo organismo público encargado de la elaboración del instrumento que se detalla y aprobados por el Gobierno Regional o la municipalidad según corresponda, previo informe de los organismos públicos competentes, de conformidad con el procedimiento establecido en la Ordenanza General. Los organismos públicos consultados deberán emitir sus pronunciamientos en un plazo de 30 días desde la fecha en que reciban la consulta respectiva. En el evento que no se pronuncien en dicho plazo, se entenderá que aprueban la propuesta de Plano de Detalle."

¹⁵ Corresponde al Art. 43 de la actual LGUC.

¹⁶ Corresponde al Art. 43 bis del Proyecto de Ley.

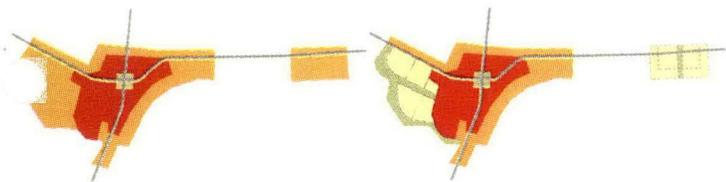
¹⁷ Corresponde al Art. 45 del Proyecto de Ley.

IV. Del desarrollo urbano condicionado.

1. Del crecimiento urbano.

Este proyecto limita el desarrollo urbano al interior de los planos reguladores, elimina la actual facultad de construcción de conjuntos de viviendas en suelo rural (actual Artículo 55) y deroga el D.L. 3.516 que permite la creación de “parcelas de agrado”.

Se establece claramente la exclusión del desarrollo urbano del suelo rural, que es todo aquel que esta fuera de los límites urbanos¹⁸. Esto no implica obviamente congelar el desarrollo urbano, ya que tal como la actual ley lo permite, en forma soberana una comuna o región siempre podrá actualizar su plan regulador y modificar sus límites urbanos para incorporar nuevos sectores a su ciudad. En esta línea, el proyecto de ley propone mecanismos que racionalicen este proceso imponiendo mayores obligaciones a los urbanizadores de las hoy existentes.



Ante la necesidad de suelo urbano para satisfacer la demanda comunal, el municipio podrá optar por el sistema actual o a través de las áreas de desarrollo condicionado.

El proyecto de ley asume el diagnóstico compartido de falta de mayores incentivos para el desarrollo de las zonas consolidadas y el mejoramiento de las comunas interiores de las áreas metropolitanas. Aunque la Reforma Urbana y las políticas del MINVU ha creado una serie de medidas en esta línea como los programas de densificación predial, los subsidios de Renovación Urbana y de Recuperación Patrimonial, la inversión en proyectos Bicentenario y otras propuestas de incentivos tributarios en zonas centrales, en materia de planes reguladores se reconocen tres principales carencias:

1. Falta de instrumentos menores para actualizar ágilmente los Planes Reguladores frente a oportunidades de inversión en zonas interiores.
2. Falta de mayores exigencias a la construcción en áreas de expansión urbana, que reduzcan las diferencias de costos entre estas zonas y las zonas consolidadas.
3. Falta de instrumentos que posibiliten exigir obras de mejoramiento urbano asociadas a procesos de densificación.

Estas tres deficiencias son corregidas por los proyectos de ley propuestos en la agenda de reformas, siendo las dos primeras respondidas por el proyecto de ley hoy en discusión. Tal como se explicita anteriormente, se incorporan formas más claras de actualización de la planificación comunal como los Planes Seccionales y Enmiendas y se crean además sistemas de Desarrollo Urbano Condicionado, que apuntan a elevar las condiciones de desarrollo urbano en las nuevas zonas de las ciudades, haciendo exigible un conjunto de mitigaciones y obras urbanas que garanticen la calidad de las nuevas zonas y racionalicen un conjunto de costos hoy ocultos en los procesos de expansión urbana.

2. De las formas de condicionamiento de la extensión urbana.

Hoy en día nuestra ley permite a los gobiernos regionales y locales zonificar sus ciudades y sus zonas de extensión, sin requerir a los desarrolladores inmobiliarios la materialización de las obras públicas, parques y equipamientos necesarios para el desarrollo armónico e integración de estos sectores.

El proyecto de ley introduce por primera vez en Chile obligaciones de mejoramiento urbano en compensación al uso del suelo.

El proyecto de ley propone dos formas mediante las cuales las regiones y comunas pueden manejar y controlar la extensión urbana de sus ciudades.

- Áreas de Extensión Urbana Condicionada (AEUC)
- Áreas de Desarrollo Urbana Condicionada (ADUC)

Áreas de Extensión Urbana Condicionada (AEUC)

Al igual que las actuales áreas de extensión urbana, el proyecto de ley faculta a la región y a la comuna para planificar el desarrollo de sus ciudades a través de áreas de extensión urbana condicionada.

Este tipo de planificación de iniciativa pública, a diferencia de las áreas de extensión tradicionales, condicionan su desarrollo a la construcción de barrios integrados de escala intermedia y responsables de la materialización de los equipamientos, parques, infraestructuras viales, de aguas lluvias y de servicios, en relación a la población y actividades que se emplacen en ellos. La materialización de estos barrios deberá realizarse a través de proyectos de construcción simultánea denominados **Proyectos Urbanos Condicionados (PUC)**.

Las condiciones de los Proyectos Urbanos Condicionados serán establecidas en los Planes Reguladores Intercomunales o Comunales. Entre las materias a regular en estas áreas de extensión condicionada deberán establecer las condiciones urbanísticas de los PUC, las superficies mínimas y máximas para este tipo de proyectos y la delimitación de las áreas de extensión para su emplazamiento, conforme a los parámetros establecidos por la ley. Además los PUC deberán materializar las mitigaciones viales según estudios de cada proyecto y las mitigaciones ambientales conforme a ley de bases del medio ambiente (Ley 19.300).

Las AEUC se materializarán a través de la construcción de barrios integrados (PUC) mediante proyectos de construcción simultánea.



¹⁸ Encabezado del inciso primero del artículo 56 del proyecto de ley: “Artículo 56”.- En el área rural no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones ni levantar construcciones, con excepción de las contenidas en el presente artículo.

Áreas de Desarrollo Urbano Condicionado (ADUC)

Tal como ocurre en todos los países desarrollados, el proyecto de ley establece un procedimiento explícito y transparente para que la autoridad pública, reciba, evalúe y decida, los casos donde la iniciativa de planificar un nuevo sector urbano, surja voluntariamente de sus propietarios, fijando los requisitos para que los planes reguladores deben imponer al nuevo sector urbano una vez que el respectivo municipio haya aprobado la propuesta. El argumentar que el hecho de transparentar la forma como el sector privado propone desarrollos y se responsabiliza de todos los costos de una propuesta de desarrollo urbano, es crear “maquinas de hacer dinero”, solo puede ser entendido como un signo de prejuicio infundado y desconocimiento del tema. Por el contrario, perpetuar la actual legislación que permite discrecionalmente zonificar como urbano cualquier terreno rural sin participación municipal y sin obligación alguna para sus propietarios, es claramente el peor de los escenarios.

Nadie puede hoy a estas alturas del siglo, desconocer la importancia de un trabajo de concertación público-privado en pos del desarrollo, lo que no implica de ninguna manera, entregar las decisiones urbanas a la mera iniciativa individual.

¿Quién toma la decisión?

La ley no solo mantiene las actuales atribuciones regionales, locales y sectoriales, sino que entrega aun más instrumentos de acción pública a gobiernos municipales y regionales en materia de aplicación de la planificación urbana.¹⁹

El proyecto de ley, establece explícitamente una mayor descentralización de los planes reguladores, entregando la aprobación final de las nuevas áreas urbana a los municipios.²⁰

Es así como, el Plan Regional de Desarrollo Urbanístico o Plan Intercomunal, deben establecer:

La superficie mínima de las áreas de desarrollo urbano condicionado. Densidades promedio para su formulación, además de fijar porcentajes mínimos para:

- Vivienda social y de subsidios.
- Suelo para actividades generadoras de empleo.
- Áreas de equipamiento y parques.²¹

Además las ADUC deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Respetar las zonas de restricción y protección establecidas por otras leyes o planes.
- Materializar los equipamientos y parques urbanos definidos en el Plan Maestro.
- Construir macro infraestructura y dotación de servicios.

¹⁹ El inciso primero del artículo 55 del proyecto de ley establece la aprobación preliminar del Concejo Municipal: “Artículo 55” Bis A.- La propuesta del Área de Desarrollo Urbano Condicionado, deberá ser previamente aprobada por el Concejo Municipal en cuyo territorio se emplace la propuesta, el que se pronunciará sobre la base de un Plan Maestro de Desarrollo Urbano preliminar de la respectiva Área de Desarrollo Urbano Condicionado, con el contenido mínimo que para estos efectos se establecen en la presente Ley. Asimismo, las Áreas de Desarrollo Urbano Condicionado que se emplacen en zonas declaradas en los instrumentos de planificación urbanística como de uso preferente agrícola, se requerirá el informe previo de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura.”

²⁰ El inciso sexto del mismo artículo 55 Bis A establece: “El Área de Desarrollo Urbano Condicionado será aprobada por acuerdo del Concejo Municipal.”

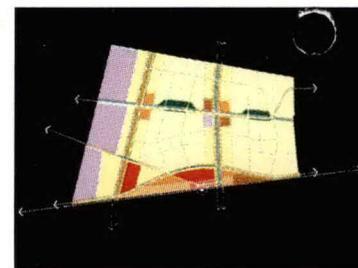
²¹ Las condiciones se encuentran establecidas en el artículo 55 Bis del proyecto de ley y deberán ser fijadas en los instrumentos de planificación de nivel regional o intercomunal.

- Mitigar todos los impactos ambientales en el entorno. Deben ingresar al SEIA (Ley 19.300.)
- Mitigar los impactos sobre el sistema de transporte y de aguas lluvias, vía Estudios Estratégicos de Impacto.²²

En síntesis, entre sus muchas modernizaciones, el proyecto de ley incorpora mecanismos de desarrollo urbano que imponen mayores costos a la expansión urbana, asegurando la construcción de áreas urbanas de alta calidad, limitando la creación desmedida de zonas urbanas. Esto asegura a la vez corregir las diferencias de costos entre el desarrollo de las zonas consolidadas y las nuevas zonas de la ciudad.

El proyecto de ley permite la creación de áreas urbanas con zonas productivas y diversidad de viviendas estableciendo con claridad la obligación de contener porcentajes de áreas productivas destinadas a empleos y otras destinadas a viviendas sociales - innovación inédita en Chile - las que sumadas a las obligaciones de dotar de centros de equipamientos y servicios, permitirá retener en barrios integrales más de dos tercios de los viajes motorizados.

El Plan Maestro, aprobado por la municipalidad, definirá el desarrollo y características urbanas, etapas, planes de inversión y el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en la ley y los instrumentos de planificación.



V. De las construcciones en el área rural.

En este proyecto se prohíbe la urbanización fuera de los límites urbanos y se regulan aquéllas acciones del ámbito rural que tienen por objeto la subdivisión y construcción de aquellas actividades complementarias y propias del área rural, tales como las viviendas de los propietarios de los terrenos, la dotación de equipamiento o infraestructura del sector rural, la construcción de instalaciones propias de actividades agropecuarias, pesqueras, mineras o de infraestructura, las viviendas destinadas a complementar dichas instalaciones y de conjuntos de vivienda social que constituyan villorrios rurales.²³

El proyecto propone normas relativas a las siguientes materias:

- Las subdivisiones prediales de más de dos hectáreas sólo requerirán su registro en la Dirección de Obras Municipales.
- Se establecen las subdivisiones que no estarán sujetas a superficies mínimas.
- Se establecen normas respecto de las subdivisiones y construcciones compatibles con la actividad rural.
- Se derogan expresamente las disposiciones del Decreto Ley N°3.516 sobre parcelaciones rústicas y se condiciona el permiso de subdivisión o de edificación de estas parcelas a la dotación de infraestructura vial, de agua potable, de evacuación de aguas servidas y de electricidad, de acuerdo a los estándares que establecerá la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

²² Además de las condiciones fijadas por el plan regional o por el plan intercomunal la ley establece en el mismo artículo 55 las restricciones y exigencias que deberán cumplir para que sean autorizadas las áreas de desarrollo urbano condicionado.

²³ Estas disposiciones se encuentran normadas en el artículo 56 del Proyecto de Ley.



Planificación Urbana

Pilar Giménez C.
Arquitecto PUC
Master en
Planificación
Urbana UW, USA.

Comentarios al Proyecto de Ley que modifica la L.G.U.C.

Proyecto de Ley

- Mensaje
- Planteamiento general
- Puntos de acuerdo

El Articulado

- Innovaciones
- Plan Regional
- Planificación por Condiciones
- Financiamiento infraestructura por gestión privada
- Integración de la vivienda social



Mensaje

En el marco de modificar una legislación extremadamente atrasada (1975) y obsoleta, se plantean los siguientes objetivos:

- 1) Reconocer escasez de suelo urbano**
- 2) Transparentar procesos de regulación del suelo**
- 3) Desincentivar ocupación irregular de áreas rurales**
- 4) Descentralizar la planificación urbana**
- 5) Facilitar la modificación de PR**
- 6) Elevar los estándares de desarrollo**
- 7) Acceso de sectores de menores ingresos**
- 8) Espacios para inversión privada**
- 9) Resguardar zonas especiales**

Proyecto de Ley

- Mensaje
- Planteamiento general
- Puntos de acuerdo

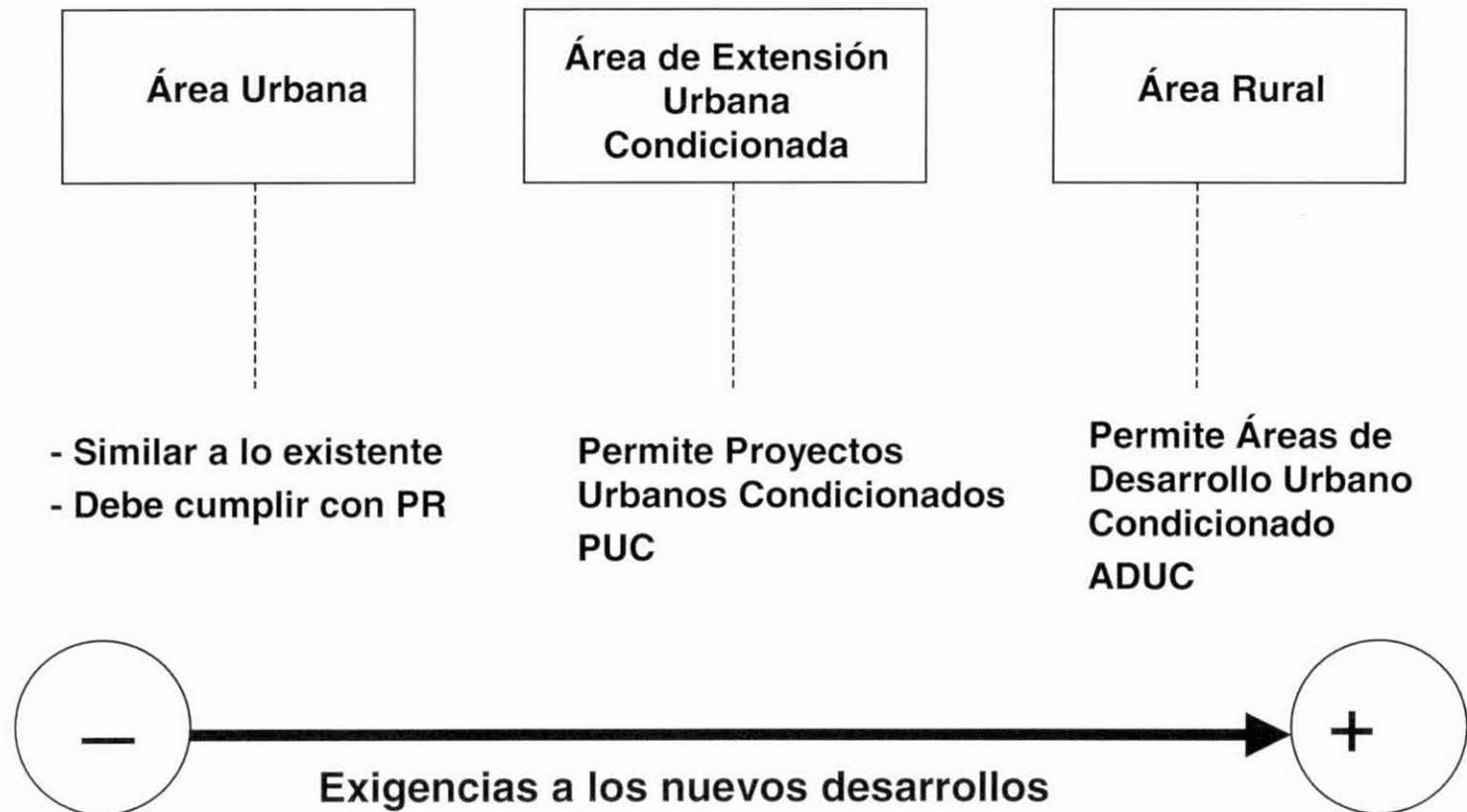
El Articulado

- Innovaciones
- Plan Regional
- Planificación por Condiciones
- Financiamiento infraestructura por gestión privada
- Integración de la vivienda social



Planteamiento General

Planificación diferenciada en tres áreas:



Proyecto de Ley

- Mensaje
- Planteamiento general
- Puntos de acuerdo

El Articulado

- Innovaciones
- Plan Regional
- Planificación por Condiciones
- Financiamiento infraestructura por gestión privada
- Integración de la vivienda social

Puntos de Acuerdo

- Reconoce la necesidad de incorporar nuevo suelo a las demandas urbanas
- Establece que los responsables de los nuevos desarrollos urbanos asuman todos los costos y beneficios asociados a su decisión
- La utilización de la “planificación por condiciones” como mecanismo eficiente de desarrollo urbano

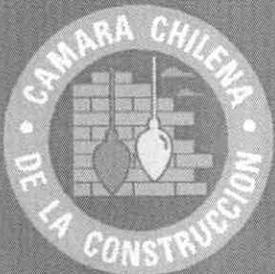


Proyecto de Ley

- Mensaje
- Planteamiento general
- Puntos de acuerdo

El Articulado

- Innovaciones
- Plan Regional
- Planificación por Condiciones
- Financiamiento infraestructura por gestión privada
- Integración de la vivienda social



Innovaciones

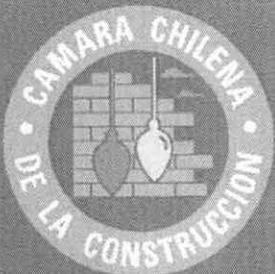


Proyecto de Ley

- Mensaje
- Planteamiento general
- Puntos de acuerdo

El Articulado

- Innovaciones
- Plan Regional
- Planificación por Condiciones
- Financiamiento infraestructura por gestión privada
- Integración de la vivienda social



Plan Regional

Artículo 31

“Plan Regional de Desarrollo Urbanístico fijará lineamientos orientadores y condiciones para la estructuración y **utilización urbana del territorio regional**, el sistema de centros poblados y sus relaciones, y para la formulación de los instrumentos de planificación urbanística de nivel intercomunal o metropolitano, según sea el caso y comunal...”

Luego establece que debe identificar y/o establecer:

- centros poblados existentes
- zonas de restricción por riesgo
- zonas de protección del patrimonio arqueológico y cultura
 - infraestructura existente
- áreas de protección y conservación de recursos naturales
- áreas de uso preferentemente agrícola (propuestas por Seremi Agricultura)
- condiciones de estudios específicos para el desarrollo de las actividades
 - condiciones para el emplazamiento de las ADUC
- condiciones para localización de accesos de bienes nacionales de uso público

Proyecto de Ley

- Mensaje
- Planteamiento general
- Puntos de acuerdo

El Articulado

- Innovaciones
- Plan Regional
- Planificación por Condiciones
- Financiamiento infraestructura por gestión privada
- Integración de la vivienda social



Plan Regional

Objeciones

- La zonificación del territorio coarta el libre ejercicio de las distintas iniciativas económicas
- La planificación territorial debe limitarse a las áreas urbanas, ya que éstas son las únicas que son predecibles

- La zonificación se contradice con la Ley de Bases del Medioambiente

La Ley permite el desarrollo de cualquier actividad en el territorio, previa aprobación de Declaración o Estudio de Impacto Ambiental

- Rol de protección del entorno corresponde a otras leyes
Ley de Bases del Medio Ambiente

Sistema Nacional de Áreas Verdes Protegidas por el Estado

Zonas Húmedas de Interés Internacional

Proyecto de Ley

- Mensaje
- Planteamiento general
- Puntos de acuerdo

El Articulado

- Innovaciones
- Plan Regional
- Planificación por Condiciones
- Financiamiento infraestructura por gestión privada
- Integración de la vivienda social

Planificación por Condiciones

Se valora la posibilidad de flexibilizar el límite urbano mediante el desarrollo de PUC y ADUC, pero:

1) No existe una definición de condiciones generales adecuada a nivel de la LGUC

Se delega a la Ordenanza y Planes Reguladores

No hay una lógica clara para el cálculo de externalidades asociadas a los proyectos

2) Definición de condiciones *de detalle* es centralizada

ADUC : Plan Regional – Plan Intercomunal

PUC : Plan Intercomunal (Comunal si es que no hay)

3) Proceso de aprobación excesivamente largo, burocrático y discrecional.

Sobre todo para las ADUC



Proyecto de Ley

- Mensaje
- Planteamiento general
- Puntos de acuerdo

El Articulado

- Innovaciones
- Plan Regional
- Planificación por Condiciones
- Financiamiento infraestructura por gestión privada
- Integración de la vivienda social

Planificación por Condiciones

Condiciones para los proyectos en las ADUC (LGUC)

- Cumplir con las condiciones que establezca el Plan Regional de Desarrollo Urbanístico y el Plan Regulador Intercomunal.
- Superficie mínima de 100 ha.
- Destinar un 20% mínimo de su superficie a vivienda económica (hasta 1.000 UF), incluyendo en éste al menos un 5% de vivienda sociales (fondo concursable)
- Destinar un porcentaje de su superficie a actividades generadoras de empleo
- Destinar un porcentaje mínimo del 10% de su superficie a equipamiento de salud, educación, seguridad y áreas verdes.
- Rangos de densidad promedio de estas áreas
- Proveer infraestructura de transporte y servicios básicos (agua potable, energía, evacuación y tratamiento de aguas servidas, sistema de aguas lluvias, y recolección y disposición de residuos sólidos domiciliarios).
- Mitigar los impactos negativos, viales y ambientales, que generen en el territorio. Para esto se requiere un Estudio Estratégico de Impacto sobre el Sistema de Transporte e Infraestructura, un Estudio de Impacto Ambiental, y un Estudio Estratégico de Impacto sobre el Sistema e Evacuación de Aguas Lluvias y Cauces.



Proyecto de Ley

- Mensaje
- Planteamiento general
- Puntos de acuerdo

El Articulado

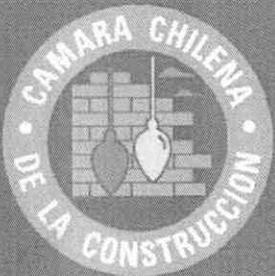
- Innovaciones
- Plan Regional
- Planificación por Condiciones
- Financiamiento infraestructura por gestión privada
- Integración de la vivienda social

Planificación por Condiciones

Condiciones para los proyectos en las ADUC (LGUC)

... continuación

- Realizar obras de conexión con la infraestructura vial.
- Entregar un zona de baja intensidad urbana que constituya un límite con las áreas rurales destinadas a la actividad agrícola.
- Cumplir con todas las obligaciones de todo urbanizador en las áreas urbanas.



Proyecto de Ley

- Mensaje
- Planteamiento general
- Puntos de acuerdo

El Articulado

- Innovaciones
- Plan Regional
- Planificación por Condiciones
- Financiamiento infraestructura por gestión privada
- Integración de la vivienda social

Planificación por Condiciones

Condiciones para los PUC según LGUC

- Cumplir con las condiciones que establezca el Plan Regulador Intercomunal, y de no existir éste con lo estipulado en el Plan Regulador Comunal.
- Superficies mínimas y máximas en un rango de 5 a 50 ha. (definidas en el Plan Regulador correspondiente), salvo por la vivienda social dónde el mínimo queda fijo en 5 ha.
- Proveer infraestructura de transporte y servicios básicos (agua potable, energía, evacuación y tratamiento de aguas servidas, sistema de aguas lluvias, y recolección y disposición de residuos sólidos domiciliarios).
- Mitigar los impactos negativos, viales y ambientales, que generen en el territorio. Para esto se requiere un Estudio Estratégico de Impacto sobre el Sistema de Transporte e Infraestructura y Estudio de Impacto Ambiental.
- Cumplir con todas las obligaciones de un urbanizador en las áreas urbanas.

Tanto para los PUC como ADUC, en casos calificados y previa certificación del municipio, las exigencias de equipamiento, infraestructura y provisión de servicios básicos podrán cumplirse utilizando excedentes de la capacidad ociosa existente.



Proyecto de Ley

- Mensaje
- Planteamiento general
- Puntos de acuerdo

El Articulado

- Innovaciones
- Plan Regional
- Planificación por Condiciones
- Financiamiento infraestructura por gestión privada
- Integración de la vivienda social

Planificación por Condiciones

Proceso Aprobatorio ADUC

1. Aprueba Consejo Municipal

_informe previo de SEREMI Agricultura (zonas uso preferentemente agrícola)

Art. 50 bis
_estudio estratégico de impacto sobre el sistema de transporte (aprobación de la SEREMI Transporte, previo informe favorable SEREMI MOP). Metodología Transporte, MOP, MINVU, Planificación).

_estudio estratégico de impacto sobre el sistema de evacuación y drenaje de aguas lluvias (Metodología en Ordenanza, por MINVU y MOP)

_estudio de impacto ambiental (COREMA)

2. Aprueba Seremi MINVU previo informe de demás organismos públicos competentes. Discrepancias, resuelve el Intendente.
3. Vuelve a Municipalidad para aprobación final Consejo Municipal.
4. Apelaciones al Consejo Regional.

Una vez aprobado el ADUC, su respectivo Plan Maestro pasará a formar parte del Plan Regulador Comunal.



Proyecto de Ley

- Mensaje
- Planteamiento general
- Puntos de acuerdo

El Articulado

- Innovaciones
- Plan Regional
- Planificación por Condiciones
- Financiamiento infraestructura por gestión privada
- Integración de la vivienda social

Planificación por Condiciones

Proceso Aprobatorio PUC

1. Dirección de Obras Municipales

_estudio estratégico de impacto sobre el sistema de transporte (aprobación de la SEREMI Transporte, previo informe favorable SEREMI MOP). Metodología Transporte, MOP, MINVU, Planificación).

_estudio de impacto ambiental (COREMA)

Una vez aprobado el PUC pasa a formar parte del Plan Regulador Comunal.



Proyecto de Ley

- Mensaje
- Planteamiento general
- Puntos de acuerdo

El Articulado

- Innovaciones
- Plan Regional
- Planificación por Condiciones
- Financiamiento infraestructura por gestión privada
- Integración de la vivienda social



Financiamiento Infraestructura por gestión privada

Acuerdo en que los responsables de los nuevos desarrollos urbanos asuman todos los costos y beneficios asociados a su decisión

No considera eliminar la doble tributación

Se exige realizar inversiones en infraestructura, pero se mantienen:

Contribuciones

Impuesto a los combustibles

Impuesto de internación de automóviles

Impuesto al lujo

Permisos de circulación

Proyecto de Ley

- Mensaje
- Planteamiento general
- Puntos de acuerdo

El Articulado

- Innovaciones
- Plan Regional
- Planificación por Condiciones
- Financiamiento infraestructura por gestión privada
- Integración de la vivienda social

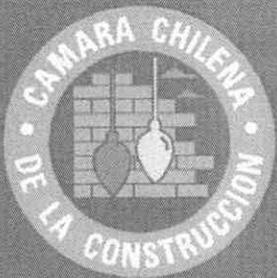
Integración de la Vivienda Social

Fuera del límite urbano

- Se elimina la posibilidad actual de desarrollo de viviendas de hasta 1000 UF. En cambio se permiten/exigen en las ADUC 20% mínimo de superficie destinado a vivienda económica (hasta 1.000 UF, incluyendo un 5% de vivienda social_fondo concursable)

Sin embargo:

1. Las condiciones establecidas elevan de tal manera los costos del suelo urbanizable que será imposible que esto ocurra.
2. Los porcentajes de vivienda social en los ADUC debieran ser definidos por el mercado, de acuerdo a la real necesidad de viviendas de menor valor en las nuevas áreas.



1

Reforma Urbana

MODIFICACIÓN LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.

PROYECTO DE REFORMA URBANA N°1

DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Contexto

1. 87% de los chilenos viviendo en áreas urbanas.
2. Mayor descentralización a los gobiernos municipales y regionales.
3. Exigencias por transparencia y participación en decisiones de planificación urbana.
4. Sostenida segregación social y acceso desigual de los más pobres al desarrollo urbano.
5. Aumento de déficit urbanos e impacto de actuales formas de crecimiento urbano.
6. Fuerte presencia de la iniciativa privada en desarrollo de obras y proyectos urbanos.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

3

2

Agenda de Proyectos de Reforma

Proyecto 1 Instrumentos de Planificación Urbanística

- Perfeccionamiento de los Planes Reguladores
- Planificación Urbana Condicionada
- Regulación de construcciones en áreas rurales

Proyecto 2 Impacto Vial del Desarrollo Urbano:

- Planes de Infraestructuras comunales y aportes privados
- Mitigaciones de impacto de proyectos inmobiliarios

Proyecto 3 Modernización Gestión Urbana Municipal:

- Direcciones de Urbanismo Municipal
- Comisiones Comunales de Urbanismo
- Revisión normas urbanísticas en permisos de edificación

Proyecto 4 Incentivos de Mejoramiento Urbano:

- Derechos Transables de Desarrollo
- Incentivos Constructivos Condicionados a obras de mejoramiento urbano.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Proyecto de Ley 1 de Planificación Urbanística

REFORMAS ANTERIORES

- 1931 del D.F.L N°345, "Ley de Construcción y Urbanización"
- 1976 mediante el D.S. N°458, "Ley General de Urbanismo y Construcciones".

Ninguna de esta leyes se aprobó en el Congreso Nacional.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

4

5 PROYECTO N° 1

Principios Generales

- DESCENTRALIZACIÓN: la ciudad es un hecho regional y local y hay que aumentar las capacidades locales de planificación.
- MULTISECTORIALIDAD: la ciudad es un hecho integral y multidisciplinario.
- PARTICIPACIÓN: la ciudad es un hecho colectivo y se debe incorporar a la ciudadanía, sector público y privado a los procesos de planificación.
- INTERNALIZACIÓN: la ciudad es dinámica y se debe flexibilizar el desarrollo urbano racionalizando las decisiones privadas con obligaciones de mitigación y compensación.
- EQUIDAD: asegurar acceso de los más pobres a la ciudad.
- DISEÑO URBANO: valorar la forma urbana y el diseño en la construcción integral de los sectores de la ciudad.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Estructura de Contenidos

1. GENERALES: participación ciudadana y multisectorial a la elaboración de planes y el acceso a la información del Estado.
2. PERFECCIONAMIENTO DE PLANES REGULADORES: delimita atribuciones de cada nivel de planificación y perfecciona los mecanismos de actualización de los Planes Reguladores Comunales.
3. CONTROL DE LA EXTENSIÓN URBANA MEDIANTE CONDICIONES: permite a los instrumentos de planificación establecer obligaciones de mitigación, compensación y diseño urbano exigibles a las áreas de extensión urbana.
4. REGULACIÓN AREAS RURALES: prohíbe el desarrollo urbano fuera de los límites urbanos, regula los permisos de construcción en Áreas Rurales, y deroga la Ley de Predios Rústicos (D.L.3516) que permite subdividir en 5.000 m².

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

6



CAMBIOS

QUE PERFECCIONAN
ACTUALES INSTRUMENTOS DE
PLANIFICACIÓN
(IPT)

Art. 27 al 47.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

7



Estructura Planes

Nivel Regional - Referencial

- Plan Regional de Desarrollo Urbanístico

Nivel Intercomunal - Normativo

- Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano

Nivel Comunal - Normativo

- Plan Regulador Comunal

formas de ajuste comunal:

- Plan Seccional
- Área de Desarrollo Urbano Condicionado (nuevo)
- Plan de Diseño Urbano (nuevo)
- Enmiendas

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

8



Disposiciones Generales

Artículos 27 y 28
Aplicables a todos los tipos plan:

Principales Cambios respecto a Ley Actual:

- Obligación de acceso público a Información Territorial del Estado y de servicios (públicos y privados).
- Definición por zonificación (fijación usos del suelo) y por condiciones (para la aprobación de usos de suelo).
- Participación ciudadana en la ELABORACIÓN de Instrumentos de Planificación.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

9



Plan Regional de Desarrollo Urbano

Deficiencias Actual Ley

1. Ley actual no precisa ni limita los alcances de los planes regionales, posibilitando conflictos entre atribuciones y actividades.
2. Ley no define formas de participación y coordinación multisectorial.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

10



Plan Regional de Desarrollo Urbano

Proyecto de Ley

1. Refuerza una Planificación Regional estratégica de tipo Referencial.
2. Precisa los contenidos de PRDU
3. Elaboración es regional multisectorial, con rol de decisión del Intendente
4. Se mantiene aprobación en Consejos Regionales.
5. Plazo de actualización en 10 años



MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO



Plan Regional de Desarrollo Urbano

Contenidos de un PRDU:

1. Centros poblados existentes
2. Zonas de riesgo
3. Zonas de protección del patrimonio o infraestructura existentes.
4. Áreas de Conservación de Recursos Naturales.
5. Áreas Preferentemente Agrícolas.
6. Condiciones para estudios específicos.
7. Condiciones para la formulación de Áreas de Desarrollo Urbano Condicionado.
8. Condiciones para la localización de accesos a bienes nacionales de uso público.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

11

Planificación Intercomunal y Comunal

Deficiencias Actual Ley

1. No diferencia contenidos entre la planificación Intercomunal y Comunal, creando conflictos de competencia.
2. No existen planes menores a escala de barrios o sectores, lo que dificulta la actualización de los planes.
3. No se puede regular con amplitud materias del diseño del espacio público y la imagen urbana (arquitectura).

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Planificación Intercomunal y Comunal

PROYECTO DE LEY
Diferenciación de Contenidos

1. Se separan por ley las materias que pueden regular el nivel intercomunal y el nivel comunal, para evitar interferencias.
2. Se obliga a la evaluación cada 5 años del Plan Regulador Comunal.
3. Se definen formas de actualización de cada plan conforme a la escala y temas locales específicos.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

12

Planificación Comunal

Planes y Ajustes Menores
Se definen formas de actualización de cada plan conforme a la escala y temas locales específicos.

1. Plan Seccional
 - Modificación de sectores o contenidos de los Planes Reguladores Comunales.
 - Participación ciudadana focalizada
2. Enmiendas
 - Procedimiento simplificado de correcciones menores a un Plan Regulador Comunal
3. Planos de Detalle
 - Detalla sin modificar materias de un Plan en todos los niveles.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Planificación Comunal

4. Plan de Diseño Urbano

- Permite regular el diseño de las edificaciones y/o del espacio de uso público.
- Permite coordinar obras sobre el espacio público y arquitectura.
- Instrumento de nivel COMUNAL.
- Para temáticas de interés comunal.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

14

**PLANIFICACIÓN URBANA
CONDICIONADA DE ÁREAS DE
EXTENSIÓN URBANA**

Nuevo Art. 55

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

15

DESARROLLO URBANO CONDICIONADO

Deficiencias Actual Ley

1. MINVU puede fijar los límites de extensión urbana sin participación municipal, multisectorial o de los gestores urbanos.
2. Desarrollos en las áreas de extensión no asumen los costos generados a la ciudad.
3. MINVU puede aprobar conjuntos de viviendas de hasta 1000 UF fuera de los límites urbano. (Art. 55)
4. No se garantiza acceso a los sectores de menores ingresos. *Integre en el v. social*
5. Diseño y construcción de áreas de extensión tiene estándares mínimos de desarrollo urbanístico en comparación con las áreas centrales.

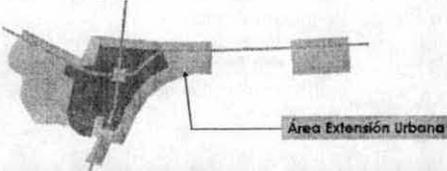
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

16

DESARROLLO URBANO CONDICIONADO

¿Como opera hoy la Ley?

- SEREMI - MINVU fija Áreas de Extensión Urbana respondiendo propuestas de proyectos, demandas locales o regularización de construcción rural.
- Construcción es permitida en su interior con mínimas exigencias, sin obligaciones de proyectos Integrales de diseño urbano, obras mitigación, equipamientos y áreas verdes.



MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

17

DESARROLLO URBANO CONDICIONADO

PROYECTO DE LEY
Planes Reguladores podrán usar 2 formas de regulación:

Áreas de Extensión Urbana Condicionada (AEUC)

- Planificación por iniciativa pública
- Aprobación pública
- Construcción en su interior solo es permitida mediante Proyectos Urbanos Condicionados.

Áreas de Desarrollo Urbano Condicionado (ADUC)

- Planificación de iniciativa privada
- Aprobación Pública (municipal)
- Planificación condicionada a Planes Maestros de diseño urbano, inversiones urbanas y obras mitigación.

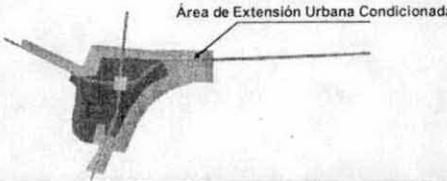
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

[Handwritten signature]

DESARROLLO URBANO CONDICIONADO

Áreas de Extensión Urbana Condicionada (AEUC)

- Fijadas por sector público en planes reguladores.
- Desarrollo interior en base a proyectos de construcción simultánea. (Proyectos Urbanos Condicionados)
- Proyectos son de escala media y deben desarrollar todos los equipamientos, obras de mejoramiento y mitigación urbana.



MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

DESARROLLO URBANO CONDICIONADO

AEUC Condiciones:
Se aprueban en los planes reguladores.

- Solo se puede construir en su interior mediante Proyectos Urbanos Condicionados (PUC)
- Plan Regulador fija condiciones urbanísticas de PUC.
- Proyectos debe ser de construcción simultánea
- Proyectos deben proveer todas las infraestructuras, servicios, equipamiento y áreas verdes.
- Proyectos deben materializar mitigaciones viales según estudios de cada proyecto.
- Proyectos deben cumplir con mitigaciones ambientales conforme a ley de bases del medio ambiente (Ley 19.300)

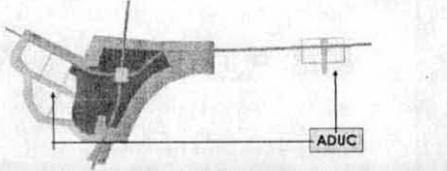
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

18

DESARROLLO URBANO CONDICIONADO

Áreas de Desarrollo Urbano Condicionado

- Normas y Condiciones fijadas en planes por región.
- Presentación de Iniciativa privada
- Aprobación Municipal e incorporación a planes reguladores
- Tamaño mínimo
- Materialización de Equipamientos Urbanos y Parques
- Porcentajes de Vivienda Social.
- Mitigación Vial y ambiental fuera y dentro de áreas.



MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

DESARROLLO URBANO CONDICIONADO

ADUC - Condiciones de Planificación:
(Se establecen en el Plan Regional o en Plan Intercomunal)

- Superficie mínima. (100 há o más)
- Mínimos % de Vivienda social y de subsidios. (con min. 5% y 20% respectivamente).
- Mínimos % de usos de suelo generadores de empleo.
- Mínimos % de usos de suelo para equipamientos y parques.
- Densidades promedios para su formulación.
- Planificar una zona de resguardo con baja intensidad en los límites con terrenos de uso agrícola.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

DESARROLLO URBANO CONDICIONADO

ADUC - Condiciones de Mitigación:

- Respetar zonas de restricción o protección establecidas por otras leyes o planes.
- Materializar los equipamientos y parques urbanos definidos en plan maestro.
- Proveer de macroinfraestructura.
- Mitigar todos los impactos ambientales en el entorno: propuestas deben ingresar al S.E.I.A. (Ley 19.300)
- Mitigar los impactos sobre Sistema de Transporte y de Aguas Lluvias: se presentan Estudios Estratégicos de Impacto

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

DESARROLLO URBANO CONDICIONADO

BENEFICIOS DE NUEVA NORMA

- Racionalización de la extensión urbana
- Financiamiento privado de desarrollo urbano comunal
- Estándares Urbanos mejoran

10% HOY ADUC +20%

7% Cesiones construidas de Áreas Verdes 10% Equipamientos escuela comunal y parques

3% Cesiones no construidas de Equipamientos 7% Cesiones construidas de Áreas Verdes

3% Cesiones construidas de Equipamientos

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

CONSTRUCCIÓN Y SUBDIVISIÓN EN ÁREA RURAL

Art. 56

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Normas Área Rural

Deficiencias Actual Ley

1. Parcelación agrícola en 5.000 m² se usa con fines habitacionales.
2. Facultad discrecional en aprobación de construcciones en suelo rural. (Art. 55)
3. Municipios no participan.
4. No se definen qué tipos de construcciones son compatibles con el área rural y deben ser permitidas.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Normas Área Rural

Síntesis normas en suelo rural:

1. Derogación de normas sobre predios rústicos. (Decreto Ley N° 3.516)
2. Prohibición de subdividir en menos de 2 hectáreas.
3. Definición de construcciones permitidas compatibles con el área rural.
4. Registro de construcciones y subdivisiones en la Dirección de Obras Municipales.
5. Se eximen de 2 hectáreas los usos comunitarios, las infraestructuras, regularizaciones, viviendas campesinas.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Normas Área Rural

Restricciones parcelaciones vigente (DL N°3516)

Proyecto de Ley faculta fijar en OGUC (reglamento) condiciones de urbanización:

- Infraestructura vial interna y de conexión a vías públicas.
- Dotación agua potable
- Disposición de aguas servidas o alcantarillado
- Electricidad.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

PROGRAMA

SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO IV REGION
DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

TEMA

“Seminario de Ordenamiento Territorial”

- Día: Jueves 9 de Septiembre de 2004

MAÑANA

HORA desde las 11; 00 a las 13;00 Hrs.
TALLER Modificaciones
- de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
- Consultas varias

EXPOSITOR Sr. Luis Bresciani Lecannelier
PARTICIPANTES Arquitectos de Unidad Desarrollo Urbano
LUGAR Sala Jorge Brañez

TARDE

HORA desde las 15;00 a las 18;00 Hrs.
TEMA “Ordenamiento Territorial”
EXPOSITOR Sr.Luis Bresciani Lecannelier
PARTICIPANTES Invitados en general
LUGAR Salón Joaquín Vicuña de La Intendencia Regional
La Serena

15;00 a 15;10 hrs. **Saludos**
Srta. Daniela Donoso Grunberg
Seremi de Vivienda y Urbanismo IV Región

15;10 a 18;00 hrs. **Seminario de Ordenamiento Territorial**
Sr. Luis Bresciani Lecannelier
Jefe de División de Desarrollo Urbano

UNITED STATES DEPARTMENT OF JUSTICE

Washington, D.C.

MEMORANDUM FOR THE ATTORNEY GENERAL
SUBJECT: [Illegible]

1. [Illegible]

2. [Illegible]

3. [Illegible]

4. [Illegible]

5. [Illegible]

6. [Illegible]

7. [Illegible]

8. [Illegible]

9. [Illegible]

10. [Illegible]

11. [Illegible]

12. [Illegible]

13. [Illegible]

14. [Illegible]

15. [Illegible]

16. [Illegible]

17. [Illegible]

El Mercurio
21 Agosto 2004

Reforma Urbana

Sr. Director,

Preocupado por las críticas al proyecto de ley que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones, emitidas en un artículo publicado en El Mercurio el pasado 15 de Agosto, me permito señalar lo siguiente.

La Cámara Chilena de la Construcción considera que dicho proyecto, aunque es ciertamente mejorable, tiene una inspiración positiva y un conjunto de objetivos que son de interés público, entre los que se destacan la descentralización de la planificación urbana, el fortalecimiento de procesos participativos y el establecimiento de nuevos mecanismos para la incorporación de suelo a actividades urbanas.

Este último punto resulta fundamental si se considera que Chile, siguiendo una tendencia mundial propia de la vida moderna, vive un proceso de concentración de su población en áreas urbanas. Esta dinámica poblacional implica inevitablemente demanda de suelo, la cual no ha sido recogida en la planificación existente. El resultado es un aumento artificial de los precios de suelo urbano a niveles que dificultan los desarrollos inmobiliarios, especialmente los de vivienda social, generándose mayores costos de vida para la población y un relegamiento de familias de menores ingresos a sectores periféricos alejados del equipamiento y oportunidades laborales.

Contrario a la crítica del artículo mencionado, el mecanismo de "planificación por condiciones" propuesto en el proyecto de ley que permitiría incorporar nuevo suelo a actividades urbanas, en ningún caso contempla que los nuevos desarrollos dependan de la voluntad del agente inmobiliario, si no más bien del cumplimiento de una serie de condiciones, establecidas en la Ley y en los Instrumentos de Regulación Urbana, que aseguran que el desarrollador inmobiliario se haga cargo de todos los impactos negativos que genere en el territorio. La crítica también señala la discrecionalidad funcionaria en la aprobación de los proyectos. Si bien, este es un punto que compartimos, pensamos que es uno de los aspectos que es posible corregir en el proyecto de ley. Por último, la crítica señala el supuesto peligro que conlleva para el medio ambiente la ejecución de proyectos condicionados. Al respecto es importante aclarar que estos proyectos se someten a la Ley 19.300 sobre Bases del Medio Ambiente y a otras legislaciones que aseguran la protección del patrimonio natural del país.

Por lo anterior, la Cámara Chilena de la Construcción apoya la idea de legislar y espera contribuir al perfeccionamiento del texto del proyecto durante su trámite legislativo, especialmente en los que se refiere a orientar la planificación a áreas urbanas exclusivamente, ya que éstas son las únicas predecibles, y a entregar mayores atribuciones en la planificación urbana a las Municipalidades, ya que éstas pueden recoger mejor las necesidades y demandas locales.

Fernando Echeverría V.
Presidente
Cámara Chilena de la Construcción