

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

INTERVENCION DEL PRESIDENTE DE LA CAMARA CHILENA DE LA
CONSTRUCCION, DON EUGENIO VELASCO MORANDE,

EN LA CEREMONIA DE INAUGURACION DE LA ADMINISTRADORA DE FONDOS
PARA LA VIVIENDA CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION S.A.

Jueves 11 de enero de 1996

Para la Cámara Chilena de la Construcción constituye un motivo de especial satisfacción y orgullo poder inaugurar y entregar hoy para atender a la comunidad la sede principal de la Administradora de Fondos para la Vivienda Cámara Chilena de la Construcción S.A.

Es bien conocido el rol gremial que cumple la Cámara Chilena de la Construcción. Sin embargo, no ha tenido la misma difusión en la opinión pública su acción forjadora de importantes iniciativas en el campo social que la han llevado a constituir la mayor red social privada del país. Esta Red formada por 14 Instituciones, cuenta con una población afiliada cercana a 3,5 millones de personas, otorgando beneficios en prestaciones familiares, salud, pensiones, accidentes del trabajo, vivienda, educación, capacitación, recreación y cultura, entre otras.

CAMARA CHILENA DE
LA CONSTRUCCION
Centro Documentación
-07463-

En el campo de la vivienda, la Cámara ha dado vida a dos Entidades: la Corporación Habitacional creada en 1976 con el objeto de organizar y coordinar las acciones que realicen personas, grupos organizados y empresas, destinadas a dar solución al problema habitacional; y la Hipotecaria La Construcción formada en 1988 con el propósito de incrementar el flujo de créditos para la vivienda a los sectores medios, mediante mutuos hipotecarios endosables.

Con anterioridad, en 1953, la Cámara dió origen a la Caja de Compensación de Asignación Familiar de Los Andes, siendo la primera demostración del interés de nuestra organización gremial que pudo materializarse institucionalmente para apoyar a los trabajadores del sector y a sus familias.

En este ámbito surge, con la promulgación de la Ley N° 19.281 sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, más conocido como "Leasing Habitacional", un nuevo campo de acción que estamos ciertos habrá de innovar profundamente el mercado inmobiliario.

En efecto, el impacto que el sistema debiera provocar en la movilidad habitacional, en la ampliación de alternativas para la captación de ahorro para la vivienda y en la incorporación de nuevos instrumentos para ser adquiridos por los inversionistas institucionales, debiera incidir positivamente en facilitar el acceso a la casa propia para quienes actualmente pagan arriendo; o, en mejorar su actual vivienda a quienes ya tienen la condición de propietarios.

La Cámara consciente de la importancia que este sistema tiene para la comunidad, además de las recomendaciones y sugerencias que en su oportunidad formuló a la ley, ha concentrado esfuerzos en coordinar e implementar la institucionalidad necesaria para su funcionamiento.

En este sentido, la Red Social de la Cámara Chilena de la Construcción ha dispuesto que sus entidades aborden esta iniciativa de alcance nacional, con el entusiasmo, eficiencia y dedicación que las caracteriza. La **Caja de Compensación de Los Andes**, entidad de vasta trayectoria en el ámbito de la Seguridad Social, en el rol de institución recaudadora; la **Hipotecaria de la Construcción**, sociedad líder en la administración de mutuos hipotecarios, como sociedad inmobiliaria; la **Corporación Habitacional**, de amplia experiencia en la tramitación y obtención de subsidios, ejerciendo su función de organizadora de demanda; y, la **Sociedad Securitizadora La Construcción**, de reciente creación, para aplicar la ingeniería financiera al proceso de financiamiento de los contratos de Leasing Habitacional.

Por último, y para completar la institucionalidad creada por la Ley, la Cámara, en conjunto con varias de sus entidades, ha constituido la Administradora de Fondos para la Vivienda cuya inauguración nos reúne hoy.

Cuando en el futuro se escriba la historia del financiamiento de la vivienda en Chile, sin lugar a dudas el año 1996 será recordado como el año del Leasing habitacional.

Es importante reiterar que este es un sistema más de financiamiento habitacional y como tal competirá con los actuales sistemas vigentes de crédito. Sin embargo, añade a ellos una mayor facilidad de movilidad habitacional que es digna de reiterarse.

Sabemos que el Leasing Habitacional que, a nivel de usuarios será bastante simple, es un mecanismo complejo para las Sociedades involucradas y por ello su plena operación tomará algún tiempo. En efecto, se incorporan algunas Instituciones existentes como son las Cajas de Compensación y los Bancos, y otras nuevas como son las AFV, las Sociedades Inmobiliarias y las Sociedades Securitizadoras.

Cabe mencionar que en Chile la securitización es un tema nuevo que recién se está comenzando a desarrollar y radicará allí la mayor complejidad. Este es esencial para la operación a plena capacidad del sistema, por cuanto es el eslabón entre los contratos de leasing habitacional y los bonos en que pueden invertir los Fondos de Pensiones y demás inversionistas institucionales.

Sin perjuicio de lo anterior, la Cámara, a través de las entidades que participarán, realizará, como ha sido habitual en los proyectos que aborda, los mejores esfuerzos para la pronta y más eficiente puesta en marcha del sistema.

Según nuestras estimaciones, sería factible que durante el presente año se materialicen contratos por más de 10.000 viviendas, equivalentes a cerca del 2% de los 550.000 arrendatarios existentes en el país y, una vez que se consolide esta nueva alternativa de financiamiento, dicha cifra podría incrementarse en 5.000 contratos anuales adicionales.

Junto con felicitar a todos quienes hicieron posible que este importante instrumento de desarrollo social se materializara, debemos agradecer al señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, don Edmundo Hermosilla y a su antecesor, don Alberto Etchegaray y a sus respectivos asesores, por el impulso de esta iniciativa trascendental que ha contado desde 1988 con el irrestricto apoyo de nuestra Cámara.

Muchas gracias,

/crg.

11.enero.96