

DISCURSO DE DON EUGENIO VELASCO MORANDE

PRESIDENTE DE LA CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

EN LA III REUNION NACIONAL DE VIVIENDA PUBLICA

5 de Octubre de 1994

Señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, don Edmundo Hermosilla Hermosilla; señor Presidente de la Delegación Regional de Valparaíso, don Lorenzo Constans Gorri, Autoridades Regionales, señores socios de la Cámara Chilena de la Construcción, señoras y señores:

Sin lugar a dudas, esta oportunidad de encuentro entre los socios de la Cámara Chilena de la Construcción cuya actividad está relacionada con la ejecución de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, constituye una oportunidad propicia para analizar el quehacer y perspectivas futuras del sector.

Los excelentes resultados obtenidos en la Primera y en la Segunda Reuniones Nacional de Vivienda Pública, realizadas en años anteriores, justifican la renovación de esta iniciativa, cuya organización ha correspondido en esta ocasión a la Delegación Regional de Valparaíso, de nuestra entidad gremial.

Entre las distintas actividades de la construcción, el sector de la vivienda ha sido el más dinámico en la última década, registrando un ritmo de crecimiento promedio del orden del 15% anual.

Esto ha sido posible por la existencia de un adecuado modelo de política habitacional sustentado en los principios de subsidio a la demanda, rol subsidiario del Estado, premio al esfuerzo de ahorro metódico y la transparencia en la asignación de los recursos, sobre la base de los cuales se han desarrollado los distintos programas de vivienda social. En este sentido merecen resaltarse las más de 80.000 viviendas que se han construido anualmente en los últimos dos años -con participación del Estado-, a través de las diferentes modalidades de subsidio, destinadas precisamente a satisfacer la demanda de los sectores medio y bajo.

Esta importante labor desarrollada constituye una buena muestra del esfuerzo conjunto y mancomunado de las autoridades del sector vivienda y de la empresa privada, que con extraordinario dinamismo y tesón han asumido la tarea de dar satisfacción a las expectativas de un vasto sector de nuestra población.

Dicho impulso, unido al esfuerzo de ahorro de las personas, ha contribuido a que Chile esté a la vanguardia en la ejecución de programas de vivienda en comparación con otros países de similar desarrollo económico.

Tal es así que la experiencia chilena ha servido de modelo a varios países de nuestro Continente, los cuales, han querido incorporar a su ordenamiento jurídico los principios fundamentales que inspiran el nuestro.

Lo anterior, sin embargo, no significa que la tarea ha concluido. Aún resta por atender importantes materias como son el crecimiento de las ciudades y la renovación urbana; los estándares habitacionales; la escasez de terrenos para desarrollar los programas habitacionales; los planes reguladores y otros interesantes tópicos que se incluyen en el programa de la Reunión que hoy nos congrega.

Asimismo, otro desafío para el sector guarda relación con el estudio y búsqueda de nuevas alternativas de financiamiento para la adquisición de viviendas de bajo monto.

La dictación de la Ley sobre Arrendamiento de viviendas con Promesa de Compraventa, comúnmente denominada Ley de Leasing Habitacional, en cuya gestación la Cámara tuvo una gran participación, constituye sólo un paso en el largo camino que es necesario recorrer en esta área.

En efecto, aun falta conseguir que el sector privado efectivamente se interese en el financiamiento de este tipo de créditos y en el manejo de los instrumentos financieros con ellos relacionados, a los que me referiré más adelante.

También se hace necesario revisar los criterios que han sustentado los actuales programas de vivienda, basados en la cantidad más que en el tamaño, para compatibilizarlos con un mejoramiento de los estándares, acorde a un país que pretende sobrepasar los 4.500 US\$ de ingreso per cápita al término del presente siglo, sin que ello implique afectar negativamente el número de soluciones posibles de dar, con los recursos que el Estado puede destinar al sector. A este fin entendemos que se orienta el propósito de incrementar la superficie de la vivienda básica a 50 m². anunciado recientemente por el Sr. Ministro de la Vivienda y Urbanismo.

Este interesante planteamiento debería significar una importante posibilidad de aumentar la densidad poblacional, mediante la construcción de viviendas de 2 ó más pisos de altura, lo cual significará enfrentar el creciente desafío de incorporar nuevas tecnologías a la construcción de viviendas sociales, dando así, día a día, mejores y más eficientes soluciones habitacionales.

Hemos planteado con anterioridad nuestro interés por insertar paulatinamente el desarrollo de la vivienda social a un sistema de mercado subsidiado, y por estudiar los mecanismos que incentiven el financiamiento privado para las operaciones de bajo monto.

Asimismo, ha sido aspiración de los socios de la Cámara cuya actividad está relacionada con la vivienda social, obtener la liberalización del precio máximo, de la superficie y de las especificaciones de las viviendas básicas, de acuerdo a los costos reales de cada región, a fin de poder dar una respuesta eficiente a las necesidades del segmento de la población al cual va dirigido este programa.

El programa sexenal de vivienda dado a conocer por el señor Ministro de Vivienda y Urbanismo a la opinión pública la semana pasada, abre importantes perspectivas para el sector en el período 1994-2000, da respuesta a varios de los problemas y necesidades antes planteados, a la vez que plantea importantes desafíos al sector privado. Estamos ciertos que el marco general entregado incentivará la acción de los constructores, financistas, proveedores y usuarios de nuestros productos.

El cabal cumplimiento de dicho programa permitirá incrementar el número de viviendas que se construyen anualmente. Y la creación de los tres nuevos programas propuestos: vivienda de libre elección; programa de villas rurales y el subsidio para el leasing habitacional, proporcionarán un mayor grado de satisfacción a los futuros usuarios de las viviendas.

Especial mención quisiera hacer del nuevo programa de libre elección que pretende constituirse -a la larga- en una alternativa de la vivienda básica, en el cual los futuros adquirentes de vivienda, podrán escoger el lugar más adecuado a sus preferencias y posibilidades. Se trata de un desafío para los empresarios privados ya que deberán asumir un riesgo inmobiliario que obliga a la innovación, la creatividad, el conocimiento del mercado, a mejores diseños, y a la participación creciente del mercado financiero en operaciones para estos estratos.

En este sentido, el otorgamiento de subsidios para viviendas usadas motivará la creación de un mercado secundario, permitiendo así la movilidad habitacional lo que, además de dar respuesta a una antigua inquietud de los socios de la Cámara, se hace indispensable a fin de convertir este tipo de vivienda en un bien transable, transformándola en una garantía real y eficaz, situación que no se da en la actualidad.

Esta importante innovación constituirá -a mi juicio- un vital incentivo para la participación del sistema financiero privado. Sin embargo, para que ello no se frustre en sus inicios, se hará indispensable arbitrar las medidas necesarias a fin de evitar que los créditos que continúen otorgando el SERVIU y el Banco del Estado se puedan constituir en competencia desleal, ya sea por las tasas a que se coloquen, por los niveles de morosidad que se les permita alcanzar, debido a inadecuados sistemas de

cobranza, o por la falta de una correcta evaluación de sus costos de otorgamiento y administración, costos que no son transferidos a los deudores.

La última modificación a la Ley de Mercado de Capitales y la posibilidad de crear sociedades securitizadoras, han abierto un importante campo de acción que facilitará la incursión en este tipo de financiamientos, en el cual la Cámara Chilena de la Construcción está firmemente interesada en participar.

Deseo recalcar en esta ocasión el desafío que representa para nuestros asociados el programa anunciado por el señor Ministro, el que implica un esfuerzo de adaptación a los nuevos y crecientes requerimientos que esa Secretaría de Estado demanda del sector privado.

Para llevar adelante estos desafíos, sería conveniente conocer a cabalidad los nuevos programas de vivienda que se crearán, a fin de plantear oportunamente al Ministerio de Vivienda y Urbanismo los comentarios y observaciones que como fruto de nuestra experiencia, consideremos que enriquecerán la formulación de tales programas, resultando este Encuentro una buena oportunidad para ello.

Asimismo deberemos quizás adecuar las estructuras de nuestras empresas para atender la demanda de un mayor número de soluciones habitacionales y para satisfacer los nuevos requerimientos que se nos plantearán.

Sin embargo, no debemos omitir mencionar que para llevar a cabo programas exitosos, es indispensable contar con un Estado eficiente y eficaz, y por ello es urgente introducir importantes modificaciones en su funcionamiento, a las que no me referiré en esta ocasión. No obstante y sólo como ejemplo, cabe destacar que no admiten ya mayores dictaciones la modernización del funcionamiento de las Direcciones de Obras Municipales, así como obtener un normal y seguro abastecimiento de todo tipo de servicios, especialmente los de agua y alcantarillado, cuya carencia está hoy impidiendo el desarrollo habitacional en numerosas zonas de nuestro país.

Señoras y Señores; la Cámara Chilena de la Construcción es una Institución Gremial cuya inspiración se orienta permanentemente a contribuir, no sólo al bien de sus asociados, sino que además al bien común de la sociedad. Nuestro país se encamina al desarrollo, a través de un crecimiento económico estable y sostenido. En este contexto, los esfuerzos tanto de las autoridades como del sector privado por contribuir a dar soluciones habitacionales dignas y cada día más eficientes para un amplio sector de nuestra población, deben ser día a día más coordinados y armónicos. Esta es una manera concreta de permitir a muchas personas acceder a una auténtica igualdad de oportunidades y de elevar su calidad de vida y la de sus familias.

Concluyo formulando votos para que esta Reunión sea extraordinariamente grata y productiva para todos sus participantes y felicitando al Comité de Viviendas del Sector Público y a la Delegación Regional de Valparaíso por la organización de este importante e interesante encuentro.

4 de Octubre de 1994

LSR.