

UE1A8CO
1995/026
01
26/10/95

**SEMINARIO
CANALIZACIÓN DEL AHORRO PRIVADO
A LA VIVIENDA E INFRAESTRUCTURA**

**VISIÓN DEL SECTOR PRIVADO
SOBRE EL FINANCIAMIENTO DE
LA VIVIENDA Y LA INFRAESTRUCTURA**

**Exposición
Sr. Eugenio Velasco Morandé
Presidente de la
CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN**

CONSIDERACIONES PRELIMINARES

Chile ha optado por un esquema de desarrollo basado en una economía social de mercado, donde el Estado ha asumido una función esencialmente subsidiaria, dejando al sector privado la responsabilidad de la producción, y que las variables de mercado definan principalmente el uso y la asignación de los recursos productivos con que cuenta el país.

Dentro de la filosofía de un Estado Moderno, parece importante, entonces, definir y acotar su función normalizadora y reguladora, con el objeto de asegurarle el decisivo rol estimulador que debe tener sobre el ingenio y la actividad privada, evitando que un exagerado celo regulador y fiscalizador impida su pleno desarrollo.

Bajo esta premisa, le corresponde asumir el rol de la Planificación Estratégica Nacional, definiendo un marco indicativo de mediano y largo plazo, que de señales claras y estables para el desarrollo de la actividad privada.

-0496-
CAMARA CHILENA DE
LA CONSTRUCCION
Centro Documentación

En el marco de su rol Regulador, le corresponde estimular la competencia en todos los ámbitos de la actividad económica, regulando sólo aquellas donde dicha competencia no sea posible por las condiciones económicas existentes.

En cuanto a su rol Normativo, le compete establecer las normas para el desenvolvimiento de las distintas actividades específicas, las que, en virtud de su facultad Fiscalizadora, debe velar por su cabal cumplimiento.

Finalmente, apelando a su carácter Subsidiario, le corresponde al Estado ejecutar aquellas tareas que los privados no pueden o no quieren realizar; sea usando mecanismos que movilicen la participación privada, o subsidiando directamente a los sectores más desposeídos de la población.

En suma, la intervención del Estado en el mercado debe centrarse en generar externalidades positivas y corregir las externalidades negativas, participando sólo cuando no haya incentivos para que intervenga el sector privado, y cumplir con eficiencia las funciones básicas que le son propias. Es decir, un Estado moderno debe ser ágil y eficiente en facilitar la actividad privada, que es el verdadero motor de la economía del país, motor cuyo combustible lo constituyen los sistemas de incentivos, que se expresan en términos de la rentabilidad económica y de los riesgos asociados en los proyectos que se emprenden.

Un factor esencial para el desarrollo de los negocios está constituido por el volumen y el costo del financiamiento susceptible de canalizar, de acuerdo a las condiciones objetivas o proyectadas en que se desenvolverá el proyecto.

En la mayor parte de las actividades productivas es el mercado, a través del sistema de precios, el que activa la participación privada en la generación de la oferta necesaria para satisfacer la demanda.

Sin embargo, aquí estamos interesados en dos mercados que tienen una connotación especial por su naturaleza social, por lo que debe concurrir la acción normativa, reguladora y/o subsidiaria del Estado.

LA VIVIENDA SOCIAL

En materia de vivienda, el rol del Estado es esencialmente diferente de aquel que le corresponde asumir respecto de las obras de infraestructura pública. En este caso se trata de bienes privados, por lo que la intervención del Estado se origina en consideraciones de índole social, y tiene un carácter estrictamente subsidiario.

Desde el punto de vista financiero, las políticas de vivienda deben procurar crear las condiciones para posibilitar a las familias que no tienen capacidad económica suficiente para satisfacer por sí mismas sus necesidades de vivienda, acceder a una solución habitacional digna, que satisfaga sus aspiraciones y que su propio esfuerzo de ahorro, complementado con un apoyo estatal, le permita alcanzar. Se trata, pues, de generar un mercado donde no lo existe.

Las políticas de vivienda deben tender a la canalización de un adecuado flujo de recursos, preferentemente privados, al financiamiento habitacional. Ello exige la existencia de sistemas de financiamiento que, garantizando una adecuada rentabilidad a los ahorrantes, importen costos de endeudamiento compatibles con la rentabilidad social y privada del bien vivienda.

Otro requisito para lograr este objetivo es la integración del sector vivienda al mercado de capitales, para acceder a las fuentes institucionales de ahorro, como las AFP, las compañías de seguros, las sociedades y los fondos de inversión, así como al ahorro privado de empresas, familias e individuos. Por otra parte, dado que el financiamiento hipotecario requerido es de largo plazo, para asegurar el acceso a tales fuentes se precisa mantener mecanismos de reajustabilidad que permitan a los ahorrantes e inversionistas recuperar el valor real de los recursos invertidos, al menos hasta que se alcancen niveles de inflación compatibles con sistemas de créditos a tasas nominales.

En general, las diversas políticas y programas habitacionales desarrollados y perfeccionados a lo largo de los últimos 15 años, han demostrado su eficiencia, optimizando el aprovechamiento de los recursos públicos asignados al sistema, e incentivando el ahorro privado para vivienda, en un esquema subsidiario y claramente progresivo que privilegia a los sectores de menores ingresos.

Sin embargo, pese a los significativos avances logrados en materia habitacional con los cambios estructurales que se han venido introduciendo en el sector desde fines de la década de los setenta, todavía persiste en el país un déficit absoluto de viviendas, de gran magnitud.

La inmensa mayoría de esas familias se encuentra en condiciones de pagar por los servicios habitacionales de una vivienda básica o superior: actualmente, por cada subsidio disponible hay 8 postulantes al subsidio de vivienda básica que han cumplido los requisitos para obtenerlo, en tanto que el número de ahorrantes en cuentas individuales para postular a los subsidios habitacionales supera ya el millón de familias.

Esta demanda insatisfecha crecerá sistemáticamente por cuatro razones fundamentales : 1) por el aumento en la capacidad de compra originada por el crecimiento del ingreso per cápita, que se proyecta a un ritmo promedio anual cercano al 5%; 2) por la caída esperada en la tasa de interés; 3) por la extensión en los plazos de financiamiento; y 4) por la mayor rentabilidad futura esperada para los ahorros populares al introducirse un mecanismo de portafolios similar al de los fondos de pensiones para la inversión de estos ahorros.

Por otra parte, tenemos la institucionalidad adecuada, la capacidad empresarial y los recursos financieros necesarios para satisfacer la demanda.

Los programas de subsidios habitacionales, los sistemas de préstamos hipotecarios con letras de crédito y de mutuos endosables, y los mercados secundarios inmobiliario y financiero, son todos sistemas e instrumentos probados, a los que se suman los desarrollos más recientes o en proceso de puesta en marcha, como son los mecanismo de securitización y el leasing habitacional, nuevos canales de conexión entre los mercados de vivienda y de capitales.

Las instituciones financieras que operan en el sector presentan, hoy por hoy, una gran capacidad instalada disponible y necesitan de más y nuevos negocios. A ellas se agregan ahora las Cajas de Compensación, a las que la nueva legislación habilita para participar en el sistema de leasing habitacional, incorporando así una mayor capacidad empresarial y financiera.

Tenemos los recursos financieros de largo plazo suficientes para financiar toda la demanda insatisfecha. Los fondos de pensiones y las inversiones de las compañías

de seguros de vida representan hoy alrededor del 50% del producto interno bruto, y crecerán mucho más rápido que el PIB por más de una década. El porcentaje de la inversión de los fondos de pensiones en letras hipotecarias es de alrededor del 13% de la cartera, siendo que el límite legal es de 80%.

Según lo han señalado las autoridades, dentro de los próximos cinco años se alcanzará la completa apertura de la cuenta de capitales, en tanto que Chile ha alcanzado una clasificación de riesgo " investment grade ".

Sin embargo, hasta ahora el sector privado no ha participado en el financiamiento hipotecario de viviendas sociales, por el alto riesgo de crédito asociado a estas carteras, tanto por la falta de cultura de pago de los beneficiarios de estos programas, la que se ha originado debido a que Estado nunca ha efectuado la cobranza de los créditos habitacionales en condiciones de mercado completamente normales, como por la concentración de los deudores en los barrios donde se construyen estos conjuntos habitacionales, así como la inexistencia de un mercado secundario para estas viviendas.

Por otra parte, el margen que se puede obtener hoy de estos créditos resulta insuficiente para cubrir los costos de originación y administración. Estos costos son similares tanto para un crédito grande como para uno pequeño, por lo que se requeriría un alto spread para lograr los ingresos que compensen los costos en este último caso.

Para resolver estos factores adversos que hasta ahora han inhibido la participación de la banca comercial en créditos de bajo monto para sectores sociales, el MINVU está impulsando diversas medidas.

Por una parte, se propende a hacer neutros los subsidios entre viviendas nuevas y usadas, al tiempo que se estudia la creación de subsidios especiales para gastos de originación y administración de créditos para vivienda sociales y se han dejado libres las tasas de comisión para la colocación de estos créditos.

Se facilitará la movilidad habitacional de los deudores SERVIU, permitiéndoles la venta de su vivienda para comprar otra, sin tener que prepagar la deuda, radicando la garantía hipotecaria en la nueva vivienda, creándose así un mercado secundario.

Otras medidas apuntan a ampliar la cobertura del seguro estatal de pérdida máxima a todos los programas de subsidio y a abrir líneas de refinanciamiento para originadores privados no bancarios mediante banca de segundo piso.

Se planea reemplazar gradualmente el programa de vivienda básica, en el cual la función inmobiliaria es desarrollada por el Estado, por otro programa de gestión privada donde los beneficiarios tienen libertad de elección.

Estas medidas posibilitarán la incorporación de amplios sectores populares al mercado financiero, creando los incentivos para fortalecer una cultura del ahorro popular, a través de la inversión continua en bienes inmuebles habitacionales, que ha sido tradicionalmente la forma principal de ahorro de las clases medias, generando con ello un vigoroso mercado secundario de viviendas sociales, todo lo cual debe redundar en un incremento del ahorro agregado y una mejor utilización de los recursos.

En definitiva, este paquete de disposiciones resitúa al Estado en su rol natural de apoyo subsidiario a los sectores de menores ingresos y de facilitador del sector privado, lo que aumentará la eficacia de las políticas públicas de vivienda.

LA INFRAESTRUCTURA PUBLICA

Hay consenso que un requisito indispensable para avanzar en el logro de las metas económicas y sociales planteadas, es resolver a la brevedad las carencias que presenta hoy la infraestructura pública del país, lo que pasa por incrementar la inversión en el rubro a niveles que duplican los actuales.

El enorme esfuerzo que esto demanda no puede ser asumido sólo por el Estado, por lo que se están abriendo nuevos espacios y modos de participación privada en materia de generación y gestión de la infraestructura pública.

LAS CONCESIONES DE OBRAS PUBLICAS

El sistema de concesiones no sólo representa una nueva e interesante alternativa de financiamiento para el desarrollo de la infraestructura, sino que también propende al desarrollo y mejoramiento de la eficiencia en la producción y gestión de la infraestructura pública, contribuyendo asimismo a generar un mecanismo para que los usuarios paguen por el desarrollo, la mantención y la operación de la infraestructura.

Desde otro punto de vista, y teniendo en consideración el enorme déficit existente y la incapacidad de recursos del Estado para abordarlo íntegramente, estimamos que no viene al caso plantear una suerte de competencia entre el sector público y el sector privado por la ejecución de los mejores proyectos. En principio, todo proyecto cuyo uso sea susceptible de tarifarse para recuperar la inversión que éste involucra, puede y debe ser concesionado.

Puede plantearse también una alternativa diferente: obras que tengan una alta rentabilidad social, y que al Estado, por esta u otras razones, le interese llevar a cabo, aunque los ingresos provenientes de los cobros a los usuarios sean insuficientes para cubrir los costos de construcción y de operación del proyecto. En este caso, el Estado deberá actuar subsidiariamente, complementando los flujos económicos hacia el concesionario, con subsidios estatales; garantizando una demanda mínima por un cierto período; o a través de una combinación de estas y otras posibilidades.

La idea básica es que en el futuro el esfuerzo fiscal de inversión deba concentrarse en las obras cuya rentabilidad no sea suficiente para recuperar la inversión mediante tarifas directas, pero cuyo beneficio social o interés nacional las hagan recomendables. Así, la gestión y la inversión privada dispondrán de un amplio campo de acción en materia de obras de infraestructura.

El sistema de concesiones establece la posibilidad de que empresas concesionarias privadas financien -a su riesgo- la construcción de obras específicas, recuperando la inversión en forma directa, mediante los flujos que generan las tarifas aplicadas por el uso de dichas obras, durante todo el período que dure la concesión.

De ahí la importancia de que se den al concesionario garantías suficientes en cuanto a la estabilidad de su tarifa, especialmente en el caso antes mencionado, en que el Estado decida la ejecución de una obra que tenga rentabilidad desde el punto de vista social, pero no desde el punto de vista económico.

En todos los casos de concesión, para la evaluación de las ofertas se deben tener en consideración una serie de factores que establece al efecto la Ley de Concesiones,

adjudicándose la obra a aquel licitante que cumpliendo con las condiciones técnicas, ofrezca la menor tarifa.

Otros factores que se consideran en la evaluación de las ofertas son "los pagos ofrecidos por el oferente al Estado" por concepto pago de la infraestructura preexistente, y "los montos extraordinarios de pagos al Estado, o de reducción de tarifas a los usuarios, cuando la rentabilidad sobre el patrimonio o activos exceda un porcentaje máximo preestablecido", pagos estos últimos que pueden ser ofrecidos voluntariamente por los oponentes o estar consignados en las bases de licitación, factor este último respecto del cual conviene hacer algunas consideraciones.

Uno de los objetivos básicos del concesionario será financiar el proyecto a los menores costos posibles. Para ello tiene las opciones de hacerlo vía endeudamiento o levantando capital (acciones). Debido a la política restrictiva que viene manteniendo el Banco Central, las tasas de interés domésticas se han mantenido altas, lo que hace que el financiamiento a través de préstamos en el mercado doméstico tenga un costo relativamente alto.

El financiamiento vía emisión de acciones no tiene este problema por cuanto el mercado accionario está integrado internacionalmente. Sin embargo, desde el punto de vista de un inversionista privado, institucional o particular, nacional o extranjero, el hecho de que los márgenes de utilidades se encuentren acotados constituye un factor de desincentivo en el sistema, frente a inversiones alternativas que no presentan esta limitación.

Por esta razón creemos que no debiera limitarse de este modo la rentabilidad de los proyectos en concesión. No obstante, si no fuera posible levantar esta restricción, en aquellos casos en que la rentabilidad sobre el patrimonio o activos exceda el porcentaje máximo preestablecido en las bases de la respectiva licitación, dichos excesos deberían ir en beneficio directo de los usuarios a través de la rebaja de la respectiva tarifa y no constituir una fuente adicional de recursos para el Estado, lográndose en esta alternativa un incentivo a los usuarios para una mayor utilización de la obra concesionada.

En otro orden de cosas, a partir del perfeccionamiento del contrato y con la aprobación del Ministerio de Obras Públicas, el concesionario tiene el derecho de transferir la concesión, así como constituir sus ingresos en garantía de las obligaciones derivadas de la misma concesión y de su explotación.

Lo anterior significa que se reconoce al concesionario un derecho de dominio sobre la concesión, cuyo ejercicio está sometido a la aprobación del ente regulador, pudiendo ser caducada la concesión sólo en virtud de aquellas causales objetivas que la Ley establece al efecto.

Conviene también destacar que la "Prenda Especial de Obra Pública" que establece el Proyecto de Modificación de la Ley de Concesiones, permite preñar no sólo los flujos y el derecho de la concesión de la sociedad concesionaria, sino que también las acciones de la misma sociedad.

El establecimiento de esta Prenda, que se asimila para todos los efectos legales a la Prenda Industrial sin desplazamiento, constituye una importante innovación por

cuanto a través de ella se puede facilitar sustancialmente el financiamiento de las obras que se den en concesión.

Por otra parte, el Proyecto introduce una modificación al artículo 84 de la Ley de Bancos, con lo cual los bancos podrán elevar el actual leverage aceptado para este tipo de proyecto desde un 5% a un 15% de su capital y reservas. Aunque esto constituye un avance, esta ampliación de los márgenes de crédito resulta todavía insuficiente para que la banca nacional pueda asumir el financiamiento requerido por las concesiones programadas y limitan su participación en el otorgamiento de créditos de enlace, esenciales para el desarrollo de este tipo de proyectos.

Finalmente, se encuentra en su último trámite el Proyecto de Ley que modifica diversas otras leyes relacionadas con el mercado de capitales, con el objeto exclusivo de facilitar el financiamiento privado de la infraestructura de uso público.

Una vez aprobado este Proyecto, las AFP podrán concurrir al financiamiento de las concesiones de obras de infraestructura pública a través de diversas modalidades, tales como la suscripción de cuotas de los Fondos de Inversión de Desarrollo de Empresas, la adquisición de bonos de empresas sin historia y de acciones de sociedades inmobiliarias, y la suscripción de cuotas de Fondos de Inversión Inmobiliario, estimándose que del total de los fondos de pensiones, que actualmente alcanzan a los US\$ 25.000 millones, se podrían invertir del orden de US\$ 3.500 millones en proyectos de concesión de obras públicas, cifra bastante significativa si se considera, por ejemplo, que el costo de las obras para el mejoramiento de la Ruta 5 desde La Serena a Puerto Montt ascendería a unos US\$ 1.200 millones.

A esto se suman los incentivos que el mismo Proyecto contiene para que las Compañías de Seguros y los Fondos de Inversión de Capital Extranjero de Riesgo participen en este nuevo mercado.

En relación a licitación de la concesión de la Ruta 5, el Ministerio ha definido una política tarifaria que propende a la aplicación de una tarifa homogénea para todos sus tramos, creándose en consecuencia una suerte de subsidios cruzados desde los tramos más rentables hacia los de menor rentabilidad.

Ello, sin embargo no puede ni debe significar el establecimiento de un nuevo mecanismo de recaudación tributaria para el Estado, por lo que los montos que se definan para los mencionados pagos sólo deben corresponder al monto de los subsidios necesarios para hacer viable y rentable el Proyecto.

En general, considerando el programa vigente y las modificaciones en trámite, podemos estar optimistas respecto del futuro de las concesiones de Obras Públicas.

CONCESIONES PORTUARIAS

Hace poco el Gobierno envió al Congreso un proyecto de ley para modernizar el sector, transformando la estructura legal y operativa de EMPORCHI, de modo de promover la competencia entre cada uno de los 10 puertos que administra, y terminar así con las ineficiencias y subsidios cruzados que hoy existen.

Por diversas consideraciones se ha desechado la mejor alternativa, que a nuestro juicio era la de privatizar, optándose por mantener la propiedad estatal de los puertos,

aunque se introducen importantes cambios, al descentralizar la gestión de EMPORCHI en cinco filiales autónomas, y abiertas a la participación de capitales privados en la inversión y administración portuaria a través de un sistema de concesiones, tanto de sitios de atraque existentes así como para el desarrollo de nuevos frentes de atraque.

Para promover una competencia leal efectiva, debieran licitarse todos y no sólo algunos frentes de atraque, e igualmente traspasarse totalmente a la responsabilidad privada el desarrollo y operación del almacenaje. El traspaso de los actuales privilegios de EMPORCHI a sus sucesoras, tales como el no pago de contribuciones, de concesiones de fondo mar, no pago a Aduana, y otros beneficios de los que no gozan los puertos privados, resulta injusto para estos últimos.

Por otra parte, nos parece que tanto las concesiones como su forma de otorgarlas debieran ser partes de la ley y no quedar sujetas a un decreto posterior.

Con todo, el proyecto constituye un avance que puede ser perfeccionado con los planteamientos técnicos que el sector privado está en condiciones de aportar, y esperamos que tenga una tramitación ágil para hacer posible la participación de capitales privados, que junto con permitir expandir la capacidad portuaria genere los incentivos para mejorar la gestión y eficiencia en nuestros puertos.

CONCESIONES SANITARIAS

El déficit de infraestructura existente, y la necesaria modernización y mejoramiento de la gestión de las empresas públicas del sector, hacen indispensable la participación del sector privado en el área de los servicios sanitarios.

Hace algunos meses el Gobierno definió una nueva estrategia para el desarrollo del sector de servicios sanitarios, y ha propuesto algunas modificaciones para adecuar la institucionalidad del sector, lo que afectará a las 13 empresas estatales del rubro, que sirven al 93% de la población.

Nos parece indispensable que los esquemas que se definan para la participación del sector privado en esta área de los servicios sanitarios, favorezcan y optimicen la rapidez y operatividad del sistema, faciliten la obtención de financiamiento, y, al mismo tiempo, maximicen el valor de los activos a transferir por el Estado.

En este sentido, consideramos que la mejor alternativa para optimizar el valor patrimonial de las empresas sanitarias al momento de su enajenación, es que ellas puedan ser totalmente privatizadas, y no se obligue por ley a que el Estado mantenga un 35% de la propiedad, como lo establece el mencionado proyecto.

Ello evitaría los obstáculos que se podrían presentar en el caso que los programas de inversión de estas empresas requieran ampliaciones de capital o emisión de bonos convertibles, lo que obligaría al Fisco a suscribir y comprar las acciones o bonos correspondientes a dicha ampliación, no pudiendo éstas ser adquiridas por terceros en el evento que el Estado no pueda o no quiera hacerlo, impidiéndose así el cumplimiento de los programas de desarrollo de estas empresas.

La segmentación de las concesiones debe obedecer a criterios de racionalidad económica que permitan internalizar las economías de escala presentes en la administración de las empresas, aspecto fundamental para la obtención de una tarifa que no resulte muy onerosa para los usuarios, y principio de racionalidad que,

adecuadamente aplicado, también favorecería la desconcentración del poder económico al permitir estructurar empresas concesionarias de tamaño óptimo.

Parece, entonces, que no es conveniente segmentar la disposición y el tratamiento de las aguas servidas del resto de las etapas de la prestación de servicios sanitarios, precisamente porque ello causaría un grave daño patrimonial a las empresas afectadas por la división, afectaría las economías de escala y encarecería el levantamiento del capital por las empresas resultantes de esta división, y en especial, por las empresas encargadas del tratamiento, puesto que, al ser nuevas, no serían tan bien clasificadas por el mercado financiero, a lo que se suma el hecho de que ellas serían las exclusivas responsables de cumplir con la normativa medio ambiental, cuerpo legal mucho más amplio, complejo y dinámico que la propia legislación sanitaria, y cuyo eventual incumplimiento se traduciría en causal de caducidad de su concesión y/o término anticipado del contrato con el concesionario de recolección.

En cuanto al sistema tarifario, nos parece que las variaciones que propone introducir el proyecto de ley son positivas, puesto que la modificación al sistema de cálculo de la tasa de costo de capital elimina los grados de subjetividad existentes y permite la diferenciación por empresas. También representa un avance el cambio de la tasa de tributación teórica vigente, por la tasa promedio efectiva del sector.

Por el contrario, estimamos inadecuada la modificación que limita a un 5% el alza de la tarifa entre uno y otro proceso de fijación tarifaria, ya que una limitación de este tipo significa desconocer, en la práctica, el sistema de empresa modelo sustentada en principios de eficiencia que postula la legislación vigente. La tarifa sólo debiera fijarse en función de los resultados que arroje el estudio tarifario correspondiente.

CONCLUSIONES

Existe un importante déficit de infraestructura cuya solución requiere fuertes inversiones, las que para los 5 próximos años estimamos en US\$ 4.550 millones en materia de Vialidad Interurbana, US\$ 2.150 millones en Vialidad Urbana, US\$ 350 millones en Puertos y US\$ 2.050 millones en Obras Sanitarias.

Buena parte de estas inversiones se desarrollarán bajo algunas de las modalidades de concesión analizadas, por lo que existen amplias e interesantes posibilidades de negocios para el sector privado, sea como gestores de estos proyectos o como financistas de los mismos.

Las concesiones de Obras Públicas son ya una posibilidad real, en tanto que los desarrollos de inversiones portuarias y sanitarias se presentarán en un mediano plazo.

Como hemos visto, las oportunidades de inversión financiera son variadas, sea a través de bonos, cuotas de Fondos de Inversión de Desarrollo de Empresas, acciones, bonos convertibles en acciones, cuotas de Fondos de Inversión Inmobiliarios, así como créditos de enlace.

En cuanto a la vivienda, las posibilidades de negocios financieros vienen dados por el aumento esperado del mercado privado sin apoyo estatal, crecimiento que estimamos en torno a un 3% real anual, totalizándose del orden de 225.000 viviendas para este segmento en los próximos 5 años, parte de cuyo financiamiento se canalizará a través de Letras Hipotecarias y Mutuos Endosables.

US \$ M
13.500

Además, como hemos visto, se abrirá a las posibilidades de financiamiento privado una buena parte de los programas de vivienda social para los sectores de ingresos medios y bajos, lo que generará un mercado de créditos de US\$ 2.300 millones a financiar de aquí al año 2000.

Finalmente, el nuevo programa de subsidios de Leasing Habitacional, que parte el próximo año con el otorgamiento de 10.000 certificados de subsidios diferidos, y se incrementará anualmente en a lo menos otros 5.000, representa una demanda potencial de US\$ 1.400 millones para la construcción de estas viviendas, que el sector privado también deberá financiar.

Estas necesidades y demandas que se prevén, constituyen un importante desafío para la economía nacional, que exigirán redoblar los esfuerzos de ahorro privado y aguzar la capacidad empresarial.

ACTUALIZACIÓN

NECESIDADES Y DÉFICITS DE
INVERSIÓN EN INFRAESTRUCTURA

SECTOR	INVERSIÓN			DÉFICITS
	EFFECTIVA	NECESARIA		DE
	1994-1995	1996-2000		INVERSIÓN
	ANUAL	TOTAL	ANUAL	ANUAL

MILLONES DE DÓLARES

SERVICIOS				
ENERGÍA ELÉCTRICA	481	2.200	440	0
GAS	0	1.500	300	0
TELECOMUNICACIONES	504	1.250	250	0
SERVICIOS SANITARIOS	182	2.050	410	(228)
TOTAL SERVICIOS	1.166	7.000	1.400	(228)

TOTAL RIEGO	58	300	60	(2)
--------------------	----	-----	----	-----

TRANSPORTES				
PUERTOS	65	350	70	(5)
AEROPUERTOS	26	150	30	(4)
FERROCARRILES	21	400	80	(59)
METRO	112	500	100	0
VIALIDAD URBANA	197	2.150	430	(233)
VIALIDAD INTERURBANA	443	4.550	910	(467)
TOTAL TRANSPORTES	863	8.100	1.620	(768)

TOTAL GENERAL	2.087	15.400	3.080	(999)
----------------------	--------------	---------------	--------------	--------------

FUENTE : COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA,
CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN.

26/10/95

CONSTRUCCION DE VIVIENDAS,						
SEGUN SEGMENTOS DEL MERCADO HABITACIONAL						
1991 - 2000						
N° de Viviendas						
Segmento de Mercado	Proyectado					Total
	1996	1997	1998	1999	2000	96-2000
Infraestructuras Sanitarias	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	7.500
Viviendas Progresivas	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	45.000
Viviendas Básicas Contratadas	18.000	13.000	8.000	3.000	0	42.000
Viv. Básicas Gestión Privada	10.000	15.000	20.000	25.000	28.000	98.000
Subsidios Rurales Pagados	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	35.000
Viviendas PET Contratadas	16.500	17.000	17.000	17.000	17.000	84.500
Subsidios Unificados Pagados	22.000	22.100	22.200	22.300	22.400	111.000
Tramo 1	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500	72.500
Tramo 2	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	30.000
Tramo 3	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	5.000
Tramo 4	500	600	700	800	900	3.500
Otros	0	0	0	0	0	0
Subsidios Leasing	10.000	15.000	20.000	25.000	30.000	100.000
Tramo 1	6.600	9.900	13.200	16.500	19.800	66.000
Tramo 2	2.900	4.350	5.800	7.250	8.700	29.000
Tramo 3	500	750	1.000	1.250	1.500	5.000
Total Mercado Privado	43.000	44.000	45.000	46.000	47.000	225.000
36 m ² a 70 m ²	15.500	16.000	16.500	17.000	17.500	82.500
71 m ² a 100 m ²	11.500	12.000	12.500	13.000	13.500	62.500
101 m ² a 140 m ²	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	45.000
141 m ² y más	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	35.000
TOTAL GENERAL	137.000	143.600	149.700	155.800	161.900	748.000

**MERCADO HABITACIONAL
PARA EL PERÍODO 1996-2000
SEGUN FUENTES DE FINANCIAMIENTO**
Millones de US\$ de 1994

Segmento de Mercado	Financiamiento Público			Financiamiento Privado			Total Mercado	
	Total	Subsidio	Crédito	Total	Ahorro	Crédito		
Infraestructuras Sanitarias	31	22	9	1	1	0	33	
Viviendas Progresivas	214	142	72	17	17	0	232	
Viviendas Básicas Contratadas	205	163	43	11	11	0	217	
Viv. Básicas Gestión Privada	310	310	0	103	27	76	414	
Subsidios Rurales Pagados	109	- 109	0	67	- 10	57	+ 176	2.304
Viviendas PET Contratadas	213	- 213	0	734	- 70	664	+ 946	
Subsidios Unificados Pagados	393	- 393	0	1.729	- 221	1.507	+ 2.122	
Tramo 1	241	241	0	545	100	445	785	
Tramo 2	112	112	0	631	83	548	743	
Tramo 3	26	26	0	484	21	463	510	
Tramo 4	14	14	0	69	18	51	83	
Otros	0	0	0	0	0	0	0	
Subsidios Leasing	84	84	0	1.310	0	1.310	1.394	
Tramo 1	59	+ 59	0	624	0	624	683	
Tramo 2	22	+ 22	0	484	0	484	506	1.394
Tramo 3	3	+ 3	0	201	0	201	204	
Total Mercado Privado	0	0	0	13.530	3.364	10.166	13.530	
36 m ² a 70 m ²	0	0	0	1.653	413	1.239	1.653	
71 m ² a 100 m ²	0	0	0	3.124	762	2.361	3.124	
101 m ² a 140 m ²	0	0	0	3.043	761	2.283	3.043	
141 m ² y más	0	0	0	5.710	1.428	4.283	5.710	
TOTAL GENERAL	1.560	1.436	125	17.503	3.723	13.780	19.063	

Pablo:
Favor preparar
Gracias

PROGRAMA DE SEMINARIO
"CANALIZACIÓN DEL AHORRO PRIVADO
A LA VIVIENDA E INFRAESTRUCTURA"

Salón Prieto, Hotel Holiday Inn Crown Plaza
Santiago, Octubre 26 de 1995

18/10/95.

18:00 hrs

- 09:00 - 09:15 Palabras de bienvenida del Presidente de GEMINES S.A.,
Administradora de Fondos de Inversión.
Sr. Andrés Passicot Callier.
- 09:15 - 09:45 Modificaciones Legales para una más Amplia Canalización de los
Fondos de Pensiones.
Sr. Julio Bustamante Jeraldo.
Superintendente de Administradora de Fondos de Pensiones.
- 09:45 - 10:00 Preguntas.
- 10:00 - 10:30 Visión del Sector Privado sobre el Financiamiento de la Vivienda y la
Infraestructura.
Sr. Eugenio Velasco Morandé.
Presidente de la Cámara Chilena de la Construcción.
- 10:30 - 10:45 Preguntas.
- 10:45 - 11:15 Café.
- 11:15 - 11:45 Ahorro para la Vivienda: El Rol de las A.F.V.
Sr. Edmundo Hermosilla Hermosilla.
Ministro de la Vivienda y Urbanismo.
- 11:45 - 12:00 Preguntas.
- 12:00 - 12:30 Proyectos de Inversión en Infraestructura Vial a ser Financiados con
Recursos Privados.
Sr. Carlos Cruz Lorenzen.
Coordinador General de Concesiones del Ministerio de Obras Públicas.
- 12:30 - 12:45 Preguntas.