



ESTIMADOS AMIGOS:

Me siento muy honrado por la amable invitación a participar en este importante encuentro nacional de la Industria de la Construcción de Brasil, que vuestra cámara brasilera ha formulado a su congénere La Cámara Chilena de la Construcción.

No deseo iniciar mi exposición sin antes transmitirles a ustedes el más caluroso mensaje de amistad de los empresarios de la construcción de Chile.

Desde siempre, los chilenos sentimos una especial admiración y afecto por el pueblo brasilero y creo que ocasiones como esta, contribuyen a estrechar esa relación, más aún tratándose de personas e instituciones que persiguen el propósito común de encontrar formulas para acelerar el desarrollo de sus respectivos pueblos, en un ambiente de respeto a la libertad de emprender.

Se me ha pedido que exponga ante ustedes las características más importantes del programa habitacional que ha llevado a cabo el Gobierno de Chile en los últimos años y la participación que le ha correspondido en el al sector privado que represento.

Creo que no me atrevería a exponer ante ustedes este programa, si no tuviera la convicción de que su aplicación ha tenido inmensas repercusiones en la solución del problema habitacional de Chile y ha preservado los principios fundamentales de libertad compatibles con una economía social de mercado, como ha sido ya varias veces reconocido mediante encuestas de opinión por el propio pueblo de Chile y por los Organismos Internacionales de crédito.

Sin duda que las realidades de nuestros países son muy diferentes y por tanto no puedo pensar que nuestra experiencia sea enteramente endosable. Pero los principios que inspiran el programa son plenamente universales y me atrevo a decir que son los únicos que realmente abren una expectativa de solución al problema habitacional de las clases más necesitadas en el ámbito Latinoamericano.

Debo señalar que las políticas que conforman el programa se caracterizan especialmente por su estabilidad y perseverancia, no obstante haber estado sometidas continuamente a un

proceso de evaluación y perfeccionamiento, a través de los 10 años que lleva en aplicación, tarea a la cual ha estado muy ligada la Cámara Chilena de la Construcción, en su afán de contribuir al Desarrollo Social y Económico del País.

En su esencia, el programa habitacional apunta a asegurar a todas las familias chilenas la igualdad de oportunidades para acceder a una vivienda propia y digna, cualquiera sea su condición social o económica.

Para esto, a la luz del principio de subsidiariedad, el estado ha creado el marco y las condiciones, formales y objetivas, que otorgan un canal adecuado a cada uno de los interesados, asumiendo un papel más activo cuando se trata de sectores económica y socialmente marginados que requieren de una atención especial del estado para superar su marginalidad e integrarse al proceso de obtención de la vivienda.

La igualdad de oportunidades se refiere, no a un mismo tipo de soluciones igualitarias, sino a que cada familia pueda acceder a la vivienda que mejor satisface sus aspiraciones y que su propio esfuerzo de ahorro le permite.

Las normas, en tal sentido, son de carácter general, objetivas y ampliamente difundidas, garantizándose la impersonalidad y la no discrecionalidad para obtener el beneficio.

Por vivienda digna y mínima se entiende una vivienda unifamiliar, que permita a la familia vivir en condiciones de seguridad, salubridad y privacidad. Seguridad, en cuanto a estructura constructiva que resista las características sísmicas del país; salubridad, en cuanto debe tener conexión a los servicios de agua potable, aguas servidas, electricidad y vialidad urbana; y privacidad, en cuanto debe contar a lo menos 2 dormitorios, estar-comedor-cocina y baño.

Historicamente en nuestros países, el obstáculo principal para solucionar los déficits de vivienda ha sido el de obtener el financiamiento necesario.

En término medio, los Estados Latinoamericanos destinan algo menos del 1.0% del P.G.B. al financiamiento de la vivienda con recursos públicos, en circunstancias que sólo la mantención de la situación actual, sin incrementar el déficit, requiere de aproximadamente un 4.0% del P.G.B. Regional.

Se han realizado diversos esfuerzos para aumentar el flujo de recursos, ya sea por la vía de créditos externos o de ahorros privados, pero en la mayoría de los países estas iniciativas han fracasado por la escasa confianza despertada en los inversionistas y ahorrantes, debido a la ineficiente utilización de los recursos y los fuertes procesos inflacionarios que han vivido nuestras economías.

El programa habitacional chileno ha tomado plena conciencia de esta realidad y ha establecido políticas para incrementar el flujo de recursos, especialmente privados, hacia la vivienda.

En el caso de los recursos privados, las políticas persiguen estimular el ahorro personal y familiar para la construcción o la adquisición de viviendas y estimular a los inversionistas a desviar recursos hacia la vivienda, garantizando al ahorrante o inversionista una adecuada rentabilidad en términos reales, es decir, después de recuperar el valor indexado de su ahorro o inversión inicial. Esto supone que la tasa de interés que recibe el ahorrante es similar a la de otras operaciones financieras que puede efectuar.

Las personas y las familias estarán dispuestas a ahorrar para un programa habitacional, solamente en la medida que vislumbren metas claras que conduzcan a la casa propia al cabo de un período breve y a la vez, que dichas metas sean compatibles con sus aspiraciones.

Asimismo, estas políticas persiguen integrar el financiamiento de la vivienda de capitales, a fin de aprovechar los ahorros de las instituciones de previsión, de las compañías de seguros, sociedades de inversión, empresas y depositantes individuales. Esto supone que los instrumentos de ahorro e inversión son al portador y transables en el mercado secundario.

Siendo la vivienda un bien de alto valor relativo, su construcción o adquisición requiere casi siempre de un crédito de largo plazo. Esto supone que debe haber un ahorrante o inversionista dispuesto a colocar su dinero por el mismo plazo, lo que sólo ocurrirá si se otorga la garantía de que recuperarán su ahorro o inversión reajustada y con intereses, en el plazo convenido.

El instrumento financiero que reúne estas condiciones en Chile se denomina Letra de Crédito Hipotecario, el cual describiré más adelante.

No obstante deseo hacer un parentesis para referirme brevemente al nuevo sistema previsional chileno, que ha reemplazado al tradicional sistema de reparto bajo la administración centralizada del Estado, por un sistema de capitalización individual bajo administración privada.

Las Cotizaciones periódicas que efectúa cada afiliado al sistema, son ingresadas en una cuenta individual, en la administradora que elija el trabajador, generandose así un creciente fondo de pensiones que le garantizan al afiliado una pensión de vejez o invalidez reajutable, en relación con el propio esfuerzo de ahorro desarrollado en su vida activa.

Este fondo de pensiones es el principal inversionista institucional de Chile y parte de sus recursos, van al financiamiento de la vivienda, a través de la compra de Letras de Crédito Hipotecario:

Los recursos externos están constituídos basicamente por los créditos de organismos financieros internacionales, que se canalizan a través del Estado y, por principio, van dirigidos a los sectores de más bajos ingresos. Su otorgamiento depende de los programas específicos y de la eficiencia que pueda exhibir el Estado en su aplicación.

Por su parte, los recursos públicos internos están consignados en el presupuesto anual de la nación. Ambos se utilizan de preferencia, como veremos más adelante, en financiar subsidios directos a los sectores que requieren algún tipo de apoyo para obtener su vivienda.

En términos globales, entonces, el financiamiento de la vivienda se produce a través de la combinación en diferentes proporciones de los recursos privados y públicos, desde aquel sector que se financia únicamente con recursos privados hasta el estrato en que el subsidio fiscal constituye un porcentaje importante del precio total de la vivienda.

Básicamente el financiamiento total de una vivienda esta constituído por el ahorro previo del interesado, el subsidio fiscal, si corresponde, y el crédito hipotecario de largo plazo.

Como he señalado, los recursos públicos se destinan preferentemente a otorgar subsidios. El crédito de largo plazo, en cambio, es fundamentalmente de origen privado y sólo se utilizan recursos públicos en créditos hipotecarios si las instituciones financieras privadas no pueden atender algún estrato, por no reunir las condiciones mínimas para ser considerados sujetos de crédito. En cualquier caso estos créditos se otorgan a tasas de mercados.

Los subsidios son de monto previamente conocido y se otorgan por una sola vez, directamente al usuario de la vivienda, en lugar de otorgarlo a la empresa oferente, puesto que esto no garantizaría que el beneficio llegue realmente al que lo necesita. La experiencia indica que la oferta de viviendas se activa rápidamente si la demanda esta bien alimentada.

Los subsidios son progresivos, es decir, benefician en un monto mayor a las familias de menores recursos relativos y dentro de la distribución total de los recursos públicos, benefician a los estratos relativamente más necesitados.

Uno de los problemas más dramáticos que observamos en nuestros países es el crecimiento explosivo de nuestras ciudades y, dentro de estas, la migración hacia las ciudades con mayores expectativas económicas y de empleo, todo lo cual viene representando un creciente deterioro de la calidad de vida en esas ciudades.

Con este antecedente, la política habitacional chilena considera, por una parte, el otorgamiento de subsidios para asentar a los habitantes rurales y, por otra, el otorgamiento de subsidios en proporción a la demanda habitacional de cada región del país, a fin de revertir el flujo migratorio, respetando las preferencias y la libertad de elección de las familias interesadas. En otras palabras, constituye también una herramienta de descentralización económica y social.

He mencionado antes que uno de los principios que inspiran el programa es el de facilitar el acceso a una vivienda propia. Deseo resaltar este concepto de acceder a la vivienda en propiedad privada, porque creo, como empresario, que es muy difícil que nuestros pueblos comprendan cabalmente y hagan suyos los conceptos de libertad y de respeto que todos defendemos y queremos para nuestros países, si no tienen la opción de acceder en propiedad a los bienes más elementales que los dignifican.

En este sentido, el programa busca hacer propietarios para que las familias dispongan y gocen de la vivienda y con entera libertad. Asimismo toma los resguardos para que, previamente a hacer efectivo el subsidio fiscal, la vivienda este inscrita a nombre del beneficiario final.

He dejado para el final de esta apretada síntesis de los principios y políticas generales, una breve descripción del rol que el programa habitacional le asigna al sector privado chileno.

En general, la economía de mi país en los últimos años se ha venido estructurando sobre el principio del rol subsidiario del Estado, que consiste en que el Estado emprende solamente aquellas acciones que el sector privado no esta en condiciones técnicas o económicas de emprender, reservandose la tarea de orientar el curso general de la economía y mantener los equilibrios macroeconómicos.

Es una política que cree en el hombre como persona, que cree en que la libre iniciativa es creadora y es multiplicadora de los recursos, que cree en que la empresa privada es el motor del desarrollo, que cree en que el mercado es el mejor asignador de los recursos.

En el campo de la vivienda, este principio ha significado traspasar íntegramente al sector privado el desafío de satisfacer la demanda, fomentando la libre y sana competencia en la oferta, aumentando de este modo los beneficios para el demandante, ya sea por calidad o precio de las viviendas.

Asimismo la organización de la demanda se ha transferido al sector privado, quien a través de las empresas inmobiliarias, cooperativas y otras, compete por captar a los compradores que han sido beneficiados por el subsidio estatal y organiza a los potenciales compradores para ahorrar metódicamente y postular a la adjudicación de futuros subsidios.

En los casos de las familias de menores recursos, que no poseen aun la cultura suficiente para acceder al mercado, el Estado actúa subsidiariamente como comprador de las viviendas, entregando a las empresas la tarea de ofrecer el diseño y la ubicación de las viviendas, conforme a un estándar mínimo y a un precio máximo. En este caso, la asignación se efectúa de acuerdo a un sistema de postulación que luego explicaré.

SISTEMAS HABITACIONALES

Hecho este breve análisis de los principios y políticas generales del programa habitacional chileno, deseo describir someramente los procedimientos y líneas de acción que permiten a los distintos estratos de la población acceder a su vivienda propia.

Con tal objeto he preparado un cuadro simplificado que muestra los diferentes sistemas habitacionales en función del ingreso familiar neto mensual, el que me voy a permitir proyectar a ustedes para ilustrar mi explicación.

VIVIENDAS BÁSICAS

En primer lugar me referiré a la vivienda para los sectores de menores ingresos, para los cuales el estado, a través del Ministerio de la Vivienda, ha puesto en práctica el sistema denominado de "Viviendas Básicas".

Estas viviendas, como su nombre lo indica, reúnen los requisitos mínimos de superficie, programa Arquitectónico y especificaciones que, a juicio técnico del Ministerio, son necesarios para que habite una familia pequeña en forma digna.

Dichas viviendas básicas son construídas por la empresa privada, a través de licitaciones públicas, en que el Ministerio fija las características mínimas y el monto total disponible, dejando al empresario la responsabilidad de entregar el diseño y el número total de viviendas que ofrece por el monto prefijado. Naturalmente se adjudica la licitación quien ofrece un mayor número de viviendas o, lo que es lo mismo, el menor precio unitario. Las viviendas deben ser ampliables.

Los contratos son en Unidades Reajustables y se financian por estados de pago según avance, con anticipos debidamente caucionados. Hoy día el valor asciende aproximadamente a US\$ 3.720 por unidad y la superficie media es de 35 metros cuadrados.

La asignación y venta de las casas se realiza mediante un sistema de postulación regional, en que las familias son seleccionadas en función de su tamaño, de su ingreso y otras características socioeconómicas, de acuerdo a una pauta preestablecida y ampliamente conocida.

Los compradores se financian con un pequeño ahorro previo (Alrededor de US\$ 130), el subsidio fiscal del 75% del valor de la casa (US\$ 2.790) y un Crédito Hipotecario a 20 años, otorgado por el propio ministerio con recursos públicos, a una tasa del 8% real anual, lo que genera un dividendo aproximado de US\$ 6 mensuales.

El resultado de este sistema ha sido extraordinariamente eficiente desde el punto de vista de utilización de los recursos, por la gran especialización que han logrado las empresas, ofreciendo diseños con aprovechamiento integral de los espacios y los materiales, a la vez que una eficaz administración de de la obras.

SUBSIDIO UNIFICADO

Para atender a los segmentos socioeconómicos siguientes en la escala, el Estado ha implementado el sistema denominado "Subsidio Unificado".

En este sistema el Estado subsidia parcialmente el valor de la vivienda, mediante un bono o certificado de subsidio, que se asigna a los interesados a través de un sistema de postulación.

Con el objeto de establecer la progresividad del subsidio, se ha dividido este sistema en tres tramos, según el precio de la vivienda que se desea adquirir. En el primer tramo el valor máximo de la vivienda es de US\$ 7.070; en el segundo tramo es de US\$ 14.880; y en el tercer tramo es de US\$ 24.180.

El monto máximo del subsidio fiscal es de US\$ 2.790 en el primer tramo; US\$ 2.420 en el segundo tramo; y US\$ 2.050 en el tercer tramo. La distribución total de los recursos fiscales para este sistema es de 75% para el primer tramo, 19% para el segundo y 6% para el tercero.

Para postular al subsidio se debe acreditar que no se es propietario de otra vivienda y que se ha cumplido un contrato de ahorro con alguna Institución Financiera, indicando el tramo de subsidio al cual se desea postular.

La selección de los postulantes se realiza por regiones del país y por tramo de subsidio, de acuerdo al puntaje que logra acreditar el postulante. Este puntaje califica el monto del ahorro efectuado (1 punto por cada US\$ 20), la antigüedad promedio del ahorro, el tamaño del grupo familiar (10 puntos por cada carga familiar) y el monto del subsidio solicitado.

Una vez seleccionado y con su certificado de subsidio en la mano, el beneficiario tiene un plazo de 18 meses para hacer efectivo su cobro, por lo cual debe acudir con anticipación al mercado a comprar la vivienda que satisface sus aspiraciones, dentro del precio máximo del tramo.

En conocimiento del número total de subsidios que acudirán al mercado anualmente, el empresario planifica y desarrolla sus obras, con su propio financiamiento o el de algún Banco, asumiendo el riesgo de venta de sus viviendas.

El comprador se financia con el monto del subsidio, con su ahorro previo, que queda bloqueado una vez que se adjudica el subsidio, y con un Crédito Hipotecario, mediante letras de crédito, que le concede alguna institución financiera. Sólo el primer tramo tiene garantizada la concesión de un crédito a través del Banco del Estado, pero las letras Hipotecarias de estos préstamos, también son vendidas en el mercado secundario. Hoy día los Créditos Hipotecarios pueden ser a 12, 15 ó 20 años, con una tasa de interés real del 8.5% anual.

Una vez terminadas las viviendas y transferidas mediante escritura pública a favor del comprador, el empresario puede cobrar el valor del subsidio y del Ahorro previo. El producto de la venta de las letras de crédito es entregada directamente al vendedor por la Institución Financiera que dio el Crédito Hipotecario.

Si en la venta de las Letras de Crédito se produce un menor valor, por efecto de las fluctuaciones de la Tasa de Interés del Mercado, el Estado otorga al comprador un subsidio marginal hasta completar el valor nominal del crédito, con un tope previamente fijado.

SISTEMA DE MERCADO

Normalmente, cuando el precio de la vivienda supera los US\$ 20.000, los interesados no recurren al sistema de subsidio sino operan directamente con el Crédito Hipotecario de una Institución Financiera, mediante el sistema de Letras de Crédito.

Este crédito no puede superar el 75% del valor de la casa y, a la vez, no puede comprometer más allá del 25% de la renta familiar neta del comprador.

La demanda en este estrato es difícil de cuantificar, pero mantiene estrecha relación con las expectativas económicas del país.

Las Letras de Crédito Hipotecario son instrumentos al portador que emiten los Bancos, en Unidades Reajustables, como contrapartida a algún mutuo Hipotecario otorgado para adquirir una vivienda y por el mismo plazo del Préstamo Hipotecario. La emisión se produce una vez que la vivienda objeto del mutuo ha sido inscrita a favor del comprador y se ha constituido la garantía Hipotecaria en favor del Banco.

Estos instrumentos son vendidos a inversionistas a través de las Bolsas de Comercio.

La garantía para el inversionista esta dada por la solvencia del emisor. A su vez, el Banco se respalda con la Garantía Hipotecaria del Bien Raíz.

Para el deudor, la tasa de interés incluye la tasa que el Banco paga al inversionista más una comisión para el Banco. Hoy día las tasas fluctúan entre el 8.5% y el 10% para los interesados en solicitar préstamos.

En caso de venta bajo el valor par en el Mercado Bursatil, la diferencia debe ser cubierta por el vendedor o el comprador, según lo hayan convenido previamente.

ESTIMADOS AMIGOS:

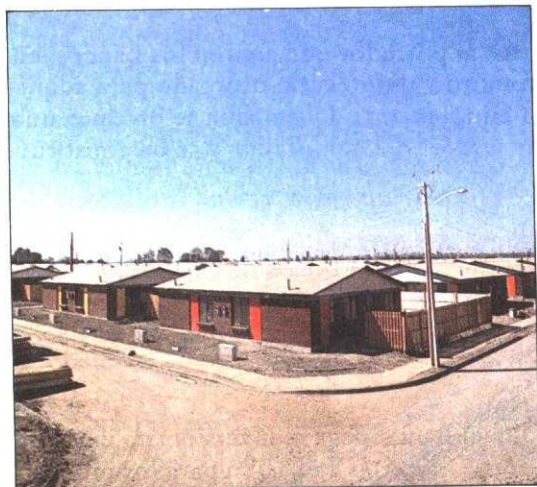
He intentado dar una visión esquemática de lo que es el programa habitacional chileno, sus principios y sus líneas de acción.

He omitido algunas políticas especiales, como la de saneamiento de poblaciones o la de vivienda rural, a fin de no complicar mi exposición, pero creo haber incluido los aspectos más esenciales del programa.

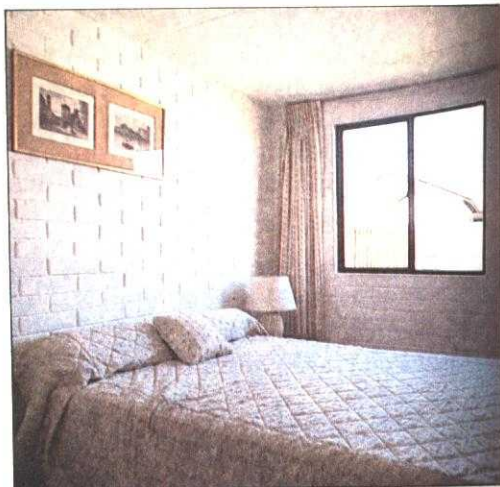
No me gustaría terminar estas palabras sin enfatizar algunas ideas que considero fundamentales.

Permitir a todos la oportunidad de acceder a la vivienda propia, y especialmente a los más pobres, no sólo es tarea de la autoridad. Es tarea de todos y, muy especialmente de los empresarios privados, que tenemos la visión, la experiencia y la preparación suficiente para colaborar en la elaboración de una efectiva política habitacional y en contribuir a su estabilidad.

Como ha dicho el ex Ministro de la Vivienda de mi país, don Miguel Angel Poduje, "Crear Viviendas es un medio y es un fin". Es un medio de activar la sociedad, de estimular el trabajo conjunto, de incentivar el ahorro, de dar empleo de afianzar la empresa privada, de mejorar la tecnología, de crear riqueza. Pero también es un fin, porque eleva la calidad de vida, otorga seguridad, fortalece la propiedad privada, dignifica y consolida el grupo familiar y, en fin, da la estabilidad que nuestros países tanto buscan y desean.



VIVIENDAS PARA SUBSIDIOS E. C. GUZMAN Y LARRAIN LTDA. COMUNA MAIPU.



INTERIOR VIVIENDA PARA SUBSIDIO E. C. GUZMAN Y LARRAIN LTDA.