

351.865
6993
CCHC

351.865
CCHC
6993
ca

"EL PROGRAMA HABITACIONAL CHILENO Y LA PARTICIPACION DEL SECTOR PRIVADO"

JOSE ANTONIO GUZMAN MATTA
PRESIDENTE NACIONAL
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION



17 DE ENERO DE 1990
SANTIAGO, CHILE

- 904 -

CAMARA CHILENA DE
LA CONSTRUCCION
Centro Documentación

CONSEJO NACIONAL
DE LA VIVIENDA

CAMARA PARAGUAYA DE LA
INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

"EL PROGRAMA HABITACIONAL CHILENO
Y LA PARTICIPACION DEL SECTOR PRIVADO"

JOSE ANTONIO GUZMAN MATTA
PRESIDENTE NACIONAL
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

26 - 28 DE OCTUBRE DE 1989

ASUNCION, PARAGUAY

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
Centro de Documentación

- 904 -

ESTIMADOS AMIGOS:

ME SIENTO MUY HONRADO POR LA AMABLE INVITACION QUE EL CONSEJO NACIONAL DE LA VIVIENDA Y NUESTRA CONGENERE, LA CAMARA PARAGUAYA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION, HAN FORMULADO A LA CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION PARA PARTICIPAR EN ESTE IMPORTANTE ENCUENTRO.

NO DESEO INICIAR MI EXPOSICION SIN ANTES TRANSMITIRLES A USTEDES EL MAS CALUROSO MENSAJE DE AMISTAD DE LOS EMPRESARIOS DE LA CONSTRUCCION DE CHILE.

DESDE SIEMPRE, LOS CHILENOS SENTIMOS UNA ESPECIAL ADMIRACION Y AFECTO POR EL PUEBLO PARAGUAYO Y CREO QUE OCASIONES COMO ESTA, CONTRIBUYEN A ESTRECHAR ESA RELACION, MAS AUN TRATANDOSE DE PERSONAS E INSTITUCIONES QUE PERSIGUEN EL PROPOSITO COMUN 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 CARACTERISTICAS MAS IMPORTANTES DEL PROGRAMA HABITACIONAL QUE HA LLEVADO A CABO EL GOBIERNO DE CHILE EN LOS ULTIMOS AÑOS Y LA PARTICIPACION QUE LE HA CORRESPONDIDO EN EL AL SECTOR PRIVADO QUE REPRESENTO.

CREO QUE NO ME ATREVERIA A EXPONER ANTE USTEDES ESTE PROGRAMA, SI NO TUVIERA LA CONVICCION DE QUE SU APLICACION HA TENIDO INMENSAS REPERCUSIONES EN LA SOLUCION DEL PROBLEMA

HABITACIONAL DE CHILE Y HA PRESERVADO LOS PRINCIPIOS FUNDAMENTALES DE LIBERTAD COMPATIBLES CON UNA ECONOMIA SOCIAL DE MERCADO, COMO HA SIDO YA VARIAS VECES RECONOCIDO MEDIANTE ENCUESTAS DE OPINION POR EL PROPIO PUEBLO DE CHILE Y POR LOS ORGANISMOS INTERNACIONALES DE CREDITO.

SIN DUDA QUE LAS REALIDADES DE NUESTROS PAISES 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 UNICOS QUE REALMENTE ABREN UNA EXPECTATIVA DE SOLUCION AL PROBLEMA HABITACIONAL DE LAS CLASES MAS NECESITADAS EN EL AMBITO LATINOAMERICANO.

DEBO SEÑALAR QUE LAS POLITICAS QUE CONFORMAN EL PROGRAMA SE CARACTERIZAN ESPECIALMENTE POR SU ESTABILIDAD Y PERSEVERANCIA, NO OBSTANTE HABER ESTADO SOMETIDAS CONTINUAMENTE A UN PROCESO DE EVALUACION Y PERFECCIONAMIENTO, A TRAVES DE LOS 10 AÑOS QUE LLEVAN EN APLICACION, TAREA A LA CUAL HA ESTADO MUY LIGADA LA CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION, EN SU AFAN DE CONTRIBUIR AL DESARROLLO SOCIAL Y ECONOMICO DEL PAIS.

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 CONDICION SOCIAL O ECONOMICA.

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 MAS ACTIVO CUANDO SE TRATA DE SECTORES ECONOMICA Y SOCIALMENTE MARGINADOS QUE REQUIEREN DE UNA ATENCION ESPECIAL DEL ESTADO PARA SUPERAR SU MARGINALIDAD E INTEGRARSE AL PROCESO DE OBTENCION 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 CARACTER GENERAL, OBJETIVAS Y AMPLIAMENTE DIFUNDIDAS, GARANTIZANDOSE LA IMPERSONALIDAD Y LA NO DISCRECIONALIDAD PARA OBTENER EL BENEFICIO.

POR VIVIENDA DIGNA Y MINIMA 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 CARACTERISTICAS SISMICAS DEL PAIS; SALUBRIDAD, EN CUANTO DEBE TENER CONEXION A LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE, AGUAS SERVIDAS, ELECTRICIDAD Y VIALIDAD URBANA; Y PRIVACIDAD, EN CUANTO DEBE CONTAR A LO MENOS CON 2 DORMITORIOS, ESTAR-COMEDOR-COCINA Y BAÑO.

HISTORICAMENTE EN NUESTROS PAISES, EL OBSTACULO PRINCIPAL PARA SOLUCIONAR LOS DEFICITS DE VIVIENDA HA SIDO EL DE OBTENER EL FINANCIAMIENTO NECESARIO.

EN TERMINO MEDIO, LOS ESTADOS LATINOAMERICANOS DESTINAN ALGO MENOS DEL 1.0% DEL P.G.B. AL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA CON RECURSOS PUBLICOS, EN CIRCUNSTANCIAS QUE SOLO LA MANTENCION DE LA SITUACION ACTUAL, SIN INCREMENTAR EL DEFICIT, 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 VIA DE CREDITOS EXTERNOS O DE AHORROS PRIVADOS, PERO EN LA MAYORIA DE LOS PAISES ESTAS INICIATIVAS HAN FRACASADO POR LA ESCASA CONFIANZA DESPERTADA EN LOS INVERSIONISTAS Y AHORRANTES, DEBIDO A LA INEFICIENTE UTILIZACION DE LOS RECURSOS Y LOS FUERTES PROCESOS INFLACIONARIOS QUE HAN VIVIDO NUESTRAS ECONOMIAS.

EL PROGRAMA HABITACIONAL CHILENO HA TOMADO PLENA CONCIENCIA DE ESTA REALIDAD Y HA ESTABLECIDO POLITICAS PARA INCREMENTAR EL FLUJO DE RECURSOS, ESPECIALMENTE PRIVADOS, HACIA LA VIVIENDA.

EN EL CASO DE LOS RECURSOS PRIVADOS, LAS POLITICAS PERSIGUEN ESTIMULAR EL AHORRO PERSONAL Y FAMILIAR PARA LA CONSTRUCCION O LA ADQUISICION DE VIVIENDAS Y ESTIMULAR A LOS INVERSIONISTAS A DESVIAR RECURSOS HACIA LA VIVIENDA, GARANTIZANDO AL AHORRANTE O

INVERSIONISTA UNA ADECUADA RENTABILIDAD EN TERMINOS REALES, ES DECIR, DESPUES DE RECUPERAR EL VALOR INDEXADO DE SU AHORRO O INVERSION INICIAL. ESTO SUPONE QUE LA TASA DE INTERES QUE RECIBE EL AHORRANTE ES SIMILAR A LA DE OTRAS OPERACIONES FINANCIERAS QUE PUEDE EFECTUAR.

LAS PERSONAS Y LAS FAMILIAS ESTARAN 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 PERIODO BREVE Y A LA VEZ, QUE DICHAS METAS SEAN COMPATIBLES CON SUS ASPIRACIONES.

ASIMISMO, ESTAS POLITICAS PERSIGUEN INTEGRAR EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA AL MERCADO DE CAPITALES, A FIN DE APROVECHAR LOS AHORROS DE LAS INSTITUCIONES DE PREVISION, DE LAS COMPANIAS DE SEGUROS, SOCIEDADES DE INVERSION, EMPRESAS Y DEPOSITANTES INDIVIDUALES. ESTO SUPONE QUE LOS INSTRUMENTOS DE AHORRO E INVERSION SON AL PORTADOR Y TRANSABLES EN EL MERCADO SECUNDARIO.

SIENDO LA VIVIENDA UN BIEN DE ALTO VALOR RELATIVO, SU CONSTRUCCION O ADQUISICION REQUIERE CASI SIEMPRE DE UN CREDITO DE LARGO PLAZO. ESTO SUPONE QUE DEBE HABER UN AHORRANTE O INVERSIONISTA DISPUESTO A COLOCAR SU DINERO POR EL MISMO PLAZO, LO QUE SOLO OCURRIRA SI SE OTORGA LA GARANTIA DE QUE RECUPERARAN SU AHORRO O INVERSION REAJUSTADA Y CON INTERESES, EN EL PLAZO CONVENIDO.

EL INSTRUMENTO FINANCIERO QUE REUNE ESTAS CONDICIONES EN CHILE SE DENOMINA LETRA DE CREDITO HIPOTECARIO, EL CUAL DESCRIBIRE MAS 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 ADMINISTRACION CENTRALIZADA DEL ESTADO, POR UN SISTEMA DE CAPITALIZACION INDIVIDUAL BAJO ADMINISTRACION PRIVADA.

LAS COTIZACIONES PERIODICAS QUE EFECTUA CADA AFILIADO AL SISTEMA, SON INGRESADAS EN UNA CUENTA INDIVIDUAL, EN LA ADMINISTRADORA QUE ELIJA EL TRABAJADOR, GENERANDOSE ASI UN CRECIENTE FONDO DE PENSIONES QUE LE GARANTIZAN AL AFILIADO UNA PENSION DE VEJEZ O INVALIDEZ REAJUSTABLE, EN RELACION 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 TRAVES DE LA COMPRA DE LETRAS DE CREDITO HIPOTECARIO.

LOS RECURSOS EXTERNOS ESTAN CONSTITUIDOS BASICAMENTE POR LOS CREDITOS DE ORGANISMOS FINANCIEROS INTERNACIONALES, QUE SE CANALIZAN A TRAVES DEL ESTADO Y, POR PRINCIPIO,

VAN DIRIGIDOS A LOS SECTORES DE MAS BAJOS INGRESOS. SU OTORGAMIENTO DEPENDE DE LOS PROGRAMAS ESPECIFICOS Y DE LA EFICIENCIA QUE PUEDA EXHIBIR EL ESTADO EN SU APLICACION.

POR SU PARTE, LOS RECURSOS PUBLICOS INTERNOS ESTAN CONSIGNADOS EN EL PRESUPUESTO ANUAL DE LA NACION. AMBOS SE UTILIZAN DE PREFERENCIA, COMO VEREMOS MAS ADELANTE, EN FINANCIAR SUBSIDIOS DIRECTOS A LOS SECTORES QUE REQUIEREN ALGUN TIPO DE APOYO PARA OBTENER SU VIVIENDA.

EN TERMINOS GLOBALES, ENTONCES, EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA SE PRODUCE A TRAVES DE LA COMBINACION EN DIFERENTES PROPORCIONES DE LOS RECURSOS PRIVADOS Y PUBLICOS, DESDE AQUEL SECTOR QUE SE FINANCIA UNICAMENTE CON RECURSOS PRIVADOS HASTA EL ESTRATO EN QUE EL SUBSIDIO FISCAL CONSTITUYE UN PORCENTAJE IMPORTANTE DEL PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA.

BASICAMENTE EL FINANCIAMIENTO TOTAL DE UNA VIVIENDA ESTA CONSTITUIDO POR EL AHORRO PREVIO DEL INTERESADO, EL SUBSIDIO FISCAL, SI CORRESPONDE, Y EL CREDITO HIPOTECARIO DE LARGO PLAZO.

COMO HE SEÑALADO, LOS RECURSOS PUBLICOS SE DESTINAN PREFERENTEMENTE A OTORGAR SUBSIDIOS. EL CREDITO DE LARGO PLAZO, EN CAMBIO, ES FUNDAMENTALMENTE DE ORIGEN PRIVADO Y SOLO SE UTILIZAN RECURSOS PUBLICOS EN CREDITOS HIPOTECARIOS, SI LAS

INSTITUCIONES FINANCIERAS PRIVADAS NO PUEDEN ATENDER ALGUN ESTRATO, POR NO REUNIR LAS CONDICIONES MINIMAS PARA SER CONSIDERADOS SUJETOS DE CREDITO. EN CUALQUIER CASO, ESTOS CREDITOS SE OTORGAN A TASAS DE MERCADO.

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 GARANTIZARIA QUE EL BENEFICIO LLEGUE REALMENTE AL QUE LO NECESITA. LA EXPERIENCIA INDICA QUE LA OFERTA DE VIVIENDAS SE ACTIVA RAPIDAMENTE 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 DISTRIBUCION TOTAL DE LOS RECURSOS PUBLICOS, BENEFICIAN A LOS ESTRATOS RELATIVAMENTE MAS NECESITADOS.

UNO DE LOS PROBLEMAS MAS DRAMATICOS QUE OBSERVAMOS EN NUESTROS PAISES ES EL CRECIMIENTO EXPLOSIVO DE NUESTRAS CIUDADES Y, DENTRO DE ESTAS, LA MIGRACION HACIA LAS CIUDADES CON MAYORES EXPECTATIVAS ECONOMICAS Y DE EMPLEO, TODO LO CUAL VIENE REPRESENTANDO UN CRECIENTE DETERIORO DE LA CALIDAD DE VIDA EN ESAS CIUDADES.

CON ESTE ANTECEDENTE, LA POLITICA HABITACIONAL CHILENA CONSIDERA, POR UNA PARTE, EL OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS

PARA ASENTAR A LOS HABITANTES RURALES Y, POR OTRA, EL OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS EN PROPORCION A LA DEMANDA HABITACIONAL DE CADA REGION DEL PAIS, A FIN DE REVERTIR EL FLUJO MIGRATORIO, RESPETANDO LAS PREFERENCIAS Y LA LIBERTAD DE ELECCION DE LAS FAMILIAS INTERESADAS. EN OTRAS PALABRAS, CONSTITUYE TAMBIEN UNA HERRAMIENTA DE DESCENTRALIZACION ECONOMICA 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 DIFICIL QUE NUESTROS PUEBLOS COMPRENDAN CABALMENTE Y HAGAN SUYOS LOS CONCEPTOS DE LIBERTAD Y DE RESPETO QUE TODOS DEFENDEMOS Y QUEREMOS PARA NUESTROS PAISES, SI NO TIENEN LA OPCION DE ACCEDER EN PROPIEDAD A LOS BIENES MAS ELEMENTALES QUE LOS DIGNIFICAN.

EN ESTE SENTIDO, EL PROGRAMA BUSCA HACER PROPIETARIOS PARA QUE LAS FAMILIAS DISPONGAN Y GOCEN DE LA VIVIENDA 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 SINTESIS DE LOS PRINCIPIOS Y POLITICAS GENERALES, UNA BREVE DESCRIPCION DEL ROL QUE EL PROGRAMA HABITACIONAL LE ASIGNA AL SECTOR PRIVADO CHILENO.

EN GENERAL, LA ECONOMIA DE MI PAIS EN LOS ULTIMOS 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 TECNICAS O ECONOMICAS DE EMPRENDER, RESERVANDOSE LA TAREA DE ORIENTAR EL CURSO GENERAL DE LA ECONOMIA Y MANTENER LOS EQUILIBRIOS MACROECONOMICOS.

ES UNA POLITICA 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 INTEGRAMENTE AL SECTOR PRIVADO EL DESAFIO 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 ORGANIZACION DE LA DEMANDA SE HA TRANSFERIDO AL SECTOR PRIVADO, QUIEN A TRAVES DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS, COOPERATIVAS U OTRAS, COMPITE POR CAPTAR A LOS COMPRADORES QUE HAN SIDO BENEFICIADOS POR EL SUBSIDIO ESTATAL Y ORGANIZA A LOS POTENCIALES COMPRADORES PARA AHORRAR METODICAMENTE Y POSTULAR A LA ADJUDICACION 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 ACTUA SUBSIDIARIAMENTE COMO COMPRADOR DE LAS VIVIENDAS, ENTREGANDO A LAS EMPRESAS LA TAREA DE OFRECER EL DISEÑO Y LA UBICACION DE LAS VIVIENDAS, CONFORME A UN ESTANDAR MINIMO Y A UN PRECIO MAXIMO. EN ESTE CASO, LA ASIGNACION SE EFECTUA DE ACUERDO A UN SISTEMA DE POSTULACION QUE LUEGO EXPLICARE.

SISTEMAS HABITACIONALES

HECHO ESTE BREVE ANALISIS DE LOS PRINCIPIOS Y POLITICAS GENERALES DEL PROGRAMA HABITACIONAL CHILENO, DESEO DESCRIBIR SOMERAMENTE LOS PROCEDIMIENTOS Y LINEAS DE ACCION QUE PERMITEN A LOS DISTINTOS ESTRATOS DE LA POBLACION ACCEDER A SU VIVIENDA PROPIA.

CON TAL OBJETO HE PREPARADO UN CUADRO SIMPLIFICADO QUE MUESTRA LOS DIFERENTES SISTEMAS HABITACIONALES EN FUNCION DEL INGRESO FAMILIAR NETO MENSUAL, EL QUE ME VOY A PERMITIR PROYECTAR A USTEDES PARA ILUSTRAR MI EXPLICACION.

VIVIENDAS BASICAS

EN PRIMER LUGAR ME REFERIRE A LA VIVIENDA PARA LOS SECTORES DE MENORES INGRESOS, PARA LOS CUALES EL ESTADO, A TRAVES DEL

MINISTERIO DE LA VIVIENDA, HA PUESTO EN PRACTICA EL SISTEMA DENOMINADO DE "VIVIENDAS BASICAS".

ESTAS VIVIENDAS, COMO SU NOMBRE LO INDICA, REUNEN LOS REQUISITOS MINIMOS DE SUPERFICIE, PROGRAMA ARQUITECTONICO Y ESPECIFICACIONES QUE, A JUICIO TECNICO DEL MINISTERIO, SON NECESARIOS PARA QUE HABITE UNA FAMILIA PEQUENA EN FORMA DIGNA.

DICHAS VIVIENDAS BASICAS SON CONSTRUIDAS POR LA EMPRESA PRIVADA, A TRAVES DE LICITACIONES PUBLICAS, EN QUE EL MINISTERIO FIJA LAS CARACTERISTICAS MINIMAS Y EL MONTO TOTAL DISPONIBLE, DEJANDO AL EMPRESARIO LA RESPONSABILIDAD DE ENTREGAR EL DISEÑO Y EL NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS QUE OFRECE POR EL MONTO PREFIJADO. NATURALMENTE SE ADJUDICA LA LICITACION QUIEN OFRECE UN MAYOR NUMERO 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 SEGUN AVANCE, CON ANTICIPOS DEBIDAMENTE CAUCIONADOS. HOY DIA EL VALOR ASCIENDE APROXIMADAMENTE A US\$ 3.720 POR UNIDAD Y LA SUPERFICIE MEDIA ES DE 35 METROS CUADRADOS.

LA ASIGNACION Y VENTA DE LAS CASAS SE REALIZA MEDIANTE UN SISTEMA DE POSTULACION

REGIONAL, EN QUE LAS FAMILIAS SON SELECCIONADAS EN FUNCION DE SU TAMAÑO, DE SU INGRESO Y OTRAS CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS, 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 CREDITO HIPOTECARIO A 20 AÑOS, OTORGADO POR EL PROPIO MINISTERIO CON RECURSOS PUBLICOS, 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 UTILIZACION DE LOS RECURSOS, POR LA GRAN ESPECIALIZACION QUE HAN LOGRADO LAS EMPRESAS, OFRECIENDO DISEÑOS CON APROVECHAMIENTO INTEGRAL DE LOS ESPACIOS Y LOS MATERIALES, A LA VEZ QUE UNA EFICAZ ADMINISTRACION DE LAS OBRAS.

SUBSIDIO UNIFICADO

PARA ATENDER A LOS SEGMENTOS SOCIOECONOMICOS 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 TRAVES DE UN SISTEMA DE POSTULACION.

CON EL OBJETO DE ESTABLECER LA PROGRESIVIDAD DEL SUBSIDIO, SE HA DIVIDIDO ESTE SISTEMA EN TRES TRAMOS, SEGUN EL PRECIO DE LA VIVIENDA QUE SE DESEA ADQUIRIR. EN EL PRIMER TRAMO EL VALOR MAXIMO 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 MAXIMO 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 DISTRIBUCION 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 INSTITUCION FINANCIERA, INDICANDO EL TRAMO DE SUBSIDIO AL CUAL SE DESEA POSTULAR.

LA SELECCION DE LOS POSTULANTES SE REALIZA POR REGIONES DEL PAIS 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 ANTIGUEDAD PROMEDIO DEL AHORRO, EL TAMANO 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 ANTICIPACION AL MERCADO A COMPRAR LA VIVIENDA QUE SATISFACE SUS ASPIRACIONES, DENTRO DEL PRECIO MAXIMO DEL TRAMO.

EN CONOCIMIENTO DEL NUMERO TOTAL DE SUBSIDIOS QUE ACUDIRAN AL MERCADO ANUALMENTE, EL EMPRESARIO PLANIFICA Y DESARROLLA SUS OBRAS, CON SU PROPIO FINANCIAMIENTO O EL DE ALGUN 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 CREDITO HIPOTECARIO, MEDIANTE LETRAS DE CREDITO, QUE LE CONCEDE ALGUNA INSTITUCION FINANCIERA. SOLO EL PRIMER TRAMO TIENE GARANTIZADA LA CONCESION DE UN CREDITO A TRAVES DEL BANCO DEL ESTADO, PERO LAS LETRAS HIPOTECARIAS DE ESTOS PRESTAMOS, TAMBIEN SON VENDIDAS EN EL MERCADO SECUNDARIO. HOY DIA LOS CREDITOS HIPOTECARIOS PUEDEN SER A 12, 15 O 20 AÑOS, CON UNA TASA DE INTERES REAL DEL 8.5% ANUAL.

UNA VEZ TERMINADAS LAS VIVIENDAS Y TRANSFERIDAS MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 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 CREDITO ES ENTREGADA DIRECTAMENTE AL VENDEDOR POR LA INSTITUCION FINANCIERA QUE DIO EL CREDITO HIPOTECARIO.

SI EN LA VENTA DE LAS LETRAS DE CREDITO SE PRODUCE UN MENOR VALOR, POR EFECTO DE LAS FLUCTUACIONES DE LA TASA DE INTERES DEL MERCADO, EL ESTADO OTORGA AL COMPRADOR UN SUBSIDIO MARGINAL HASTA COMPLETAR EL VALOR NOMINAL DEL CREDITO, 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 CREDITO HIPOTECARIO DE UNA INSTITUCION FINANCIERA, MEDIANTE EL SISTEMA DE LETRAS DE CREDITO.

ESTE CREDITO NO PUEDE SUPERAR EL 75% DEL VALOR DE LA CASA Y, A LA VEZ, NO PUEDE COMPROMETER MAS ALLA DEL 25% DE LA RENTA FAMILIAR NETA DEL COMPRADOR.

LA DEMANDA EN ESTE ESTRATO ES DIFICIL DE CUANTIFICAR, PERO MANTIENE ESTRECHA RELACION CON LAS EXPECTATIVAS ECONOMICAS DEL PAIS.

LAS LETRAS DE CREDITO HIPOTECARIO SON INSTRUMENTOS AL PORTADOR QUE EMITEN LOS BANCOS, EN UNIDADES REAJUSTABLES, COMO CONTRAPARTIDA A ALGUN MUTUO HIPOTECARIO OTORGADO PARA ADQUIRIR UNA VIVIENDA Y POR EL MISMO PLAZO DEL PRESTAMO

HIPOTECARIO. LA EMISION SE PRODUCE UNA VEZ QUE LA VIVIENDA OBJETO DEL MUTUO HA SIDO INSCRITA A FAVOR DEL COMPRADOR Y SE HA CONSTITUIDO LA GARANTIA HIPOTECARIA EN FAVOR DEL BANCO.

ESTOS INSTRUMENTOS SON VENDIDOS A INVERSIONISTAS A TRAVES DE LAS BOLSAS DE COMERCIO.

LA GARANTIA PARA EL INVERSIONISTA ESTA DADA POR LA SOLVENCIA DEL EMISOR. A SU VEZ, EL BANCO SE RESPALDA CON LA GARANTIA HIPOTECARIA DEL BIEN RAIZ.

PARA EL DEUDOR, LA TASA DE INTERES INCLUYE LA TASA QUE EL BANCO PAGA AL INVERSIONISTA MAS UNA COMISION PARA EL BANCO. HOY DIA LAS TASAS FLUCTUAN ENTRE EL 8.5% Y EL 10% PARA LOS INTERESADOS EN SOLICITAR PRESTAMOS.

EN CASO DE VENTA BAJO EL VALOR PAR EN EL MERCADO BURSATIL, LA DIFERENCIA DEBE SER CUBIERTA POR EL VENDEDOR O EL COMPRADOR, SEGUN LO HAYAN CONVENIDO PREVIAMENTE.

SIN DUDA USTEDES, SEÑORES EMPRESARIOS, SE PREGUNTARAN QUE RESULTADOS HA TENIDO LA APLICACION DE ESTE PROGRAMA.

A FIN DE NO EXTENDER DEMASIADO ESTA YA LARGA EXPOSICION, TRATARE DE PRESENTAR A USTEDES ESOS RESULTADOS A TRAVES DE ALGUNOS GRAFICOS Y CUADROS QUE ILUSTRAN BASTANTE BIEN LOS LOGROS ALCANZADOS.

EN EL CUADRO Nº 2, USTEDES PUEDEN CONTEMPLAR LA PARTICIPACION QUE LE CORRESPONDIO A LOS SECTORES PUBLICO Y PRIVADO HASTA EL AÑO 1977 Y DESDE 1978 EN ADELANTE, EN LAS DISTINTAS ETAPAS DEL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIVIENDAS PARA LOS SECTORES DE MENORES RECURSOS:

SE APRECIA LA ENORME TRANSFERENCIA DE RESPONSABILIDADES DEL SECTOR PUBLICO AL SECTOR PRIVADO, ILUSTRANDO ASI LO QUE SE DENOMINA EL ROL SUBSIDIARIO DEL ESTADO.

EN EL GRAFICO Nº 3, SE PUEDE OBSERVAR EL EFECTO QUE HA TENIDO LA APLICACION DE LAS POLITICAS DESCRITAS PARA ATRAER MAYORES RECURSOS FINANCIEROS A LA VIVIENDA.

EN 1973, EL 76,8% DE LA INVERSION EN VIVIENDAS ERA REALIZADA POR EL ESTADO Y EL 23,2% CON RECURSOS DEL SECTOR PRIVADO. EN 1988, SE REVIERTE LA SITUACION Y EL 78,4% DE LA INVERSION ES EFECTUADA CON RECURSOS PRIVADOS Y EL 21,6% CON RECURSOS PUBLICOS, YA SEA INTERNOS O DE CREDITOS INTERNACIONALES.

EN EL GRAFICO Nº 4, SE APRECIA EL NUMERO DE VIVIENDAS INICIADAS, TANTO POR EL SECTOR PUBLICO A TRAVES DEL SISTEMA DE VIVIENDAS BASICAS, COMO POR EL SECTOR PRIVADO, INCLUYENDO EL SISTEMA DE SUBSIDIO UNIFICADO Y LAS VIVIENDAS DE MERCADO SIN AYUDA ESTATAL.

ENTRE 1978 Y 1988 SE HAN CONSTRUIDO MAS DE 525.000 VIVIENDAS, QUE SE REPARTEN APROXIMADAMENTE EN 225.000 VIVIENDAS BASICAS, 210.000 VIVIENDAS DEL SUBSIDIO UNIFICADO, 30.000 VIVIENDAS PARA EL SUBSIDIO RURAL Y 60.000 SOLUCIONES DE SANEAMIENTO O CASETAS SANITARIAS.

SE DISTINGUE CLARAMENTE EL FUERTE IMPACTO QUE TUVO LA CRISIS FINANCIERA INTERNACIONAL DEL AÑO 1981, PRODUCIENDO UNA GRAN CAIDA DE LA DEMANDA, ESPECIALMENTE PRIVADA.

EN EL GRAFICO Nº 5, SE PUEDE OBSERVAR ASIMISMO, EL IMPORTANTE EFECTO QUE HA TENIDO LA APLICACION DEL PROGRAMA EN LA GENERACION DE EMPLEOS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION, CON EL MISMO IMPACTO NEGATIVO DE LA CRISIS MUNDIAL YA MENCIONADA.

FINANMENTE, EN EL CUADRO Nº 6, SE OBSERVAN LAS CANTIDADES DE VIVIENDAS CONTRATADAS POR EL ESTADO PARA EL SISTEMA DE VIVIENDAS BASICAS, LAS SUPERFICIES OFRECIDAS Y LOS PRECIOS TOTALES Y UNITARIOS POR METRO CUADRADO EN CADA PERIODO.

SE APRECIA CLARAMENTE LA EFICIENCIA DEL SECTOR PRIVADO EN EL EMPLEO DE LOS RECURSOS, CUANDO SE LE TRASPASA MAYORES RESPONSABILIDADES Y SE MANTIENE LA ESTABILIDAD DE LAS POLITICAS HABITACIONALES.

ESTIMADOS AMIGOS

HE INTENTADO DAR UNA VISION ESQUEMATICA DE LO QUE ES EL PROGRAMA HABITACIONAL CHILENO, SUS PRINCIPIOS Y SUS LINEAS DE ACCION.

HE OMITIDO ALGUNAS POLITICAS ESPECIALES, COMO LA DE SANEAMIENTO DE POBLACIONES O LA DE VIVIENDA RURAL, A FIN DE NO COMPLICAR MI EXPOSICION, PERO CREO HABER INCLUIDO LOS ASPECTOS MAS ESENCIALES DEL PROGRAMA.

NO ME GUSTARIA 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 MAS POBRES, NO SOLO ES TAREA DE LA AUTORIDAD. ES TAREA DE TODOS Y, MUY ESPECIALMENTE DE LOS EMPRESARIOS PRIVADOS, QUE TENEMOS LA VISION, LA EXPERIENCIA Y LA PREPARACION SUFICIENTE PARA COLABORAR EN LA ELABORACION DE UNA EFECTIVA POLITICA HABITACIONAL Y EN CONTRIBUIR A SU ESTABILIDAD.

COMO HA DICHO EL EX MINISTRO DE LA VIVIENDA DE MI PAIS, 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 TECNOLOGIA,
DE CREAR RIQUEZA. PERO TAMBIEN 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 PAISES TANTO BUSCAN Y
DESEAN.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MIEMBRO DE LA FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

POBLACION CALLAMPAS: 3 diapositivas

2 - 164 - 167

Vistas aéreas y terrestres.

VIVIENDAS BASICAS: 19 diapositivas

117 - 118 - 119 - 120

Ejecutadas por Emp. Const. Bío-Bío, ubicadas en Vicuña Mackenna, paradero 24.

122 - 123 - 124 - 126 - 130
131 - 136 - 140 - 141

Ejecutadas por Emp. Const. Guzmán y Larraín Ltda., ubicadas en la comuna de La Pintana, Santa Rosa, paradero 30.

170 - 171

Ejecutadas por Emp. Const. Delta S.A., ubicadas en Lo Barnechea (Cerro 18).

160

Viviendas Básicas en La Pintana.

69 - 74 - 78

Ejecutadas por Emp. Const. Delta S.A., ubicadas en el sector el Olivar - Viña del Mar.

SUBSIDIO HABITACIONAL 400 U.F.: 8 diapositivas

17 - 20 22 - 27 - 31 - 32

Ejecutadas por Emp. Const. Guzmán y Larraín Ltda., ubicadas en la comuna de Maipú, sector Av. Pajaritos.

44

Vista aérea conjunto habitacional (E.C. Guzmán y Larraín Ltda.), ubicado en Maipú, sector Av. Pajaritos.



"La Construcción es la industria del bienestar humano"

HUERFANOS 1052 - 9° PISO - TELEFONOS: 6963101 - 6963102

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MIEMBRO DE LA FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

57	Vista aérea conjunto habitacional en sector La Florida.
SUBSIDIO HABITACIONAL 600 A 1.100 U.F.: 16 diapositivas.	
49 - 52	Ejecutadas por E.C. Bío-Bío S.A., ubicadas en Guillermo Mann con San Eugenio.
11 - 34 - 35 - 36	Viviendas ubicadas en la comuna de Maipú, sector Av. Pajaritos (E.C. Guzmán y Larraín Ltda.).
5 - 6	Conjunto habitacional ubicado en sector Las Rejas (Const. Raúl del Río).
9	Conjunto habitacional realizado por E.C. Salvador Hernández Ltda.
42	Viviendas de Moller y Pérez-Cotapos en comuna de Maipú.
105 - 107	Viviendas ejecutadas por E.C. Socovesa S.A. en Temuco.
81 - 86 - 90	Conjunto Habitacional Los Parques de Maipú.
169	Vista aérea sector Lo Curro.

TOTAL: 46 diapositivas

42



"La Construcción es la industria del bienestar humano"

HUERFANOS 1052 - 9° PISO - TELEFONOS: 6963101 - 6963102

904



04.7
CCHC
G993

Guillermo Luatta, José A

AUTOR

El programa habitacional clubes

TITULO

Fecha	NOMBRE	Firma



Autor.: Guillermo M., José A

Título: El programa habitacional clubes

Nº top.: 904