

ENCUENTRO DELEGACIONES REGIONALES

ZONA NORTE

ANTOFAGASTA

ABRIL 1994

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Conclusiones

ENCUENTRO DE PRESIDENTES DE DELEGACIONES REGIONALES ZONA NORTE

GRUPO DE INFRAESTRUCTURA

8 de abril de 1994

Vistos:

Los acuerdos del encuentro de Delegaciones Regionales de la Zona Norte.

Se Acuerda:

Solicitar al Directorio que:

- 1.- promueva un Registro Unico de Contratistas en el país, que sea cualitativo antes que cuantitativo, con calificaciones que permitan el buen accionar del contratista.
- 2.- Los Presupuestos oficiales sean reales y se estudien de acuerdo a la zona del país donde se vaya a ejecutar la obra.
- 3.- Los Presupuestos de Inversiones Anuales, aprobados por las Instituciones Públicas, sean distribuidos a través del año, de acuerdo a las características de cada Región.
- 4.- Promueva un aumento del monto de inversiones en Infraestructura de Obras Públicas.
- 5.- Promueva la realización de Seminarios en las Regiones en lo que se refiere al tema de Concesiones, para conocer el funcionamiento de la Ley de Concesiones.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

**ENCUENTRO DE PRESIDENTES REGIONALES, ZONAL NORTE
ANTOFAGASTA 7 Y 8 DE ABRIL DE 1994**

VIVIENDA

Conclusiones

A. DIAGNOSTICO

1. Vivienda Pública:

- Porcentaje importante de propuestas desiertas.
- Solución parcial mediante tratos directos y propuestas privadas generando competencia desleal.
- Motivo principal de deserción: precios insuficientes y alto nivel de exigencias.
- Falta de mayor diferenciación de precios entre regiones y dentro de las distintas localidades de cada una de ellas.
- Baja dispersión con respecto a localidades distintas a capital regional.
- Falta de cuadros normativos regionales que permitan especificaciones que faciliten soluciones acordes con la características de la zona a construir
- Imposibilidad de hacer innovaciones tecnológicas en la vivienda.
- Presupuestos insuficientes e insatisfacción en usuarios de vivienda progresiva.

2. Vivienda Privada:

- Disminución creciente en velocidad de venta. Se detecta que esta disminución, está generada en parte por las expectativas creadas por la ley de Leasing Habitacional.
- Aumento de stock y preocupante generación de nuevos proyectos de viviendas.
- Voluntad de mantener gestión privada en Programas PET.
- Falta de presencia de la banca Privada en el financiamiento de la adquisición de viviendas de bajo valor.
- Preocupación por tasas de interés a inflación.
- Demoras en tramitación de créditos hipotecarios en el Banco del Estado.

3. Terrenos - Planos reguladores:

- Falta de disponibilidad de terrenos aptos con factibilidad sanitaria.
- Restricción a los programas del MINVU con motivo de las limitaciones urbanas impuestas por los planos reguladores.
- Preocupación por mecanismos de gestión y aprobación de planes reguladores e intercomunales.
- Falta de catastro de redes aéreas y subterráneas de los diferentes servicios de utilidad pública.
- Empresas Sanitarias no cumplen con la legislación vigente en relación a pago de aporte reembolsables, determinación de áreas de concesión y aprobación de programas de inversión. Incapacidad de otorgar factibilidades en las actuales condiciones.
- Falta de un mayor conocimiento de la legislación sanitaria para una mejor defensa de los intereses de los urbanizadores.
- Falta de regionalización de la Superintendencia de Servicios Sanitarios.

4. Modernización D.O. Municipales:

- Burocracia e incumplimiento de plazos legales en las tramitaciones de permisos y recepciones municipales.
- Interpretaciones discrecionales de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción por las Direcciones de Obras.

5. Modificación a Reglamentos MINVU:

- D.S. 331: Falta de operatividad para contratos de vialidad urbana.
- D.S. 29: - Falta de Equidad
- Reconocimiento de ampliaciones de plazo, obras extraordinarias, daños por fuerza mayor, cubos ajustables en obras no cubicables.
- D.S. 127: - Preocupación por liberación de inscripción en registro de contratistas, como asimismo rebajas en capacidad técnica y económica en categorías inferiores.
- Aceptación de pólizas de seguro.
 - Valoración de las calificaciones en adjudicación de propuestas.

6. Calidad de la Vivienda:

- Necesidad de incentivar la calidad y definir estándares adecuados de la vivienda.
- Necesidad de analizar el desarrollo de la calidad de la vivienda en un ente idóneo.

B. RECOMENDACIONES

1. Incrementar los precios de las viviendas básicas y progresivas de acuerdo a los costos reales de cada región y localidad en concordancia con las exigencias establecidas en las bases especiales.
2. Exigir de los SERVIU Regionales la adecuación de bases en una segunda licitación pública cuando ha fracasado la primero, y en caso de fracasar esta última, licitar privadamente con los mismos participantes, evitando siempre el trato directo, por ambas partes.
3. En Vivienda Progresiva, evitar el subsidio implícito que implica el llamado conjunto obligatorio con Viviendas Básicas. Necesidad técnica, económica y social de licitar simultáneamente primera y segunda etapa en vivienda progresiva.
4. Recomendar mayor participación de las Delegaciones Regionales en el estudio y gestión de planos reguladores e intercomunales, preocupándose de coordinar las áreas urbanizables con las de concesión y expansión de las empresas sanitarias, además de proveer en ellos zonas suficientes para desarrollar programas habitacionales del MINVU en el mediano y largo plazo.
5. Participación activa de los socios regionales en CORE y/o asesoría técnica a los consejeros de ésta, en la tramitación de instrumentos de planificación urbana.
6. Capacitación de los socios regionales sobre la legislación sanitaria vigente a través de seminarios organizados por la Cámara Central en regiones.
7. Recurrir a la Superintendencia de Servicios Sanitarios, ante irregularidades en la aplicación de la actual legislación por parte de los concesionarios sanitarios.
8. Recomendar a la Superintendencia de Servicios Sanitarios, mantenga presencia regional a través del M.O.P.
9. Recomendar la privatización de las empresas sanitarias ante la incapacidad de cumplir con los requerimientos de inversión

necesarios para el normal desarrollo de los programas habitacionales y de crecimiento de las ciudades.

10. Solicitar a la Cámara Central un estudio que evalúe las pérdidas que irroga a la actividad la falta de coordinación de los diferentes servicios de utilidad pública al trabajar en las vías urbanas.
11. Promover la realización, actualización y mantención de un catastro de redes aéreas y subterráneas, por parte de un ente coordinador.
12. Pedir a la Superintendencia de Servicios Eléctricos y Combustibles que difunda sus políticas a través de su organización regional.
13. Difundir experiencias e informaciones relativas a soluciones de problemas de burocracia e incumplimiento de disposiciones legales vigentes por parte de las D.O. Municipales.
14. Promover la participación, conjuntamente con los Municipios, en la búsqueda de una modernización de los procesos de aprobación y recepción en las Direcciones de Obras.
15. Revisión de las políticas habitacionales y de infraestructura tendientes a la modernización de nuestra actividad para adecuarlas a las expectativas de desarrollo planteadas para el país.

Antofagasta, 08 de abril de 1994

GLM/ega.

ENCUENTRO DE PRESIDENTES DE DELEGACIONES REGIONALES
CON LA MESA DIRECTIVA NACIONAL. ANTOFAGASTA
INTERVENCION SR. GONZALO LEIVA RESPECTO
DE BORDE COSTERO

¿Porque razón este tema del borde costero ha tomado tanto actualidad? Claramente Barham Madaim lo planteó en el encuentro de Valparaíso, es un recurso natural no renovable y escaso. Además en esta parte del territorio nacional participan una serie de sectores en actividades muy diversas y muchas veces con intereses encontrados. Hay posibilidad de desarrollo turístico, y recreacional, hay posibilidades de actividades portuarias de y transporte, de pesca, de vivienda, producción de energía, todos ellos necesitan una parte de este territorio y tienen que ponerse de acuerdo en como utilizarlo.

Podríamos ver en este momento cual es la legislación, que rige la utilización de todo este sector del territorio nacional, que más o menos nos puede dar una idea de cuales serían las posibilidades que tendría en nuestro sector de operar en torno a la determinación de la forma de su utilización.

En general como primer punto la Constitución Política del Estado en su capítulo 3° Art.19, establece claramente lo referente al derecho de propiedad, que es un punto que siempre va a estar presente, tanto en la legislación posterior que se pueda establecer, como en las modificaciones u objeciones que se le puede hacer a la existente. Después tenemos el D.F.L. 340, Ley de Concesiones Marinas y el D.S. 60 que reglamenta la anterior Ley que establece la participación del Ministerio de Defensa, a través de su Subsecretaría Marina en el otorgamiento de concesiones marítimas y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción es que a través de sus instrumentos de planificación, vale decir los planos reguladores intercomunales, los planes reguladores comunales, los seccionales y los trazados del límite urbano, establece las condiciones de uso y constructibilidad.

Está también, el D.L. 3516 que es el que permite la subdivisión de predios agrícolas en superficies mínimas de 5.000 m², que es una Ley que afecta muy directamente al tratamiento de estos territorios de borde de mar en las áreas rurales.

Finalmente esta la Ley 19.300 de Bases del Medio Ambiente, que es bastante reciente, esta recién promulgada, en la cual se establece un Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental que es previo a la aprobación de cualquier tipo de proyecto de una cierta magnitud. (lámina 1)

Con respecto a la Constitución y el Derecho de Propiedad creo que tres puntos son los que siempre van a aparecer como presentes en cualquier tipo de problema o frente a cualquier intención de planificar. Uno se refiere a que nadie puede ser privado de su propiedad, otro que el derecho de propiedad es tan amplio que no sólo abarca al dominio sino que también a sus atributos, y el otro se refiere al derecho de propiedad de uso y goce de las concesiones sobre bienes nacionales y uso público. (lámina 2).

La láminas 3 y 4 contiene la definición de bienes nacionales, de playa de mar, de mar adyacente, y el D.F.L. que explicita la facultad privativa del Ministerio de Defensa Nacional, a través de la Subsecretaría Marina, de conceder el uso particular de cualquier forma de los terrenos de playa fiscales. Los terrenos de playas fiscales son aquellos terrenos de 80 metros a partir de la línea de playa que pueden ser de propiedad fiscal o no serlo, hay muchos casos en que los particulares tienen como límite el mar de Chile, en ese caso no existen terrenos de playas fiscales. (lámina 3).

Volviendo a la parte de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Ordenanza de Urbanismo y Construcciones, es en el fondo, la parte reglamentaria con la cual deben cumplir en definitiva todos los proyectos que se van a establecer o pretenden

LAMINA 1.

LEGISLACION DE BORDES COSTEROS

- CONSTITUCION POLITICA CAPITULO III. ART. 19 N° 24.
- D.F.L. 340 LEY DE CONCESIONES MARINAS.
- D.S. 660 REGLAMENTO DE CONCESIONES MARINAS
- CODIGO CIVIL TITULO III DE LOS BIENES NACIONALES.
- LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.
- ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.
- DECRETO LEY N° 3.516.
- LEY N° 19.300 DE BASES DEL MEDIO AMBIENTE.

LAMINA 2.

Nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre que recae o de algunos de los atributos o facultades esenciales del dominio, sino en virtud de ley general o especial que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional, calificada por el legislador.

La protección que otorga la Constitución al derecho de propiedad es tan amplia que abarca no sólo las facultades que generalmente confiere el dominio, tales como uso, goce y disposición, sino también sus atributos, para dar a entender que cualquiera de ellos que se quebrante implica un atentado en contra del dominio.

Derecho de propiedad sobre uso y goce de bienes nacionales de uso público.

El uso y goce de las obras que con permiso de la autoridad competente se constituyen en bienes nacionales de uso público confiere a su titular una especie de propiedad, que se incorpora a su patrimonio, esto es, él tiene la propiedad de ese derecho; en consecuencia, el derecho reconocido al recurrente se encuentra amparado por la garantía constitucional del artículo 19 N° 24 de la Constitución.

LAMINA 3.

Titulo III

DE LOS BIENES NACIONALES¹

Art. 589. Se llaman *bienes nacionales* aquellos cuyo dominio pertenece a la nación toda.

Si además su uso pertenece a todos los habitantes de la nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos,² el mar adyacente y sus playas, se llaman *bienes nacionales de uso público* o *bienes públicos*.

Los bienes nacionales cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman *bienes del Estado* o *bienes fiscales*.

Art. 593. El mar adyacente, hasta la distancia de doce millas marinas medidas desde las respectivas líneas de base, es mar territorial y de dominio nacional. Pero, para objetos concernientes a la prevención y sanción de las infracciones de sus leyes y reglamentos aduaneros, fiscales, de inmigración o sanitarios, el Estado ejerce jurisdicción sobre un espacio marítimo denominado zona contigua, que se extiende hasta la distancia de veinticuatro millas marinas, medidas de la misma manera.

Las aguas situadas en el interior de las líneas de base del mar territorial, forman parte de las aguas interiores del Estado.^{1,2}

Art. 594. Se entiende por *playa del mar* la extensión de tierra que las olas bañan y desocupan alternativamente hasta donde llegan en las más altas mareas.³

Art. 595. Todas las aguas son bienes nacionales de uso público.^{1,2,4}

D. F. L. 340

Decreto con fuerza de ley:

Artículo 2º Es facultad privativa del Ministerio de Defensa Nacional, Subsecretaría de Marina, conceder el uso particular en cualquier forma, de las playas y terrenos de playa fiscales dentro de una faja de 80 metros de ancho medidos desde la línea de más alta marea de la costa del litoral; como asimismo la concesión de rocas, fondos de mar, porciones de agua dentro y fuera de las bahías; y, también, las concesiones en ríos o lagos que sean navegables por buques de más de cien toneladas, o en los que no siéndolo, siempre que se trate de bienes fiscales, en la extensión en que estén afectados por las mareas, de las playas de unos y otros y de los terrenos fiscales riberaños hasta una distancia de 80 metros medidos desde donde comienza la ribera.

LAMINA 4.

Núm. 660.— Santiago, 14 de Junio de 1988.

Playa de mar: Se entiende por playa de mar la extensión de tierra que las olas bañan y desocupan alternativamente hasta donde llegan en las más altas mareas.

Playa de río o lago: Extensión de suelo que bañan las aguas en sus crecidas normales hasta la línea de las aguas máximas.

Playa, línea de la: Aquella que de acuerdo con lo estipulado en el artículo 594 del Código Civil, señala el deslinde superior de la playa según hasta donde llegan las olas en las más altas mareas y, por lo tanto, sobrepasa tierra adentro a la línea de la pleamar máxima o línea de las más altas mareas. Para la determinación de la línea de la playa, la Dirección, si lo estima necesario, podrá solicitar un informe técnico al Instituto Hidrográfico de la Armada.

Terreno de playa: Faja de terreno de propiedad del Fisco de hasta 80 metros de ancho, medida desde la línea de la playa de la costa del litoral y desde la ribera en los ríos o lagos. Para los efectos de determinar la medida señalada, no se considerarán los rellenos artificiales hechos sobre la playa o fondos de mar, río o lago.

No perderá su condición de terreno de playa el sector que quede separado por la construcción de caminos, calles, plazas, etc.

Asimismo, se considerará terreno de playa la playa y el fondo de mar, río o lago, que haya sido rellenado artificialmente por obras de contención que permitan asegurar su resistencia a la acción del tiempo y de las aguas. En tal caso, deberá disponerse su correspondiente inscripción de dominio a favor del Fisco. Queda prohibido ejecutar obras de relleno que no cumplan con los requisitos señalados.

Para que un concesionario pueda ejecutar obras de la naturaleza indicada en el inciso anterior, deberá estar expresamente autorizado en el respectivo decreto de concesión. Esta autorización no se otorgará en playas declaradas balnearias, salvo que se trate de obras que no desvirtúen la finalidad de estas playas, en cuyo caso el decreto pertinente deberá ser fundado.

Los terrenos de propiedad particular que, según sus títulos, deslinden con la línea de la playa de la costa del litoral o de la ribera en los ríos o lagos, no son terrenos de playa. En aquellos títulos de dominio particular que señalan como deslinde el mar, el Océano Pacífico, la marina, la playa, el puerto, la bahía, el río, el lago, la ribera, la costa, etc., debe entenderse que este deslinde se refiere a la línea de la playa.

desarrollarse en el borde costero. En definitiva cualquier tipo de proyecto de construcción de obra de alguna magnitud necesita un permiso de construcción.

Es además la instancia en que realmente se puede actuar. Veamos que posibilidades reales hay de actuar con respecto a los instrumentos de planificación. El Plan Regulador Comunal es elaborado por la Municipalidad correspondiente a través de asesores o directamente con su personal y considera en su sistema de aprobación, el ser dado a conocer a la comunidad durante un período de 30 días, en el cual la comunidad puede establecer observaciones, las que debe manifestar por escrito, las recibe la Municipalidad correspondiente, que acoge las sugerencias pertinentes, constituye un nuevo expediente, el cual es enviado a la Seremi de Vivienda, la cual procede a su revisión y aprobación, posteriormente ésta pasa al Consejo Regional, que lo aprueba completo o lo rechaza y después es enviado a la Contraloría para su aprobación definitiva y su publicación en el Diario Oficial.

¿Existe una posibilidad de participación real? No. En el momento que el proyecto está desarrollado y es expuesto al conocimiento público, es muy difícil incorporar modificaciones. Normalmente hay un estudio técnico y una serie de técnicos que están dispuestos a defender su planteamiento con mucha fuerza, es muy difícil en ese momento participar en forma efectiva, posteriormente en las otras instancias tampoco hay un acceso indicado en algún cuerpo legal a este tipo de participación.

Otra instancia de intervención que es bastante habitual, es la modificación del límite urbano. Cuando alguien pretende desarrollar un conjunto turístico en una área que está fuera del límite urbano, solicita una modificación del límite urbano que incorpore ese territorio, que no es urbano, a la parte urbana y a través de un estudio seccional establece sus condiciones de uso de suelo y de constructibilidad, lo que permite transformar ese territorio en uno similar a cualquier otro de la ciudad.

La otra alternativa del D.L. 3516 que permite subdividir en parcelas de hasta 5.000 metros mínimos, sin ningún tipo de exigencia y que es bastante usado a lo largo de todo el país. En este momento hay un Proyecto de Ley en el cual se está tratando de modificar este Decreto, porque se considera que es perjudicial en su aplicación. El nuevo proyecto aumenta las superficies mínimas, se hace una exigencia de densidad de construcción baja, que prácticamente elimina la posibilidad que existe de establecer un vivienda fuera del límite urbano en un territorio pequeño a un costo bajo.

¿Qué es lo que se puede hacer? De hecho hay una participación conseguida, un espacio logrado de participación. La Cámara varias veces ha tenido en Santiago, por lo menos al tener conocimiento del inicio del estudio de un Plan Regulador, una participación acercándose a las autoridades, planteándoles sus ideas, insistiendo en el sentido de que el interés de la Institución es participar antes de que se conozca el Plan Regulador, en la etapa en que se está diseñando, con el fin de hacer presente en el momento oportuno, lo que se espera como aporte al desarrollo urbano de este nuevo instrumento.

En general, yo creo que ubicando su problema en reales dimensiones, la participación del sector, aparte de preocuparse por la modificación total de la legislación, obtener una coordinación general del desarrollo urbano de las regiones o intercomunas, es en este momento, operar en forma activa frente al problema de el diseño o modificación de los instrumentos de planificación colaborando directamente con las autoridades regionales y comunales. Es lo que más o menos quería exponer, Gracias.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

SEGUNDO ENCUENTRO: "PLANIFICANDO EL BORDE COSTERO"

ORGANIZA	CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
LUGAR	VIÑA DEL MAR
FECHA	DICIEMBRE DE 1993

A. PANELISTAS

1. SR. ALBERTO ETCHEGARAY - MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO
2. SR. ALEJANDRO MAGNI - DIRECTOR DE PLANEAMIENTO DEL MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS.
3. SR. HARDY KNITTEL: GOBERNADOR DE VALPARAISO.
4. SR. BARHAM MADAIN : EMPRESA PRIVADA.
5. SR. TOMAS DE REMENTERIA: GERENTE DE RADIOS.
6. SR. JORGE BONSCHEUER: DIRECTOR DE CANAL 4 U.C.V.
7. SR. GASTON GAUCHE: DIARIO EL MERCURIO
8. SR. INTERVENCIONES DE PARTICIPANTES.

B. GRUPOS DE TRABAJO

7 GRUPOS DE 50 PARTICIPANTES.

C. CONCLUSIONES.

SR. ALBERTO ETCHEGARAY

A. PROBLEMA COMPLEJO.

1. Consideraciones de tipo económico, social, estratégico.
2. Influyen defensa nacional, factores productivos, turístico, de ordenamiento territorial.
3. Herramientas actuales para regular uso del suelo.
 planos reguladores intercomunales.
 planos reguladores comunales seccionales.
4. Ministerios que actúan en el Borde Costero.
 - 4.1. Defensa Nacional - DIRECTEMAR.
 - 4.2. Economía: Subsecretaría Pesca - Dirección Turismo.
 - 4.3. Obras Públicas: Vialidad estructurante, caminos de penetración.
 - 4.4. Ministerio CORFO: Aguas servidas, tratamiento sanitario.
 - 4.5. Bienes Nacionales: tierras fiscales.
 - 4.6. Agricultura: sector rural, tierras agrícolas.
 - 4.7. MINVU: Planificación ordenamiento territorial.
5. Participación conjunta, sectores público y privado.

Defensa de recursos naturales ecológicos, patrimonio de todos.

Compatibilizar intereses y desafíos de la construcción del Borde Costero.

SR. ALEJANDRO MAGNI - MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS.

A. ANALISIS DEL PROBLEMA

1. TERRITORIO Y LOCALIZACION DE ACTIVIDADES

- 1.1 Características topográficas.
- 1.2. Recursos Naturales.
- 1.3. Potencialidad de usos.
- 1.4. Orientar las decisiones individuales hacia beneficio de toda la Sociedad.
- 1.5. Las decisiones de uso de suelo son extremadamente irreversibles.
- 1.6. Planes maestros de planificación, además de las herramientas de planificación existentes.
- 1.7. Relación Borde Costero, desarrollo de la Región.

2. EL FRENTE COSTERO DE LA V REGION.

2.1. Vocación Marítima.

Portuaria; carga 70% de nivel nacional.
Pesquera : 4,5% de nivel nacional.
Turístico: Santo Domingo - Los Molles.
Servicios: Transporte, comercio, Bancos.

2.2. Problemas críticos.

Descontaminar.
Red vial costera.

3. LA ADMINISTRACION DEL BORDE COSTERO, LA COMPATIBILIZACION DE LOS INTERESES.

3.1. Dualidad de funciones entre Directemar y Municipalidades.

Situación de EMPORCHI.

Interacción con resto territorio.

Incompatibilidades: Turismo - Industria
Turismo - Puerto

SR. BARIAM MADAIN

1. No debiera haber diferencia de intereses entre sector público y privado.

Es un bien social.

Es un recurso natural no renovable.

El sector pide que las normas fijadas por la Autoridad pública sean claras, definidas y estables en el tiempo. Evitar la discrecionalidad funcionaria.

Ejecución de obras públicas, saneamiento, obras marítimas, hermo - seamiento, servicios turísticos, instalaciones deportivas, muelles, etc., con participación del Sector Público y Privado.

Conflicto puerto - turismo

Conflicto industria - turismo

Coexistencia posible, siempre que se planifique y regule.

- Definición de orilla, más allá de la definición de borde de playa y terreno de playa.

Zona de uso público, dimensiones dependen de topografía, tramo urbano, etc. Límite entre mar y camino.

- Separar la actividad portuaria del entorno urbano. Accesos viales.
- Evitar industrias en el borde costero, salvo excepciones muy justificadas.
- Que se garantice el libre acceso a la orilla.
- Plan de desarrollo del Borde Costero, permisos otorgados por una sola Institución.

GRUPOS DE TRABAJO

Pregunta: Enumere las principales dificultades a resolver frente a una política del Borde Costero. Fije prioridades.

4 Comisiones : 27 personas.

RESPUESTAS:

1. Necesidad de definir lo que es Borde Costero, en sus diferentes contextos.
2. Necesidad de legislar positivamente, que lo contemple a lo menos.
 - Territorio y jurisdicción del borde.
 - Herramientas de planificación urbana y rural.
 - Organismos de control, coordinación y administración.
 - Protección del Medio Ambiente costero.
 - Establecer el mejor uso social del Borde Costero.
 - Compatibilizar los derechos de los particulares y los de la sociedad.
 - Determinar los usos de suelos, solucionar los problemas de aquellos sectores que no tienen regulación.
 - Compatibilizar el desarrollo turístico con el desarrollo inmobiliario.
 - Coordinación de todos los organismos que tienen relación o tuición con el borde costero para establecer una política común, compatibilizando su uso: Portuario, Industrial, Turístico, y los intereses de los sectores público y privado
 - Considerar el desarrollo de una adecuada infraestructura vial.
 - Compatibilidad entre preservación y fomento.

PREGUNTA:

¿Cuáles serían las principales políticas a seguir sobre el Borde Costero?

3 Comisiones: 22 personas.

- Necesidad de integración y coordinación en la gestión de instrumentos legales al uso del Borde Costero.
- Integración referida a los ámbitos público y privado.

Debe haber disposiciones de nivel nacional que involucren temas como: localización de puertos, carreteras, etc. y niveles más específicos regionales, provinciales y locales.

Deben ser del tipo Planes de Desarrollo que involucren capacidad de inversión de planes y programas con origen público y privado.

Políticas de Fomento al desarrollo y a la inversión, tendientes a consolidar las líneas de planificación.

*Asociación de Constructores
de Antofagasta
1
2.000.000*

NO HACE MUCHO NI POCO TIEMPO, QUE UN GRUPO DE EMPRESARIOS DE LA CONSTRUCCION, DECIDIO ORGANIZARSE COMO GREMIO, PARA LUEGO CREAR, EN ANTOFAGASTA, UNA FILIAL DE LA CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION.

TENIAN EL MISMO OBJETIVO QUE EL DE AQUELLOS VISIONARIOS QUE DIERON VIDA A LA CAMARA A NIVEL NACIONAL, IMPULSAR EL DESARROLLO DE LA CONSTRUCCION EN TODAS SUS RAMAS, POR MEDIO DEL ESTUDIO DE LOS PROBLEMAS QUE LA AFECTAN Y PROPOSICION DE LAS SOLUCIONES MAS ADECUADAS A LAS POSIBILIDADES Y NECESIDADES DEL PAIS, EN ESTE CASO NUESTRA CIUDAD, ANTOFAGASTA.

EN AQUEL ENTONCES, EL PRESIDENTE DE LA COMISION ORGANIZADORA Y ACTUAL DIRECTOR EN NUESTRA DELEGACION, OSCAR DEL POZO DEL POZO, EN SU DISCURSO INAUGURAL, DESTACABA ENTRE OTROS COMPROMISOS DE LA DELEGACION ANTOFAGASTA, LA VOLUNTAD Y CAPACIDAD, PARA ERIGIRSE EN EFECTIVO COLABORADOR DE LA AUTORIDAD Y LOS SERVICIOS, Y LUCHAR EN PROCURA DE CONDICIONES JUSTAS PARA EMPRESARIOS Y TRABAJADORES.

LO ANTERIOR, TAMBIEN IMPLICABA, COMO LO SIGUE SIENDO HOY, PARTICIPAR ACTIVAMENTE EN EL DEBATE QUE PERMITA OBTENER, EN PROPORCION A SU RELEVANCIA

RECURSOS PARA LA ZONA, Y LA BUSQUEDA DE UN PERFECCIONAMIENTO DE LA CONSTRUCCION, EN TERMINOS DE CALIDAD, EFICIENCIA Y COSTOS, ADEMAS DE OFRECER Y ENTREGAR EXPERIENCIA Y CONOCIMIENTOS.

HAN PASADO YA DIEZ AÑOS DE AQUELLA, PARA NOSOTROS, HISTORICA FECHA, QUE COMO DIJE EN UN COMIENZO, NO ES MUCHO NI POCO TIEMPO, TODA VEZ QUE ESTA DELEGACION, HA DADO MUESTRA DE CUMPLIMIENTO CON SUS COMPROMISOS Y APARECE EN ESTOS MOMENTOS CON MAS FUERZA QUE NUNCA, PARA DAR TESTIMONIO DE SU PRESENCIA EN ANTOFAGASTA.

PARA TAL EFECTO, SEGUIREMOS POR EL CAMINO YA TRAZADO, PROMOVRIENDO EL DESARROLLO DEL SECTOR, REAFIRMANDO NUESTRA FE EN LA EMPRESA PRIVADA Y LA LIBRE COMPETENCIA Y PROSEGUIR EN EL ESFUERZO PARA CONTAR, EN TODOS LOS AMBITOS PERTINENTES, CON NORMAS DE CONTRATACION CONFORMES CON LA JUSTICIA Y EQUIDAD.

POR OTRA PARTE, LA CAMARA SEGUIRA SIENDO UN CENTRO DE ENCUENTRO Y DE AMISTAD PARA SUS ASOCIADOS. LA RELACION DE CONOCIMIENTO, CONFIANZA Y RESPETO RECIPROCO QUE SE GESTA ENTRE SUS SOCIOS ES UNO DE LOS MAS IMPORTANTES PATRIMONIOS INSTITUCIONALES.

LA VISION QUE LA CAMARA HA SOSTENIDO Y MANTIENE SOBRE LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA Y LA EMPRESA ES ESENCIALMENTE HUMANISTA, TODOS CUANTO LABORAN EN ELLA DEBEN ENCONTRAR EN SU ACTIVIDAD UN MEDIO DE DESARROLLO PERSONAL EN TODAS SUS DIMENSIONES.

LAS IMPORTANTES INICIATIVAS EN QUE LA CAMARA SE HA EMPENADO, REPRESENTAN LA CONCLUSION PRACTICA DE AQUELLA VISION. POR LO MISMO ES QUE ESTAMOS CONVENCIDOS EN QUE LA RED SOCIAL DE LA CAMARA TIENE QUE SEGUIR JUGANDO UN ROL PRINCIPAL EN LA AMBICIOSA Y DIFICIL TAREA DE CUBRIR LAS ASPIRACIONES CRECIENTES DE SUS MILES DE AFILIADOS, EN CUANTO A DISPONER DE MAS Y MEJORES PRESTACIONES, QUE ABARQUEN A TODO EL UNIVERSO DE TRABAJADORES Y SUS FAMILIAS.

PARA ELLO SE REQUIERE CONTAR CON ABUNDANTE OFERTA DE OPCIONES EN LOS AMBITOS CULTURALES, RECREACIONALES Y OTROS, A FIN DE OCUPAR PROVECHOSAMENTE LAS MAYORES DISPONIBILIDADES DE TIEMPO LIBRE, QUE EL CRECIMIENTO ECONOMICO SOCIAL DEL PAIS ESTA TRAYENDO CONSIGO.

ELLO OBLIGARA A LAS ENTIDADES QUE HOY EXISTEN A ACTUAR CREATIVAMENTE EN EL ESTUDIO Y PUESTA EN MARCHA DE NUEVOS PROGRAMAS, EN LA EJECUCION DE LA INFRAESTRUCTURA NECESARIA Y EN NO PERDER DE VISTA LA DIMENSION ESENCIALMENTE HUMANA E INSTRUMENTAL DE SU ACCION.

EN OTRO ORDEN DE COSAS Y COMO EMPRESARIOS INSERTOS EN ESTA COMUNIDAD NORTINA, QUEREMOS TRABAJAR POR MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DE SUS HABITANTES Y HACER DE ANTOFAGASTA UNA CIUDAD ATRACTIVA PARA VIVIR E INVERTIR.

SI BIEN HEMOS AVANZADO, EN ESTA MATERIA TODAVIA FALTA MUCHO POR HACER. ANTOFAGASTA, A NUESTRO ENTENDER, DEBIERA PROGRESAR EN UN TODO.

CADA UNO DE SUS HIJOS Y AVECINDADOS MERECE UN TRATO IGUALITARIO, EN CUANTO A RECIBIR IDENTICAS POSIBILIDADES DE SURGIR, DE ACUERDO AL ESFUERZO Y TRABAJO PERSONAL, MEJORANDO ASI SU CONDICION DE VIDA Y ACCESO A LOS BENEFICIOS Y OPORTUNIDADES QUE OFRECE UN MUNDO MODERNO Y A LAS PUERTAS DE UN NUEVO SIGLO.

POR ELLO HEMOS Y SEGUIREMOS APORTANDO IDEAS Y PROYECTOS RESPECTOS AL DESARROLLO DE ANTOFAGASTA, NOS PREOCUPA QUE LA EFICIENCIA Y DINAMISMO DEBAN SER PREMISA DE CIERTOS SERVICIOS BASICOS, LOS QUE CONSTITUYEN CONDICION PRIMORDIAL PARA QUE UNA COMUNIDAD AVANCE EN FORMA ARMONICA Y ORDENADA, Y FUNDAMENTALMENTE CON FUTURO.

NUESTRAS AUTORIDADES PODRAN CONTAR PARA ELLO CON TODO NUESTRO APOYO, ESTAMOS DISPUESTOS A TRABAJAR UNIDOS Y APORTAR TODO LO QUE ESTE NUESTRO ALCANCE CON MIRAS A LA MATERIALIZACION DE ESTAS METAS. MANTENEMOS VIVO EL INTERES DE SENTIRNOS PARTICIPE DE LOS ANHELOS Y EN LOS PROYECTOS REGIONALES. ESTA POLITICA HA SIDO RATIFICADA RECIENTEMENTE POR NUESTRO DIRECTORIO NACIONAL AL NUEVO GOBIERNO. ES LA FORMA, PENSAMOS, DE EXPRESAR NUESTRA CONFIANZA EN EL FUTURO.

DESEO FINALMENTE, A NOMBRE DEL DIRECTORIO DE LA DELEGACION AGRADECER SINCERAMENTE, LA PRESENCIA AQUI DE NUESTRA AUTORIDADES REGIONALES Y DE LA DIRECTIVA NACIONAL DE LA CAMARA. ELLA NOS ANIMA A SEGUIR TRABAJANDO POR EL PROGRESO DE NUESTRA CIUDAD, DE LA REGION Y EL PAIS, MUCHAS GRACIAS.

EL SECTOR CONSTRUCCION:
EVALUACION Y PERSPECTIVAS

EXPOSICION SR. VICTOR MANUEL JARPA RIVEROS
PRESIDENTE CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

BALANCE DEL AÑO 1993

El fuerte impulso tomado por el sector durante el año 1992, cuando se llegó a una tasa de crecimiento de 12,1 % en la Inversión en Construcción, persistió durante 1993 con un dinamismo que nos permite afirmar que ha sido otro muy buen año, con una tasa de crecimiento de la inversión incluso superior a la del año 92.

Sin embargo, este crecimiento sectorial que lideró el de la economía, no debe hacer perder de vista la evolución en que se dió, y en la cual se observó un claro proceso de desaceleración en la última parte del año, lo que estaría dando las señales de que el proceso de ajuste de la economía, debido principalmente a la recesión y estancamiento de las mayores economías industrializadas, que ha impactado significativamente nuestras exportaciones y términos de intercambio, se estaría expandiendo hacia nuestro sector, en forma más tardía que en otros, donde el efecto es más directo y no se arrastra un importante proceso de inercia, como el que trae consigo la inversión en construcción.

El GRAFICO 1 ilustra la evolución de las tasas de crecimiento trimestrales anualizadas, es decir la tasa de crecimiento de cada trimestre respecto de igual trimestre del año anterior.

Se observa que desde el 4° trimestre de 1992 el ritmo de crecimiento de la construcción se mantuvo muy por sobre el crecimiento del PIB Global.

Llama la atención el alto crecimiento registrado por la construcción en el último trimestre del año 1992. Esto se debió al fuerte impulso que tomó la actividad de vivienda y a la estacionalidad característica del sector de la construcción hacia fines de ese año. En términos absolutos, los niveles de actividad de 1993 se han mantenido más o menos estables y por debajo del registrado en octubre-diciembre de 1992.

Veamos ahora el comportamiento de la actividad constructora por subsectores.

Las estadísticas de edificación de viviendas en todo el país, registran para 1993 un aumento del 11,1 % en términos de número, y de sólo 2,6 % en la superficie. Estos aumentos eran del 25 % al terminar el primer semestre. Mención especial merece el caso de Santiago, donde a junio se acumulaba un aumento de la superficie aprobada en permisos de edificación

de viviendas del 45 %, situación que se revirtió en la última parte del año, registrándose finalmente una caída del 5,8 % en la construcción anual autorizada. (CUADRO N° 1)

Aunque estas estadísticas nos muestran una tendencia decreciente y revelan claramente el ajuste que se está viviendo en el sector, se debe tener en cuenta que las cifras de permisos reflejan sólo la iniciación de las obras, y constituyen un antecedente para estimar la actividad futura.

En general la actividad de la vivienda está bastante determinada por los programas públicos de vivienda, los que han alcanzado su madurez, y generan un piso que en estos momentos oscila entre 75.000 a 80.000 viviendas por año, determinado por las viviendas básicas y progresivas que se contratan anualmente, y los subsidios rurales, unificados y para el Programa Especial para trabajadores (PET) que se otorgan y pagan cada año.

La construcción de viviendas para el mercado, sin embargo, está determinada por la evolución de variables tales como el PIB, las remuneraciones reales, la tasa de interés, los costos de construcción y la inflación, pero lo que parece más decisivo es la oferta de arrastre, medida por los volúmenes de permisos de construcción en los períodos previos.

No se dispone de información continua sobre los volúmenes de construcción de viviendas de mercado, pero en la Cámara hemos podido despejar estos permisos del total que registramos para el Gran Santiago, detectando que luego de crecer ininterrumpidamente desde principios de 1991, dicha tendencia se se quebró a partir de mayo del año pasado, lo que no debe sorprender dado los niveles de construcción alcanzados previamente, como se observa en el siguiente GRAFICO 2.

Por otra parte, un análisis más detallado de los permisos de construcción en el Gran Santiago muestra que la oferta se está desplazando desde los sectores de más altos ingresos hacia los sectores de ingresos medios, donde todavía subsiste una fuerte demanda.

Para el siguiente análisis hemos clasificado las 34 comunas del Gran Santiago según el tipo construcción habitacional predominante, clasificación que se ilustra en el siguiente CROQUIS , que paso a explicar a continuación.

El grupo 1 comprende las comunas del barrio alto, que incluye La Reina, Las Condes, Lo Barnechea, Providencia y Vitacura, donde se construyen casas o departamentos de gran metraje y alto valor.

El grupo 2 agrupa comunas que presentan barrios consolidados, como Ñuñoa, San Miguel y Santiago, donde se construye principalmente proyectos de renovación o casas aisladas de nivel medio. Se ha incluido en este grupo la comuna de Peñalolén debido al tipo de proyectos que actualmente se están aprobando, principalmente en torno al eje Tobalaba.

El grupo 3 considera comunas donde se localizan principalmente proyectos de vivienda para los segmentos del Subsidio Unificado de los Tramos 1 y 2, es decir, viviendas entre 400 y 1.000 UF y comprende comunas como Estación Central, La Cisterna, La Florida, Macul y Maipú.

En el grupo 4 se han agrupado las comunas de Puente Alto, Quilicura y San Bernardo, donde se localizan proyectos para Subsidio Tramo 1 y Viviendas Básicas.

En el grupo 5 la construcción está orientada a propuestas de Viviendas Básicas y del PET. Las comunas consideradas son Cerro Navia, El Bosque, Huechuraba, La Granja, La Pintana, Lo Espejo, Lo Prado, Pudahuel, Renca y San Ramón.

Las restantes 7 comunas del Gran Santiago se agrupan en el grupo 6, donde existe escasa actividad de construcción de vivienda por tratarse de barrios consolidados.

En los siguientes GRAFICOS 3 y 4 se presentan los permisos de construcción de viviendas, en términos de número de viviendas como de superficie, autorizadas durante 1993, en relación a lo aprobado en 1992, según los grupos de comunas antes indicados.

Para abreviar, los gráficos permiten apreciar cómo la construcción se está desplazando desde el barrio alto hacia comunas de sectores de ingresos medios.

Ajustando un flujo de Gasto-Tiempo a las proyecciones que nos resultan de un modelo econométrico que hemos elaborado para explicar la evolución de la construcción de viviendas de mercado en el Gran Santiago, y extrapolando al resto del país, estimamos que durante el año 1993 se registró un crecimiento del orden del 20 % en la inversión habitacional privada. Este resultado está fuertemente influido por el volumen de permisos autorizados durante el segundo semestre de 1992 y el primero del año pasado.

Si este crecimiento de la inversión habitacional privada se compone con la inversión en vivienda del sector público, que sólo creció en torno a un 0,5 %, de acuerdo con los informes de ejecución efectiva del presupuesto de inversión del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y el disponible para el Programa de Mejoramiento de Barrios, del Ministerio del Interior,

resulta un crecimiento global del orden del 16,2 % en la inversión en vivienda durante 1993.

En cuanto al subsector de la infraestructura, en base a los antecedentes que nos proporciona nuestro Catastro de Proyectos de Inversión Privada, al presupuesto de inversión y la evolución de la adjudicación de propuestas del Ministerio de Obras Públicas, del Ministerio de Vivienda, en lo relacionado a su labor en infraestructura, como son la vialidad urbana, las pavimentaciones y otras, y considerando también la inversión con financiamiento del Fondo Nacional de Desarrollo Regional (FNDR), y la inversión informada por las Empresas Públicas productivas y de servicios, estimamos que la inversión en el área de la infraestructura aumentó del orden del 12 %, lo que consolidado con la inversión estimada en vivienda, arroja un crecimiento global del orden del 14 % para la inversión en construcción.

Esta proyección anual permite deducir que, aunque debido al efecto inercia y estacionalidad en el cuarto trimestre se habría registrado un aumento de actividad en términos absolutos, la tasa de crecimiento trimestral anualizada fue notoriamente inferior a la registrada en los 3 primeros trimestres del año, según se muestra en el siguiente GRAFICO 5.

PERSPECTIVAS PARA 1994

El significativo aumento de la demanda por los servicios de infraestructura, provocado por el sostenido crecimiento de los últimos años, así como los importantes déficits acumulados en las últimas 2 décadas en materia de inversión en infraestructura pública, diagnóstico sobre el cual existe un amplio consenso, han incentivado tanto la construcción de nueva infraestructura, como presionado fuertemente la existente.

De esta manera, es esta área de la construcción la que se proyecta liderando la inversión sectorial este año, con una tasa de crecimiento en torno al 14 %, con las componentes tanto de origen público como privado creciendo en forma similar.

Este panorama bastante optimista que se observa para el subsector de la infraestructura, no lo es tanto para el caso de la edificación habitacional. Por una parte el presupuesto de inversión en vivienda del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para 1994 presenta un incremento real del 3,9 %, en tanto que el presupuesto del Programa de Mejoramiento de Barrios, de la Subsecretaría de Desarrollo Regional del Ministerio del Interior, también contabilizado dentro del rubro vivienda, es levemente inferior, en términos reales, al vigente el año pasado, todo lo cual compone un crecimiento moderado del 3,3 % en la

inversión pública habitacional.

Por su parte, el mercado inmobiliario privado, como ya hemos visto, es el subsector donde se está sintiendo en forma más importante el efecto de la significativa desaceleración que viene viviendo la economía en el último período.

En la Cámara Chilena de la Construcción hemos desarrollado el modelo econométrico que ya les he mencionado, para proyectar la inversión privada en vivienda, el cual vincula la nueva oferta (Permisos de construcción de viviendas con financiamiento netamente privado), con variables tales como crecimiento del PIB, remuneraciones reales, inflación, costo del crédito hipotecario y costos de construcción. Además, también incorpora un proceso de ajuste para la decisión de nueva inversión a través del cual se recoge la inercia propia de esta actividad. Como se observa en los siguientes GRAFICOS 6 y 7, el modelo presenta un ajuste bastante estrecho con los datos efectivos.

En base a este trabajo, y haciendo los ajustes pertinentes para valorar la inversión asociada a los flujos de construcción autorizados en este segmento de mercado, a lo que se agrega la componente de financiamiento privado de los programas públicos de vivienda, se está proyectando que durante 1994 la inversión habitacional privada podría registrar una caída

que, preliminarmente hemos estimado en torno al 11 %.

De esta manera, la actividad en el sector de la vivienda en conjunto, que creció en forma muy importante desde el año 1991 , con una tasa acumulada del 23 %, caería del orden del 8,3 %.

Finalmente, considerando la evolución esperada tanto en materia de vivienda como de infraestructura, estamos proyectando para este año una tasa global del orden del 4 % como crecimiento de la inversión en construcción. (CUADRO 2)

Esta proyección preliminar podría incluso verse afectada de algún modo debido al tiempo que tome el traspaso operativo de las reparticiones públicas a las futuras autoridades de Gobierno, proceso que puede afectar la continuidad de los programas de contratación de obras, haciendo caer el crecimiento del sector por debajo del 4 % proyectado.

EL MERCADO INMOBILIARIO PRIVADO

Luego de entregarles nuestra visión de las perspectivas del sector para 1994, quiero pasar a revisar la evolución del mercado inmobiliario privado propiamente tal. Nuestro Comité de Viviendas e Inversiones Inmobiliarias del Sector Privado lleva una estadística que recoge información sobre

la oferta y ventas de casas y departamentos en el Gran Santiago por una muestra de empresas constructoras e inmobiliarias, las que principalmente desarrollan sus proyectos en las comunas del barrio alto.

El siguiente GRAFICO 8 ilustra la evolución de la oferta y ventas de casas de estas empresas. En general esta estadística es algo limitada por cuanto el tamaño de la muestra es relativamente pequeño, pero en cierto modo sirve para reflejar tendencias.

En el mes de octubre recién pasado la oferta de casas registra un salto, que ha tendido posteriormente a normalizarse, recogiendo la nueva orientación del mercado. Aunque no hay una tendencia clara en las ventas, se puede apreciar, en cierto modo, un aumento gradual, aunque discontinuo, de los mismos, siendo en particular llamativo el volumen de ventas registrado en Febrero pasado.

En el caso de los departamentos, que se muestra en el GRAFICO 9, luego de que la oferta creciera paulatinamente entre abril y agosto, tendió a estabilizarse hacia fines de 1993 en torno a las 4.500 viviendas, para mostrar un nuevo aumento en los dos primeros meses de este año, al tiempo que las ventas, que también crecieron en ese período, han comenzado a descender, con una recuperación, al parecer puntual, en Enero.

Como resultado de lo anterior, el indicador conocido como velocidad de ventas, que representa el número de meses necesarios para agotar el stock en oferta al ritmo de ventas que se registra en cada mes, ha comenzado a deteriorarse, como se observa en el siguiente GRAFICO 10.

Aunque los actuales niveles de ventas siguen siendo aceptables, y seguramente mejores que los registrados en años anteriores, la tendencia de los últimos meses concentra el interés de todos los agentes de este mercado.

Otro antecedente referencial de interés se recoge de la información que desde hace años publica trimestralmente una conocida empresa consultora sobre la oferta, en el Gran Santiago, de viviendas nuevas que se publicita en la prensa, y las ventas que los oferentes declaran de las mismas.

El siguiente GRAFICO 11 muestra la composición de tales ventas durante 1992, a las que se han agregado las viviendas entregadas o asignadas por los programas públicos, tales como viviendas progresivas, básicas y del Programa Especial para Trabajadores, PET. Se observa claramente la gran significación de tales programas públicos, y dentro de las ventas de mercado, el efecto del sistema de Subsidio Unificado en el tramo de valor de hasta 1.500 UF.

El GRAFICO 12 indica, de acuerdo a la misma fuente, las ventas registradas tanto en 1992 como en 1993, también clasificadas por tramo de precios. Por falta de información actualizada, no se incluyen aquí las viviendas entregadas por el sector público.

Se observa una caída de las ventas de viviendas en todos los segmentos de precios, salvo un leve mejoramiento en el tramo de 1.500 a 2.500 UF.

Estas estadísticas, con todas las limitaciones que le son propias, señalan a los constructores la necesidad de actuar con cautela a la hora de iniciar nuevos proyectos de edificios de departamentos, localizados normalmente en el barrio alto de la ciudad.

En cuanto al resto del país, el GRAFICO 13 muestra el número de viviendas públicas entregadas el año 1992, por Región y según los distintos programas. No disponemos, en este caso, de antecedentes de ventas de viviendas de mercado, lo que se puede deducir frente a una comparación con la autorización de permisos municipales de construcción de viviendas, aunque la comparación no es directa, por tratarse en un caso de ventas, lo que significa vivienda terminada, y en el otro de iniciación.

No hay aquí novedad: la oferta está estrechamente vinculada con la demanda, y esta con el tamaño de la población de cada región. Sin embargo nos parece interesante este gráfico, porque ilustra la magnitud y relevancia de cada tipo de programa habitacional en las diferentes regiones. No hemos incluido aquí la Región Metropolitana, que ya acabamos de analizar, y porque afectaría la escala del gráfico, la que habría que elevar hasta 32.500 viviendas para darle cabida.

ENDEUDAMIENTO SECTORIAL

Revisemos ahora la situación de endeudamiento del sector de la construcción. En el siguiente GRAFICO 14 se ilustra la evolución del saldo de las colocaciones del sistema financiero en el sector de la construcción.

A Noviembre pasado dicho saldo alcanzaba los 1.740 millones de dólares, levemente inferior al que se registraba hacia fines de 1982. Las colocaciones de corto plazo se han venido incrementando paulatinamente desde fines de 1991, en tanto que el endeudamiento de largo plazo ha caído en ese período. Esta evolución tiene estrecha relación con el fuerte crecimiento que viene registrando la construcción en los últimos años.

En efecto, el GRAFICO 15 muestra la evolución de la tasa de endeudamiento en relación a la inversión para cada uno de los sectores de la construcción que reconocen las Cuentas Nacionales. Se observa el desmedido endeudamiento que registraban hacia 1993 los subsectores de Vivienda y Edificación No Habitacional, reflejo de la crisis de la deuda de los años 82-83, pero también el gráfico muestra la normalización posterior de esta situación de sobreendeudamiento, aunque con un leve deterioro de este indicador para el sector Vivienda hacia fines de 1993.

El subsector de las Otras Obras, que incluye a las obras civiles, distintas de la edificación, muestra en general un bajo perfil de endeudamiento relativo, pero también registra un deterioro relativo hacia fines de 1993.

El GRAFICO 16 presenta el nivel promedio de endeudamiento de la economía y del sector construcción en relación a los PIB ó PGB respectivos. Se observa con nitidez el mayor impacto de la crisis de la deuda sobre la construcción que sobre el resto de la economía, al mismo tiempo que permite apreciar que hoy día nuestro sector se ha ajustado a los niveles medios de endeudamiento del país, lo que a nuestro entender constituye una situación de sano desarrollo sectorial, pero registra el efecto del creciente endeudamiento de las actividades constructuras de Vivienda y Otras Obras.

PERSPECTIVAS DE MEDIANO PLAZO

Veamos ahora algunos elementos para prospectar las perspectivas que presenta la actividad de la construcción hacia el futuro.

En materia de vivienda, el GRAFICO 17 muestra la demanda de corto plazo que existe para los distintos programas públicos de vivienda por región. Se entiende aquí como demanda de corto plazo sólo a aquellos postulantes válidos a viviendas básicas y progresivas, es decir a quienes han cumplido los requisitos de acreditar el ahorro mínimo necesario y tener Ficha CAS vigente. Por su parte, se ha considerado como demanda de corto plazo para los sistemas de subsidios a la tercera parte de los ahorrantes de Cuentas Bancarias de Ahorro para la Vivienda con plazo de hasta 18 meses para enterar el ahorro pactado, proporción algo inferior a la que existe entre los postulantes válidos y el total de inscritos para los otros 2 programas incluidos.

A nivel nacional esta demanda potencial de corto plazo asciende actualmente a 370.000 familias, el 44 % de la cual se registra en la Región Metropolitana, la que tampoco hemos incluido en este gráfico por la misma razón indicada para el gráfico 14. Al ritmo actual de ejecución de los programas públicos, que estimamos se incrementará paulatimamente, aunque

sólo muy moderadamente, se requieren 5 años para satisfacerla. Como un antecedente adicional, les puedo señalar que el total de postulantes inscritos a nivel nacional, incluidas sólo las libretas de ahorro a 18 meses plazo, alcanza a 1.050.000 familias, que sería la demanda habitacional potencial detectada para los programas de vivienda pública. Cabe destacar que esta demanda está vinculada estrictamente a los presupuestos públicos de inversión en vivienda. La experiencia indica que tiene escasa o ninguna relación con el resto de las variables, que si determinan la demanda de mercado sin apoyo estatal, como son la tasa de interés, el precio de las viviendas, las remuneraciones reales o las expectativas de inflación. En general, quienes reciben un subsidio habitacional lo aplican, y a quienes se les asigna una vivienda la aceptan.

A nivel regional, y recordando lo mostrado por el gráfico 14, se observa la estrecha relación de esta demanda con la distribución de la labor pública por regiones.

En cuanto al mercado de la vivienda privada sin apoyo estatal, desgraciadamente nuestro modelo econométrico no nos permite por ahora hacer proyecciones de largo plazo. Previamente deben proyectarse las variables antes mencionadas, en lo que supongo Uds. están más capacitados. Sin embargo las perspectivas del crecimiento económico y de control inflacionario permiten apostar a que aquí, luego del bache coyuntural que

prevemos para 1994, también debiera registrarse un crecimiento paulatino y sostenido.

En materia de la inversión asociada al resto de los sectores de la construcción, que genéricamente designamos como infraestructura, basamos nuestras previsiones sobre la base de dos tipos de antecedentes.

Nuestro Catastro de Proyectos de Inversión Productiva Privada detecta para los próximos 4 años una inversión global en esta área del orden de los 12.000 millones de dólares en proyectos confirmados o con alta probabilidad de materialización, incluidos los flujos de inversión de los proyectos actualmente en ejecución. De este total, 4.300 millones corresponden a obras de construcción.

El siguiente GRAFICO 18 muestra la evolución de la inversión en construcción proyectada hasta 1997 por sectores de actividad productiva. Hay que hacer notar que el Catastro detecta sólo una parte de la inversión que efectivamente se materializa cada año, y que esta proporción disminuye en la medida que se aleja el horizonte de proyección, especialmente en los sectores distintos de la Minería y la Energía, y muy particularmente en el área de la Edificación Comercial y el Turismo, por lo que estamos ciertos que subvalúa significativamente la inversión que debiera esperarse hacia 1997.

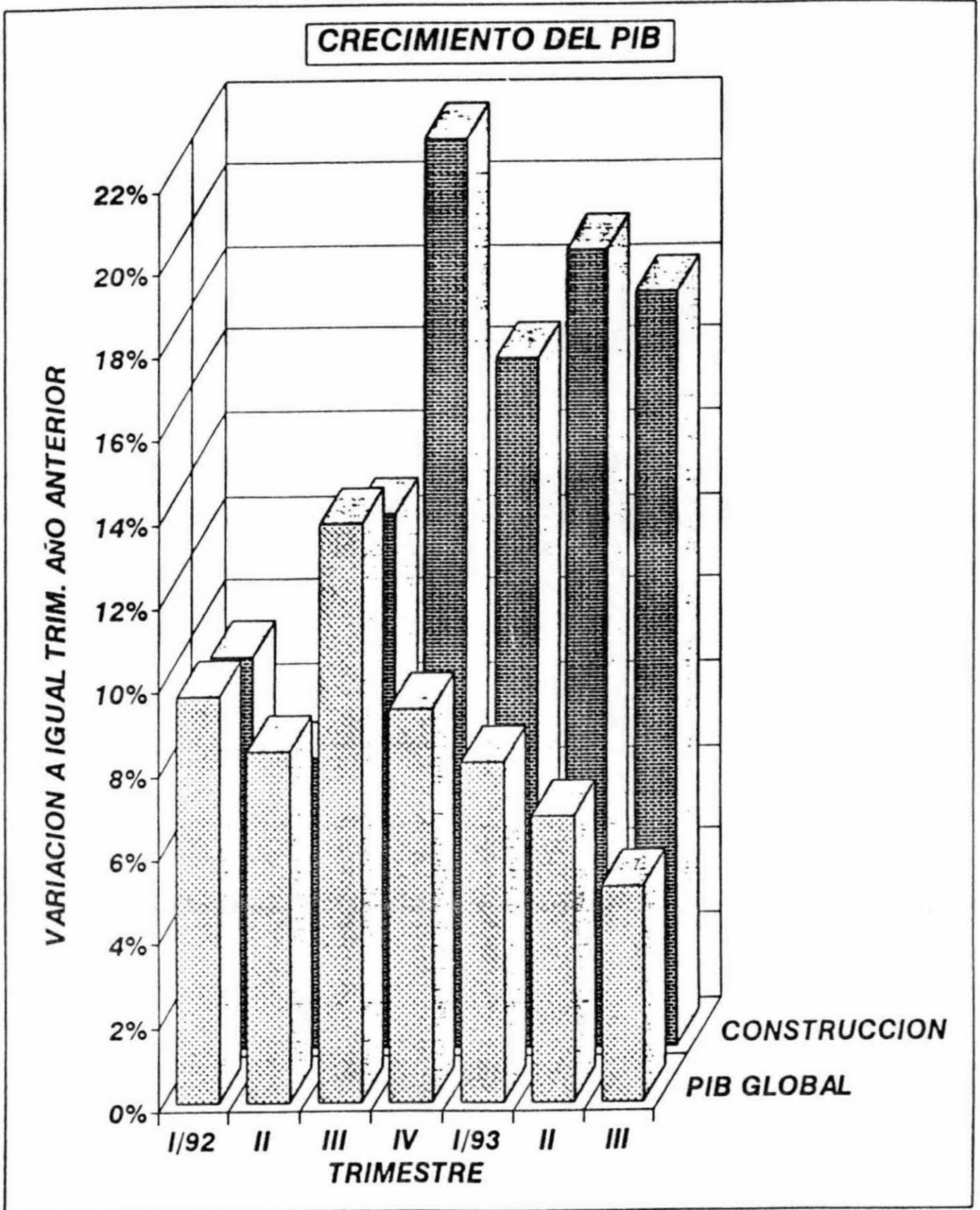
Por su parte, como antecedente para anticipar las perspectivas futuras en materia de infraestructura pública, hemos considerado el Marco de Inversión en este sector para el período 1994 a 1998, contenido en el Programa de Gobierno del recién electo Presidente de la República, Senador Eduardo Frei, programa que recoge la apreciación generalizada de que al más breve plazo debieran duplicarse los actuales niveles de inversión en esta área.

El GRAFICO 19 presenta el flujo de inversión proyectada por el próximo Gobierno, según el origen de la inversión, en obras de infraestructura pública. Se observa un crecimiento en todos los sectores, salvo en la inversión de las empresas públicas, que comienza a disminuir a partir de 1996, reflejando el término del proceso de recuperación de FF.CC. y de las obras de la Línea 5 del METRO, y el desarrollo de una parte de las obras sanitarias a través de subconcesiones al sector privado. El fuerte crecimiento que se proyecta en la inversión privada en obras de infraestructura pública se explica por la entrada en régimen del sistema de concesiones de obras públicas, especialmente viales, tanto urbanas como interurbanas; las subconcesiones de servicios de agua potable y alcantarillado; la ejecución de proyectos de tratamiento de aguas servidas, también por subconcesiones, y el mayor espacio de inversión que se proyecta para el sector privado en el área de puertos, especialmente hacia el bienio 95-96, y el el sector de FF.CC.

Por nuestra parte, estimamos que este proceso de aumento de la inversión en materia de infraestructura pública debiera ser más acelerado, por la urgencia de resolver este eventual cuello de botella para el desarrollo económico futuro, al tiempo que estimamos que la entrada en niveles de régimen de las concesiones de obras públicas tomará un mayor plazo que el proyectado en este programa.

Con todo, es claro que este estratégico subsector está recibiendo prioridad dentro de los programas de Gobierno, y no hay dudas respecto a que aquí debe esperarse un fuerte crecimiento.

En suma, estamos optimistas respecto de las perspectivas del sector en el mediano plazo, y nos estamos preparando para abordar los desafíos que este crecimiento reviste.

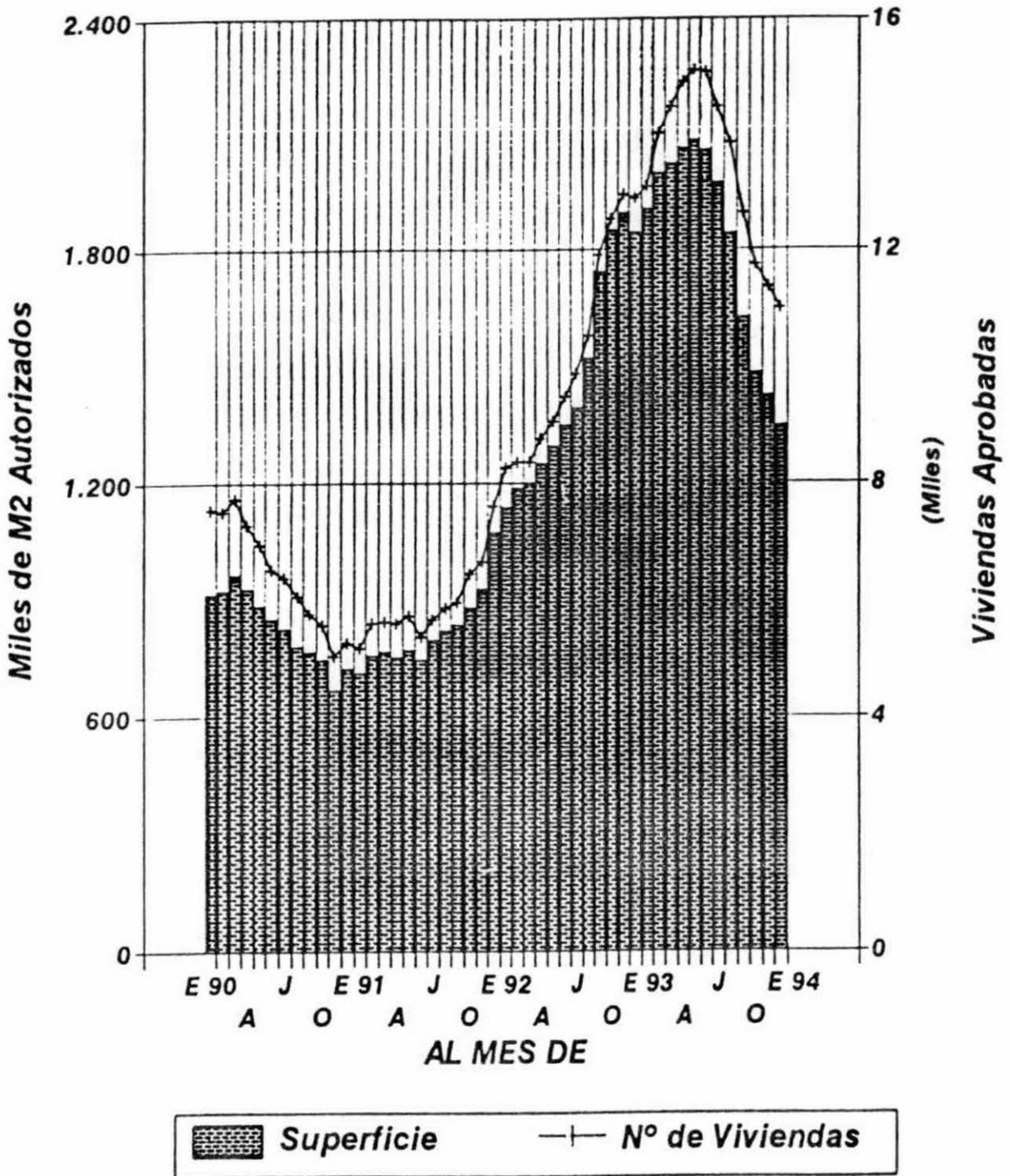


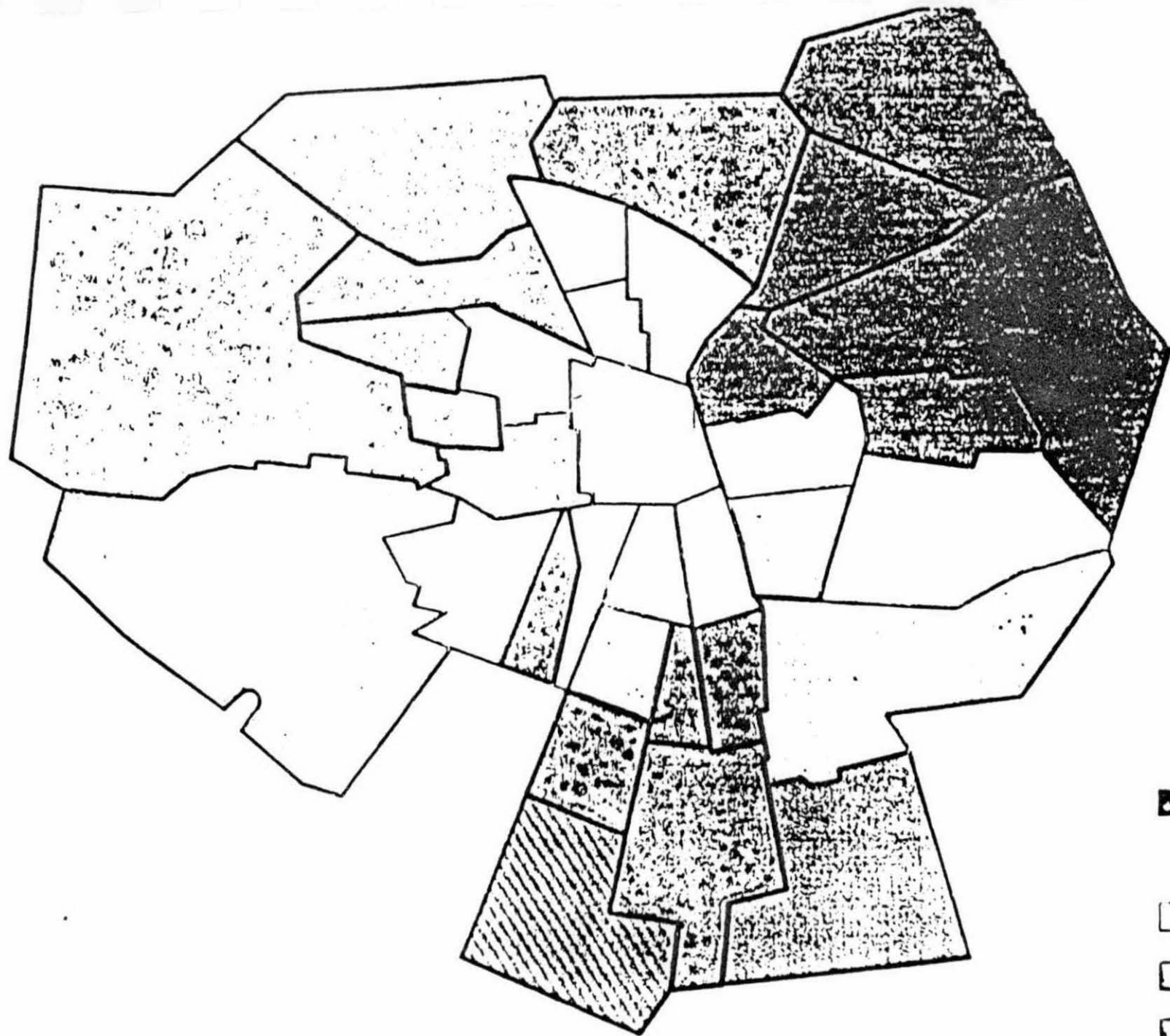
1







PERMISOS DE CONSTRUCCION DE OBRAS NUEVAS

		AÑO		93 / 92
		1992	1993	% VAR.
<u>TOTAL PAIS</u>				
Viviendas	Nº	105,669	117,392	11.1%
	Miles M ²	6,877	7,054	2.6%
Industria, Comercio y Estab.Financieros	Miles M ²	2,130	2,439	14.5%
Servicios	Miles M ²	448	480	7.3%
<u>SubTotal NO HABIT.</u>	Miles M ²	2,577	2,920	13.3%
<u>TOTAL EDIFICACION</u>	Miles M ²	9,454	9,974	5.5%
<u>REGION METROPOLITANA</u>				
Viviendas	Nº	49,441	57,519	16.3%
	Miles M ²	3,804	3,674	-3.4%
Industria, Comercio y Estab.Financieros	Miles M ²	1,211	1,331	10.0%
Servicios	Miles M ²	142	163	14.7%
<u>SubTotal NO HABIT.</u>	Miles M ²	1,353	1,494	10.5%
<u>TOTAL EDIFICACION</u>	Miles M ²	5,156	5,168	0.2%
<u>GRAN SANTIAGO</u>				
Viviendas	Nº	44,654	49,644	11.2%
	Miles M ²	3,434	3,234	-5.8%
<u>SubTotal NO HABIT.</u>	Miles M ²	1,032	1,228	19.0%
<u>TOTAL EDIFICACION</u>	Miles M ²	4,466	4,463	-0.1%

VIVIENDAS DE MERCADO EN GRAN SANTIAGO PERMISOS APROBADOS EN 12 MESES

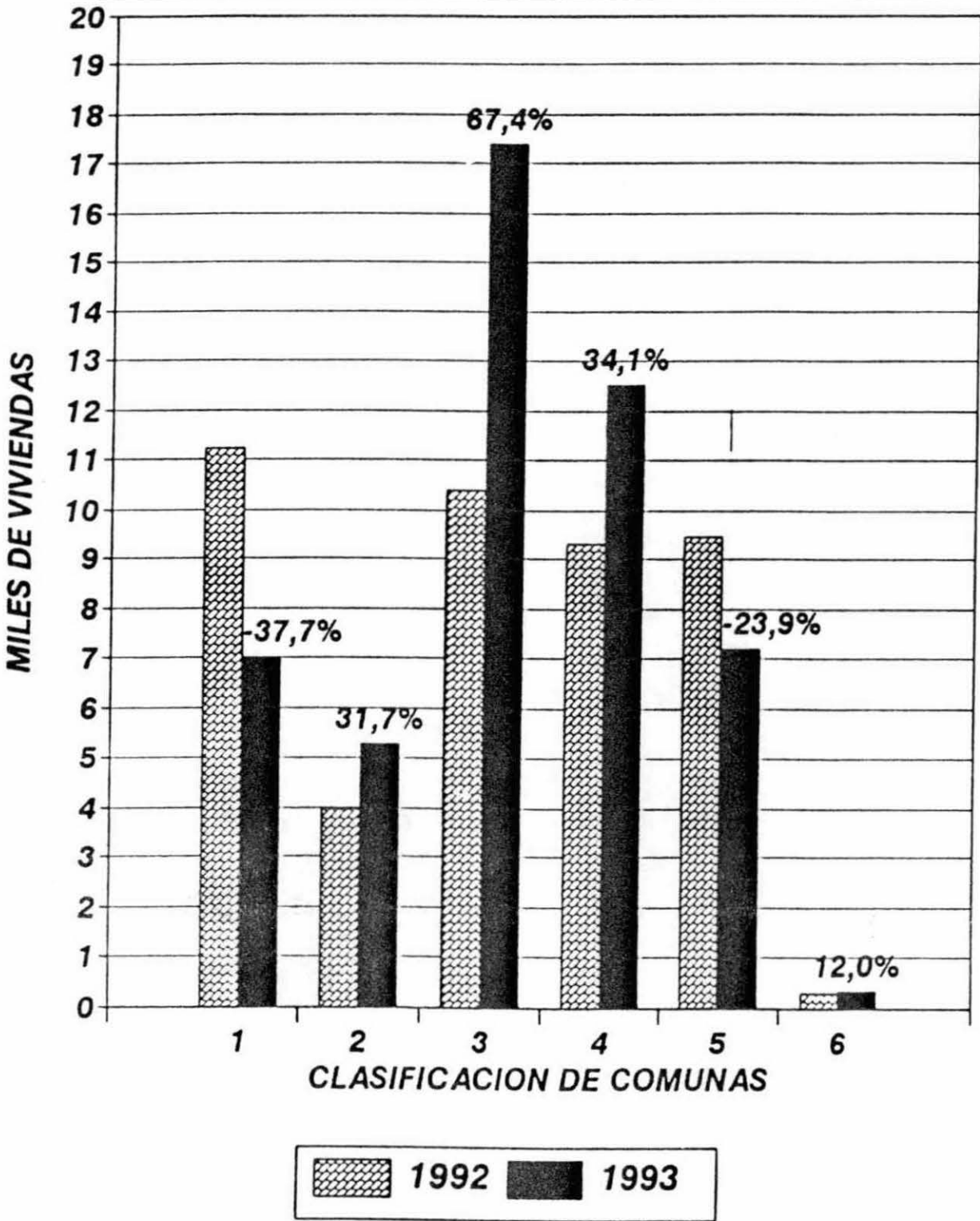




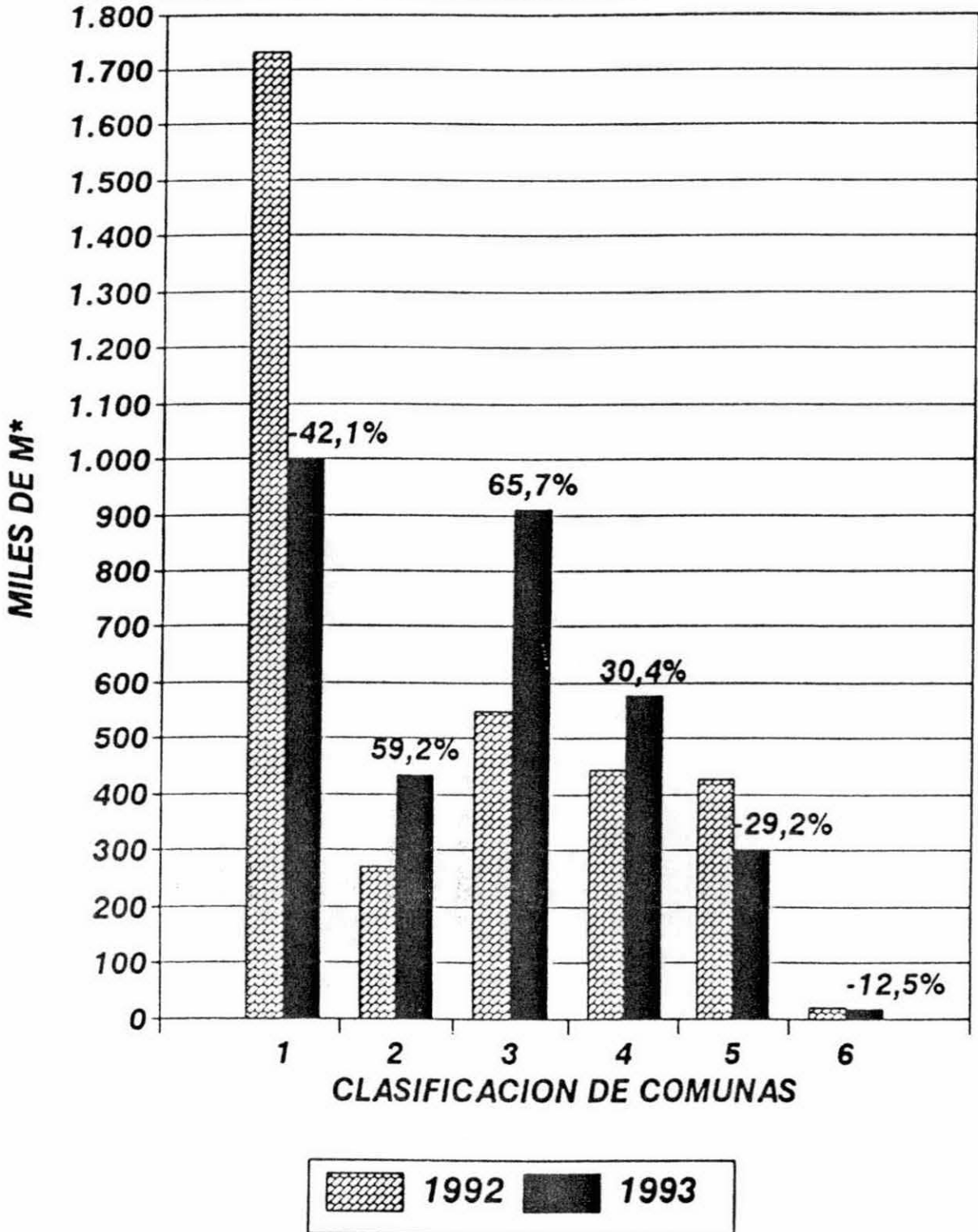
-  1
-  2
-  3
-  4
-  5
-  6

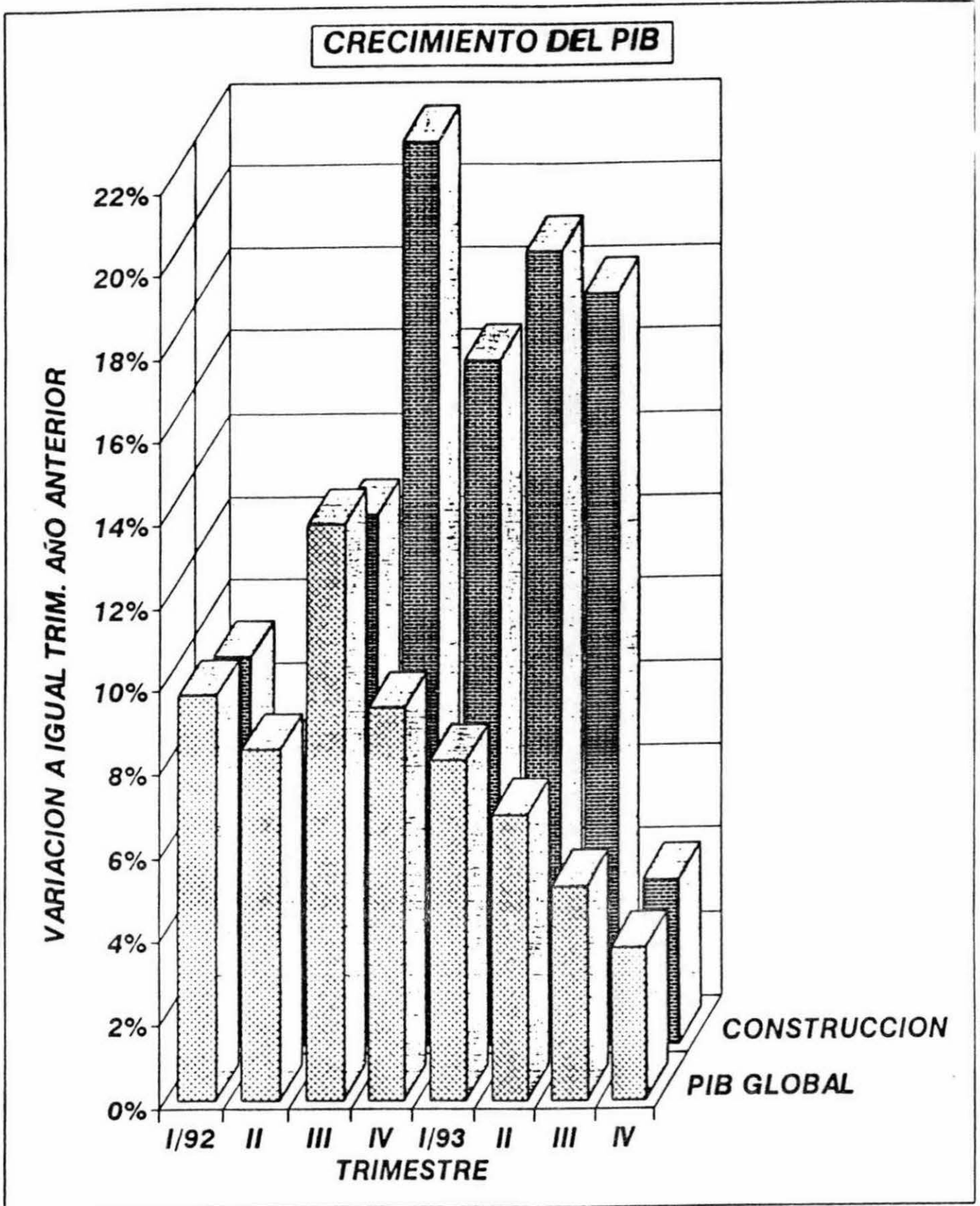
COMUNAS DE LA PROVINCIA DE SANTIAGO

EDIFICACION APROBADA DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO

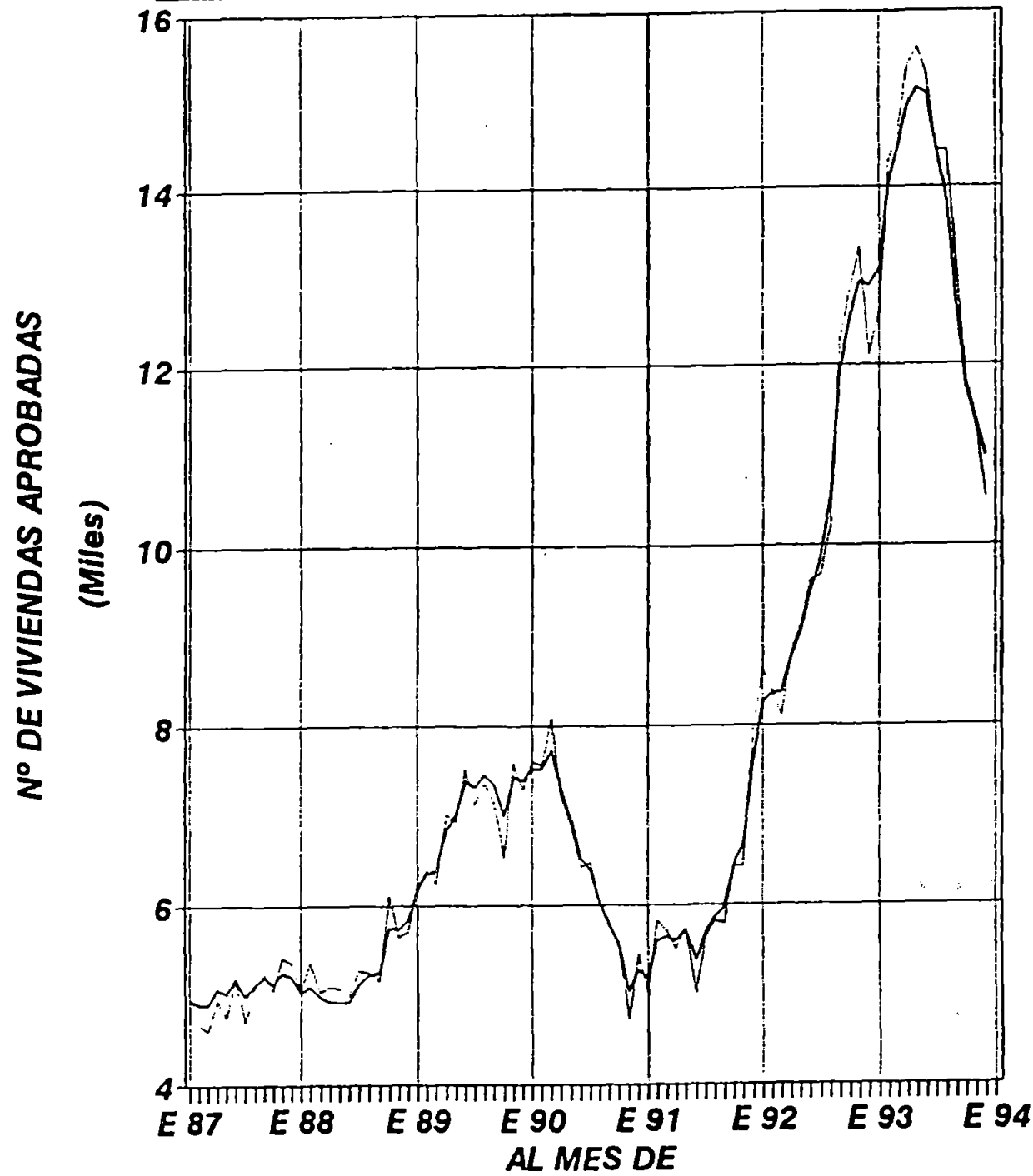


EDIFICACION APROBADA DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO



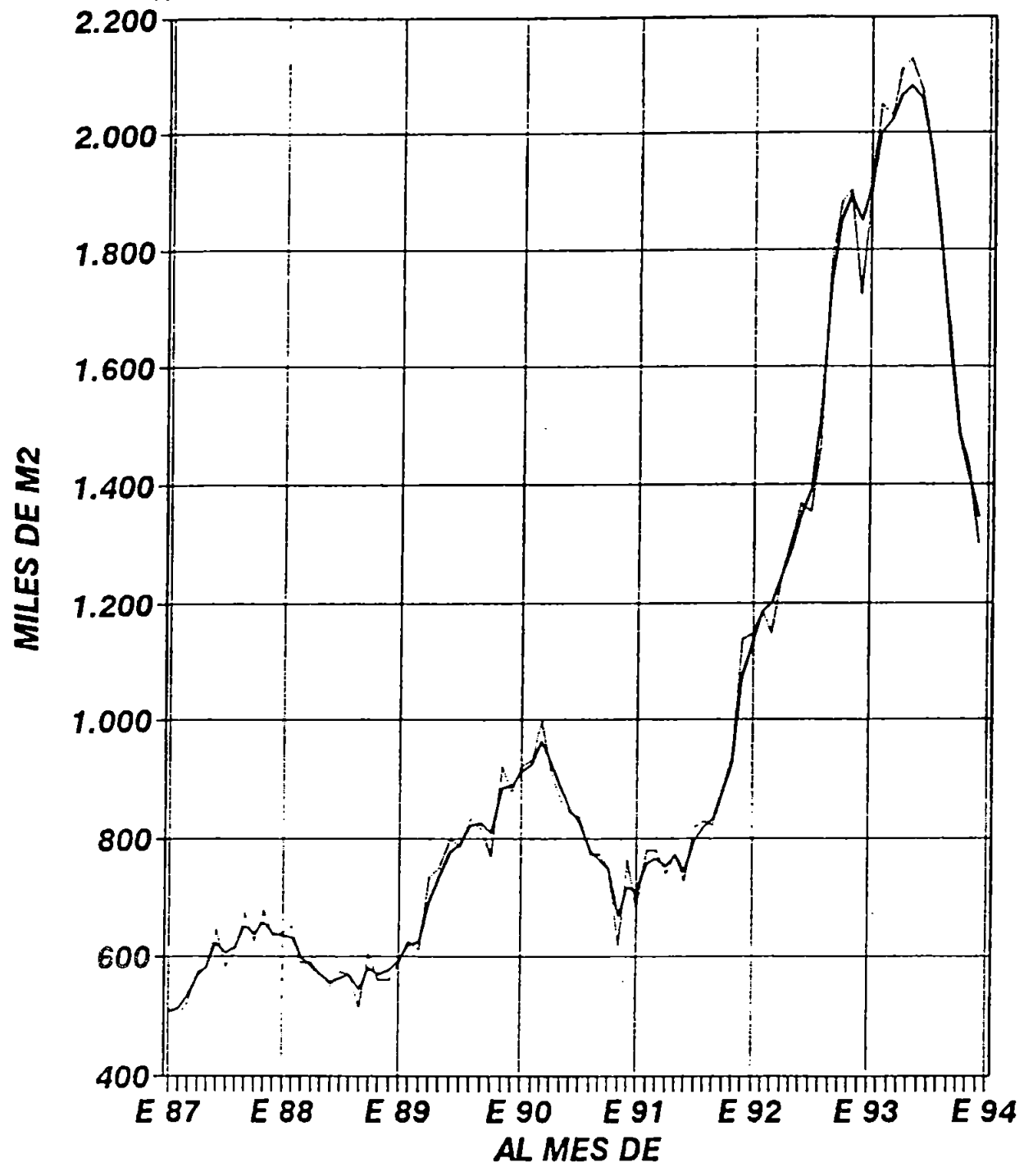


VIVIENDAS DE MERCADO EN GRAN STGO.
PERMISOS APROBADOS EN 12 MESES



— EFECTIVO - - - PROYECTADO

**VIVIENDAS DE MERCADO EN GRAN STGO.
PERMISOS APROBADOS EN 12 MESES**



— EFECTIVO — PROYECTADO

ESTIMACION DE LA INVERSION EN CONSTRUCCION
DURANTE 1993 Y PROYECCIONES PARA 1994

2

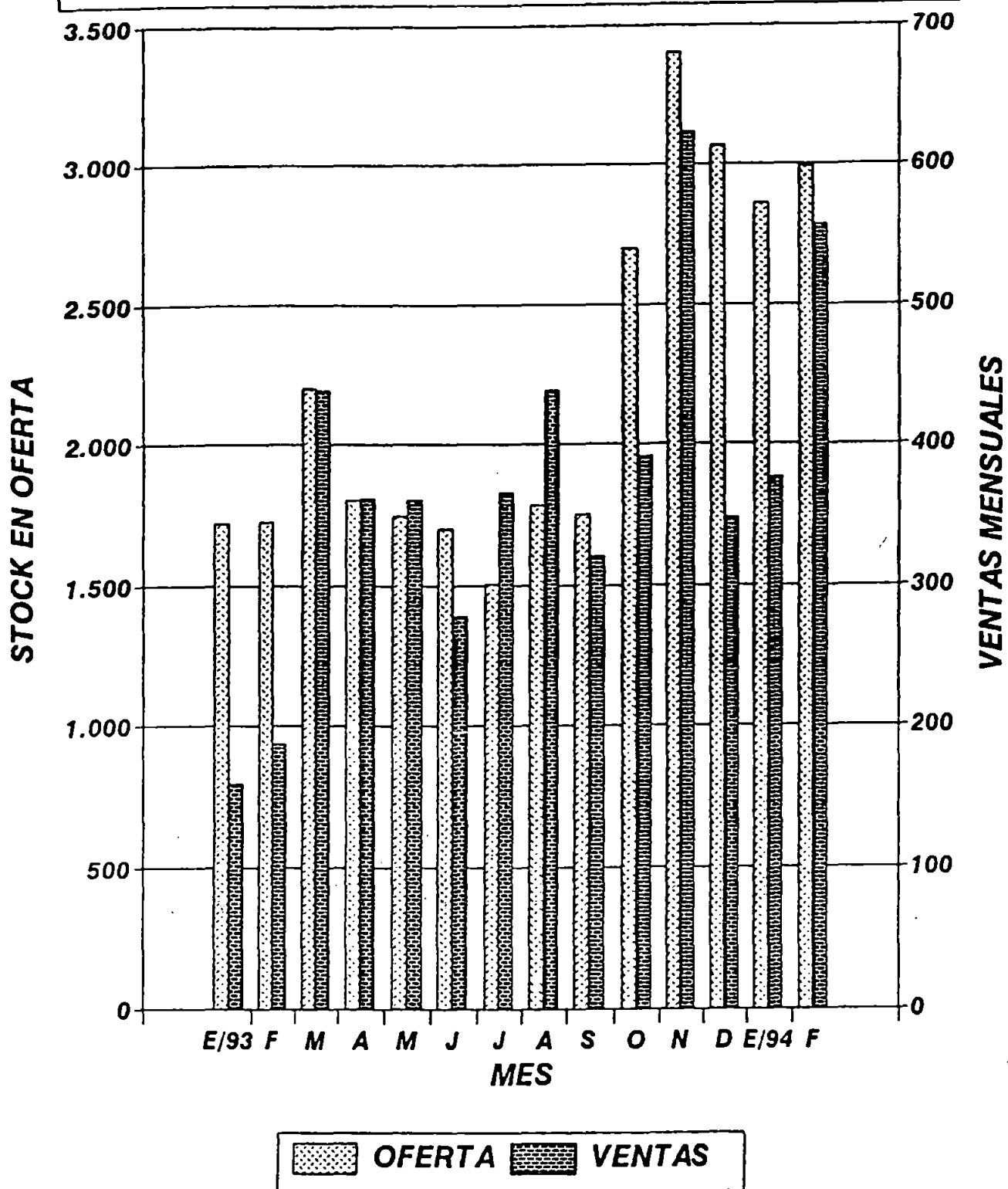
SECTOR	1992	1993	1994	93/92	94/93
	Millones US \$ de 1993			% Variación Real	
VIVIENDA	<u>1,807</u>	<u>2,099</u>	<u>1,926</u>	<u>16.2</u>	<u>-8.3</u>
Pública	355	357	369	0.5	3.3
MINVU	313	315	327	0.7	3.9
Mej.Barrios	43	42	42	-0.7	-1.2
Privada	1,452	1,742	1,557	20.0	-10.6
INFRAESTRUCTURA	<u>2,486</u>	<u>2,787</u>	<u>3,167</u>	<u>12.1</u>	<u>13.6</u>
Pública	670	751	850	12.0	13.3
MOP	350	386	437	10.1	13.3
FNDR	127	134	145	5.5	8.3
MINVU	70	95	112	35.9	18.4
Mej.Urbano	14	9	12	-36.7	42.1
EE.SS.SS.	109	127	143	16.5	12.6
Privada	1,816	2,036	2,317	12.1	13.8
Catastro	713	955	1,232	33.9	29.0
Energía	97	121	187	24.9	54.5
Minería	157	294	354	87.9	20.2
Industria	99	122	84	23.9	-31.3
Telecomunic.	33	49	63	47.6	27.8
Comercio	119	172	283	44.2	64.9
Turismo	55	118	122	113.6	3.2
Otras	154	79	140	-48.5	76.5
EE.PP.	172	227	235	32.0	3.6
EMPORCHI	7	10	6	36.4	-44.4
FF.CC.	2	9	13	410.0	47.1
METRO	2	7	32	191.1	350.0
CODELCO	119	136	136	14.3	0.0
ENAMI	7	5	5	-19.3	0.0
ENAP	18	21	18	17.8	-14.2
Ley Bonif.Riego	12	7	21	-45.1	205.9
D.G.A.C	4	31	3	644.9	-89.9
RESTO	931	855	850	-8.2	-0.5
CONSTRUCCION	<u>4,293</u>	<u>4,887</u>	<u>5,093</u>	<u>13.8</u>	<u>4.2</u>
Pública	1,025	1,108	1,219	8.0	10.0
Privada	3,268	3,779	3,874	15.6	2.5
PIB	<u>41,671</u>	<u>44,129</u>	<u>46,115</u>	<u>5.9</u>	<u>4.5</u>
FBCF	<u>9,879</u>	<u>11,361</u>	<u>12,156</u>	<u>15.0</u>	<u>7.0</u>
FBCF/PIB	23.7%	25.7%	26.4%		

2

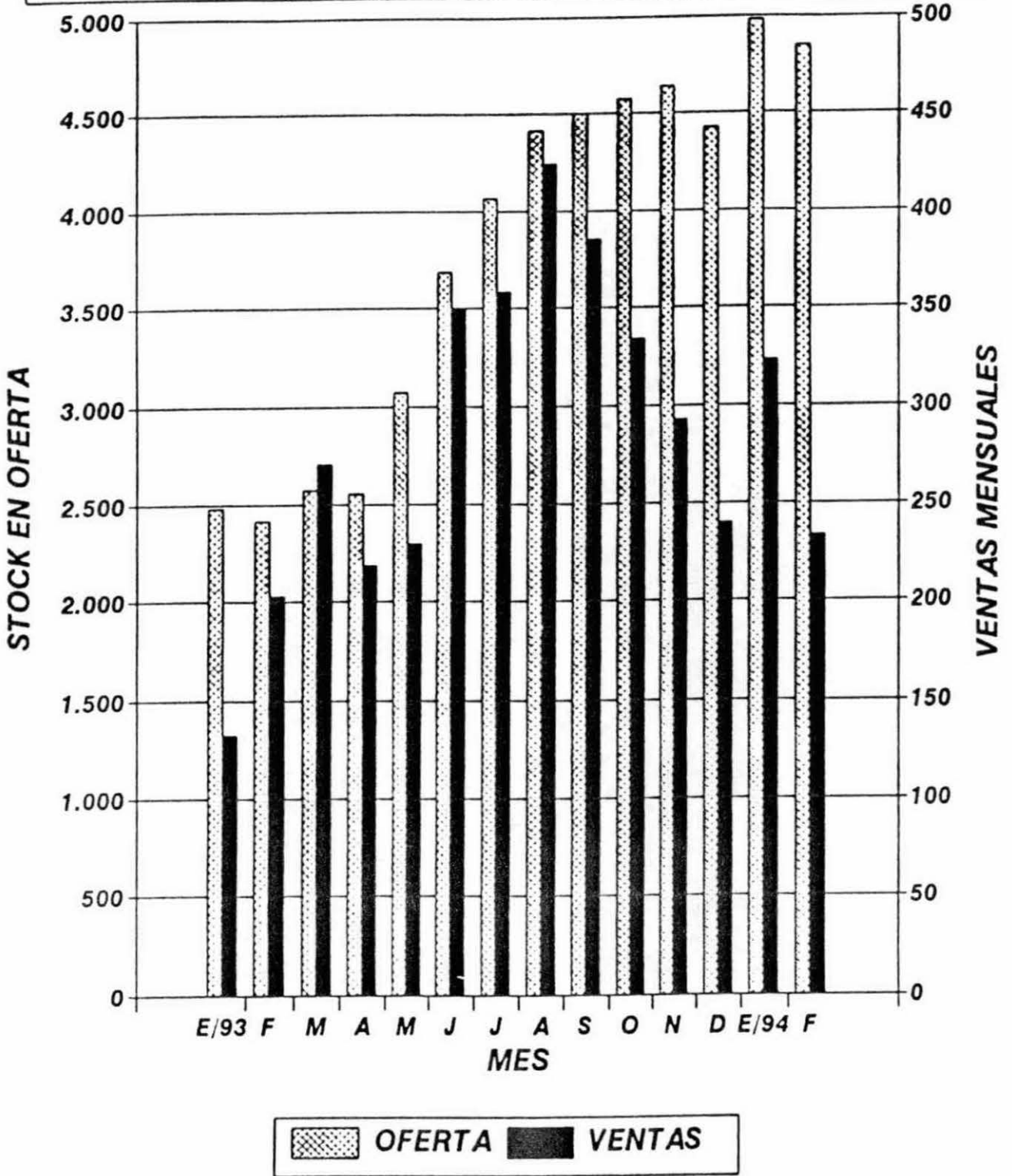
ESTIMACION DE LA INVERSION EN CONSTRUCCION DURANTE 1993 Y PROYECCIONES PARA 1994

SECTOR	1992	1993	1994	93/92	94/93
	Millones US \$ de 1993			% Variación Real	
<u>VIVIENDA</u>	<u>1,807</u>	<u>2,099</u>	<u>1,926</u>	<u>16.2</u>	<u>-8.3</u>
Pública	355	357	369	0.5	3.3
Privada	1,452	1,742	1,557	20.0	-10.6
<u>INFRAESTRUCTURA</u>	<u>2,486</u>	<u>2,787</u>	<u>3,167</u>	<u>12.1</u>	<u>13.6</u>
Pública	670	751	850	12.0	13.3
Privada	1,816	2,036	2,317	12.1	13.8
<u>CONSTRUCCION</u>	<u>4,293</u>	<u>4,887</u>	<u>5,093</u>	<u>13.8</u>	<u>4.2</u>
Pública	1,025	1,108	1,219	8.0	10.0
Privada	3,268	3,779	3,874	15.6	2.5

MERCADO INMOBILIARIO DE CASAS NUEVAS COMUNAS SELECCIONADAS GRAN STGO.

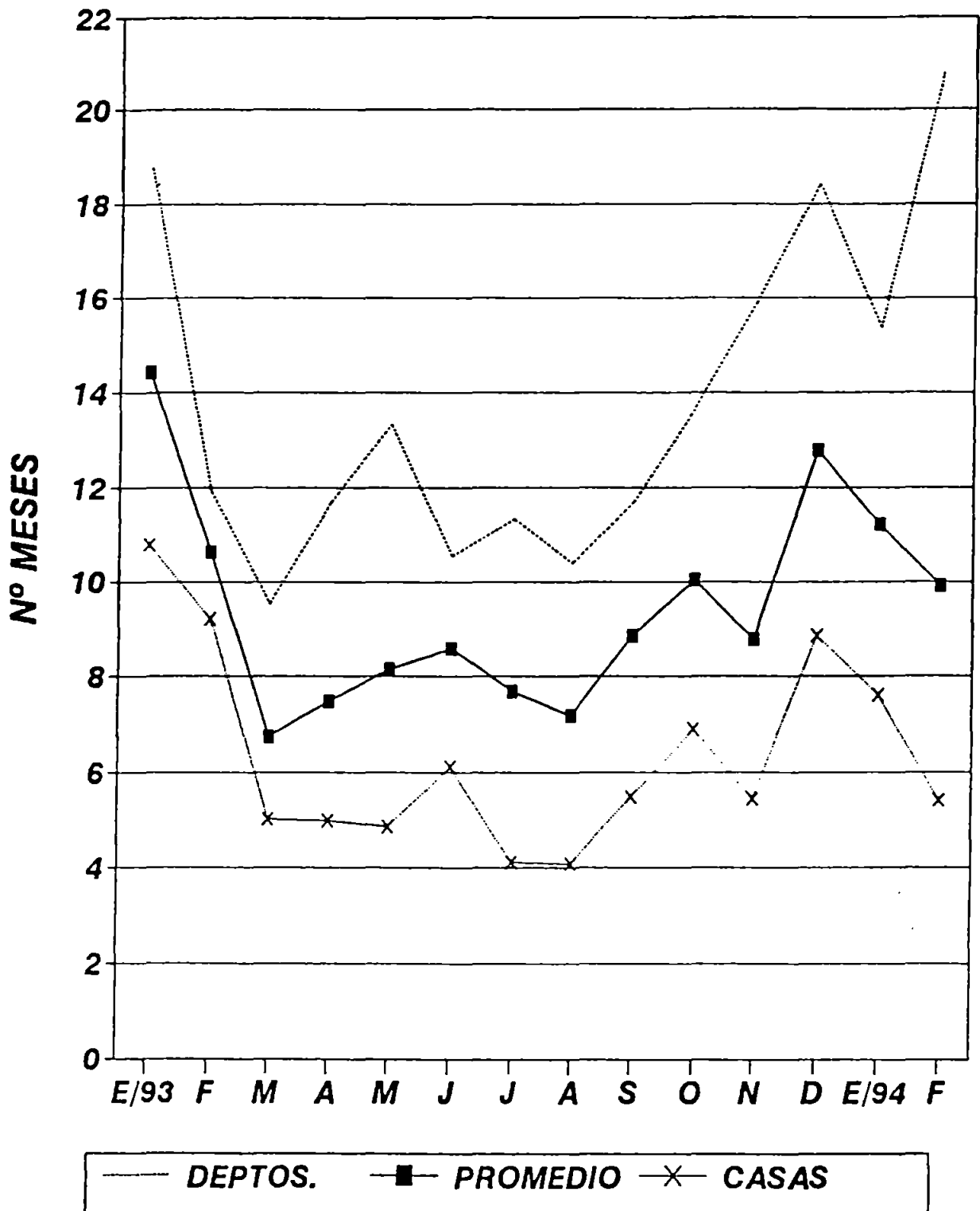


MERCADO INMOBILIARIO DE DEPTOS. NUEVOS COMUNAS SELECCIONADAS GRAN STGO.

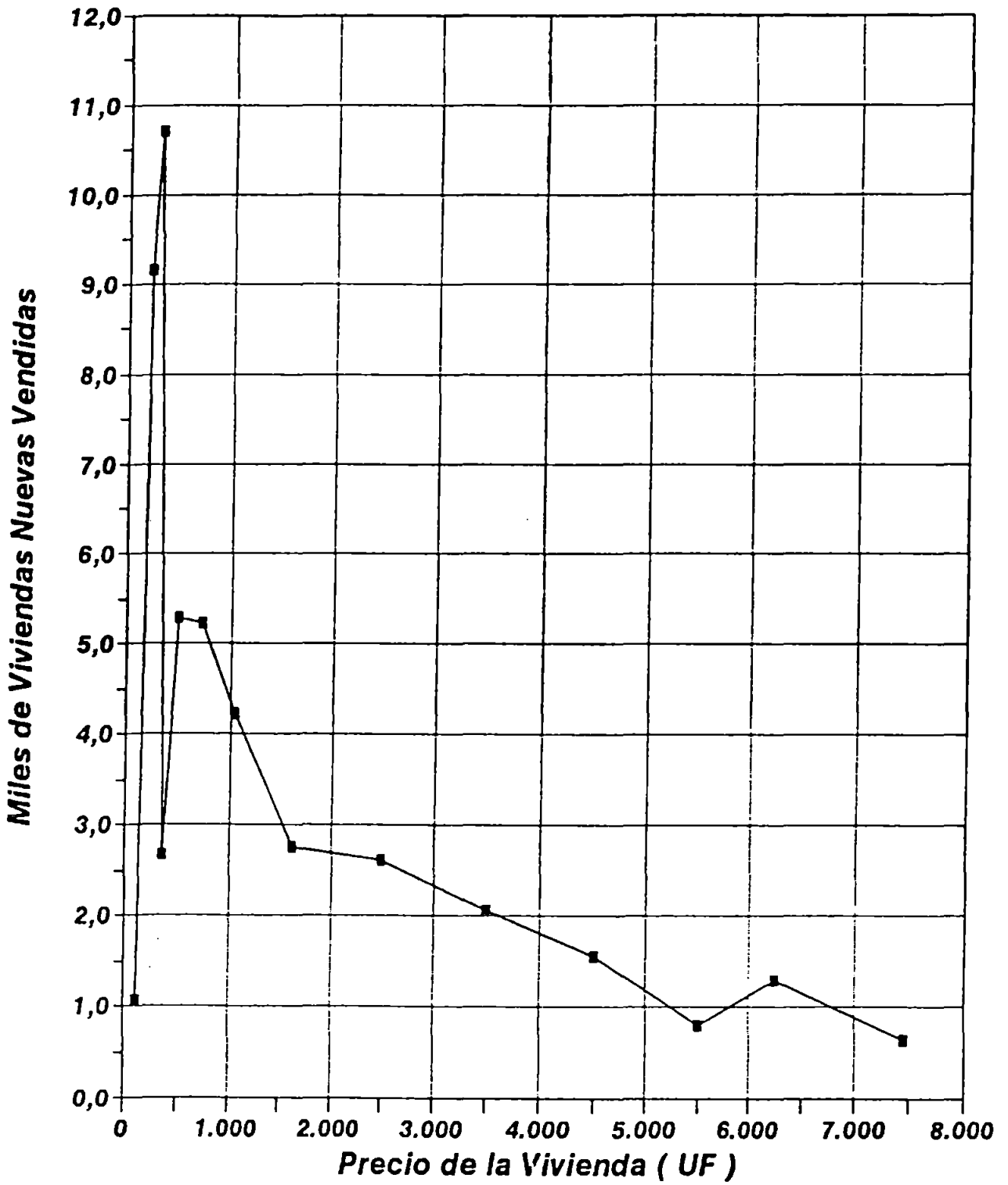


10

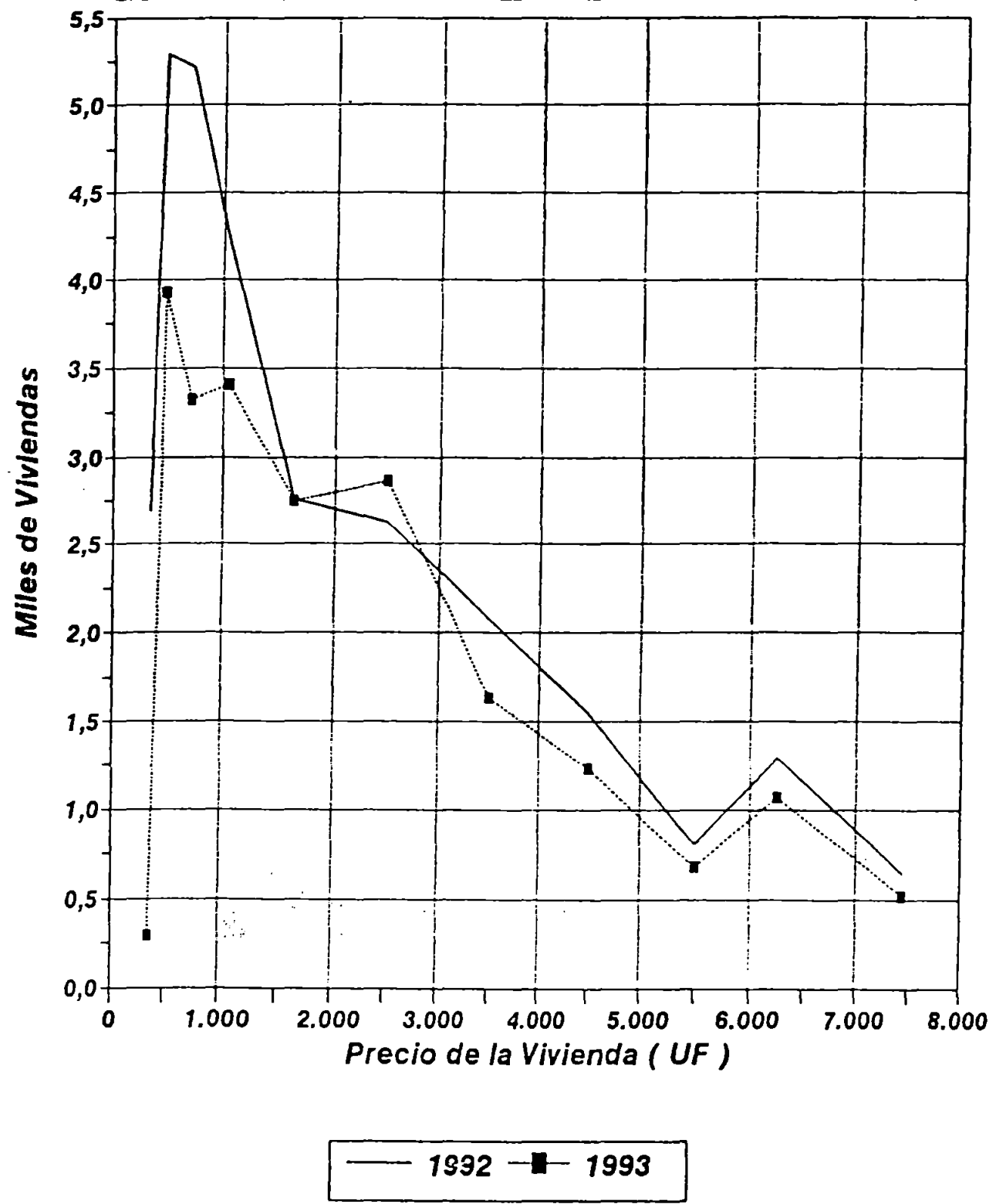
VELOCIDAD DE VENTAS MESES PARA AGOTAR STOCKS



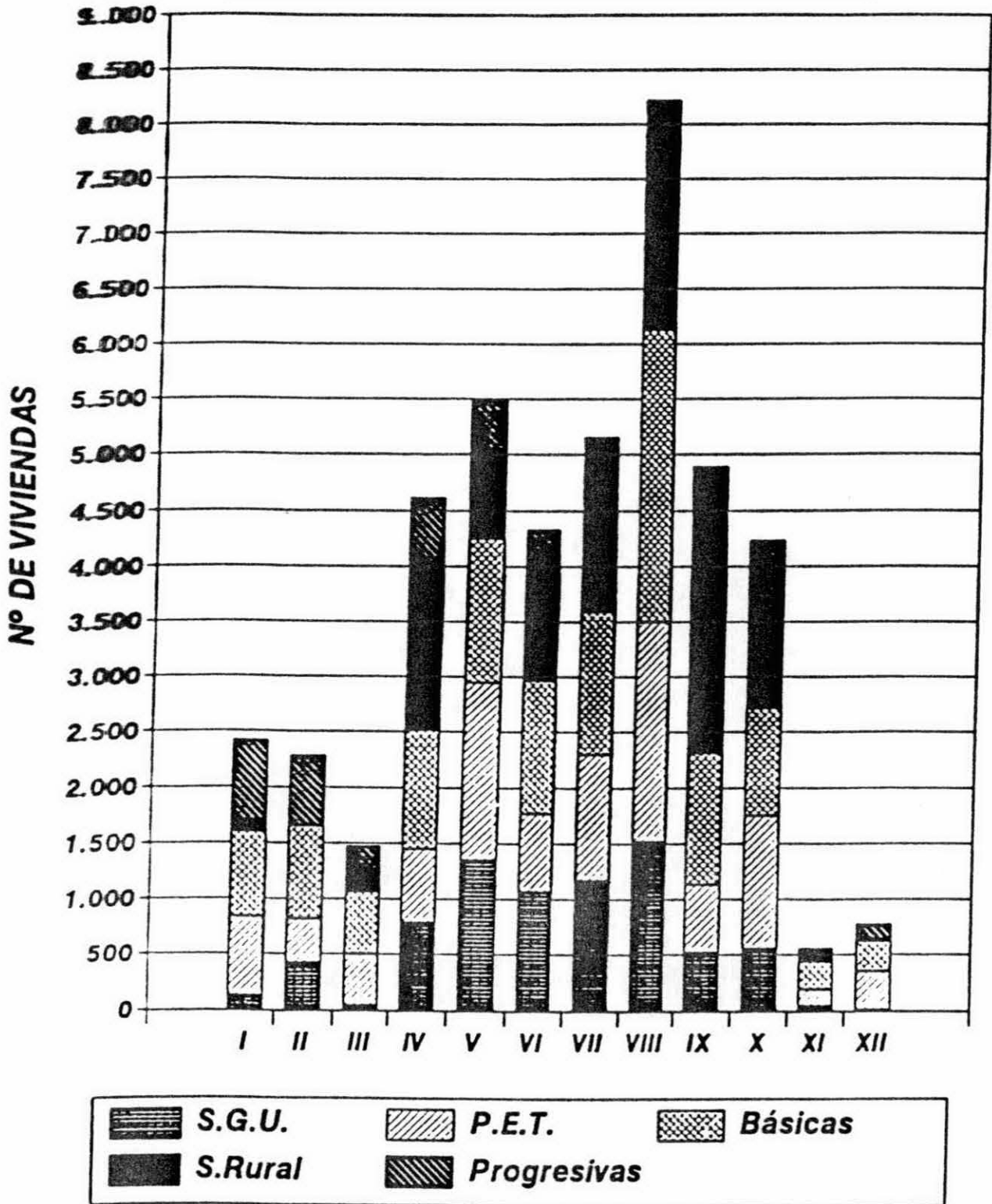
MERCADO DE VIVIENDAS EN GRAN STGO. 1992 TOTAL VENTAS 1992



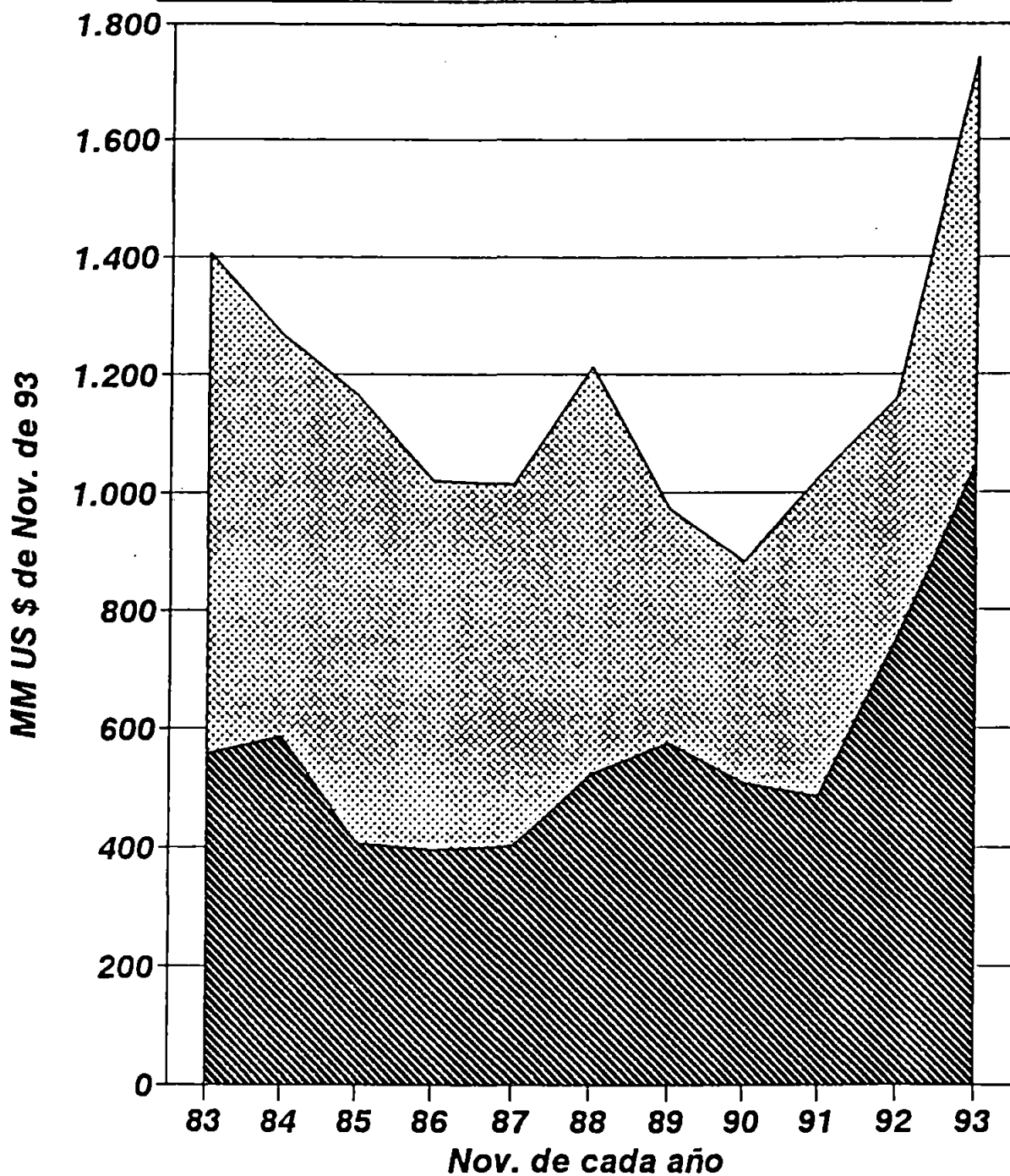
MERCADO DE VIVIENDAS EN GRAN SANTIAGO VENTAS DE VIVIENDAS NUEVAS



VIVIENDAS PUBLICAS ENTREGADAS POR REGION EN 1992



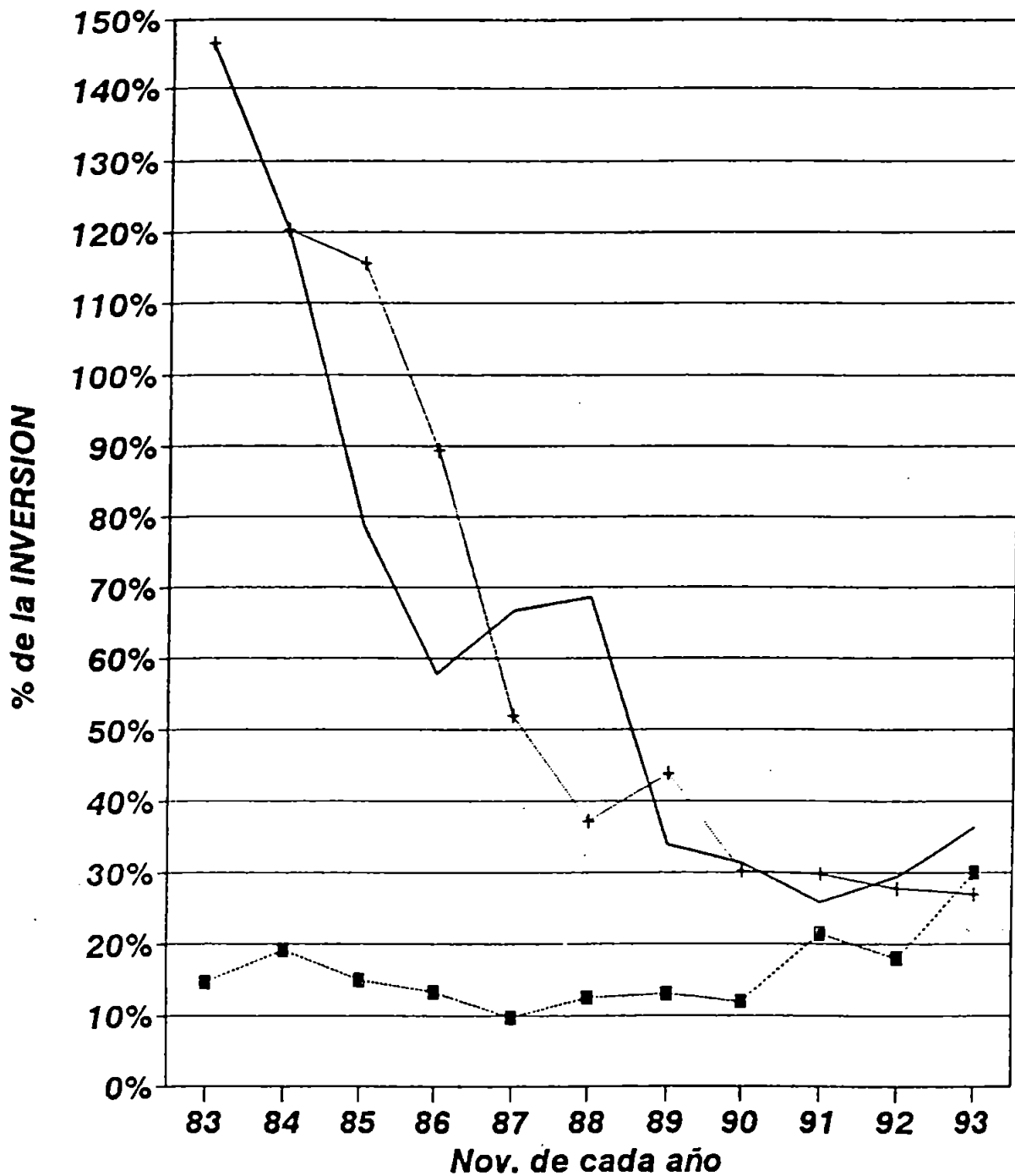
COLOCACIONES BANCARIAS EN EL SECTOR CONSTRUCCION



Hasta 1 año plazo

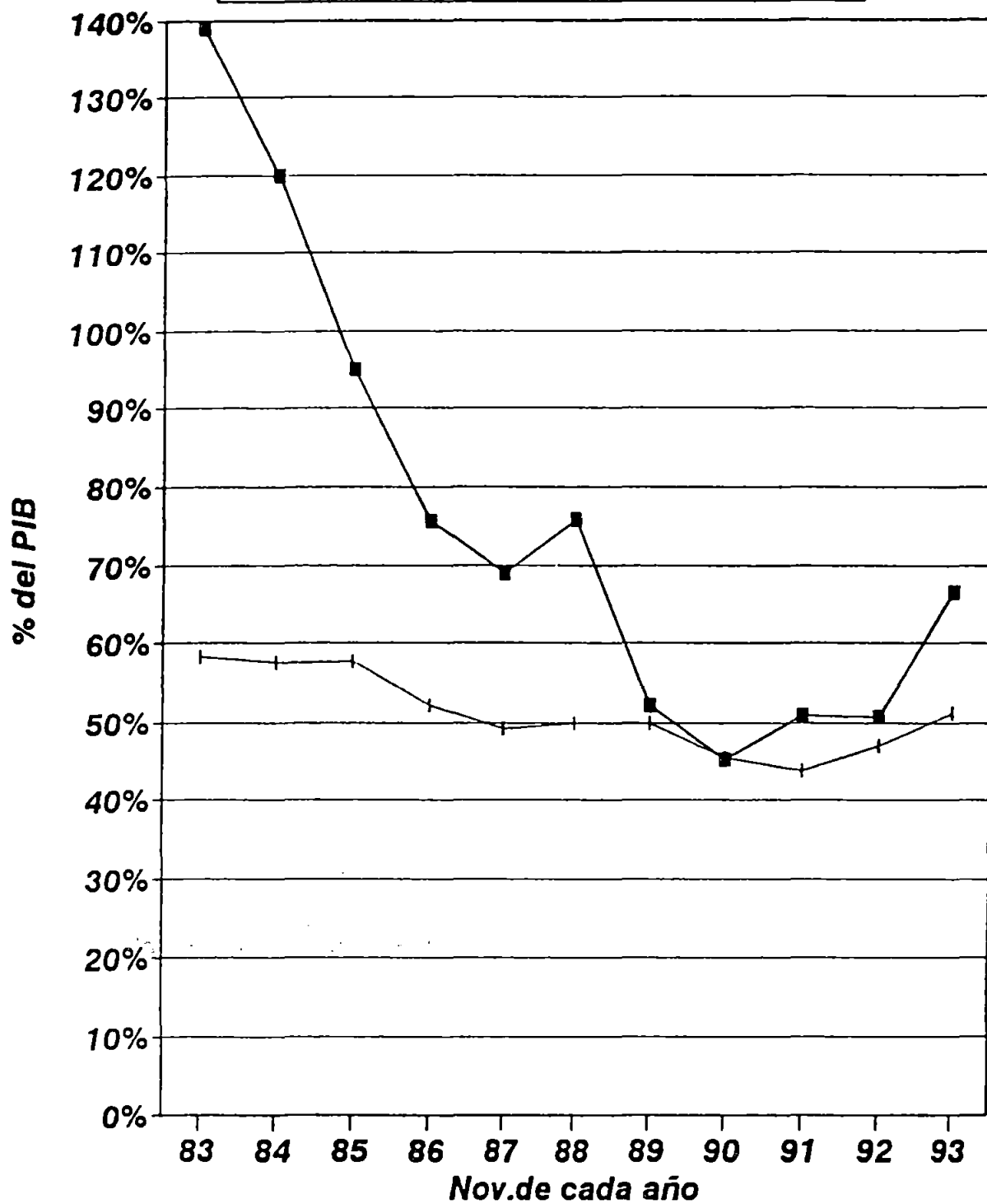
 A + de 1 año plazo

COLOCACIONES BANCARIAS EN EL SECTOR CONSTRUCCION



— Vivienda —+— Edif. No Residen -■- Otras Obras

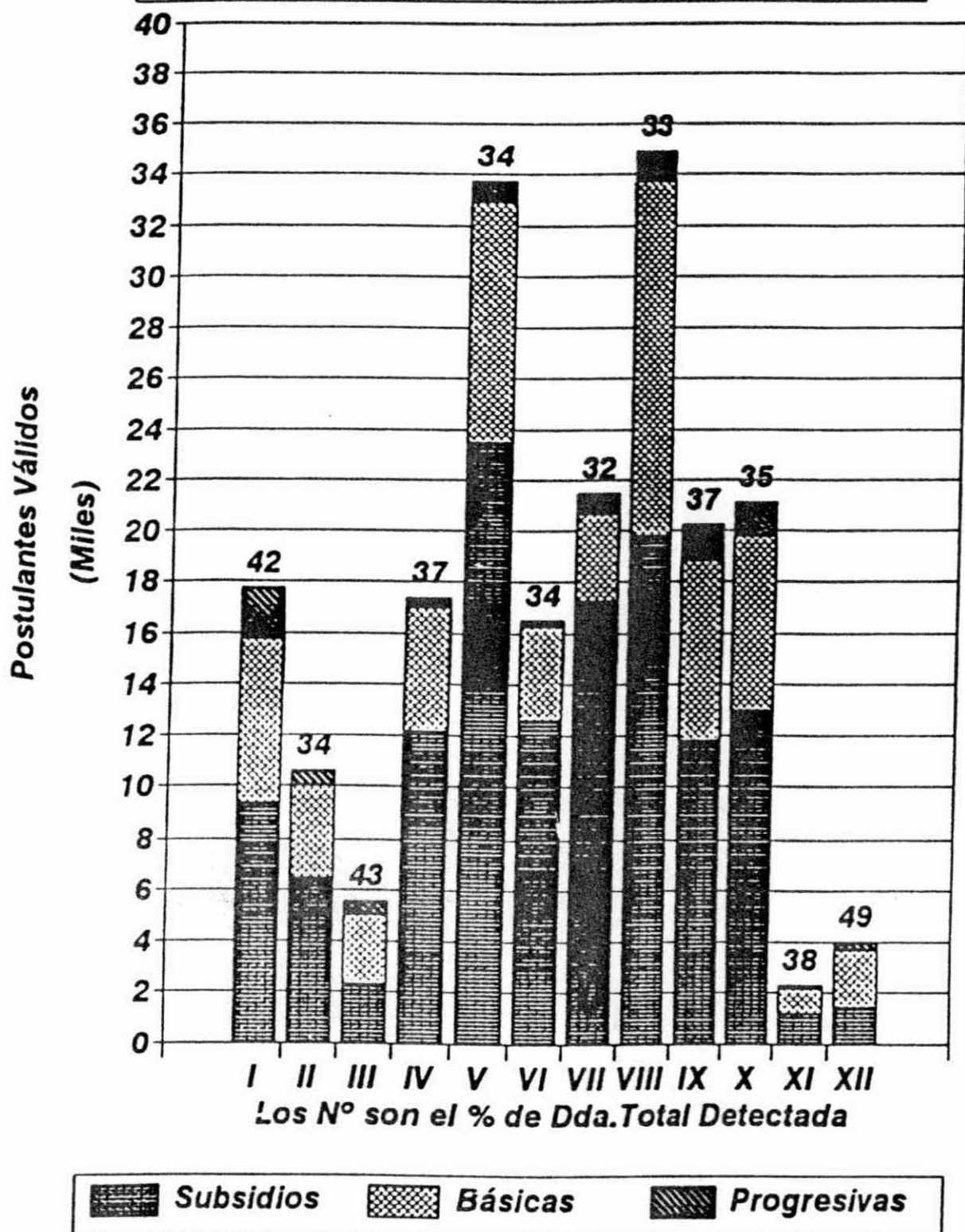
COLOCACIONES BANCARIAS



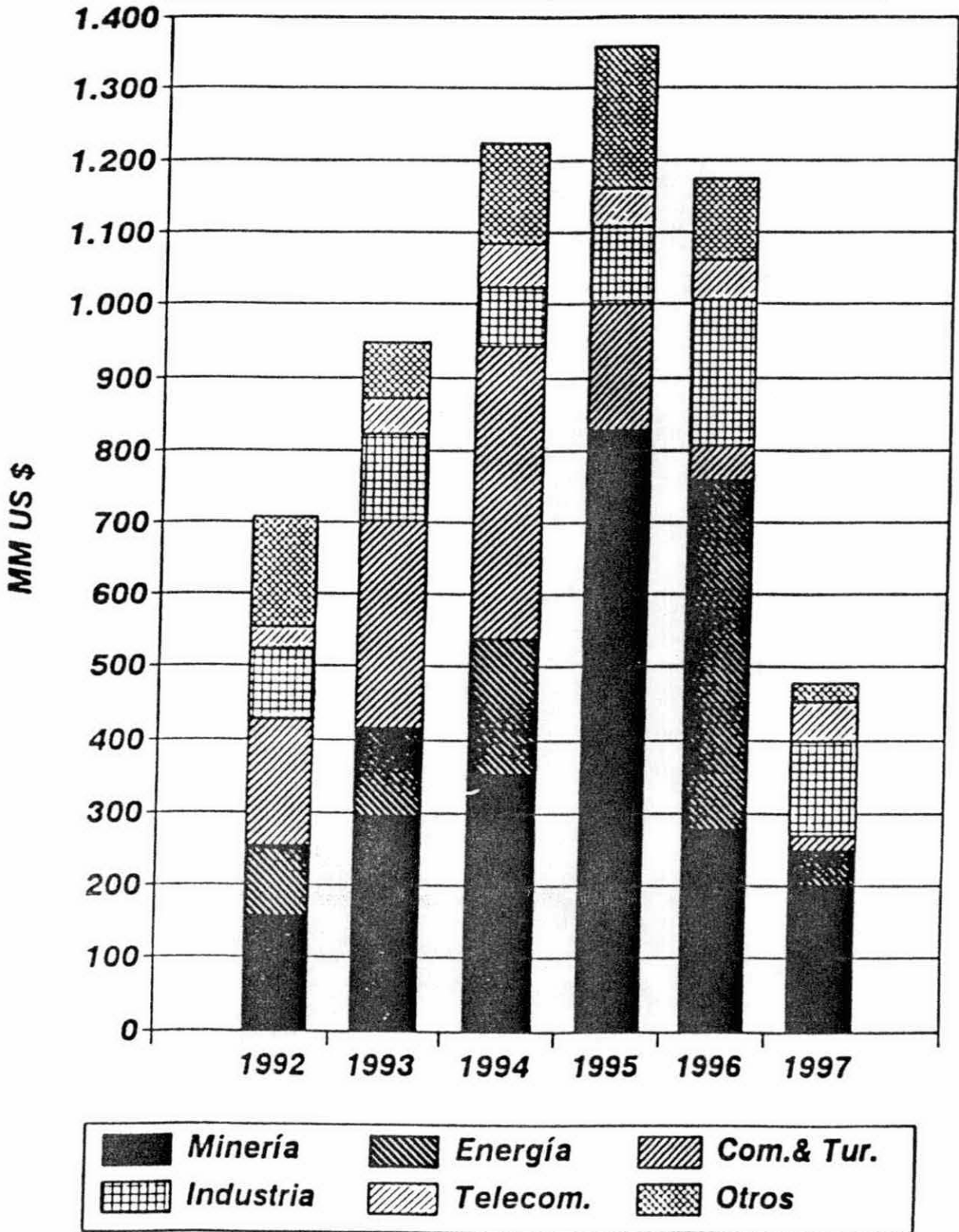
—+— Total País

—■— Sector Construcción

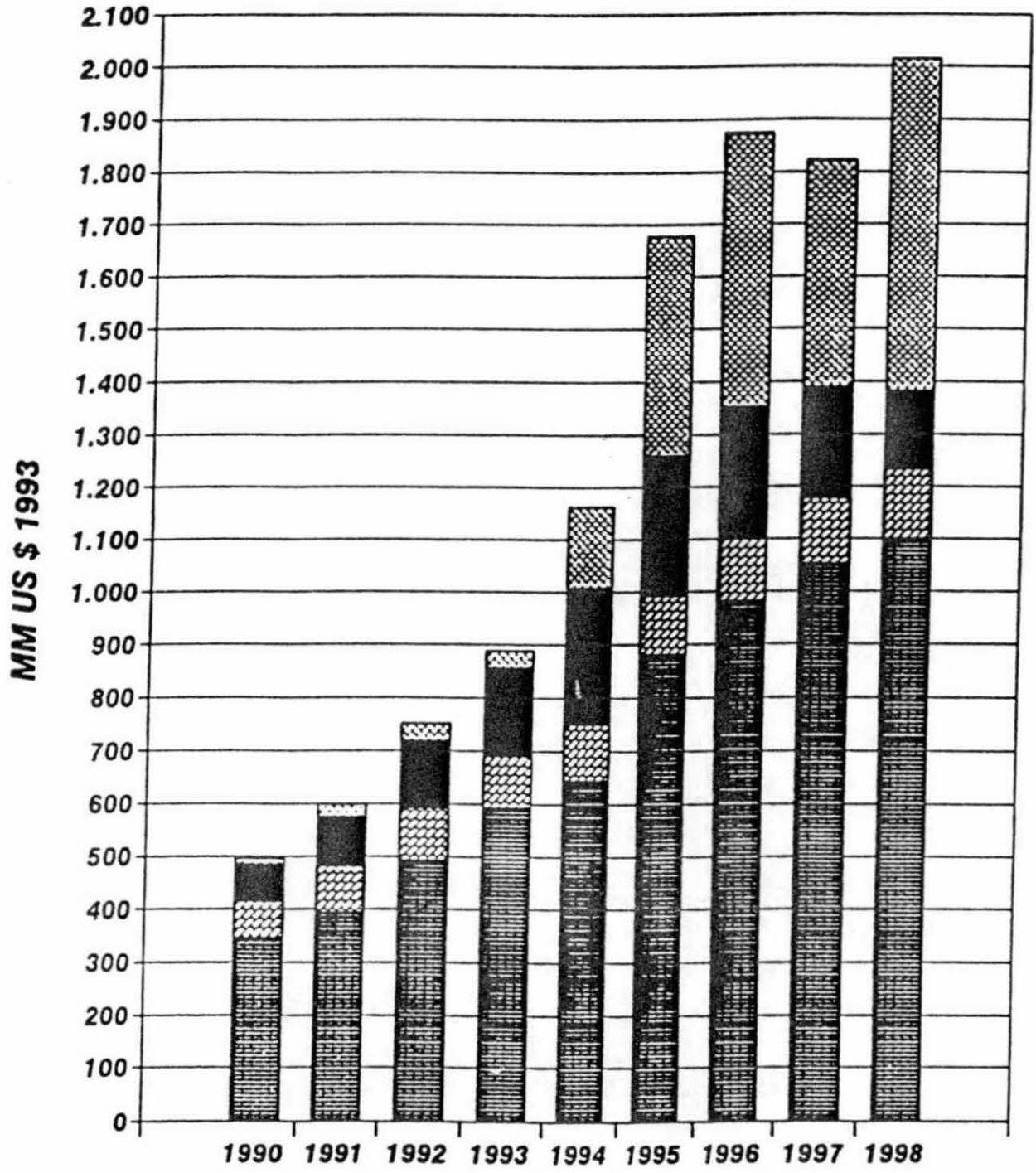
DEMANDA HABITACIONAL DE CORTO PLAZO DE PROGRAMAS PUBLICOS DE VIVIENDA



INVERSION EN CONSTRUCCION EN SECTOR DE INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA PRIVADA



MARCO DE INVERSION EN INFRAESTRUCTURA PUBLICA



Sectorial
 Descentral
 EE.PP.
 Privada



ASOCIACION GREMIAL DE CORREDORES DE PROPIEDADES

CIRCULAR N° 51


Santiago, 22 de Diciembre de 1993

Ref.: LEASING HABITACIONAL

Estimado socio (a):

Por estimarlo de su interés, acompaño una minuta explicativa de la Ley sobre **LEASING HABITACIONAL** recién promulgada el día 15 del presente mes.

Le saluda atentamente


José Francisco Montalva Ossa
Presidente

RAF/ntv

PROYECTO DE LEY SOBRE ARRENDAMIENTO
CON COMPROMISO DE COMPRAVENTA
(LEASING)

1. OBJETIVOS

1.1. Ampliar la Accesibilidad a la Vivienda a Aquéllos que tienen Dificultades Actualmente.

Existen grupos de personas que tienen mayores dificultades para acceder a la adquisición de viviendas, como sería su interés.

Entre éstos están:

- a. Los que desempeñan trabajos como independientes, en parte o totalmente informales y que en consecuencia no pueden acreditar la totalidad de su renta para obligarse en el largo plazo;
- b. Los que tienen dificultades para conformar ahorros previos de la cuantía que se requiere para adquirir y sin embargo pagan elevados arrendamientos;
- c. Los que trabajan en empresas que tienen oficinas a través de todo el país y que tienen pocos incentivos para adquirir vivienda donde trabajan por la precariedad del financiamiento para la compraventa de viviendas usadas y las dificultades administrativas y jurídicas para hacerlo y/o para transferirlas posteriormente.

1.2. Disminuir el Déficit Habitacional

Este objetivo busca adelantar en el tiempo la solución del déficit habitacional que el país arrastra y por otra parte atraer mayores inversiones en el sector. Así, se adelantarán inversiones en viviendas que de otra manera no se harían, solucionando un problema social de importancia.

1.3. Hacer más Atractivo el Sector Habitacional

Las ampliaciones descritas prestigian al sector por su dinamismo y capacidades innovadoras, acrecentando la confianza de la población en las posibilidades de acceso a la vivienda y poniendo al servicio de los inversionistas nuevas alternativas de inversión.

1.4. Fomentar el Ahorro para la Vivienda

Como es sabido, la población ahorra para la vivienda antes de adquirirla (ahorro previo) y cuando ya usufructua de ella (cancelando el dividendo hipotecario). Con el proyecto se agregarán los que hoy arriendan, quienes no sólo arrendarán sino formarán al mismo tiempo, el capital para adquirir su vivienda.

1.5. Fomento a la Competencia

Una de las virtudes principales de la política habitacional chilena, es que su sistema de subsidio dinamiza el mercado fomentando la competencia. En este caso se incorporan nuevos agentes:

- Sociedades Inmobiliarias específicas
- Sociedades especializadas filiales de Bancos
- Cajas de Compensación

o se amplía el giro de algunos ya existentes:

- Sociedades de la letra J del artículo 98 del DL-3.500
- Agentes Administradores de Mutuos Hipotecarios
- Sociedades filiales de leasing de Bancos
- Sociedades financieras

2. ESTRUCTURA DEL PROYECTO DE LEY

2.1. Cuentas de Ahorro para el Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa (cuentas individuales).

a. Para abrirlas y mantenerlas están autorizados únicamente:

- Bancos
- Sociedades Financieras
- Cajas de Compensación

b. Las cuentas individuales pueden abrirlas las personas naturales, quienes deben desarrollar un ahorro metódico en UF y los saldos perciben intereses, sin perjuicio de los depósitos voluntarios que deseen hacer. También se pueden acoger al descuento por planilla.

c. Instituciones captadoras deben pagar los arrendamientos y el saldo constituye el fondo disponible para el pago del precio. El destino que los captadores dan a estos recursos es invertirlos en un "Fondo para la Vivienda", que estará compuesto por instrumentos financieros similares a los Fondos de Pensiones del DL 3.500.

d. Los captadores tienen derecho a cobrar comisiones

e. Los recursos en las cuentas individuales son inembargables.

2.2. Sociedades Inmobiliarias Propietarias de las Viviendas que podrán darse en Arrendamiento con Promesa de Compraventa.

a. Los propietarios de las viviendas podrán ser:

- Sociedades Anónimas abiertas constituidas para este objeto.
- Sociedades letra J) del Art. 98 del DL-3.500

- Bancos: Pueden constituir filiales especializadas o utilizar las filiales de leasing.
 - Sociedades Financieras: Pueden constituir filiales.
 - Agentes Administradores de Mutuos Hipotecarios.
 - Cajas de Compensación: Constituir o formar parte de Sociedades.
- b. Títulos que pueden emitirse: Bonos comunes de acuerdo con leyes 18.045 y 18.046 y Bonos respaldados por contratos de arrendamiento con promesa de compraventa o por derechos sobre flujos de arrendamiento (bonos securitizados).
- Los bonos pueden ser adquiridos por los inversionistas institucionales en general. En el caso de los fondos de pensiones éstos pueden adquirir los bonos comunes en el cupo para bonos de empresas públicas o privadas y los bonos securitizados en el cupo para letras hipotecarias.
- c. Existen normas especiales en caso de quiebra de la Sociedad Inmobiliaria que regulan y protegen a los tenedores de bonos securitizados, separando esos activos de la masa de la quiebra.
- d. Endeudamiento de Sociedades Inmobiliarias será de hasta 15 veces su capital pagado y reservas, con excepción de las Sociedades de la letra J) del Art. 98 del DL-3.500. Los bonos securitizados no se incluyen en este leverage, quedando la exigencia de garantía adicional a los activos de respaldo de los bonos, entregada a los procedimientos de clasificación de riesgo.

3.3. El Contrato de Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa.

- a. Partes: arrendatario y Sociedad Inmobiliaria

- b. Viviendas: nuevas o usadas. En caso de operarse con subsidio habitacional deben ser DFL N° 2, construídas o en construcción o anterior a 1959 que se puedan acoger al DFL N° 2.
- c. Formalidades: Escritura pública e inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces.
- d. Prohibiciones: El único gravamen que pueden soportar las propiedades es el necesario para garantizar bonos.
- e. Contrato de compraventa prometido se celebra cuando:
 - Saldo de la cuenta es igual al precio prometido.
 - Si al cumplirse el plazo no son iguales dentro de los 12 meses siguientes.
 - Si opera el seguro de desgravamen
- f. El arrendador y el arrendatario están facultados para vender la propiedad o ceder los contratos respectivamente.
- g. Justo precio es el del momento de la celebración del contrato de arrendamiento con compromiso de compraventa.
- h. Mejoras, reparación y ampliación pueden estar reguladas en los contratos.
- i. Causales de término o resolución del contrato
 - Por no pago de tres aportes sucesivos o cuatro cualesquiera.
 - Por graves daños causados a la vivienda
 - Por cambio de destino de la vivienda
 - Por quiebra del arrendatario

- Por incumplimiento de las obligaciones de parte del arrendador.

j. Excepcionalmente un arrendatario con más de cinco años de contrato, puede imputar por 4 veces durante la vigencia del contrato dineros del Fondo acumulado al pago del arrendamiento.

i. Conflictos los resuelve: Juez árbitro mixto dentro de nóminas por provincias que confeccionará MINVU.

2.4. Los Seguros y el Fondo de Garantía

Obligatoriedad de Seguros de incendio, desgravámenes y desempleo. En este último caso se podrá exigir a los no dependientes a generar un fondo de garantía.

2.5. El Subsidio Habitacional

a. Se siguen reglas del Subsidio Unificado

b. Puede ser diferido hasta en 240 cuotas mensuales, es decir, no más allá de 20 años.

c. En cesión se pueden incluir las cuotas pendientes de subsidio por percibir.

d. La Ley de Presupuestos de cada año establecerá el número de subsidios de este tipo que se pueda otorgar.

2.6. Normas Generales

a. Supletoriedad de Códigos Civil y de Comercio

b. Reglamentación de:

- Título I y II: Ministerio de Hacienda

- Título V: MINVU

COMISION PLAN ESTRATEGICO

ACLARACIONES

marzo de 199

I. ANTECEDENTES

El 16 de noviembre de 1993, se presentó a la Mesa Directiva de la C.Ch. de la C. el trabajo realizado por los Consultores externos, correspondiente a la Etapa I - Diagnóstico del Sector Construcción - del estudio que permitirá elaborar el **PLAN ESTRATEGICO DE LA CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**.

De esa presentación, la Mesa determinó que se entregara el resultado de esta Primera Etapa a la Sesión de Reflexión del Directorio, las Mesas de los Comités y Pdtes. de las Comisiones de la C.Ch. de la C. citado para el 14 de Diciembre de 1993, donde se realizó una sesión de trabajo que tenía como fin dar a conocer este resultado - el del **DIAGNOSTICO** - a todo el Directorio de la Institución. La presentación fue realizada por los propios consultores.

De la Reunión de Reflexión, debido al trabajo en grupos que el Directorio realizó, se entregó su parecer y solicitaron a la Comisión Ejecutiva su opinión para la continuación del trabajo

II. SITUACIÓN ACTUAL

La presentación de los resultados en la Reunión de Reflexión, ha creado una serie de inquietudes en el Directorio que es necesario aclarar, las que se presentan a continuación:

2.1 Confusión semántica entre el título de este trabajo, su contenido y propósito.

Pregunta: ¿ Este documento corresponde al Plan Estratégico de la C.Ch.C. ó del Sector de la construcción ?

Respuesta: El resultado final del trabajo en desarrollo es preparar un Plan Estratégico para la C.Ch. de la C.; este será una herramienta de trabajo, que reforzará su labor gremial hacia sus socios y trabajadores, el Sector de la Construcción y el Bien Común.

El documento presentado corresponde sólo a un **DIAGNOSTICO DEL SECTOR CONSTRUCCION**.

Pregunta: ¿Cuál es el objetivo de este trabajo ?

Respuesta: En los últimos Consejos Nacionales, las **AUTORIDADES de la C.Ch.C.** han sido requeridas por los Consejeros en el sentido de dar prioridad a su participación activa en acciones que favorezcan el desarrollo presente y futuro del Sector.

Por otra parte, los Estatutos de la CChC indican en su Artículo Quinto: *"El objetivo fundamental de la Cámara será promover la racionalización, protección, perfeccionamiento de la Construcción, de sus actividades conexas y de sus insumos de acuerdo con las posibilidades y necesidades del país"*.

En base a estos antecedentes, el Directorio de la C.Ch.C. encargó, en 1992, a la Comisión de Investigación y Desarrollo Tecnológico la elaboración de un **PLAN DE ACCION GREMIAL**, el que se tituló **"PLAN ESTRATEGICO DE LA CONSTRUCCION"**.

Por este motivo la Cámara Chilena de la Construcción en asociación con la CORPORACION DE INVESTIGACION DE LA CONSTRUCCION, firmaron un **"CONVENIO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESTRATEGICO DE LA CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION"** el 24 de Marzo de 1993.

El **OBJETIVO ESPECIFICO** de este trabajo sería en consecuencia: **Elaborar un conjunto de ESTRATEGIAS - herramientas internas de trabajo -, que permitan a la C.Ch.C. desempeñar un ROL ACTIVO, como INSTITUCION LIDER, en el desarrollo presente y futuro del Sector de la Construcción.**

El estudio y formulación del **PLAN ESTRATEGICO** se programó en dos grandes etapas:

- Etapa I: "Desarrollo de un **DIAGNOSTICO** y análisis sistemático de la situación actual y las perspectivas futuras del sector de la construcción, con el propósito de identificar las **ESTRATEGIAS** más convenientes que permitan enfrentar en forma competitiva y eficiente los desafíos de la próxima década"
- Etapa II: "Programas de acciones a desarrollar por la C.Ch.C., para racionalizar, proteger, perfeccionar y desarrollar la construcción en Chile".

Pregunta: ¿ El trabajo entregado correspondiente a la Etapa I es una análisis de la C.Ch.C. ó del Sector de la Construcción ?

Respuesta: Es un **DIAGNOSTICO DEL SECTOR, NO DE LA CAMARA**. Conociendo la realidad de la situación actual del Sector, la C.Ch.C. podrá decidir que acciones tomar para cumplir su labor gremial en forma oportuna y eficiente.

La Etapa I - que fue aprobada por la Comisión Ejecutiva del Convenio - está terminada y ella incluye un **DIAGNOSTICO** preparado por los consultores, el que fue entregado dividido por Areas Temáticas:

- | | |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| - Organización industrial del Sector, | - Marco institucional, |
| - Entorno tecnológico, | - Recursos humanos, |
| - Entorno macroeconómico, | - Mecanismos de financiamiento. |

Pregunta: ¿ Cualquier iniciativa de la C.Ch.C. debe esperar las conclusiones del Plan Estratégico ?

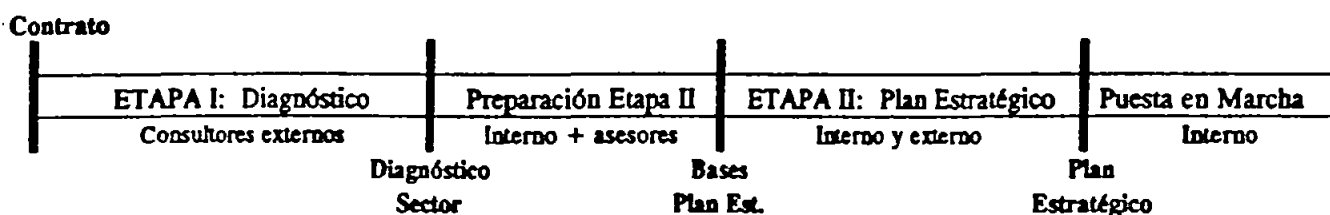
Respuesta: NO, la C.Ch.C. debe seguir adelante con su labor, sin esperar estas conclusiones. Sólo el Directorio determinará que iniciativas podrían ser condicionadas a las conclusiones de este trabajo.

Si al término de la Etapa II, fuese necesario modificar la organización de la C.Ch.C., esto debiera ser el resultado de una acción propuesta en el Plan Estratégico.

III. PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN EJECUTIVA PARA LA CONTINUACIÓN DEL TRABAJO

Antes de describir las actividades que se deben realizar, es necesario aclarar en forma global los grandes procesos que involucra el desarrollo del Plan Estratégico para la C.Ch.C., considerando como punto de partida, que el objetivo final del trabajo es:

"Elaborar un conjunto de ESTRATEGIAS - herramientas internas de trabajo -, que permitan a la C.Ch.C. desempeñar un ROL ACTIVO, como INSTITUCION LIDER , en el desarrollo presente y futuro del Sector de la Construcción".



En el diagrama se observan cuatro procesos:

- **ETAPA I;** Comienza con la firma de un contrato entre la C.Ch.C. y la Corporación de Investigación. Corresponde a la generación de un diagnóstico del sector, que se denominó "Análisis Estratégico del Sector de la Construcción" y finalizó con la entrega, por parte de un equipo de consultores externos, de un Informe con el Diagnóstico General y una priorización personal de cuáles debiesen ser las futuras acciones y estudios a desarrollar. En resumen, esta etapa debiera responder la pregunta: *¿Cuál es la situación actual que enfrenta nuestra Institución y el sector de la Construcción ?*
- **Preparación Etapa II;** Corresponde al proceso actual en curso, que finaliza con la elaboración de las "bases" para el desarrollo y elaboración del Plan Estratégico propiamente tal. En este período se debe generar un acuerdo acerca de las principales amenazas y oportunidades que enfrenta el sector construcción, las debilidades y fortalezas que posee la Cámara para enfrentar dichas amenazas y oportunidades, respondiendo además las siguientes preguntas: *¿Qué queremos para la C.Ch.C., como líder del sector, en los próximos 10 años ? - ¿Qué acciones debemos llevar a cabo para lograr esto ?*

Estas acciones o estrategias, deben ser entendidas como un medio para establecer los objetivos de largo plazo, programas de acción y prioridades en la asignación de recursos; lo anterior, bajo un patrón de decisiones coherente, unificador e integrativo. Las estrategias aquí definidas podrán ser acciones específicas a emprender o la necesidad de un estudio que analice la estrategia óptima para un determinado problema del sector o debilidad de la Cámara.

- **ETAPA II;** Representa la formulación detallada de las estrategias y acciones determinadas en el proceso anterior. Este proceso debe generar un gran número de compromisos individuales y la participación de todos quienes tienen algo que contribuir al proceso de perfilar la dirección de la C.Ch.C.
- **Puesta en Marcha;** Corresponde a la aplicación de las estrategias y acciones recomendadas en la formulación del Plan Estratégico, siendo realizado al interior de la institución (C.Ch.C. y sus entidades).

3.1 Preparación Etapa II

Para la continuación del trabajo, tomando como objetivo específico obtener las Bases para la Etapa II, la Comisión considera necesario las siguientes actividades:

- **Incorporación temporal a la Comisión Ejecutiva de personeros del Sector;** en reuniones de pocas personas, en la que participarán estos personeros y la Comisión Ejecutiva, se definirán los objetivos expuestos y se esbozarán estrategias para lograrlos.
 - Analizar los objetivos de la C.Ch.C.
 - Establecer las metas o desafíos para cada uno de los objetivos anteriores
 - Análisis de las principales fortalezas y debilidades de la Cámara, incluyendo el diagnóstico del sector
 - Establecer algunas orientaciones y estrategias a desarrollar
- **Contratación de consultores externos y personal administrativo de apoyo, si es necesario**
- **Priorización de acciones a desarrollar;** para lograr el objetivo planteado, teniendo en cuenta el DIAGNOSTICO del Sector Construcción preparado por los Consultores externos, la Sesión de Reflexión del Directorio y los análisis internos realizados por la Comisión, se hará una primera priorización de las estrategias y acciones a desarrollar.
- **Reuniones de Información con Comisiones, Comités y Delegaciones Regionales;** Informar acerca de la historia del proyecto y la situación actual de éste, tomando como base los puntos I y II de este documento. Dar a conocer algunos resultados de la primera parte con el fin de motivar la lectura del Informe Ejecutivo y explicar el análisis y discusión que se hará en el próximo consejo.

- **Participación de la Comisión Ejecutiva en la preparación del Consejo Nacional N° 118 de Abril de 1994;** Por la experiencia adquirida por la Comisión en el desarrollo del estudio, ella puede colaborar en el diseño de la metodología para que todos los Consejeros participen en la priorización de acciones para el desarrollo de la Estrategia definida.

Objetivo 1

	Debilidades	Fortalezas	Priorización	Estrategias	Ejecutor
Amenazas					
Oportunidades					

- **Debate en el Consejo Nacional N°118 de Abril de 1994;** Realizar un debate por parte de todos los Consejeros Nacionales para:
 - Informar y Difundir el resultado del Diagnóstico
 - Completar el informe con aspectos relevantes que no hayan sido considerados
 - Priorización de las principales amenazas y debilidades a superar
 - Recomendar líneas de acciones a seguir.

3.4 Desarrollo del Plan Estratégico - Etapa II

En esta fase se deben determinar las etapas y agentes involucrados en cada una de las líneas de acción definidas por el Plan Estratégico:

- Elaborar un listado con todas las tareas necesarias para solucionar las debilidades detectadas por la Etapa I.
- Asignar a cada tarea:
 - su prioridad,
 - los recursos necesarios para desarrollarla (para la C.Ch.C. son horas-hombres de los socios que participan en su labor gremial, más el apoyo administrativo y técnico necesario)
- Decidir que acciones desarrolla la CChC y que acciones se encarga a terceros.
- Incorporar a las tareas en un PROGRAMA DE EJECUCION ANUAL, SEMESTRAL Y TRIMESTRAL.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

CATASTRO DE PROYECTOS DE INVERSION EN INFRAESTRUCTURA PRIVADA

1. SISTEMA DE INFORMACION REGIONAL

La oportunidad y grado de confiabilidad en la información es un requisito básico para sustentar bases sólidas de opinión. Conscientes de lo anterior, el Catastro de Proyectos es un instrumento que justamente pretende entregar señales correctas en materia de inversión en INFRAESTRUCTURA y estimaciones de ritmo de actividad de la Construcción en el Corto y Mediano Plazo.

En este contexto, una adecuada administración de una Base de Datos compuesta por más de 650 fichas de proyectos -con unas 450 activas- requiere de fuentes que estén constantemente generando información para actualizar los antecedentes.

No obstante lo anterior, existe un importante ítem de INVERSION NO DETECTADA, la cual por problemas de oportunidad, muchas veces es conocida con posterioridad.

Las Delegaciones Regionales de la Cámara, sin duda, pueden aportar información que es difícil detectar considerando que su cercanía al proyecto mismo es un dato de primera fuente.

A nivel de grandes proyectos, la mayoría en regiones, por su envergadura son fácilmente detectables.

El problema anterior se da en Sectores como la EDIFICACION COMERCIAL NO HABITACIONAL, TURISMO, INDUSTRIA, PESCA y AGROINDUSTRIA.

La complementariedad de la información que pueden aportar las regiones, va a generar una Banco de Datos, el cual puede ser un precedente para elaborar una estadística de INVERSION EN INFRAESTRUCTURA PRIVADA a nivel regional.

2. OPERATIVIDAD DEL SISTEMA

Para lograr una interacción efectiva a nivel regional, las DELEGACIONES REGIONALES de la Cámara pueden apoyar en forma efectiva la actualización de la Base de Datos del Catastro. La forma de operar es la siguiente:

2.1 Envío del LISTADO DE PROYECTOS a las Delegaciones, de acuerdo a la región respectiva, contenida en el Catastro.

- 2.2 Verificar la existencia de éstos proyectos en la Delegación.
- 2.3 Completar FICHA INFORMATIVA DE PROYECTOS la cual se adjunta, en las siguientes modalidades:
- i) NUEVOS PROYECTOS, no contenidos en el listado que se envíe.
 - ii) PROYECTOS CONTENIDOS EN EL CATASTRO. Actualizar la información.
- 2.4 ENVIO DE LA INFORMACION. Es deseable una comunicación mensual entre la Delegación respectiva y el Departamento de Estudios Económicos de la Cámara. Con el objeto de intercambiar información. Esta debe ser dirigida a nombre del señor Osvaldo Cabrera, al fax 232 7600.
- 2.5 ENCARGADO EN LA DELEGACION REGIONAL. Cada Delegación debiera tener un responsable directo del manejo de esta información, con el objeto de coordinarse adecuadamente con el encargado en Santiago.
- 2.6 OBTENCION DE LA INFORMACION. Puede ser en cinco modalidades:
- i) Prensa Regional
 - ii) Socios de la Delegación
 - iii) Comunicación con mandantes
 - iv) Publicaciones Especializada
 - v) Visitas en terreno
- 2.7 SECTORES PRIORITARIOS. Dada la dificultad para obtener información y/o detectar proyectos, los sectores EDIFICACION COMERCIAL NO HABITACIONAL e INDUSTRIA son los indicados para comenzar este trabajo.
- 2.8 SECTOR PRIVADO. Es necesario tener en cuenta que este es un catastro de PROYECTOS PRIVADOS. Lo cual puede entenderse de las siguientes formas:
- Mandante o Dueño es privado
 - CONSORCIO con participación privada y estatal, pero donde ésta última es minoritaria.
 - CONCESION. Aunque se trate de obras en infraestructura pública se considera como obra privada considerando que su financiamiento y solución técnica proviene del sector privado.
- 2.9 TAMAÑO DE LOS PROYECTOS. En este Catastro sólo se consideran proyectos cuyos montos de inversión sea superior a los US\$ 2 millones.

FICHA INFORMATIVA DE PROYECTOS

EXPLICACION DE ALGUNOS ITEMS

1. **EMPRESA.** Se puede incluir el MANDANTE, EMPRESA CONSTRUCTORA o PROYECTISTA, dependiendo de la información la que se tenga acceso. No son excluyentes, si se posee más de uno, se debe especificar.

2. **REGION.** Desde la I a la XII, XIII Región Metropolitana y XIV es un proyecto INTER-REGIONAL.

3. **SECTOR ECONOMICO.** Cada proyecto debe ser clasificado en UNO de los siguientes sectores :
 - **AGRICULTURA-SILVICULTURA.** Incluye proyectos agroindustriales (packings, frigoríficos) y Plantaciones de Bosques con fines industriales.
 - **PESCA.** Incluye Plantas Procesadoras de Pescado y Proyectos de Acuicultura.
 - **MINERIA.** Proyectos tanto de EXTRACCION y PROCESAMIENTO de material, en minerales METALICOS como NO METALICOS.
 - **INDUSTRIA.** Proyectos de Plantas Industriales productoras de toda clase de INSUMOS o bienes de CONSUMO FINAL, incluyendo la obtención de los derivados del petróleo.
 - **CELULOSA y PAPEL.** Proyectos de Plantas cuyo producto final sea chips, celulosa o similar derivado de la madera y plantas productora de papel en diferentes formas.
 - **ENERGIA PRIVADA.** Proyectos de CENTRALES productoras de electricidad TERMO e HIDROELECTRICAS y del tipo DIESEL.
 También incluye otras formas de energía provenientes de DESECHOS, GAS y OTROS.
 - **EDIFICACION COMERCIAL NO HABITACIONAL.** Proyectos de OFICINAS, CENTROS COMERCIALES o mixtos y CLINICAS DE ATENCION PRIVADAS.
 - **TELECOMUNICACIONES.** Proyectos a nivel de telefonía LOCAL e INTERMEDIA. Vale decir fibra óptica, telefonía celular, estaciones satelitales o líneas telefónicas.

- TRANSPORTE. Incluye proyectos de transporte de iniciativa privada, particularmente, éstos se han inclinado hacia el sector PORTUARIO.
- TURISMO. Proyectos tales como HOTELES, APART HOTEL, CENTROS DE CONVENCIONES, RESORTS o CENTROS TURISTICOS.
- OTROS SERVICIOS. Incluye las CONCESIONES en obras públicas o proyectos de otro tipo, en infraestructura, que no entren en las clasificaciones antes señaladas.

4. **DESCRIPCION.** Debe ser general con los datos más relevantes del proyecto y que variarán de acuerdo al tipo de proyecto. Entre las variables más relevantes están:

- MONTO TOTAL DE INVERSION ¹
- SUPERFICIE CONSTRUIDA
- N° DE HABITACIONES (Hoteles)
- CAPACIDAD DE PRODUCCION
- TIPO DE TECNOLOGIA
- HECTAREAS PLANTADAS (proyectos silvícolas)
- CARACTERISTICAS DEL PRODUCTO O SERVICIO

Uno de los aspectos fundamentales es poder identificar los FACTORES que afectan la ejecución de los proyectos, especialmente aquellos que están a nivel de IDEA o que han sido POSTERGADOS o DESESTIMADOS.

5. **ESTADO DE AVANCE.** Cada Proyecto debe incorporarse en alguna de estas categorías para efectos de clasificar los montos de inversión de acuerdo a su estado.

6. **PERIODO DE EJECUCION y TIMING DE INVERSION.** Obtener una fecha tentativa de la ejecución del proyecto es algo muy valioso, no obstante si es posible, es conveniente conseguir esa información desagregada por año, tanto el monto total de esa inversión como lo que corresponde a construcción, lo cual va a permitir tener datos más afinados.

¹ Se entiende por inversión la creación de activo fijo. Por ejemplo la construcción de edificios, compra de maquinarias y equipos nuevos. No constituye inversión el traspaso de activos ya existentes o compra de maquinaria y equipos usados. Por ejemplo la compra de terrenos o edificios antiguos o la de plantaciones en producción o crecimiento.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

CATASTRO DE PROYECTOS DE INVERSION

RECOLECCION DE INFORMACION

FICHA DE PROYECTOS

FECHA

--	--

NOMBRE

--

REGION

--

EMPRESA

--

(mandante, constructor o proyectista)

SECTOR ECONOMICO

--

DESCRIPCION

ESTADO DE AVANCE

IDEA	CONFIRMADO	FACTIBILIDAD	EJECUCION	DESESTIMADO

PERODO DE EJECUCION (indicar mes y año)

INICIO	FIN

TIMNG DE INVERSION (indicar monto por año)

A Ñ O S

INVERSION	TOTAL			
TOTAL				
CONSTRUCCION				

A Ñ O S

INVERSION	TOTAL			
TOTAL				
CONSTRUCCION				

FUENTE DE INFORMACION

(Jefe Proyecto, Prensa u otro)

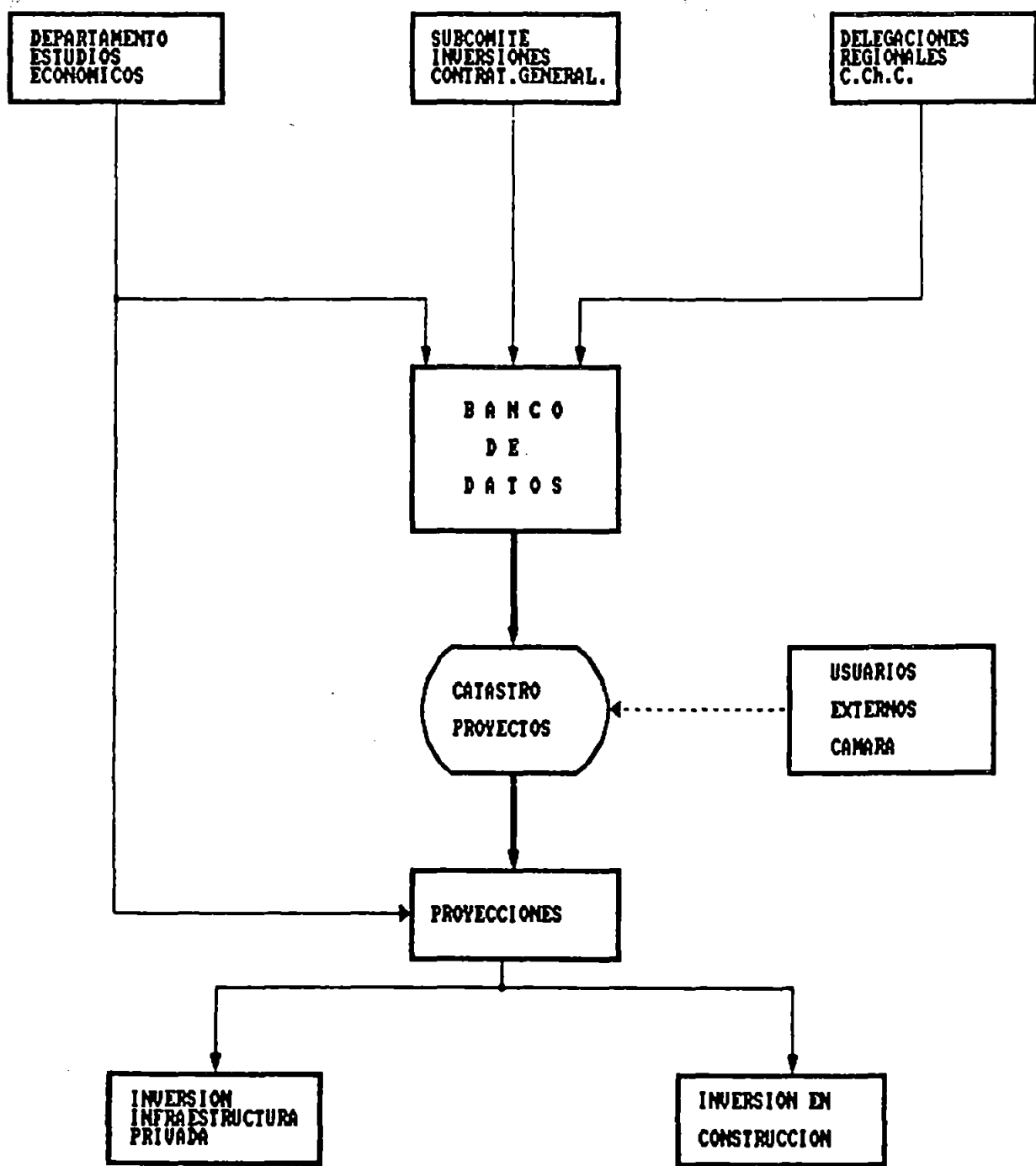
Número en el Catastro
(si no está incluido)

--

CATASTRO DE PROYECTOS

INFRAESTRUCTURA PRIVADA

FLUJOS DE INFORMACION



**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
CATASTRO DE PROYECTOS DE INVERSION
INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA PRIVADA**

Proyectos Detectados en la I Región
(Millones de US\$)

Nº	PROYECTO	EMPRESA	DESCRIPCION	MONTO	PERIODO	NIVEL
30.002	Quebrada Blanca	Cía. Minera Quebrada Blanca	Yacimiento de Cobre a Rajo Abierto	373	92-94	Confirmado
30.019	Modernización-Plan Inversiones	SOQUIMICH S.A.	María Elena, Cambio del Sistema Actual	120	91-94	Confirmado
30.018	Proyecto Collahuasi	Cía. Minera Doña Inés de Collahuasi	Proyecto para Explotación de Oro	1000	95	Confirmado
70.405	Plan Satelital	Cía. de Teléfonos de Chile	Adquisición Equipos Estaciones Red Norte	50	92-94	Informado
20.577	Ampliación Pta. Harina de Pescado	Pesquera Coloso	Aumento de Prod. y Compra de Equipos	48	92-94	Informado
30.016	Proyecto Soronal	SOQUIMICH S.A.	Proyecto de Producción de Salitre y Yodo	200	94-95	Informado
30.028	Volcán Tacora	Azufrera Chile	Azufre	10	95	Informado
30.031	Volcán Yandú	Andes Sulphur Co. (USA)	Azufre	8	95	Informado
30.033	Lagarto	Marco Antonio Bedvic	Yacimiento de Oro en Exploración	8	8	Informado
40.108	Sales de Nitrato y Yodo	LAC Chile	B/I	29	95	Informado
40.111	Yodo	Agro. Ind. Investment	Yodo, Construcción de Planta	19	95	Informado
90.621	Terminal de Pasajeros y Carga	MOP	Nuevo Terminal de Pasajeros y Bodegas	4	94-95	Informado
90.624	Complejo Aduanero Chacalluta	MOP	Servicios Atención Pasajeros, Vehículo	6	94-95	Informado

**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
CATASTRO DE PROYECTOS DE INVERSION
INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA PRIVADA**

**Proyectos Detectados en la III Región
(Millones de US\$)**

N°	PROYECTO	EMPRESA	DESCRIPCION	MONTO	PERIODO	NIVEL
30.007	Refugio o Proyecto Oro Verde	Berna Gold Chile Ltda.	Explotación Yacimiento de Oro	130	93-95	Confirmado
30.019	Proyecto Chimberos	Anglo American Ltda.	Explotación de Yacimiento de Plata	38	95	Informado
30.489	Manto Verde	Anglo American Ltda.	Desarrollo Mina y Planta de Lixiviación	140	94-95	Confirmado
90.372	Los Colorados	C.A.P.	Explotación Mineral Hierro	150	95	Confirmado
30.003	La Candelaria	Ojos del Salado	Mina a Rajo Abierto, Planta de Chancado	546	92-95	Confirmado
50.927	Central Guacolda (Ex Huesco)	Chilgener	Central Térmica a Carbón de 125 MW	170	92-+95	Confirmado
60.649	Cosmocentro Plaza Real (Copiapó)	Hidrosan-Boo.Edwards	42.000 M2 Oficinas, Locales, Apart-Hotel	20	93-95	Confirmado

**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
CATASTRO DE PROYECTOS DE INVERSION
INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA PRIVADA**

Proyectos Detectados en la IV Región
(Millones de US\$)

N°	PROYECTO	EMPRESA	DESCRIPCION	MONTO	PERIODO	NIVEL
30.074	Andacollo Oro	MMC (Malaysian Mining Corp.)	Yacimiento de Oro en 10 depósitos	50	93-94	Confirmado
80.446	Complejo Turístico Las Tacas	Inmob. Las Tacas	Complejo Turístico	40	93-95	Confirmado
80.508	Condominio Duna Morrillos	Inmobiliaria Las Dunas	1ra. Etapa 2 Edif. de 12 pisos	22	93-94	Confirmado
80.509	Proyecto La Herradura	Inmob. Cuenca del Sol	6.000 M2	5	93-94	Confirmado
80.542	Mall Falabella (La Serena)	Falabella	Compra Terreno de 10 hectáreas	5	93-94	Confirmado
80.600	Condominio Peñuelas Club	Inmob. Puerta al Norte (Neut Latour)	Condominio 23 mil M2. Infraest. Deportiva	19	92-94	Confirmado
40.695	Planta Neumáticos	NECSA S.A.	Ampliación Producción Coquimbo	5	94-95	Confirmado
30.022	Planta de Vanadio	CAP S.A.	No tiene	22	95	Informado
30.025	Cerro Apolinaro	Lac Minerais	Yacim.de Oro en Proceso de Exploración	10	95	Informado
30.026	Ampliación Romeral	CAP S.A.	Mina Romeral, Ampliación de la Planta	14	95	Informado
30.034	Mina Burladora	CAP S.A.	Planificación	7	95	Informado

**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
CATASTRO DE PROYECTOS DE INVERSION
INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA PRIVADA**

Proyectos Detectados en la V Región
(Millones de US\$)

Nº	PROYECTO	EMPRESA	DESCRIPCION	MONTO	PERIODO	NIVEL
40118	Planta Nueva	R.P.C.	Aceites para la Formulación Lubricante	100	92-94	Confirmado
80.252	Condominio olas de Marbella	Inmobiliaria Prohabit	150 Casas y Dept. Estilo Mediterráneo	25	93-95	Confirmado
50.313	Suministro de Energía II	Chilquinta S.A.	Desarrollo de Infraestructura de Tránsito	33	91-95	Confirmado
90.372	Camino Nogales-Pucuncaví	MOP	Pavimentación de actual camino.27 Kms.	40	92-94	Confirmado
80.442	Proyecto Coraceros	Ing. e Inmob. Manso de Velasco	Compra Terreno de 10 hectáreas	78	91-95	Confirmado
80.539	Ampliación Marbella	Mastra Chile	Ampliación de Hotel, Centro de Convención	8,5	93	Confirmado
30.005	Fundición Chagres (Cobre Bilat.)	Cía. Minera Disputada	Incorporación de Horno Flash OUTUKUMPU	176	92-94	Confirmado
40.096	Readecuación Planta	BASF Chile S.A.	Programa de Inversiones	4,8	92-95	Confirmado
90.376	Autopista Stgo-Túnel El Melón	ENDESA S.A.	Transformación Paulatina de Ruta 5	40	94-95	Confirmado
40.490	Proyecto MILD	RPC Con-Con	Hidrocracking de Petróleo	30	92-93	Informado
40.491	Remodelación de Cracking	RPC Con-Con	Inversión Total US\$15 Millones	15	91-94	Confirmado
40.579	Nuevo horno y Ampl. Prod. Planta	Cemento Melón	Está term. Estud. de Factib.	120	95	Informado
60.564	Mail en Viña del Mar (ex CRAV)	Isaac Edberg y Cía.	120 Locales, 3 Cines, 15 Restaurantes	40	95	Idea
90.611	Camino Mirasol-Valparaíso	MOP	Camino entre Algarrobo-Valparaíso	30	94-95	Informado
90.613	Camino Cuesta La Dormida-Viña	MOP	Mejoramiento Til-Til-Limache-Quilpué-Viña	45	95	Informado
90.618	Complejo Aduanero Los Andes	MOP	Complejo Aduanero con Trans.Mutimoda	15	94-95	Informado
90.623	Camino Algarrobo-Cartagena	MOP	Camino interior entre Cartagena y Algarrobo	12,5	95	Informado
40.680	Planta Procesadora de Aves	SOPRAVAL	Aumento Capac. a 3.5 Mill. Aves/año	35	92-95	Informado

Viernes 8: 09:30 hrs. Presidente Jarpa desayuno con Periodistas.
09:30 hrs. Sesión de trabajo:
- Planes Reguladores y Borde Costero (playas mar y riberas ríos): Lorenzo Constans y Gonzalo Leiva.
- Relaciones con Entidades de la Red Social: Sergio May.
- Capacitación de Socios en la Acción Gremial: Blas Bellolio.
11:30 hrs. Conclusiones de las proposiciones, debates y acuerdos de este Encuentro.
14:00 hrs. Almuerzo de trabajo con Socios y Autoridades invitadas.
17:00 hrs. Cierre Jornada.
18:00 hrs. Presentación en aeropuerto.
19:00 hrs. Partida.
21:00 hrs. Llegada.

JRG/dur.

PERIODISTAS ASISTENTES A LA CONFERENCIA DE PRENSA-DESAYUNO
CON EL SR. VICTOR MANUEL JARPA.

GIANINNA MARRE	- DIARIO EL MERCURIO ANTOFAGASTA.
SERGIO PALLOMARI C.	- DIARIO LA TERCERA DE LA HORA.
JUAN E. MANDIOLA	- DIARIO LA ESTRELLA DEL NORTE
GUILLERMO DIAZ	- RADIO MAXIMA
RENE MIRANDA	- RADIO LA PORTADA
JOSE ASTUDILLO	- RADIO AGRICULTURA SANTIAGO
PEDRO ROJAS	- RADIO CENTRO - RADIO MINERIA
FERNANDO STUMPTNER	- NORPRESS
GERMAN AGUIRRE	- RADIO DESIERTO
MARCELO DIAZ	- TELENORTE



AUTOR

TITULO

FECHA

NOMBRE

FIRMA



AUTOR *CCC*

TITULO *Encuentros delegaciones regionales zona norte*

Nº TOP

Centro de Documentación
Camara Chilena de la Construcción