



Cámara Chilena de la Construcción

AUSPICIADORES:



Sociedad Industrial
Pizarreño S.A.



Cámara Chilena de la Construcción

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

VI REUNION NACIONAL DE VIVIENDA PUBLICA TERMAS DE CHILLAN 10 -12 de Octubre de 1997

PROGRAMA

VIERNES 10 de octubre

- Hasta 14:30 Llegada al Hotel, registro, inscripciones y ubicación.
- 14:30 hrs. Almuerzo
- 16:00 hrs. Inauguración VI Reunión Nacional de la Vivienda Pública.
Bienvenida Presidente Delegación de Concepción C.Ch.C.
Palabras Presidente Nacional C . Ch . C.
Discurso Ministro de Vivienda y Urbanismo
- 16:30 hrs. Breve Resumen de Acuerdos adoptados en 5ª. Reunión
Nacional en Isla de Pascua.
Expositor: Sr. Fernando Jara A. Past President Comité de
Viviendas del Sector Público de la C.CH.C. Santiago
- 16:45 hrs. Ley de Responsabilidad de la Construcción y su aplicación
práctica.
Monitor: Sr. Augusto Bruna V., Jefe División Jurídica de la
C.Ch.C.
Moderador: Sr. Jaime Robertson C., Presidente Comité de la
Vivienda, Delegación Regional de Concepción, C.Ch.C.
- 18:30 hrs. Charla " La distribución de materiales de construcción", Sr. Patricio
Legarreta Ruiz, presidente del Directorio de CHICHARRO S.A.
- 19:00 hrs. Café
- 19:15 hrs. Estándares Habitacionales Regionales
Monitor: Sr. Mario Olatte S., Consejero Nacional C.Ch.C. y
Ex - Director del Comité de Viviendas del Sector Público de
la C.Ch.C.
Moderador: Sr. Fernando Abusleme A., Primer Vicepresidente
de la Delegación Regional de Concepción de la C.Ch.C.
- 20:30 hrs. Término de la Jornada
- 21:30 hrs. Cena.

SABADO 11 de octubre

- 9:30 hrs. Plenario
Informe y Conclusiones adoptadas en Reunión día viernes 10/10.
- 10:00 hrs. Charla " Superboard: Usos y aplicaciones". Sr. Patricio Silva P.
Gerente Comercial PIZARREÑO S.A.
- 10:30 hrs. Evaluación de los resultados actuales de la Política
Habitacional y Movilidad Habitacional.
Exposición señor Teófilo de la Cerda S., Presidente de la
Corporación Habitacional de la C.Ch.C.
- 11:00 hrs. Café
- 11:15 hrs. Charla "Construcción de Viviendas en Ferrocemento"
Sr. Víctor Carrasco B., Jefe de Centros Técnicos ,
CEMENTOS BIOBIO S.A.C.I.
- 11:45 hrs. Hacia el mejoramiento de los Programas Habitacionales,
mediante el uso eficiente de los recursos.
Expositor : Sr. Jaime Muñoz, Director de la C.Ch.C.
Moderadores: Sr. Luis Araya A. Consejero Regional Concepción de
la C.Ch.C. -
Sr. Gonzalo Leiva, Jefe División de Estudios Técnicos
de la C.Ch.C.
- 13:30 hrs. Almuerzo.
- Tarde libre
- 19:00 hrs. Misa.
- 21:00 hrs. Cena de Clausura.

DOMINGO 12 de octubre

- 8:30 hrs. Desayuno.
- 9:30 hrs. Regreso de Bus a Santiago.
Mañana libre para los demás participantes.
- 13:00 hrs. Almuerzo.
- 15:00 hrs. Término de la VI Reunión Nacional de Vivienda Pública.

Corporación Habitacional
Cámara Chilena de la Construcción

**EVALUACION DE LOS RESULTADOS
DE LA POLITICA HABITACIONAL
Y LA MOVILIDAD HABITACIONAL**

Chillán , Octubre de 1997

RESULTADOS DE LA POLITICA HABITACIONAL

LA POLITICA HABITACIONAL EN CHILE

PRINCIPIO BASICO :

EL PAPEL PROTAGONICO DEL SECTOR PRIVADO Y EL ROL SUBSIDIARIO DE ESTADO

FUNCIONES DEL SECTOR PRIVADO

- CONFECCION , DESARROLLO Y PROMOCION DE LOS PROYECTOS HABITACIONALES
- EDIFICACION DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES
- OTORGAR EL FINANCIAMIENTO A LA OFERTA DE VIVIENDAS (INMOBILIARIAS)
- OTORGAMIENTO DE CREDITOS COMPLEMENTARIOS A LA DEMANDA POR VIVIENDAS
- EN GENERAL , ASUME TODOS LOS ROLES QUE NO SON UN DEBER DEL ESTADO

EL ROL DEL ESTADO

- EL DICTADO DE LAS REGULACIONES REFERENTES AL SISTEMA HABITACIONAL
- EL DESARROLLO URBANO
- ACTUAR DIRECTAMENTE DONDE EL SECTOR PRIVADO NO LO HACE
- EL OTORGAMIENTO Y PAGO DE SUBSIDIOS A LA DEMANDA
- EL IMPULSO A LA CREACION DE UN MERCADO COMPETITIVO Y EFICIENTE

FUNDAMENTOS SOCIALES DE LA POLITICA HABITACIONAL

1.- EL DERECHO A LA VIVIENDA

DENTRO DEL AMPLIO CAMPO DE LOS DERECHOS ECONOMICOS Y SOCIALES , EL DERECHO A LA VIVIENDA SE ENCUENTRA CONSAGRADO YA EN LA DECLARACION UNIVERSAL DE LOS DERECHOS HUMANOS DE 1948 (ARTICULO 25 N° 1).

2.- LA ATENCION PREFERENTE A LOS MAS POBRES

ES DEBER DE LA AUTORIDAD EL DISEÑAR PROGRAMAS HABITACIONALES QUE AL MENOS POSEAN LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS :

- LA CANTIDAD DE SOLUCIONES IMPIDAN EL CRECIMIENTO DEL DEFICIT HABITACIONAL
- SE CONSIDERE LA PARTICIPACION DEL FUTURO BENEFICIARIO, INCLUYENDO SU APORTE POR MINIMO QUE SEA , YA QUE SOLO ASI LA SOLUCION RESULTARA DIGNA.
- EN UNA 1ª ETAPA , UN LOTE CON ACCESO A LOS SERVICIOS DE : AGUA , LUZ , ALCANTARILLADO , PAVIMENTACION Y SERVICIOS SANITARIOS DEFINITIVOS.

3.- AUMENTO EN LA CALIDAD DE VIDA

EL DESARROLLO URBANO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DEBE INCLUIR , EN CONSECUENCIA , DESDE LA PLANIFICACION ADECUADA A LA EJECUCION CONCRETA DE LUGARES PUBLICOS QUE PERMITAN EL DESARROLLO Y LA CONVIVENCIA QUE LA PEQUEÑEZ DE LOS ESPACIOS DE LAS VIVIENDAS NO PERMITEN , ASI COMO LA DENSIFICACION DE LAS AREAS CENTRALES.

EL SUBSIDIO HABITACIONAL

ES EL APORTE QUE EL ESTADO OTORGA GRATUITAMENTE, ES DECIR, SIN CARGO A RETRIBUCION, POR UNA SOLA VEZ, A CADA FAMILIA QUE NO ES PROPIETARIA; PARA QUE ADQUIERA UNA VIVIENDA.

ELEMENTOS QUE INFLUYEN EN SU OTORGAMIENTO

- AHORRO PREVIO: CONSIDERA TANTO LA CANTIDAD ACUMULADA COMO LA ANTIGUEDAD.
- GRUPO FAMILIAR: CONSIDERA AL POSTULANTE, ESPOSO U ESPOSA, LOS HIJOS MENORES DE 18 AÑOS Y MAYORES CUANDO TIENEN IMPEDIMENTO FISICO O MENTAL.
- ESTRATIFICACION SOCIAL: EN LOS PROGRAMAS DIRIGIDOS A LOS MAS POBRES, SE APLICA UNA FICHA DENOMINADA CAS, QUE MIDE LA POBREZA DE UNA FAMILIA.

COMPLEMENTOS FINANCIEROS QUE ENTREGA EL ESTADO

EL ESTADO OTORGA OTROS APOYOS FINANCIEROS A LA VIVIENDA A TRAVES DE DIVERSOS MECANISMOS QUE SON COMPLEMENTARIOS AL SUBSIDIO HABITACIONAL

1.- EL FINANCIAMIENTO DE LA OFERTA

ESTO LO HACE EXEPCIONALMENTE EL MINVU EN LOS PROGRAMAS DE VIVIENDAS PRO - GRESIVAS Y BASICAS Y ,EN MENOR MEDIDA, EN EL P.E.T. Y S.G.U.- EN ESTOS CASOS , OPERA ANTICIPANDO GARANTIZADAMENTE LOS SUBSIDIOS O PARTE DE ELLOS O , CON - CEDIENDO DIRECTAMENTE UN CREDITO A LA EMPRESA CONSTRUCTORA.

2.- LOS SUBSIDIOS IMPLICITOS

• EL APOORTE DEL ESTADO COMPRENDE TAMBIEN EL APOYO A LOS CREDITOS HIPOTECARIOS Y LA EVENTUAL LIQUIDACION DE LA HIPOTECA POR FALTA DE PAGO DEL DEUDOR.

• *SEGURO DE PERDIDA MAXIMA*

3.- LOS SUBSIDIOS OCULTOS

EXISTEN APORTES DEL ESTADO A LAS SOLUCIONES HABITACIONALES QUE NO SON RE - CUPERADOS Y QUE SON PARTE DEL PRECIO DE ELLAS. ENTRE ESTE TIPO DE GASTOS QUE EFECTUA EL MINVU SE CUENTAN : GASTOS GENERALES , DE INFORMATICA , DE MANTENIMIENTO , REMUNERACIONES DE SU PERSONAL , ETC.

EL FINANCIAMIENTO HABITACIONAL EN CHILE

SE OBTIENE EN FORMA COMPARTIDA ENTRE :

- EL ESFUERZO INICIAL DE LA FAMILIA : AHORRO PREVIO EN CUENTA PARA LA VIVIENDA
- EL APORTE DIRECTO DEL ESTADO : SUBSIDIO HABITACIONAL
- EL MERCADO FINANCIERO : CREDITO HIPOTECARIO (LETRAS Y MUTUOS)

EL PARQUE HABITACIONAL Y SU DEFICIT ACTUAL

EL PARQUE SEGUN EL CENSO DE 1992

- Nº DE SOLUCIONES HABITACIONALES : 3.260.674
- Nº DE HABITANTES EN EL PAIS : 13.231.803
- Nº DE HABITANTES POR SOLUCION : 3,75

DEFICIT HABITACIONAL

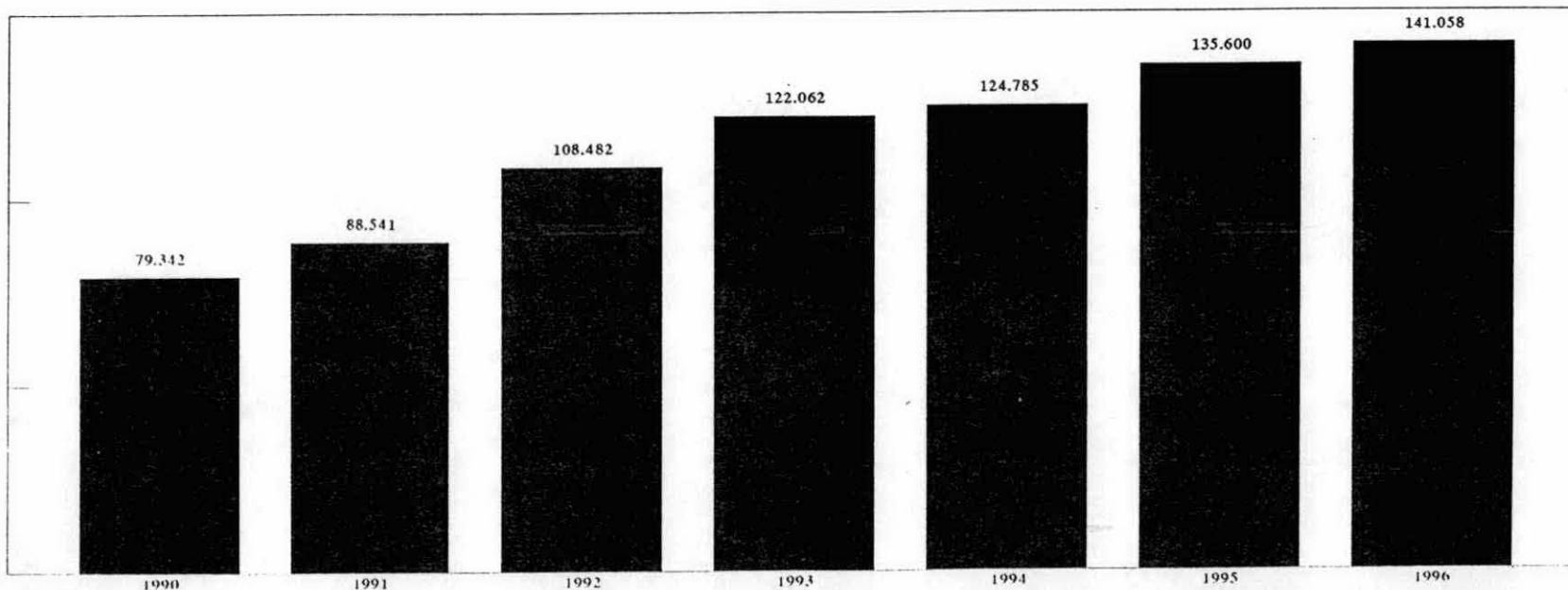
- MAGNITUD ACTUAL : ENTRE 400.000 Y 600.000 UNIDADES
- Nº ANUAL MINIMO PARA CONGELARLO : 85.000 VIVIENDAS
- NIVEL DE CONSTRUCCION ACTUAL : 140.000 VIVIENDAS/AÑO

EDIFICACION APROBADA E INICIADA DE OBRAS NUEVAS

AÑO	VIVIENDAS NUEVAS		SUPERFICIE MEDIA m ² / VIVIENDA
	NUMERO	SUPERFICIE (MM m ²)	
1990	79.342	4,5	56,5
1991	88.541	5,3	59,6
1992	108.482	7,0	64,7
1993	122.062	7,3	59,6
1994	124.785	7,4	59,3
1995	135.600	8,5	62,7
1996	141.058	9,1	64,5

NOTA : LAS CIFRAS CORRESPONDIENTES A 1996 SON PROVISORIAS.

NUMERO DE VIVIENDAS

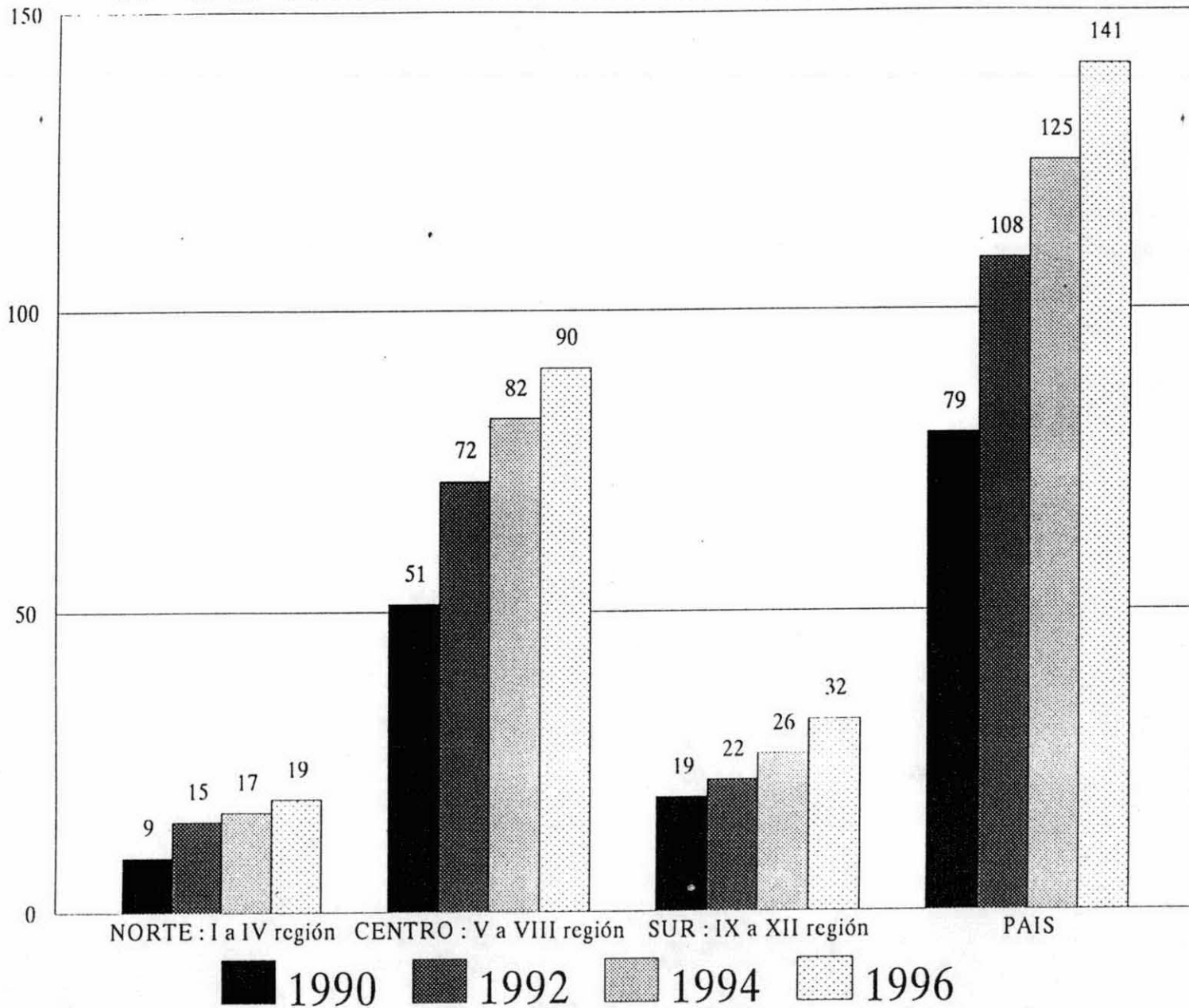


**EDIFICACION APROBADA E INICIADA , SECTORES PRIVADO Y PUBLICO , OBRA NUEVA
TOTAL PAIS , SEGUN REGIONES PERIODO 1990 - 1996**

		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	R.M.	PAIS
AÑO	N° VIVIENDAS	2.201	2.479	1.791	2.652	7.195	4.510	4.612	8.237	4.144	5.184	617	743	34.977	79.342
	m2 / VIVIENDA	56,5	53,4	44,7	52,2	63,9	49,2	46,0	54,5	47,9	50,8	49,2	46,9	61,2	56,5
AÑO	N° VIVIENDAS	2.363	2.801	1.460	4.102	7.165	5.079	6.178	7.521	3.611	3.877	453	1.137	42.794	88.541
	m2 / VIVIENDA	55,2	60,6	55,3	49,8	59,1	51,0	50,7	53,4	52,8	54,6	49,4	38,7	66,0	59,6
AÑO	N° VIVIENDAS	3.034	2.468	2.091	7.460	10.433	6.529	5.449	9.162	5.698	5.174	753	1.003	49.228	108.482
	m2 / VIVIENDA	58,8	60,3	45,2	54,6	65,3	52,0	45,5	55,2	45,7	54,7	42,8	49,3	77,1	64,7
AÑO	N° VIVIENDAS	2.591	2.670	1.895	6.224	11.133	6.422	6.897	12.118	6.943	5.395	778	1.204	57.792	122.062
	m2 / VIVIENDA	62,7	57,9	61,9	55,1	66,3	52,0	45,9	56,9	51,9	57,9	42,6	40,4	63,5	59,6
AÑO	N° VIVIENDAS	2.984	3.536	1.951	8.124	12.071	8.705	9.488	11.591	7.116	5.635	710	1.168	51.706	124.785
	m2 / VIVIENDA	55,6	52,8	48,3	49,3	72,7	49,0	42,0	55,8	47,4	56,1	45,3	44,5	67,1	59,3
AÑO	N° VIVIENDAS	4.193	3.343	1.741	6.022	17.030	7.374	7.009	13.484	7.141	6.482	681	210	60.890	135.600
	m2 / VIVIENDA	56,4	57,2	48,8	52,7	64,0	52,9	47,3	56,3	55,1	54,7	44,1	76,6	70,7	62,7
AÑO	N° VIVIENDAS	1.973	4.050	1.295	11.414	19.461	7.763	7.013	12.954	7.808	9.714	925	536	56.152	141.058
	m2 / VIVIENDA	71,1	63,3	55,1	51,3	70,6	52,9	51,9	58,4	57,8	53,2	45,5	55,7	73,1	64,5
PROMEDIO 1990 - 1996	N° VIVIENDAS	2.763	3.050	1.746	6.571	12.070	6.626	6.664	10.724	6.066	5.923	702	857	50.506	114.267
	m2 / VIVIENDA	58,9	58,1	51,0	52,1	66,8	51,3	46,8	56,0	51,6	54,5	45,2	45,8	68,7	61,3

Nº DE VIVIENDAS APROBADAS E INICIADAS

MILES DE VIVIENDAS



EL AHORRO PARA LA VIVIENDA

ES UNA CONSTANTE COMUN DE LOS PROGRAMAS HABITACIONALES QUE DESARROLLA EL MINVU QUE EL AHORRO PREVIO ACUMULADO SEA UN FACTOR DE SELECCION. PARA ELLO , DEBEN OBSERVARSE EN GENERAL LAS SIGUIENTES REGLAS :

- 1.- POSEER UNA CUENTA DE AHORRO A PLAZO PARA LA VIVIENDA , EN CUALQUIER BANCO O INSTITUCION FINANCIERA QUE OFREZCA ESTE TIPO DE CUENTAS , DE ACUERDO A LAS NORMAS DE LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS.
- 2.- POSEER UNA CUENTA DE AHORRO CON FINES HABITACIONALES , EN ALGUN SERVICIO DE BIENESTAR SOCIAL , SUJETO A LA FISCALIZACION DE LA SUPERINTENDENCIA DE SEGURIDAD SOCIAL Y SIEMPRE QUE EL SERVICIO HAYA SUSCRITO UN CONVENIO CON EL MINVU PARA ESTOS EFECTOS.
- 3.- REALIZAR APORTES DE CAPITAL EN UNA COOPERATIVA ABIERTA PARA LA VIVIENDA.

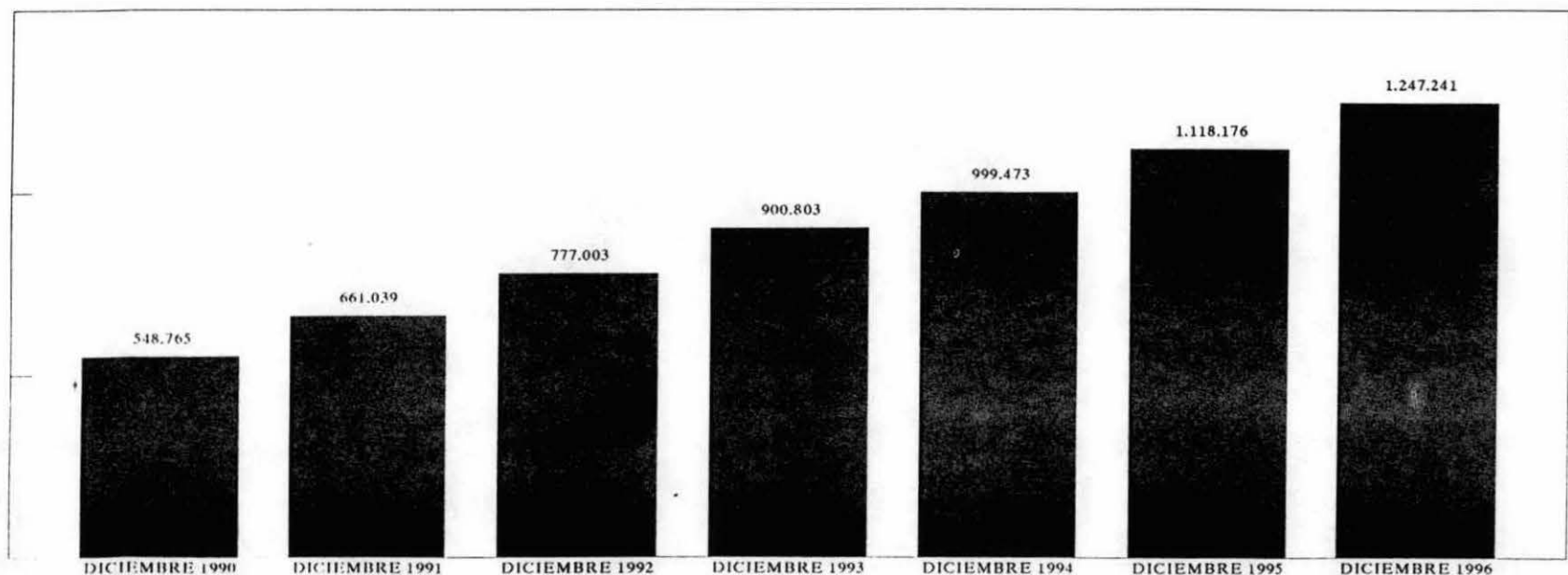
EL AHORRANTE PUEDE ELEGIR CUALQUIERA INSTITUCION DE LAS INDICADAS , EJERCIENDO PLENAMENTE SU LIBERTAD DE ELECCION GUIADA POR SUS PROPIOS INTERESES.

LIBRETAS DE AHORRO PARA LA VIVIENDA

AÑO	LIBRETAS DE AHORRO PARA LA VIVIENDA		AHORRO PROMEDIO US \$ / LIBRETA
	NUMERO	MONTO (MM US \$)	
DICIEMBRE 1990	548.765	313	571
DICIEMBRE 1991	661.039	368	557
DICIEMBRE 1992	777.003	452	582
DICIEMBRE 1993	900.803	533	591
DICIEMBRE 1994	999.473	581	581
DICIEMBRE 1995	1.118.176	623	557
DICIEMBRE 1996	1.247.241	653	523

NOTA : NO SE INCLUYEN LAS CUENTAS DE AHORRO 'LEASING' (70.615 AL 30/11/96).

NUMERO DE LIBRETAS



NUMERO Y MONTO DE CUENTAS DE AHORRO PARA LA VIVIENDA AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

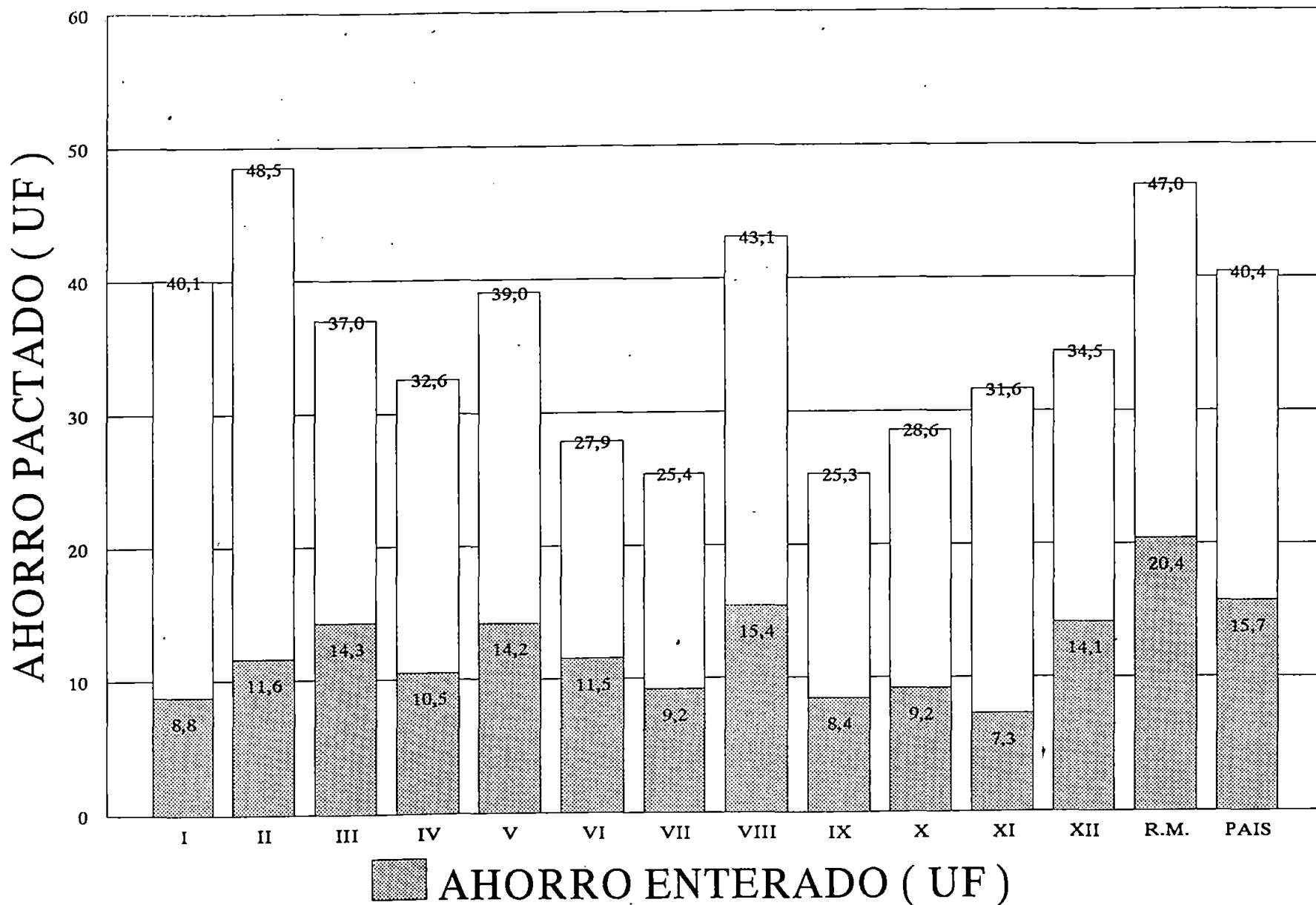
PLAZO [meses]	18			18 a 30			30 a 48			más de 48			TOTAL		
	REGION	AHORRO [MIL UF]	META [MIL UF]	Nº DE LIBRETAS	AHORRO [MIL UF]	META [MIL UF]	Nº DE LIBRETAS	AHORRO [MIL UF]	META [MIL UF]	Nº DE LIBRETAS	AHORRO [MIL UF]	META [MIL UF]	Nº DE LIBRETAS	AHORRO [MIL UF]	META [MIL UF]
I	301	1.483	39.232	31	82	1.067	16	.43	546	15	52	595	363	1.660	41.440
II	347	1.568	37.485	40	112	1.054	44	200	1.076	40	86	930	471	1.966	40.545
III	199	526	16.104	20	57	524	14	30	252	10	16	132	243	629	17.012
IV	440	1.455	51.408	75	189	2.415	47	111	1.314	29	75	1.037	591	1.830	56.174
V	999	3.071	94.211	382	875	16.026	274	660	11.148	122	268	3.511	1.777	4.874	124.896
VI	442	1.114	48.582	87	185	2.867	59	115	1.592	40	104	1.432	628	1.518	54.473
VII	559	1.661	74.442	75	155	2.889	74	137	2.399	48	136	2.538	756	2.089	82.268
VIII	1.033	3.170	85.683	268	649	8.788	168	340	4.230	96	214	2.707	1.565	4.373	101.408
IX	419	1.309	57.998	37	91	1.186	30	66	760	31	84	1.323	517	1.550	61.267
X	477	1.554	62.017	62	180	2.833	53	119	1.686	31	85	1.240	623	1.938	67.776
XI	43	185	6.318	2	10	142	2	6	59	1	8	91	48	209	6.610
XII	144	344	11.240	11	25	275	8	20	195	4	18	103	167	407	11.813
R.M.	4.143	10.966	375.849	2.062	4.229	56.961	3.681	7.519	89.742	1.982	4.606	59.007	11.868	27.320	581.559
PAIS	9.547	28.405	960.569	3.151	6.841	97.027	4.472	9.363	114.999	2.449	5.750	74.646	19.617	50.363	1.247.241

MONTOS PROMEDIOS EN LAS CUENTAS DE AHORRO PARA LA VIVIENDA AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

PLAZO [meses]	18			18 a 30			30 a 48			más de 48			TOTAL		
	REGION	AHORRO MEDIO	META MEDIA	% AHORRO S/META	AHORRO MEDIO	META MEDIA	% AHORRO S/META	AHORRO MEDIO	META MEDIA	% AHORRO S/META	AHORRO MEDIO	META MEDIA	% AHORRO S/META	AHORRO MEDIO	META MEDIA
I	7,67	37,80	20,30%	29,05	76,85	37,80%	29,30	78,75	37,21%	25,21	87,39	28,85%	8,76	40,06	21,87%
II	9,26	41,83	22,13%	37,95	106,26	35,71%	40,89	185,87	22,00%	43,01	92,47	46,51%	11,62	48,49	23,96%
III	12,36	32,66	37,83%	38,17	108,78	35,09%	55,56	119,05	46,67%	75,76	121,21	62,50%	14,28	36,97	38,63%
IV	8,56	28,30	30,24%	31,06	78,26	39,68%	35,77	84,47	42,34%	27,97	72,32	38,67%	10,52	32,58	32,30%
V	10,60	32,60	32,53%	23,84	54,60	43,66%	24,58	59,20	41,52%	34,75	76,33	45,52%	14,23	39,02	36,46%
VI	9,10	22,93	39,68%	30,35	64,53	47,03%	37,06	72,24	51,30%	27,93	72,63	38,46%	11,53	27,87	41,37%
VII	7,51	22,31	33,65%	25,96	53,65	48,39%	30,85	57,11	54,01%	18,91	53,59	35,29%	9,19	25,39	36,19%
VIII	12,06	37,00	32,59%	30,50	73,85	41,29%	39,72	80,38	49,41%	35,46	79,05	44,86%	15,43	43,12	35,79%
IX	7,22	22,57	32,01%	31,20	76,73	40,66%	39,47	86,84	45,45%	23,43	63,49	36,90%	8,44	25,30	33,35%
X	7,69	25,06	30,69%	21,88	63,54	34,44%	31,44	70,58	44,54%	25,00	68,55	36,47%	9,19	28,59	32,15%
XI	6,81	29,28	23,24%	14,08	70,42	20,00%	33,90	101,69	33,33%	10,99	87,91	12,50%	7,26	31,62	22,97%
XII	12,81	30,60	41,86%	40,00	90,91	44,00%	41,03	102,56	40,00%	38,83	174,76	22,22%	14,14	34,45	41,03%
R.M.	11,02	29,18	37,78%	36,20	74,24	48,76%	41,02	83,78	48,96%	33,59	78,06	43,03%	20,41	46,98	43,44%
PAIS	9,94	29,57	33,61%	32,48	70,51	46,06%	38,89	81,42	47,76%	32,81	77,03	42,59%	15,73	40,38	38,95%

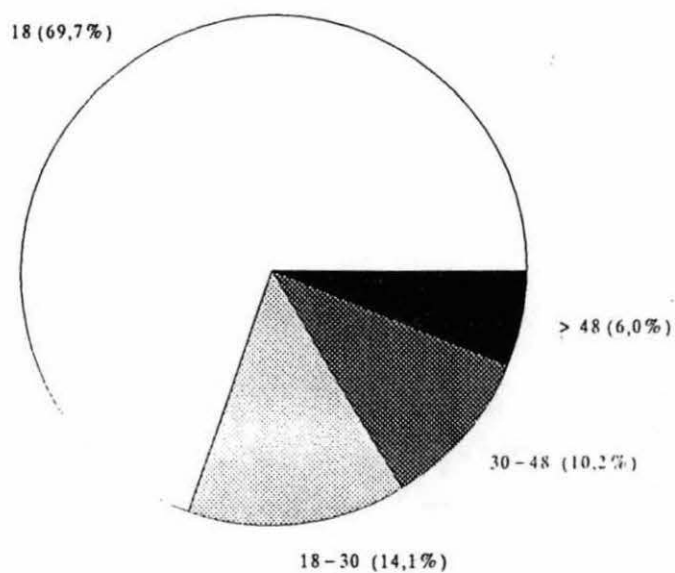
AHORRO PROMEDIO POR LIBRETA AL 31/12/96

INDICE DE MADUREZ PROMEDIO POR REGION

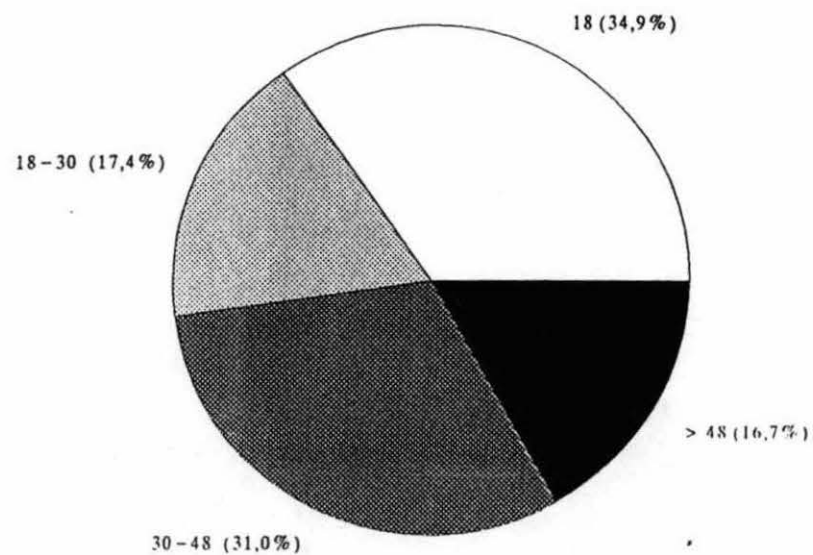


DISTRIBUCION DE LOS MONTOS AHORRADOS SEGUN LOS TRAMOS DE PLAZOS PACTADOS (MESES)

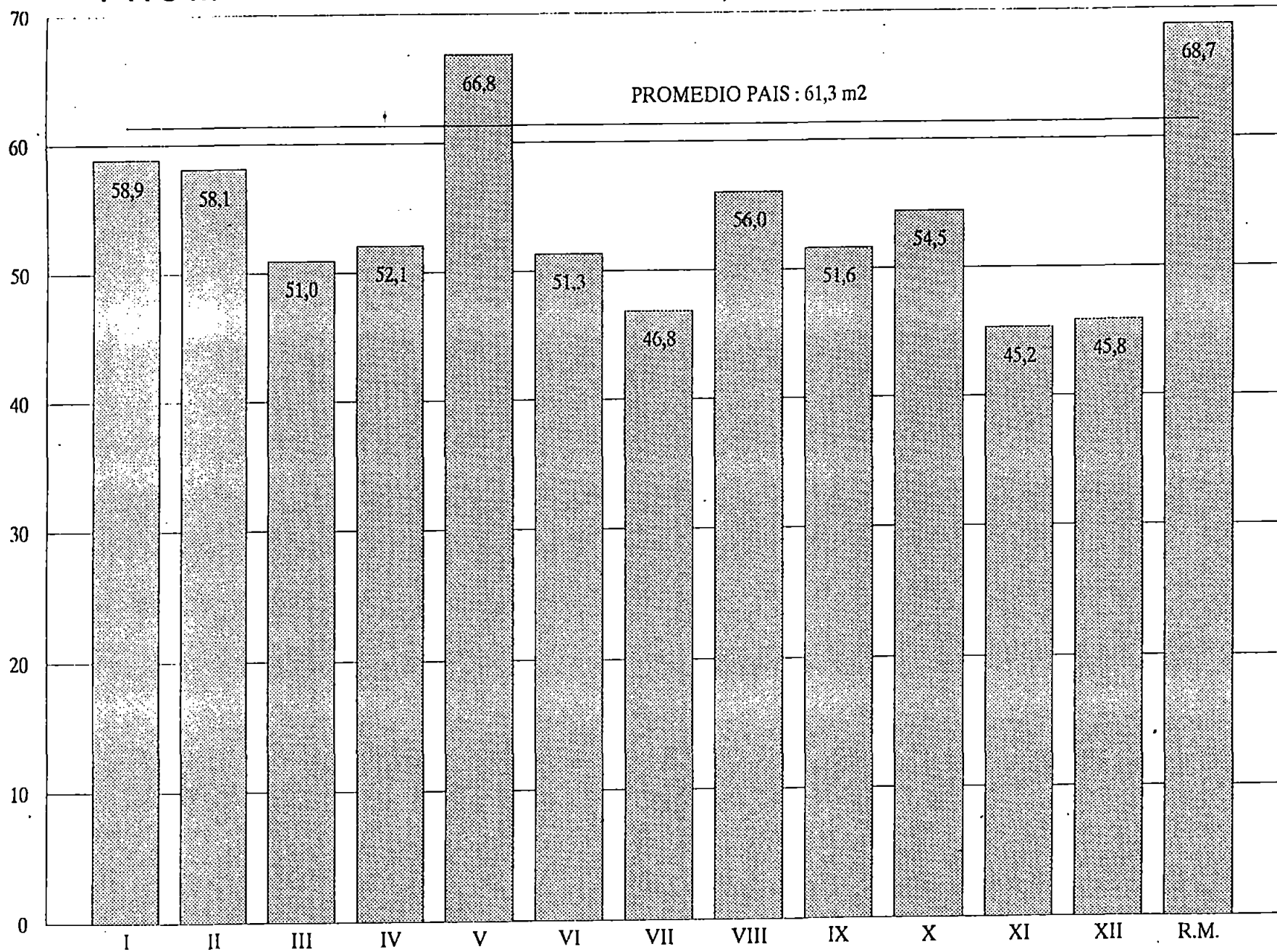
EN LAS REGIONES (I a XII)



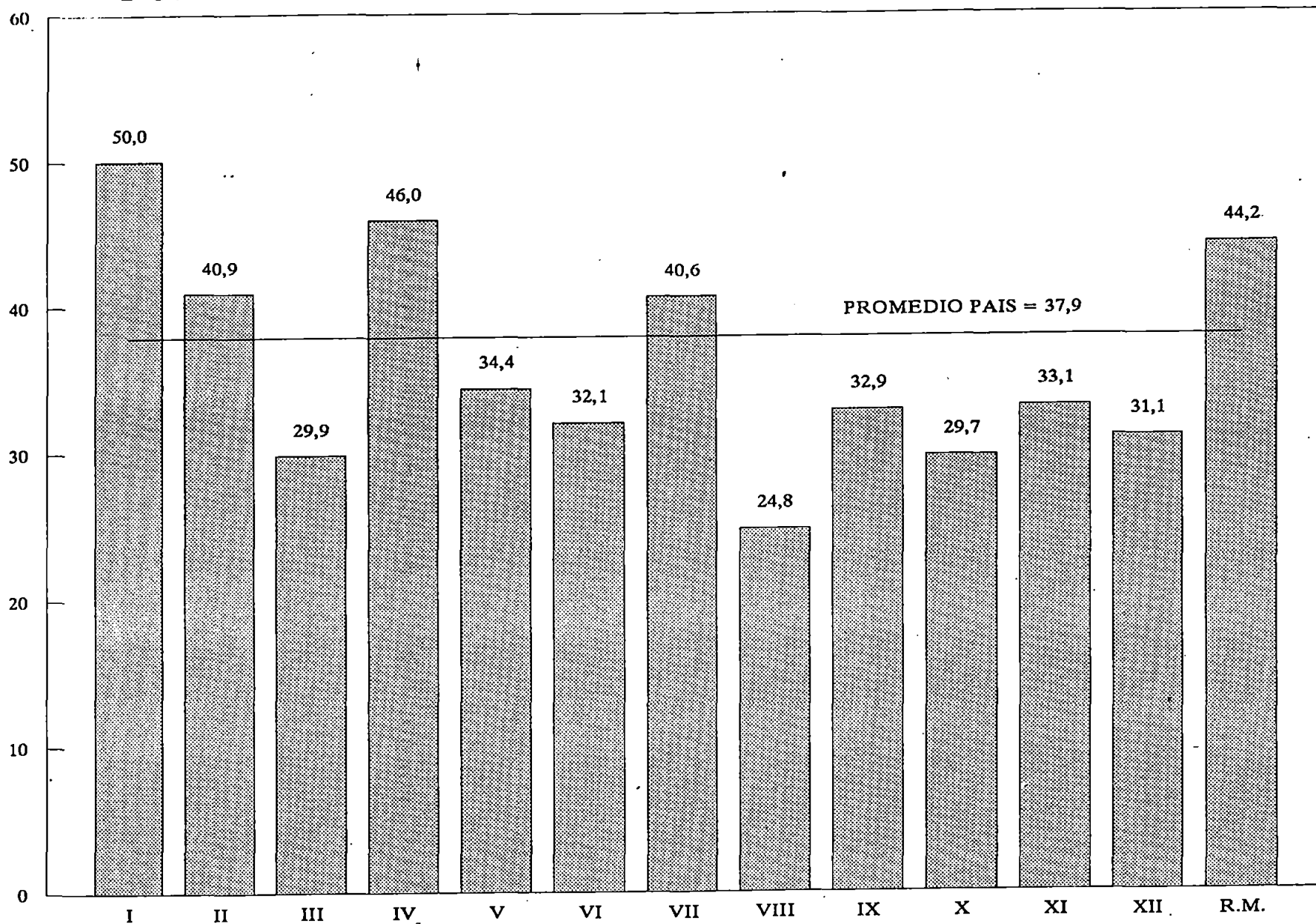
REGION METROPOLITANA



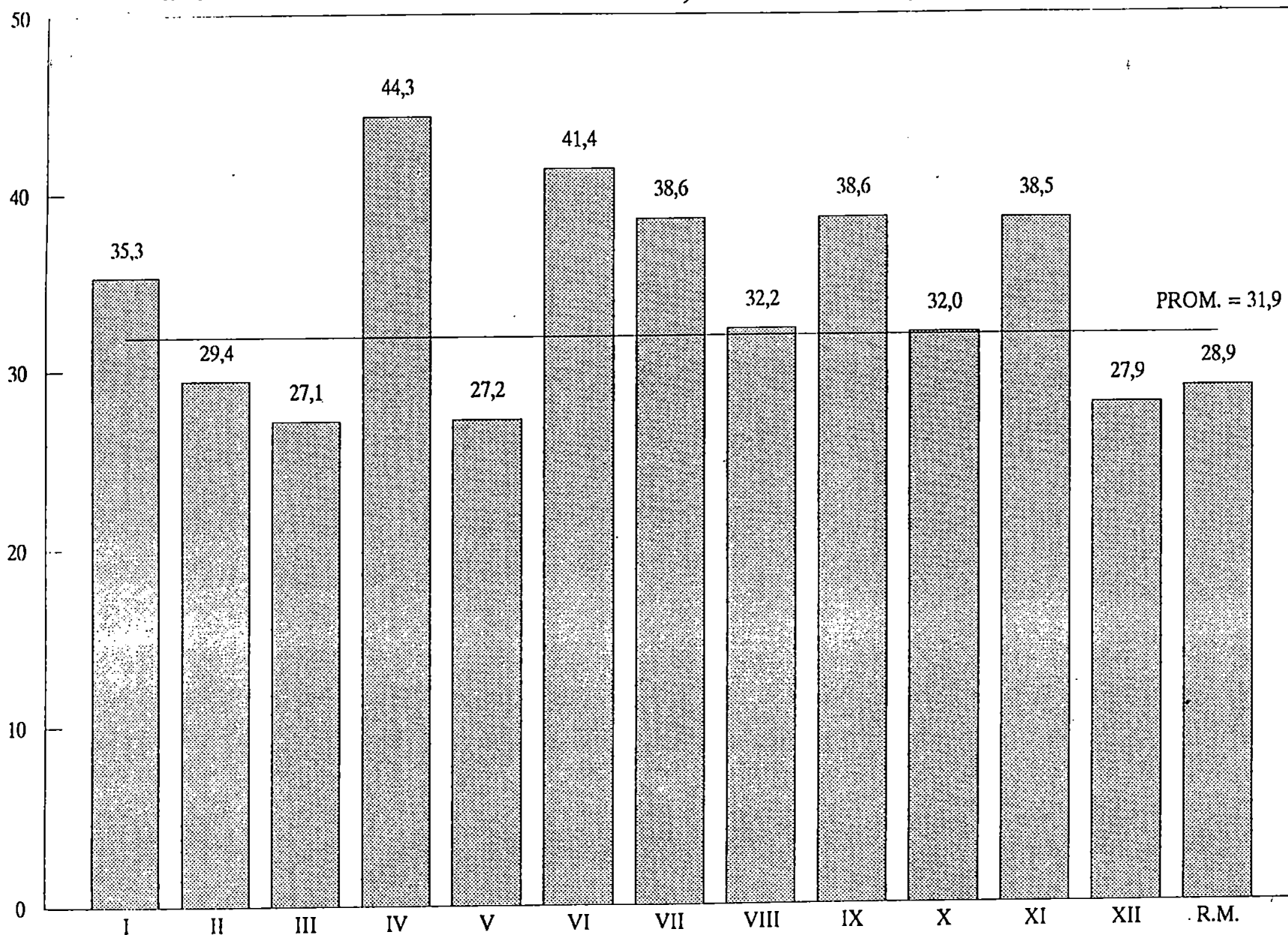
PROMEDIO m2 POR VIVIENDA ; PERIODO : 1990 - 1996



NUMERO DE CUENTAS DE AHORRO PARA LA VIVIENDA POR CADA 100 HOGARES AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996



NUMERO DE SUBSIDIOS HABITACIONALES POR REGION POR CADA 1000 HOGARES ; PROGRAMA MINVU 1997



GRADO DE EFECTIVIDAD DEL PROGRAMA HABITACIONAL MINVU

PROGRAMA HABITACIONAL MINVU	VIVIENDA PROGRESIVA (SERVIU)	PROGRAMA BASICO (SERVIU)	SUBSIDIO RURAL	PROGRAMA ESPECIAL DE TRABAJADORES	SISTEMA GENERAL UNIFICADO	TOTAL
-----------------------------------	------------------------------------	--------------------------------	-------------------	---	---------------------------------	-------

EFECTIVIDAD DEL PROGRAMA (*)	40 %	75 %	100 %	100 %	80 %	82 %
------------------------------------	------	------	-------	-------	------	------

(*) : PORCENTAJE DE UTILIZACION DE LOS SUBSIDIOS .

Nº BENEFICIARIOS Y VALORES PROMEDIOS DE AHORRO Y RENTA LIQUIDA FAMILIAR EN LOS 3 ULTIMOS LLAMADOS AL S.G.U.

TRAMO 1			TRAMO 2			TRAMO 3			TOTAL		
BENEFICIARIOS	AHORRO(UF)	RENDA(\$)	BENEFICIARIOS	AHORRO(UF)	RENDA(\$)	BENEFICIARIOS	AHORRO(UF)	RENDA(\$)	BENEFICIARIOS	AHORRO(UF)	RENDA(\$)

PRIMER LLAMADO DE 1996

11.749	80,2	200.909	5.647	162,6	328.395	1.375	246,1	492.641	18.771	123,7	270.412
--------	------	---------	-------	-------	---------	-------	-------	---------	--------	-------	---------

SEGUNDO LLAMADO DE 1996

7.167	82,5	204.871	3.778	172,5	326.540	948	287,3	473.685	11.893	131,5	274.405
-------	------	---------	-------	-------	---------	-----	-------	---------	--------	-------	---------

PRIMER LLAMADO DE 1997

10.563	78,3	200.945	5.553	167,5	327.402	1.142	273,1	492.774	17.258	124,8	270.883
--------	------	---------	-------	-------	---------	-------	-------	---------	--------	-------	---------

NOTA : LA RENTA ESTA EXPRESADA EN \$ DE MARZO 1997.

NUMERO DE BENEFICIARIOS Y VALOR DE LOS MEDIOS DE AHORRO Y RENTA LIQUIDA FAMILIAR EN LOS 3 ULTIMOS LLAMADOS AL S.G.U.

REGION	TRAMO 1			TRAMO 2			TRAMO 3			TOTAL		
	BENEFICIARIOS	AHORRO (UF)	RENTA (\$)	BENEFICIARIOS	AHORRO (UF)	RENTA (\$)	BENEFICIARIOS	AHORRO (UF)	RENTA (\$)	BENEFICIARIOS	AHORRO (UF)	RENTA (\$)
PRIMER LLAMADO DE 1996												
I	166	84,7	106.772	248	137,7	284.435	15	216,9	650.224	429	120,0	228.479
II	76	62,4	229.397	134	127,1	314.472	52	232,3	479.508	262	129,2	322.549
III	8	66,3	255.625	19	185,9	418.120	8	233,0	633.841	35	169,3	430.286
IV	268	76,1	190.891	347	148,9	310.962	55	233,7	500.705	670	126,7	278.509
V	1.463	69,5	177.345	720	150,7	295.700	57	257,8	470.863	2.240	100,4	222.696
VI	651	64,4	175.317	219	132,9	305.411	23	204,0	390.942	893	84,7	212.775
VII	1.090	74,9	158.072	149	162,5	278.882	40	245,6	507.580	1.279	90,4	183.076
VIII	1.303	73,5	185.186	896	139,5	321.906	124	226,4	535.634	2.323	107,1	256.626
IX	237	89,1	163.814	187	144,1	276.337	50	230,6	439.475	474	125,7	237.284
X	371	67,7	173.495	214	136,3	311.503	29	230,3	420.835	614	99,3	233.278
XI	36	64,3	207.336	16	221,6	316.743	3	177,7	171.963	55	116,3	237.234
XII	17	74,6	256.507	11	145,8	295.515	4	196,8	331.662	32	114,3	279.311
R.M.	6.063	87,8	201.158	2.487	186,5	310.326	915	253,1	446.318	9.465	129,7	253.543
PAIS	11.749	80,2	188.117	5.647	162,6	307.486	1.375	246,1	461.274	18.771	123,7	253.194

SEGUNDO LLAMADO DE 1996												
I	145	89,4	103.470	75	151,7	297.096	10	207,6	577.476	230	114,9	187.218
II	64	63,0	205.757	113	135,9	375.959	56	253,0	505.283	233	144,0	360.290
III	13	66,7	256.366	15	228,1	276.421	8	216,9	396.985	36	167,3	295.971
IV	212	80,5	208.468	210	149,8	343.336	47	199,4	531.791	469	123,4	301.258
V	665	90,1	191.225	484	150,9	289.863	110	263,6	457.272	1.259	128,6	252.389
VI	445	69,0	198.317	181	144,8	322.242	35	190,0	402.217	661	96,2	243.048
VII	748	83,6	184.066	92	239,7	238.420	17	316,9	294.950	857	105,0	192.101
VIII	835	74,1	206.585	499	151,4	327.533	91	232,5	487.896	1.425	111,3	266.902
IX	207	97,1	210.896	109	165,9	279.063	35	428,1	478.496	351	151,5	258.748
X	312	67,3	190.851	206	135,1	307.843	32	194,4	451.358	550	100,1	249.827
XI	28	83,8	272.085	10	376,2	307.979	1	164,0	214.000	39	160,8	279.799
XII	21	85,4	234.785	13	159,8	304.433	5	200,2	537.396	39	124,9	296.797
R.M.	3.472	85,2	203.266	1.771	192,8	321.591	501	320,3	449.115	5.744	138,9	261.191
PAIS	7.167	82,5	198.519	3.778	172,5	316.414	948	287,3	458.997	11.893	131,5	265.897

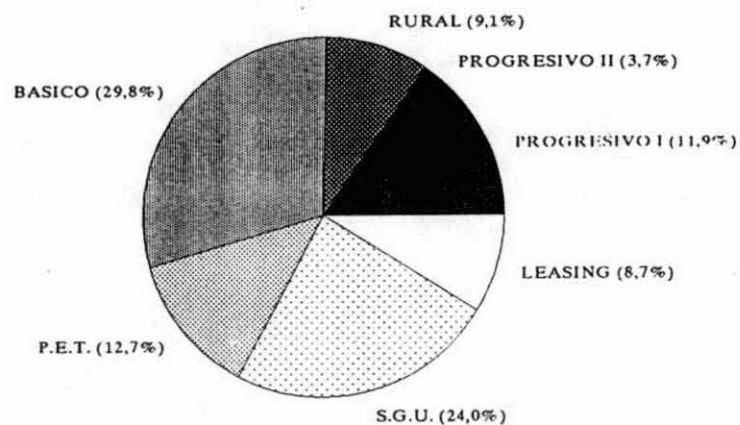
PRIMER LLAMADO DE 1997												
I	196	80,8	92.926	107	119,4	381.883	32	167,2	581.549	335	101,4	231.894
II	85	60,2	244.752	126	141,7	374.850	50	238,0	516.638	261	133,6	359.643
III	10	88,5	233.440	24	149,2	338.306	5	283,9	445.409	39	150,9	325.148
IV	431	68,3	200.991	317	146,5	348.427	54	227,2	531.801	802	109,9	281.541
V	1.518	76,2	200.563	721	153,2	312.447	78	265,6	512.960	2.317	106,6	245.895
VI	470	72,8	191.117	174	144,6	337.006	16	235,9	477.715	660	95,6	236.526
VII	1.003	74,2	152.350	140	165,1	275.785	30	217,7	436.599	1.173	88,7	174.352
VIII	950	74,9	209.462	658	148,2	314.158	97	229,4	491.423	1.705	112,0	265.908
IX	237	81,6	172.215	217	152,7	313.571	30	279,8	523.853	484	125,8	257.387
X	339	64,3	204.766	208	138,2	319.602	27	219,9	493.657	574	98,4	259.968
XI	35	72,8	279.300	12	151,6	320.623	1	153,7	643.225	48	94,2	297.213
XII	13	76,2	353.138	18	121,8	426.314	9	211,6	435.515	40	127,2	404.602
R.M.	5.276	82,5	213.028	2.831	186,3	330.667	713	296,4	484.341	8.820	133,1	272.720
PAIS	10.563	78,3	200.945	5.553	167,5	327.402	1.142	273,1	492.774	17.258	124,8	270.883

PROGRAMAS HABITACIONALES DEL MINVU

TIPO DE PROGRAMA	NUMERO PRESUPUESTADO DE SUBSIDIOS EN EL PROGRAMA		
	1995	1996	1997
PROGRESIVO 1ª ETAPA	12.500	14.200	13.660
PROGRESIVO 2ª ETAPA	4.969	5.400	4.300
VIVIENDA BASICA	27.773	32.900	34.300
SISTEMA RURAL	8.056	9.000	10.500
P.E.T.	16.000	17.000	14.640
S.G.U.	30.507	27.500	27.600
TOTAL	99.805	106.000	105.000

NOTA : NO SE INCLUYEN 10.000 SUBSIDIOS 'LEASING' PARA EL EJERCICIO 1997.

DISTRIBUCION DE LOS SUBSIDIOS PARA 1997



OFERTA Y DEMANDA POR SUBSIDIOS HABITACIONALES

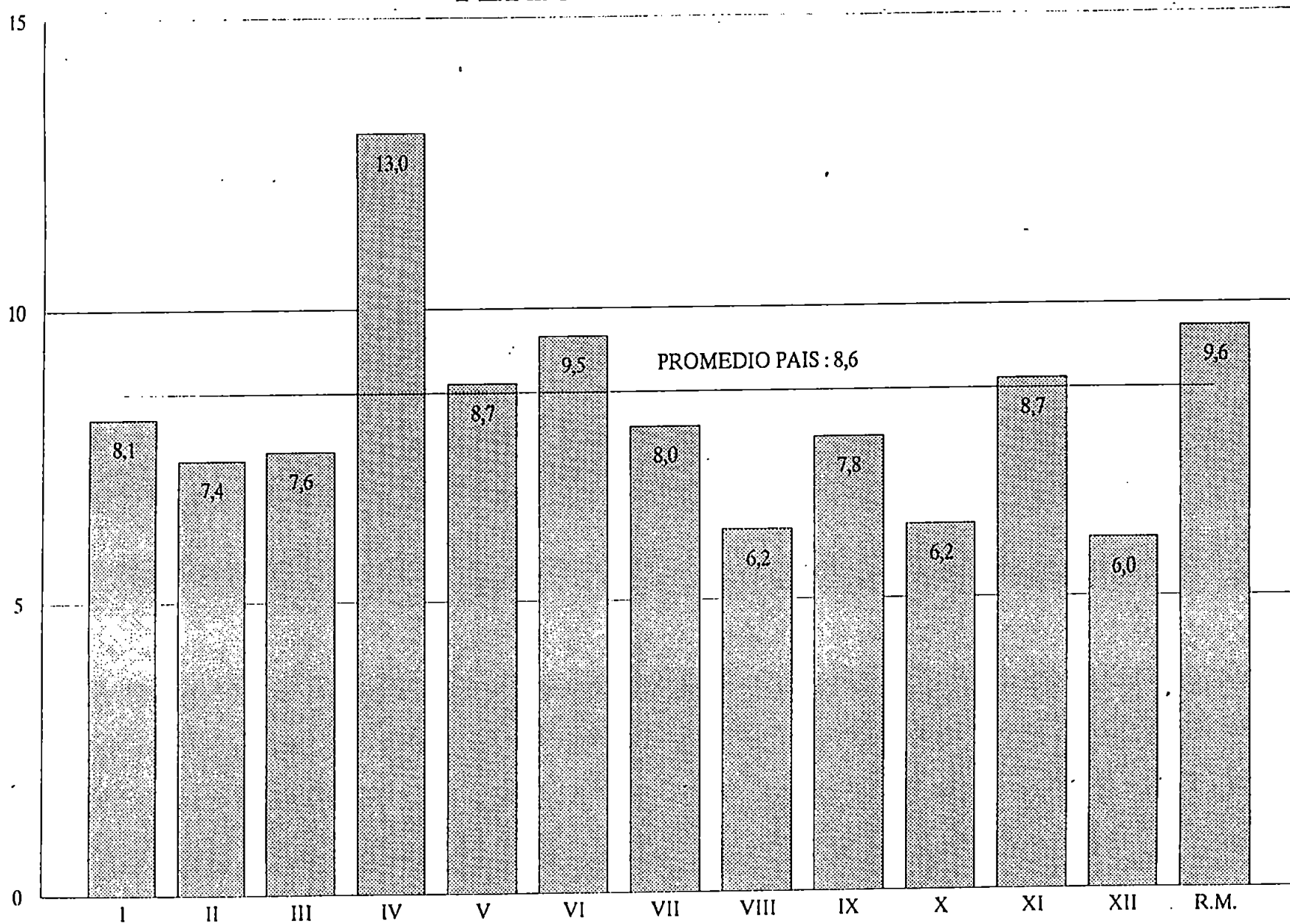
PROGRAMA HABITACIONAL	SUBSIDIOS PROGRAMA MINVU 1997		AHORRANTES AL 31 DICIEMBRE 1996		N° DE AHORRANTES POR CADA SUBSIDIO
	NUMERO	PORCENTAJE	NUMERO	PORCENTAJE	
PROGRESIVO	17.960	17,1 %	58.498	4,7 %	3,3
BASICO	34.300	32,7 %	343.743	27,6 %	10,0
RURAL	10.500	10,0 %	152.587	12,2 %	14,5
P.E.T.	14.640	13,9 %	405.741	32,5 %	27,7
S.G.U.	27.600	26,3 %	286.672	23,0 %	10,4
TOTAL	105.000	100,0 %	1.247.241	100,0 %	11,9

OFERTA Y DEMANDA POR SUBSIDIOS HABITACIONALES

REGION DEL PAIS	SUBSIDIOS PROGRAMA MINVU 1997		AHORRANTES AL 31 DICIEMBRE 1996		N° DE AHORRANTES POR CADA SUBSIDIO
	NUMERO	PORCENTAJE	NUMERO	PORCENTAJE	
I	2.923	2,8%	41.400	3,3%	14,2
II	2.913	2,8%	40.545	3,3%	13,9
III	1.547	1,5%	17.012	1,4%	11,0
IV	5.414	5,2%	56.174	4,5%	10,4
V	9.890	9,4%	124.896	10,0%	12,6
VI	7.030	6,7%	54.473	4,4%	7,7
VII	7.812	7,4%	82.268	6,6%	10,5
VIII	13.197	12,6%	101.408	8,1%	7,7
IX	7.185	6,8%	61.267	4,9%	8,5
X	7.302	7,0%	67.776	5,4%	9,3
XI	769	0,7%	6.610	0,5%	8,6
XII	1.063	1,0%	11.813	0,9%	11,1
R.M.	37.955	36,1%	581.559	46,6%	15,3
TOTAL	105.000	100,0%	1.247.201	100,0%	11,9

Nº ANUAL DE VIVIENDAS POR CADA 1.000 HABITANTES

PERIODO : 1990 - 1996



PROMEDIO EN UF POR REGION DEL : AHORRO PREVIO , SUBSIDIO , CREDITO MAXIMO Y PRECIO MAXIMO DE LA VIVIENDA (*)

TRAMO 1				TRAMO 2				TRAMO 3			
AHORRO LIBRETA	MONTO DEL SUBSIDIO	CREDITO MAXIMO	PRECIO MAXIMO	AHORRO LIBRETA	MONTO DEL SUBSIDIO	CREDITO MAXIMO	PRECIO MAXIMO	AHORRO LIBRETA	MONTO DEL SUBSIDIO	CREDITO MAXIMO	PRECIO MAXIMO

PRIMER LLAMADO DE 1996

80,2	117,8	414,9	613	162,6	105,6	696,8	965	246,1	138,8	1.095,3	1.480
------	-------	-------	-----	-------	-------	-------	-----	-------	-------	---------	-------

SEGUNDO LLAMADO DE 1996

82,5	119,9	421,0	623	172,5	111,3	678,1	962	287,3	132,5	1.000,3	1.420
------	-------	-------	-----	-------	-------	-------	-----	-------	-------	---------	-------

PRIMER LLAMADO DE 1997

78,3	119,1	410,4	608	167,5	104,1	681,9	953	273,1	128,7	1.069,7	1.472
------	-------	-------	-----	-------	-------	-------	-----	-------	-------	---------	-------

(*) : EL CREDITO MAXIMO SE CALCULA A 20 AÑOS PLAZO , CON UN DIVIDENDO IGUAL AL 25% DE LA RENTA Y LA TASA ANUALES DE : UN 9,5 % PARA EL TRAMO 1 , UN 9,0 % PARA EL TRAMO 2 Y UN 8,5 % PARA EL TRAMO 3 . EL PRECIO MAXIMO CORRESPONDE A LA SUMA DE : EL AHORRO MAS EL MONTO DEL SUBSIDIO MAS EL CREDITO MAXIMO.

MONTO PROMEDIO EN UF POR REGION | AHORRO PREVIO, SUBSIDIO, CREDITO MAXIMO Y PRECIO MAXIMO DE LA VIVIENDA (*)

REGION	TRAMO 1				TRAMO 2				TRAMO 3			
	AHORRO LIBRETA	MONTO DEL SUBSIDIO	CREDITO MAXIMO	PRECIO MAXIMO	AHORRO LIBRETA	MONTO DEL SUBSIDIO	CREDITO MAXIMO	PRECIO MAXIMO	AHORRO LIBRETA	MONTO DEL SUBSIDIO	CREDITO MAXIMO	PRECIO MAXIMO
PRIMER LLAMADO DE 1996												
I	84,7	119,2	235,5	439	137,7	100,0	648,5	886	216,9	80,0	1.533,5	1.830
II	62,4	119,7	505,9	688	127,1	99,1	716,9	943	232,3	101,9	1.130,9	1.465
III	66,3	120,0	563,8	750	185,9	98,4	953,2	1.238	233,0	80,0	1.494,8	1.808
IV	76,1	117,4	421,0	615	148,9	97,6	708,9	955	233,7	78,5	1.180,9	1.493
V	69,5	116,7	391,1	577	150,7	102,2	673,0	926	257,8	81,8	1.110,5	1.450
VI	64,4	118,4	386,7	569	132,9	102,5	696,3	932	204,0	121,3	922,0	1.247
VII	74,9	118,5	348,6	542	162,5	101,3	635,8	900	245,6	88,0	1.197,1	1.531
VIII	73,5	119,2	408,4	601	139,5	99,3	733,9	973	226,4	99,9	1.263,2	1.590
IX	89,1	118,9	361,3	569	144,1	101,0	630,0	875	230,6	82,4	1.036,4	1.349
X	67,7	118,2	382,7	569	136,3	99,0	710,2	945	230,3	80,0	992,5	1.303
XI	64,3	151,4	457,3	673	221,6	144,4	722,1	1.088	177,7	170,0	405,6	753
XII	74,6	149,4	565,7	790	145,8	130,0	673,7	950	196,8	107,5	782,2	1.086
R.M.	87,8	117,2	443,7	649	186,5	112,0	707,5	1.006	253,1	162,5	1.052,6	1.468
PAIS	80,2	117,8	414,9	613	162,6	105,6	696,8	965	246,1	138,8	1.095,3	1.480

SEGUNDO LLAMADO DE 1996												
I	89,4	119,7	219,4	429	151,7	99,3	651,3	902	207,6	79,0	1.309,5	1.596
II	63,0	122,3	436,4	622	135,9	101,4	824,2	1.061	253,0	83,9	1.145,8	1.483
III	66,7	120,0	543,7	730	228,1	112,0	606,0	946	216,9	78,8	900,2	1.196
IV	80,5	118,9	442,1	641	149,8	99,6	752,6	1.002	199,4	80,0	1.205,9	1.485
V	90,1	119,5	405,5	615	150,9	115,3	635,4	902	263,6	133,9	1.036,9	1.434
VI	69,0	118,9	420,6	608	144,8	102,0	706,4	953	190,0	141,1	912,1	1.243
VII	83,6	121,1	390,4	595	239,7	119,3	522,6	882	316,9	122,4	668,9	1.108
VIII	74,1	119,1	438,1	631	151,4	102,3	718,0	972	232,5	113,4	1.106,4	1.452
IX	97,1	118,9	447,3	663	165,9	109,0	611,7	887	428,1	80,0	1.085,1	1.593
X	67,3	119,1	404,7	591	135,1	99,8	674,8	910	194,4	79,1	1.023,5	1.297
XI	83,8	163,9	577,0	825	376,2	186,0	675,1	1.237	164,0	110,0	485,3	759
XII	85,4	149,5	497,9	733	159,8	126,2	667,4	953	200,2	108,0	1.218,6	1.527
R.M.	85,2	119,7	431,1	636	192,8	116,7	705,0	1.014	320,3	155,0	1.018,4	1.494
PAIS	82,5	119,9	421,0	623	172,5	111,3	678,1	962	287,3	132,5	1.000,3	1.420

PRIMER LLAMADO DE 1997												
I	80,8	119,9	189,8	390	119,4	100,0	806,1	1.025	167,2	80,0	1.269,9	1.517
II	60,2	119,4	499,8	679	141,7	99,4	791,3	1.032	238,0	91,8	1.128,2	1.458
III	88,5	119,0	476,7	684	149,2	99,6	714,1	963	283,9	80,0	972,6	1.336
IV	68,3	119,3	410,5	598	146,5	97,6	735,5	980	227,2	78,3	1.161,3	1.467
V	76,2	114,8	409,6	601	153,2	104,8	659,6	918	265,6	125,4	1.120,1	1.511
VI	72,8	118,9	390,3	582	144,6	99,6	711,4	956	235,9	108,8	1.043,2	1.388
VII	74,2	119,7	311,1	505	165,1	101,1	582,2	848	217,7	84,0	953,4	1.255
VIII	74,9	119,1	427,8	622	148,2	100,0	663,2	911	229,4	92,6	1.073,1	1.395
IX	81,6	118,2	351,7	551	152,7	101,4	661,9	916	279,8	84,0	1.143,9	1.508
X	64,3	118,8	418,2	601	138,2	99,7	674,7	913	219,9	79,6	1.078,0	1.378
XI	72,8	148,6	570,4	792	151,6	140,8	676,8	969	153,7	110,0	1.404,6	1.668
XII	76,2	147,7	721,2	945	121,8	125,0	899,9	1.147	211,6	110,0	951,0	1.273
R.M.	82,5	119,9	435,0	637	186,3	106,7	698,0	991	296,4	149,2	1.057,6	1.503
PAIS	78,3	119,1	410,4	608	167,5	104,1	681,9	953	273,1	128,7	1.069,7	1.472

(*) : EL CREDITO MAXIMO SE CALCULA A 20 AÑOS PLAZO, CON UN DIVIDENDO IGUAL AL 25% DE LA RENTA Y LA TASA ANUAL ES DE : UN 9,5 % PARA EL TRAMO 1, UN 9,0 % PARA EL TRAMO 2 Y UN 8,5 % PARA EL TRAMO 3.
 EL PRECIO MAXIMO CORRESPONDE A LA SUMA DE : EL AHORRO MAS EL MONTO DEL SUBSIDIO MAS EL CREDITO MAXIMO.

**NIVELES PROMEDIO DE : RENTA LIQUIDA , AHORRO EN LIBRETA , SUBSIDIO ,
CREDITO MAXIMO Y PRECIO MAXIMO PARA LOS GANADORES DEL S.G.U. 1997
PARA LAS 34 COMUNAS DEL GRAN SANTIAGO**

TRAMO DE SUBSIDIO	Nº DE SUBSIDIOS	RENTA (\$) FAMILIAR	AHORRO [UF]	SUBSIDIO [UF]	CREDITO [UF]	PRECIO [UF]
1	4.869	212.861	84,1	119,9	435,0	639
2	2.796	330.524	186,1	106,8	698,1	991
3	711	484.579	296,8	149,4	1.058,8	1.505
TOTAL	8.376	275.203	136,2	118,0	575,8	830

NOTA : EL CREDITO MAXIMO SE CALCULA SOBRE LA BASE DE UN PRESTAMO A 20 AÑOS , DONDE EL DIVIDENDO ES IGUAL AL 25% DE LA RENTA LIQUIDA Y LA TASA ANUAL ES DE UN 9.5 % PARA EL TRAMO 1 , UN 9.0 % PARA EL TRAMO 2 Y UN 8.5 % PARA EL TRAMO 3. EL PRECIO MÁXIMO CORRESPONDE AL AHORRO MAS EL SUBSIDIO MAS EL CREDITO HIPOTECARIO MAXIMO.

**NIVELES PROMEDIO DE : RENTA LIQUIDA, AHORRO EN LIBRETA, SUBSIDIO, CREDITO MAXIMO Y PRECIO MAXIMO PARA LOS GANADORES DEL S.G.U. 1997
PARA LAS 34 COMUNAS DEL GRAN SANTIAGO**

COMUNA	TRAMO 1						TRAMO 2						TRAMO 3					
	N° DE SUBSIDIOS	RENTA (\$) FAMILIAR	AHORRO [UF]	SUBSIDIO [UF]	CREDITO [UF]	PRECIO [UF]	N° DE SUBSIDIOS	RENTA (\$) FAMILIAR	AHORRO [UF]	SUBSIDIO [UF]	CREDITO [UF]	PRECIO [UF]	N° DE SUBSIDIOS	RENTA (\$) FAMILIAR	AHORRO [UF]	SUBSIDIO [UF]	CREDITO [UF]	PRECIO [UF]
CERRO NAVIA	13	194.879	96,4	116,2	398,2	611	1	300.000	133,4	100,0	633,7	867	0					
SAN RAMON	6	240.000	111,6	120,0	490,4	722	4	370.713	203,1	100,0	783,0	1.086	0					
RENCA	21	232.386	101,4	115,7	474,9	692	6	353.333	185,7	100,0	746,3	1.032	0					
LO ESPEJO	6	183.333	90,6	116,7	374,6	582	4	310.630	191,9	92,5	656,1	941	0					
EL BOSQUE	17	233.972	108,3	117,6	478,1	704	14	294.582	212,6	100,0	622,2	935	2	600.000	400,4	80,0	1.311,0	1.791
INDEPENDENCIA	11	266.435	107,2	116,4	544,4	768	18	324.444	195,2	104,4	685,3	985	5	518.147	283,7	104,0	1.132,2	1.520
LA PINTANA	1	344.000	99,4	120,0	702,9	922	0						1	620.000	191,8	80,0	1.354,7	1.627
SAN BERNARDO	689	200.926	62,4	119,5	410,6	592	46	385.604	179,7	97,6	814,5	1.092	3	454.246	404,8	80,0	992,5	1.477
LA GRANJA	15	197.234	118,8	118,0	403,0	640	5	255.144	230,7	98,0	538,9	868	0					
LO PRADO	10	251.500	109,8	111,0	513,9	735	9	325.616	168,5	97,8	687,8	954	1	525.136	185,9	80,0	1.147,4	1.413
MAIPU	1.751	216.676	88,6	117,5	442,8	649	1.056	330.163	182,3	98,2	697,4	978	56	488.448	310,4	79,1	1.067,3	1.457
PUENTE ALTO	1.130	205.965	74,6	119,1	420,9	615	248	329.063	192,2	97,7	695,1	985	7	490.857	311,0	80,0	1.072,5	1.464
QUINTA NORMAL	33	209.285	98,2	116,4	427,7	642	23	349.341	179,5	96,5	737,9	1.014	1	430.000	332,1	80,0	939,6	1.352
QUILICURA	176	219.976	99,7	116,4	449,5	666	198	328.283	186,1	98,7	693,4	978	13	522.371	322,6	76,9	1.141,4	1.541
SAN JOAQUIN	16	193.000	99,7	111,9	394,4	606	8	342.622	166,5	92,5	723,7	983	1	370.000	205,6	80,0	808,5	1.094
RECOLETA	98	223.456	75,7	170,4	456,6	703	125	301.772	133,2	179,3	637,4	950	0					
CONCHALI	38	202.518	102,2	116,6	413,8	633	19	308.197	203,4	98,9	651,0	953	2	600.000	363,4	80,0	1.311,0	1.754
LA CISTERNA	14	223.571	86,2	117,1	456,8	660	12	363.867	184,6	96,7	768,6	1.050	7	551.143	347,7	78,6	1.204,3	1.631
PEDRO A. CERDA	22	239.426	109,2	118,6	489,2	717	10	221.569	155,1	94,0	468,0	717	1	520.000	412,3	200,0	1.136,2	1.748
CERRILLOS	4	236.250	105,4	110,0	482,8	698	6	322.500	170,6	95,0	681,2	947	3	473.333	375,2	80,0	1.034,2	1.489
PUDAHUEL	43	226.363	105,2	113,5	462,6	681	12	303.142	213,9	98,3	640,3	953	5	652.000	218,5	80,0	1.424,6	1.723
SANTIAGO	181	227.781	105,0	145,6	465,5	716	284	314.442	201,0	148,5	664,2	1.014	436	458.489	286,0	192,5	1.001,8	1.480
MACUL	20	216.112	105,6	116,5	441,6	664	30	360.895	205,2	99,7	762,3	1.067	16	613.782	299,6	77,5	1.341,1	1.718
ESTACION CENTRAL	23	199.318	115,1	115,7	407,3	638	19	338.425	190,7	96,3	714,8	1.002	2	522.999	220,7	140,0	1.142,8	1.503
SAN MIGUEL	22	241.258	98,2	117,3	493,0	708	26	314.561	215,4	97,7	664,4	978	12	614.943	286,7	98,3	1.343,7	1.729
LA FLORIDA	396	215.623	93,0	115,7	440,6	649	498	341.229	191,1	97,6	720,8	1.009	63	536.155	307,3	78,1	1.171,5	1.557
ÑUÑO A	11	212.931	99,3	113,6	435,1	648	41	360.910	193,5	98,8	762,3	1.055	48	515.549	312,9	80,0	1.126,5	1.519
PROVIDENCIA	1	190.000	55,6	110,0	388,2	554	5	278.298	237,0	96,0	587,8	921	12	517.438	374,5	80,0	1.130,6	1.585
PEÑALOLEN	64	213.968	100,4	116,3	437,2	654	50	354.517	189,9	97,4	748,8	1.036	3	594.123	239,2	73,3	1.298,2	1.611
LA REINA	12	198.735	112,6	119,2	406,1	638	11	374.217	172,6	99,1	790,4	1.062	6	392.915	347,0	76,7	858,5	1.282
HUECHURABA	5	205.773	100,3	120,0	420,5	641	3	354.610	111,6	93,3	749,0	954	0					
LAS CONDES	1	134.157	122,9	120,0	274,1	517	5	312.031	225,8	96,0	659,1	981	4	527.156	433,8	80,0	1.151,8	1.666
LO BARNECHEA	19	272.487	93,0	115,8	556,8	766	0						1	470.000	325,7	80,0	1.027,0	1.366
VITACURA	0						0						0					
TOTAL	4.869	212.861	84,1	119,9	435,0	639	2.796	330.524	186,1	106,8	698,1	991	711	484.579	296,8	149,4	1.058,8	1.505

NOTA : EL CREDITO MAXIMO SE CALCULA SOBRE LA BASE DE UN PRESTAMO A 20 AÑOS , DONDE EL DIVIDENDO ES IGUAL AL 25 % DE LA RENTA LIQUIDA Y LA TASA ANUAL ES DE 9,5% PARA EL TRAMO 3. EL PRECIO MAXIMO CORRESPONDE AL AHORRO EN LIBRETA MAS EL MONTO DEL SUBSIDIO MAS EL CREDITO HIPOTECARIO MAXIMO.

**DISTRIBUCION DEL NUMERO DE SUBSIDIOS S.G.U. DE
ACUERDO AL PRECIO MAXIMO PARA CADA TRAMO
PARA LAS 34 COMUNAS DEL GRAN SANTIAGO**

TRAMO 1					
MENOS DE UF 450		450 a 500 UF		MAS DE 500 UF	
NUMERO	%	NUMERO	%	NUMERO	%
514	10,6%	415	8,5%	3.940	80,9%
TRAMO 2					
MENOS DE ⁵⁰⁰ UF 750		750 a 1.000 UF		MAS DE 1.000 UF	
NUMERO	%	NUMERO	%	NUMERO	%
623	22,3%	1.008	36,1%	1.165	41,7%
TRAMO 3					
MENOS DE ¹⁰⁰⁰ UF 1.250		1.250 a 1.500 UF		MAS DE 1.500 UF	
NUMERO	%	NUMERO	%	NUMERO	%
205	28,8%	156	21,9%	350	49,2%

**DISTRIBUCION DEL NUMERO DE SUBSIDIOS OTORGADOS DE ACUERDO AL PRECIO MAXIMO PARA CADA TRAMO, EN EL PRIMER LLAMADO DEL S.G.U. 1997
PARA LAS 34 COMUNAS DEL GRAN SANTIAGO**

COMUNA	TRAMO 1						TRAMO 2						TRAMO 3					
	MENOS DE UF 450		450 a 500 UF		MAS DE 500 UF		MENOS DE UF 750		750 a 1.000 UF		MAS DE 1.000 UF		MENOS DE UF 1.250		1.250 a 1.500 UF		MAS DE 1.500 UF	
	NUMERO	%	NUMERO	%	NUMERO	%	NUMERO	%	NUMERO	%	NUMERO	%	NUMERO	%	NUMERO	%	NUMERO	%
CERRO NAVIA	2	15,4%	1	7,7%	10	76,9%	0	0,0%	1	100,0%	0	0,0%	0		0		0	
SAN RAMON	0	0,0%	0	0,0%	6	100,0%	1	25,0%	1	25,0%	2	50,0%	0		0		0	
RENCA	0	0,0%	0	0,0%	21	100,0%	0	0,0%	3	50,0%	3	50,0%	0		0		0	
LO ESPEJO	1	16,7%	0	0,0%	5	83,3%	2	50,0%	1	25,0%	1	25,0%	0		0		0	
EL BOSQUE	1	5,9%	2	11,8%	14	82,4%	1	7,1%	8	57,1%	5	35,7%	0	0,0%	0	0,0%	2	100,0%
INDEPENDENCIA	0	0,0%	0	0,0%	11	100,0%	3	16,7%	8	44,4%	7	38,9%	1	20,0%	1	20,0%	3	60,0%
LA PINTANA	0	0,0%	0	0,0%	1	100,0%	0		0		0		0	0,0%	0	0,0%	1	100,0%
SAN BERNARDO	156	22,6%	115	16,7%	418	60,7%	6	13,0%	17	37,0%	23	50,0%	1	33,3%	0	0,0%	2	66,7%
LA GRANJA	1	6,7%	0	0,0%	14	93,3%	1	20,0%	3	60,0%	1	20,0%	0		0		0	
LO PRADO	0	0,0%	1	10,0%	9	90,0%	2	22,2%	2	22,2%	5	55,6%	0	0,0%	1	100,0%	0	0,0%
MAIPU	104	5,9%	106	6,1%	1.541	88,0%	254	24,1%	380	36,0%	422	40,0%	20	35,7%	11	19,6%	25	44,6%
PUENTE ALTO	166	14,7%	109	9,6%	855	75,7%	45	18,1%	104	41,9%	99	39,9%	2	28,6%	1	14,3%	4	57,1%
QUINTA NORMAL	1	3,0%	3	9,1%	29	87,9%	7	30,4%	6	26,1%	10	43,5%	0	0,0%	1	100,0%	0	0,0%
QUILICURA	13	7,4%	6	3,4%	157	89,2%	43	21,7%	73	36,9%	82	41,4%	3	23,1%	3	23,1%	7	53,8%
SAN JOAQUIN	1	6,3%	1	6,3%	14	87,5%	3	37,5%	1	12,5%	4	50,0%	1	100,0%	0	0,0%	0	0,0%
RECOLETA	3	3,1%	2	2,0%	93	94,9%	20	16,0%	62	49,6%	43	34,4%	0		0		0	
CONCHALI	6	15,8%	0	0,0%	32	84,2%	4	21,1%	9	47,4%	6	31,6%	0	0,0%	1	50,0%	1	50,0%
LA CISTERNA	2	14,3%	1	7,1%	11	78,6%	3	25,0%	3	25,0%	6	50,0%	1	14,3%	2	28,6%	4	57,1%
PEDRO A. CERDA	1	4,5%	2	9,1%	19	86,4%	5	50,0%	5	50,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	100,0%
CERRILLOS	0	0,0%	2	50,0%	2	50,0%	1	16,7%	4	66,7%	1	16,7%	1	33,3%	0	0,0%	2	66,7%
PUDAHUEL	0	0,0%	4	9,3%	39	90,7%	4	33,3%	4	33,3%	4	33,3%	0	0,0%	1	20,0%	4	80,0%
SANTIAGO	9	5,0%	9	5,0%	163	90,1%	62	21,8%	87	30,6%	135	47,5%	139	31,9%	101	23,2%	196	45,0%
MACUL	1	5,0%	3	15,0%	16	80,0%	4	13,3%	13	43,3%	13	43,3%	2	12,5%	2	12,5%	12	75,0%
ESTACION CENTRAL	3	13,0%	3	13,0%	17	73,9%	8	42,1%	3	15,8%	8	42,1%	1	50,0%	0	0,0%	1	50,0%
SAN MIGUEL	2	9,1%	1	4,5%	19	86,4%	6	23,1%	10	38,5%	10	38,5%	2	16,7%	3	25,0%	7	58,3%
LA FLORIDA	30	7,6%	35	8,8%	331	83,6%	114	22,9%	163	32,7%	221	44,4%	14	22,2%	14	22,2%	35	55,6%
ÑUÑO A	4	36,4%	1	9,1%	6	54,5%	8	19,5%	11	26,8%	22	53,7%	11	22,9%	10	20,8%	27	56,3%
PROVIDENCIA	0	0,0%	0	0,0%	1	100,0%	2	40,0%	1	20,0%	2	40,0%	2	16,7%	1	8,3%	9	75,0%
PEÑALOLEN	7	10,9%	6	9,4%	51	79,7%	10	20,0%	17	34,0%	23	46,0%	0	0,0%	0	0,0%	3	100,0%
LA REINA	0	0,0%	0	0,0%	12	100,0%	1	9,1%	6	54,5%	4	36,4%	4	66,7%	1	16,7%	1	16,7%
HUECHURABA	0	0,0%	2	40,0%	3	60,0%	2	66,7%	0	0,0%	1	33,3%	0		0		0	
LAS CONDES	0	0,0%	0	0,0%	1	100,0%	1	20,0%	2	40,0%	2	40,0%	0	0,0%	1	25,0%	3	75,0%
LO BARNECHEA	0	0,0%	0	0,0%	19	100,0%	0		0		0		0	0,0%	1	100,0%	0	0,0%
VITACURA	0		0		0													
TOTAL	514	10,6%	415	8,5%	3.940	80,9%	623	22,3%	1.008	36,1%	1.165	41,7%	205	28,8%	156	21,9%	350	49,2%

VIVIENDAS EN PERMISO DE EDIFICACION EN EL GRAN SANTIAGO

DURANTE EL PERIODO ENERO 1996 – JUNIO 1997

PERIODO (SEMESTRE)	CASAS		DEPARTAMENTOS		TOTAL VIVIENDAS	
	Nº	m2 / viv	Nº	m2 / viv	Nº	m2 / viv
1º DE 1996	13.143	62,5	10.032	76,8	23.175	68,7
2º DE 1996	11.610	63,6	11.857	86,2	23.467	75,0
1º DE 1997	9.740	72,2	9.792	91,9	19.532	82,1
ENE 96 – JUN 97	34.493	65,6	31.681	85,0	66.174	74,9

VIVIENDAS EN PERMISO DE EDIFICACION EN EL GRAN SANTIAGO DURANTE EL PERIODO : ENERO 1996 - JUNIO 1997

COMUNA	1° SEMESTRE 1996						2° SEMESTRE 1996						1° SEMESTRE 1997						ENERO 96 - JUNIO 97					
	CASAS		DEPARTAMENTOS		TOTAL VIVIENDAS		CASAS		DEPARTAMENTOS		TOTAL VIVIENDAS		CASAS		DEPARTAMENTOS		TOTAL VIVIENDAS		CASAS		DEPARTAMENTOS		TOTAL VIVIENDAS	
	N°	m2/viv	N°	m2/viv	N°	m2/viv	N°	m2/viv	N°	m2/viv	N°	m2/viv	N°	m2/viv	N°	m2/viv	N°	m2/viv	N°	m2/viv	N°	m2/viv	N°	m2/viv
FERRO NAVIA	11	28,0	0		11	28,0	0		0		0		0		0		0		11	28,0	0		11	28,0
SAN RAMON	6	47,2	0		6	47,2	4	67,3	0		4	67,3	7	50,3	0		7	50,3	17	53,2	0		17	53,2
RENCA	6	52,3	0		6	52,3	6	61,7	0		6	61,7	0		0		0		12	57,0	0		12	57,0
LO ESPEJO	0		0		0		2	110,0	0		2	110,0	1	45,0	0		1	45,0	3	88,3	0		3	88,3
EL BOSQUE	2	23,0	0		2	23,0	2	87,5	0		2	87,5	2	160,5	0		2	160,5	6	90,3	0		6	90,3
INDEPENDENCIA	1	41,0	0		1	41,0	1	124,0	0		1	124,0	1	126,0	0		1	126,0	3	97,0	0		3	97,0
LA PINTANA	4	57,5	492	42,3	496	42,4	4	68,5	0		4	68,3	3	47,0	0		3	47,0	11	58,6	492	42,3	503	42,6
SAN BERNARDO	1.098	50,9	1.192	35,6	2.290	42,9	64	125,7	2.076	41,7	2.140	44,2	436	49,0	0		436	49,0	1.598	53,3	3.268	39,5	4.866	44,0
LA GRANJA	53	46,5	0		53	46,5	2	76,6	111	42,7	113	43,3	5	56,4	0		5	56,4	60	48,3	111	42,7	171	44,7
LO PRADO	3	78,7	0		3	78,7	2	74,5	0		2	74,5	62	47,1	558	46,6	620	46,7	67	49,4	558	46,6	625	46,9
MAIPU	1.662	49,8	1.792	56,1	3.454	53,1	4.204	47,8	16	82,4	4.220	47,9	2.616	47,7	0		2.616	47,7	8.482	48,2	1.808	56,3	10.290	49,6
PUENTE ALTO	5.233	51,9	16	74,3	5.249	51,9	4.497	47,8	1.665	47,1	6.162	47,6	4.103	52,6	1.256	42,7	5.359	50,2	13.833	50,7	2.937	45,3	16.770	49,8
QUINTA NORMAL	5	78,6	140	44,4	145	45,6	13	78,9	157	57,8	170	59,4	16	36,3	0		16	36,3	34	58,8	297	51,5	331	52,2
QUILICURA	2.157	53,9	528	53,3	2.685	53,8	257	52,8	124	63,3	381	56,2	2	140,5	612	53,2	614	53,5	2.416	53,9	1.264	54,3	3.680	54,0
SAN JOAQUIN	8	73,9	0		8	73,9	36	65,5	0		36	65,5	10	49,8	84	49,0	94	49,1	54	63,8	84	49,0	138	54,8
RECOLETA	21	41,6	733	52,7	754	52,4	12	99,4	0		12	99,4	3	65,7	595	60,9	598	60,9	36	62,9	1.328	56,4	1.364	56,5
CONCHALI	5	63,6	116	64,0	121	64,0	7	73,7	0		7	73,7	10	53,1	1.156	55,8	1.166	55,8	22	62,0	1.272	56,6	1.294	56,7
LA CISTERNA	52	68,9	0		52	68,9	41	34,4	119	52,4	160	47,8	3	59,3	106	78,8	109	78,2	96	53,9	225	64,8	321	61,6
PEDRO A. CERDA	0		170	65,1	170	65,1	0		0		0		0		0		0		0		170	65,1	170	65,1
CERRILLOS	3	38,3	0		3	38,3	5	57,6	132	67,9	137	67,5	11	55,3	0		11	55,3	19	53,2	132	67,9	151	66,0
PUDAHUEL	188	115,7	94	44,0	282	91,8	939	62,7	0		939	62,7	4	235,8	0		4	235,8	1.131	72,2	94	44,0	1.225	70,0
SANTIAGO	3	107,0	842	77,1	845	77,2	0		1.819	74,3	1.819	74,3	2	98,5	2.055	80,3	2.057	80,3	5	103,6	4.716	77,4	4.721	77,4
MACUL	7	116,1	0		7	116,1	7	83,4	182	70,9	189	71,4	7	89,6	58	91,6	65	91,4	21	96,4	240	75,9	261	77,6
ESTACION CENTRAL	92	78,8	0		92	78,8	3	49,9	0		3	49,9	170	79,0	0		170	79,0	265	78,6	0		265	78,6
SAN MIGUEL	6	129,5	400	83,2	406	83,9	2	138,5	112	99,9	114	100,6	3	137,7	87	59,2	90	61,8	11	133,4	599	82,9	610	83,8
LA FLORIDA	863	78,7	748	66,3	1.611	73,0	270	76,1	671	106,2	941	97,5	440	97,7	0		440	97,7	1.573	83,6	1.419	85,2	2.992	84,3
ÑUÑA	7	123,7	631	73,2	638	73,8	7	87,0	495	102,3	502	102,1	13	96,6	242	102,3	255	102,0	27	101,1	1.368	88,9	1.395	89,1
PROVIDENCIA	1	139,0	951	106,6	952	106,6	0		1.395	98,9	1.395	98,9	0		748	102,9	748	102,9	1	139,0	3.094	102,2	3.095	102,2
PEÑALOEN	1.100	72,8	0		1.100	72,8	409	132,8	0		409	132,8	1.100	126,3	0		1.100	126,3	2.609	104,8	0		2.609	104,8
LA REINA	117	134,1	0		117	134,1	137	156,9	234	118,3	371	132,5	85	183,4	364	137,8	449	146,4	339	155,6	598	130,2	937	139,4
HUECHURABA	137	127,5	0		137	127,5	179	149,6	15	90,7	194	145,1	409	141,6	0		409	141,6	725	140,9	15	90,7	740	139,9
LAS CONDES	110	196,6	969	176,8	1.079	178,8	243	186,6	2.133	139,8	2.376	144,6	29	316,5	1.574	174,7	1.603	177,3	382	199,3	4.676	159,2	5.058	162,2
LO BARNECHEA	138	299,3	77	118,9	215	234,7	250	243,1	323	151,0	573	191,1	167	273,4	98	277,3	265	274,9	555	266,2	498	170,9	1.053	221,1
VITACURA	44	203,5	141	242,1	185	232,9	5	524,8	78	304,0	83	317,3	20	377,7	199	228,4	219	242,0	69	277,3	418	247,1	487	251,4
TOTAL	13.143	62,5	10.032	76,8	23.175	68,7	11.610	63,6	11.857	86,2	23.467	75,0	9.740	72,2	9.792	91,9	19.532	82,1	34.493	65,6	31.681	85,0	66.174	74,9

VALORES PROMEDIOS OBSERVADOS EN EL 2º LLAMADO 1996 DEL SISTEMA BASICO PRIVADO
DISTRIBUCION POR DECILES DE INGRESO EN EL GRAN SANTIAGO

DECIL	INGRESO FAMILIAR \$ AGO. 1997	AHORRO LIBRETA (UF)	APORTE ADICIONAL (UF)	MONTO SUBSIDIO (UF)	CREDITO (*) MAXIMO (UF)	PRECIO MAXIMO (UF)	DIVIDENDO MENSUAL (UF)
1	66.500	27,1	0,0	140,0	133,5	301	1,2
2	87.300	28,9	0,2	140,0	175,1	344	1,6
3	96.400	31,8	0,4	140,0	193,5	366	1,8
4	107.000	33,0	0,1	140,0	214,6	388	1,9
5	120.000	34,6	0,3	140,0	240,3	415	2,2
6	133.800	34,9	0,3	140,0	268,8	444	2,4
7	150.400	35,0	0,9	140,0	301,7	478	2,7
8	170.500	36,5	0,8	140,0	342,5	520	3,1
9	201.500	34,4	1,6	140,0	404,5	580	3,7
10	280.600	34,7	1,7	140,0	563,0	739	5,1
TOTAL	141.400	33,7	0,6	140,0	283,8	458	2,6

† 450

(*) : PRESTAMO A 20 AÑOS AL 9,5 DE INTERES ANUAL CON DIVIDENDO IGUAL AL 25 % DEL INGRESO LIQUIDO.

CONCLUSIONES

- SE HA OBTENIDO UN EXITO NOTABLE EN LA DISMINUCION DEL DEFICIT HABITACIONAL
- UN CRECIMIENTO IMPORTANTE Y SOSTENIDO EN LA EDIFICACION DE VIVIENDAS NUEVAS *y SUSTENTABLE*
- UN CRECIMIENTO SIGNIFICATIVO TANTO EN NUMERO COMO EN EL MONTO ACUMULADO DE LAS LIBRETAS PARA LA VIVIENDA
- ASIGNACION INEFICIENTE DE LOS SUBSIDIOS HABITACIONALES, TANTO A NIVEL DE REGIONES COMO DE PROGRAMAS
- MALA FOCALIZACION DEL SUBSIDIO HABITACIONAL ; ENTREGA DEL BENEFICIO A QUIENES NO LES CORRESPONDE , POSTERGANDO A LOS QUE SI LO REQUIEREN.

PROPOSICIONES PARA MEJORAR LA ASIGNACION DE SUBSIDIOS

- 1.- PARA DETERMINAR EL NUMERO DE BENEFICIOS A OTORGAR A CADA REGION POR TIPO DE PROGRAMA HABITACIONAL SE DEBEN CONSIDERAR AL MENOS LOS SIGUIENTES PARAMETROS :
 - EL NUMERO Y LA MADUREZ DE LAS CUENTAS DE AHORRO PARA LA VIVIENDA (% DEL AHORRO ACUMULADO SOBRE EL PACTADO).
 - LA VOLUNTAD EXPRESADA POR LOS AHORRANTES A TRAVES DE SUS PROGRAMAS DE AHORRO (MONTOS Y PLAZOS PACTADOS) Y GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS MISMOS.
 - EL NUMERO DE POSTULANTES VIGENTES Y HABILES , INSCRITOS EN CADA REGION PARA LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA BASICA Y PROGRESIVA.
 - VERIFICAR EL NECESARIO EQUILIBRIO (O CORREGIR EL DESE - QUILIBRIO) QUE DEBE EXISTIR ENTRE LOS POSTULANTES AL BE - NEFICIO , LOS SUBSIDIOS OTORGADOS Y LAS SOLUCIONES OBTE - NIDAS (VIVIENDAS NUEVAS O USADAS) PARA CADA PROGRAMA DE CADA REGION .
- 2.- UN BUEN MECANISMO ALTERNATIVO AL SISTEMA IMPERANTE SERIA QUE TODOS LOS SUBSIDIOS SE OTORGUEN EN UN PROCESO UNICO DE CARACTER NACIONAL Y EN TIEMPO REAL , QUE EXIJA , SOLO LAS CONDICIONES MINIMAS PARA PODER OPTAR EN FUNCION DEL PRECIO DE LA VIVIENDA DESEADA.

MOVILIDAD HABITACIONAL

LA MOVILIDAD HABITACIONAL ; SU ORIGEN Y LOS EFECTOS ESPERADOS DE SU APLICACION EN EL SECTOR MEDIO – BAJO.

- A.- DISCRIMINACION A LA VIVIENDA USADA EN EL PASADO RECIENTE Y COMO CONSECUENCIA LA NO EXISTENCIA DE UN MERCADO SECUNDARIO DE VIVIENDAS SOCIALES Y DE MOVILIDAD HABITACIONAL.
- B.- EFECTOS NEGATIVOS POR LA NO EXISTENCIA DE UN MERCADO SECUNDARIO Y DE MOVILIDAD HABITACIONAL.
- C.- EFECTOS POSITIVOS ESPERADOS CON LOS CAMBIOS EFECTUADOS A LA POLITICA HABITACIONAL.

A. - DISCRIMINACION A LA VIVIENDA USADA

- LA DEMANDA DE LOS SECTORES MEDIO - BAJOS Y BAJOS ESTA CONDICIONADA POR LOS SUBSIDIOS HABITACIONALES (100 MIL ANUALES),
- DESDE SU CREACION Y HASTA LA FECHA , LOS SUBSIDIOS HAN SIDO ORIENTADOS CASI EXCLUSIVAMENTE A LA ADQUISICION DE VIVIENDAS NUEVAS , LO QUE EN LA PRACTICA SE TRADUCE EN UNA ILIQUIDEZ DE LAS VIVIENDAS USADAS DE BAJO ESTANDAR.
- SIN EMBARGO , SI LAS VIVIENDAS USADAS PUDIESEN COMPETIR EN IGUALDAD DE CONDICIONES CON LAS NUEVAS (SUBSIDIOS NEUTROS), PASARIAN A CONSTITUIRSE EFECTIVAMENTE EN 'ACTIVOS LIQUIDOS' , PERMITIENDO LA FORMACION DE UN MERCADO SECUNDARIO.
- EN EL CASO DE NO EXISTIR LIQUIDEZ PARA UNA VIVIENDA USADA DE BAJO VALOR , ESTA CLASE DE INMUEBLES (SEAN NUEVOS O USADOS) NO PUEDEN SER FINANCIADOS POR EL SECTOR PRIVADO.
- LUEGO , EL HECHO DE QUE LOS SUBSIDIOS SEAN NEUTROS , O SEA , QUE PUEDAN SER UTILIZADOS INDISTINTAMENTE EN VIVIENDAS NUEVAS O USADAS , POSIBILITA EL FLUJO DE NUEVOS CAPITALES PARA SATISFACER LA DEMANDA .

B. - EFECTOS NEGATIVOS

B.1) UNA CALIDAD DE VIDA INFERIOR A SU POTENCIAL , PARA LOS SECTORES DE BAJOS INGRESOS.

B.2) PERDIDA DE CRECIMIENTO ECONOMICO

B.3) DESINCENTIVOS AL AHORRO POPULAR

B.4) PERDIDA DE CAPITAL POR LOS SECTORES MAS POBRES

B.5) DETERIORO URBANO E INEFICIENCIA EN EL USO DEL SUELO

B. – EFECTOS NEGATIVOS

B.1) UNA CALIDAD DE VIDA INFERIOR A SU POTENCIAL , PARA LOS SECTORES DE BAJOS INGRESOS.

CIENTOS DE MILES DE FAMILIAS QUE ESTAN EN CONDICIONES DE PROGRESAR CAMBIANDO SU VIVIENDA ACTUAL COMPLETAMENTE PAGADA POR OTRA MAS AMPLIA Y / O MEJOR LOCALIZADA. FAMILIAS DE BAJOS INGRESOS QUE SE VEN OBLIGADAS A PAGAR UN CANON DE ARRIENDO EXCESIVAMENTE ALTO EN EL MERCADO INFORMAL.

B.2) PERDIDA DE CRECIMIENTO ECONOMICO

SI EXISTIERA UN MERCADO SECUNDARIO DE VIVIENDAS DE BAJO VALOR , APROXIMADAMENTE HASTA 700 MIL FAMILIAS PODRIAN VENDER SU VIVIENDA ACTUAL PARA ADQUIRIR UNA MEJOR. LA MAGNITUD ESTIMADA DE LA PERDIDA DE CRECIMIENTO ECONOMICO ES CERCANA A LOS US \$ 600 MILLONES (1 % DEL PIB).

B.3) DESINCENTIVOS AL AHORRO POPULAR

LAS FAMILIAS QUE VIVEN EN UNA VIVIENDA QUE YA NO LES SATISFACE INTENTAN , EN FORMA INEFICIENTE , ADAPTAR LOS INMUEBLES A SUS DESEOS Y NECESIDADES, SOBREENVIERTIENDO EN ELLAS. LAS PERSONAS QUE HAN COMPLETADO EL PAGO DE SUS VIVIENDAS Y NO PUEDEN VENDERLAS PARA ADQUIRIR OTRA DE MAYOR VALOR SE VEN INCENTIVADAS A TRASLADAR SU CAPACIDAD DE AHORRO DESDE EL SECTOR HABITACIONAL AL DE BIENES DURABLES, LO QUE TERMINA SIENDO EN LA PRACTICA , PARCIAL O TOTALMENTE , UN CAMBIO DE AHORRO POR CONSUMO .

B.4) PERDIDA DE CAPITAL POR LOS SECTORES MAS POBRES

LA ILIQUIDEZ DE LAS VIVIENDAS DE MENOR ESTANDAR IMPLICA UNA PERDIDA DE VALOR TAN PRONTO COMO SE VENDEN POR PRIMERA VEZ .

B.5) DETERIORO URBANO E INEFICIENCIA EN EL USO DEL SUELO

LA ILIQUIDEZ EN EL SECTOR DE VIVIENDAS SOCIALES CONDUCE A UNA DISTORSION EN EL MERCADO DEL SUELO URBANO , GENERANDO AREAS DETERIORADAS AL INTERIOR DE LA CIUDAD. LAS DISTORSIONES EN LOS MERCADOS DE VIVIENDA SOCIAL Y DE USO DE SUELO URBANO PRESIONAN LA EXPANSION DE LA SUPERFICIE URBANA.

C. – EFECTOS POSITIVOS DE LA NUEVA POLITICA HABITACIONAL

- MOVILIDAD HABITACIONAL A TRAVES DEL MERCADO SECUNDARIO DE VIVIENDAS SOCIALES.**
- INCENTIVOS AL AHORRO POPULAR.**
- INTEGRACION SOCIAL .**
- FORMALIZACION DEL MERCADO DEL ARRIENDO PARA LOS SECTORES DE BAJOS INGRESOS .**
- UNA ACTIVA PARTICIPACION DEL SECTOR PRIVADO .**
- CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN EL DESARROLLO URBANO.**

C. - EFECTOS POSITIVOS ESPERADOS CON LOS CAMBIOS EN LA POLICA

C.1) MOVILIDAD HABITACIONAL , A TRAVES DEL MERCADO SECUNDARIO Y CON UNA APLICACION INTENSIVA DE SUBSIDIOS HABITACIONALES A VIVIENDAS USADAS.

SE ENTIENDE POR MOVILIDAD HABITACIONAL QUE EL PROPIETARIO DE UNA VIVIENDA USADA LA VENDE PARA ADQUIRIR UNA DE MAYOR ESTANDAR , PASANDO ESA VIVIENDA A SER COMPRADA POR UN POSEEDOR DE SUBSIDIO HABITACIONAL.

700 MIL PROPIETARIOS DE VIVIENDAS DE UN VALOR INFERIOR A US\$ 20 MIL SIN DEUDA HIPOTECARIA EN LA ACTUALIDAD PODRAN ENCONTRAR COMPRADORES , LUEGO ESTAS VIVIENDAS SE CONVIERTEN EN 'ACTIVOS LIQUIDOS'.

C.2) INCENTIVOS AL AHORRO POPULAR

SE CREAN LOS INCENTIVOS PARA FORTALECER AMPLIAMENTE UNA CULTURA DE AHORRO POPULAR , A TRAVES DE LA INVERSION CONTINUA EN BIENES INMUEBLES HABITACIONALES.

C.3) INTEGRACION SOCIAL

HABRA UNA MAYOR INTEGRACION SOCIAL , AL POSIBILITARSE LA INCORPORACION DE AMPLIOS SECTORES POPULARES AL MERCADO DE SERVICIOS FINANCIEROS.

C.4) FORMALIZACION DEL MERCADO DEL ARRIENDO

SE LOGRARA UNA GRADUAL FORMALIZACION DEL MERCADO DEL ARRIENDO DE VIVIENDAS SOCIALES , ESPERANDOSE QUE EN UN PLAZO MEDIANO HAYA UNA AMPLIA OFERTA.

C.5) UNA ACTIVA PARTICIPACION DEL SECTOR PRIVADO.

EL SECTOR PRIVADO ESTA CAPACITADO PARA INTERMEDIAR EN GRAN ESCALA VIVIENDAS DE BAJO ESTANDAR Y PARA OTORGAR EL FINANCIAMIENTO A LOS SECTORES DE BAJOS INGRESOS.

C.6) CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN EL DESARROLO URBANO.

LA TENDENCIA HASTA AHORA HA SIDO LA INCORPORACION MASIVA DE SUELO ADICIONAL A LAS PRINCIPALES CIUDADES , CON EL OBJETO DE DESARROLLAR ALLI GRANDES CONJUNTOS DE VIVIENDAS DE BAJO ESTANDAR.

ELLO HA IDO PRODUCIENDO UN DETORIORO GRADUAL EN LA CALIDAD DE VIDA DE LA POBLACION , A CAUSA DE LA EXCESIVA DISTRIBUCION ESPACIAL HORIZONTAL Y LA RIGIDEZ LOCACIONAL.

LA LIBERACION DEL MERCADO HABITACIONAL PARA LOS SECTORES DE BAJOS INGRESOS , CONDUCIRA EN LOS PROXIMOS AÑOS A CAMBIOS IMPORTANTES EN LA TENDENCIA ANTES SEÑALADA , CON REASIGNACIONES DE SUELO EN LOS SECTORES ACTUALMENTE DETERIORADOS Y / O OCUPADOS POR VIVIENDAS DE BAJO ESTANDAR.

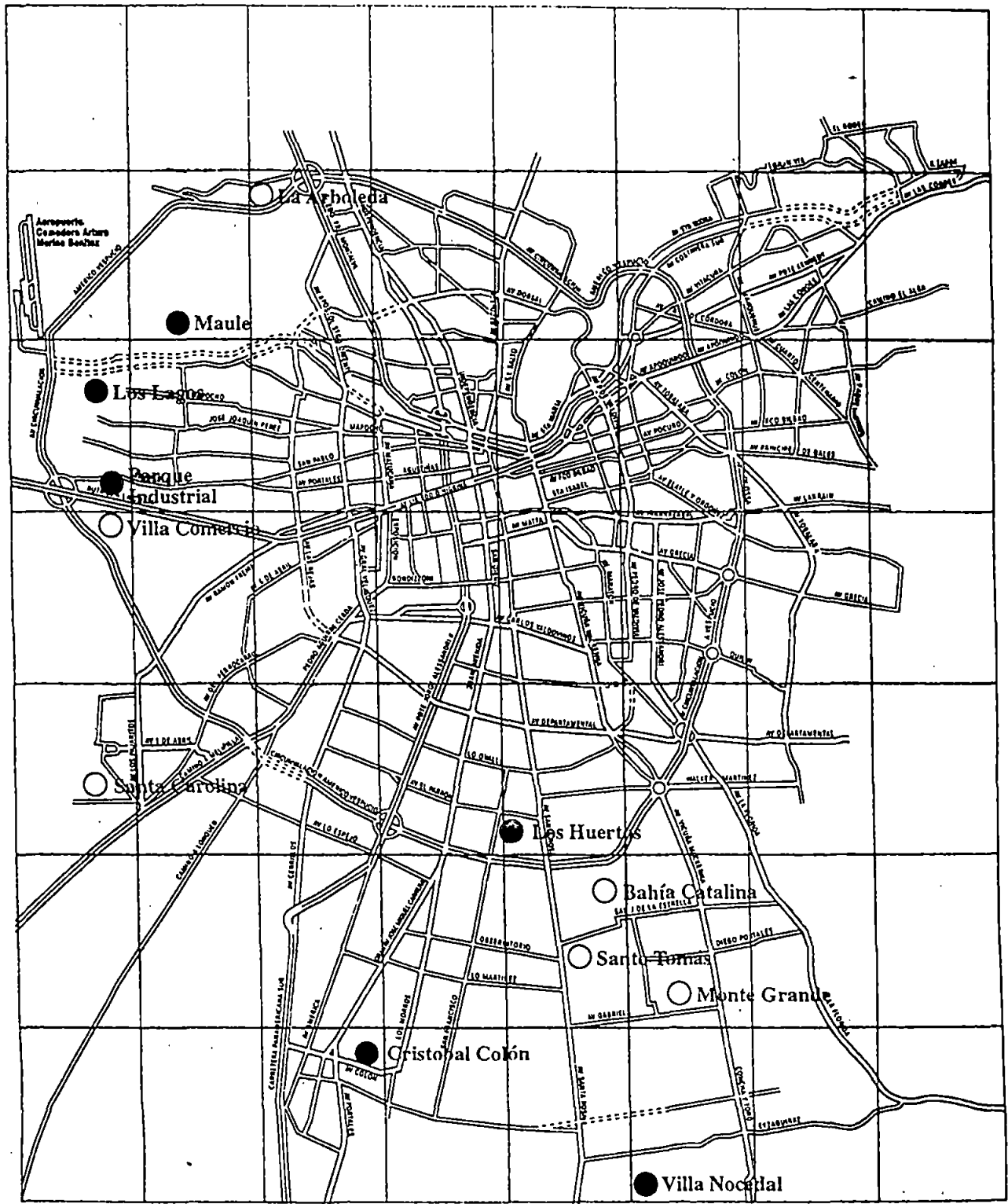
ENCUESTA SOBRE MOVILIDAD HABITACIONAL EFECTUADA POR LA EMPRESA TIME – FORO

OBJETIVO GENERAL :

EVALUAR EL GRADO DE DISPOSICION DE LOS PROPIETARIOS ACTUALES DE VIVIENDAS DE BAJO ESTANDAR , CORRESPONDIENTES A SEIS CONJUNTOS DE LA CORPORACION HABITACIONAL Y A OTROS SEIS DEL SERVIU METROPOLITANO DE DISTINTAS COMUNAS DE SANTIAGO , PARA ADQUIRIR VIVIENDAS DE MAYOR ESTANDAR.

UNIVERSO	NOMBRE DEL CONJUNTO	MUESTRA
372	MONTEGRANDE – PUENTE ALTO	95
337	SANTO TOMAS – LA PINTANA	137
902	BAHIA CATALINA – LA GRANJA	104
609	VILLA COMERCIO – PUDAHUEL	133
668	SANTA CAROLINA – MAIPU	112
498	LA ARBOLEDA – QUILICURA	124
3.386	SUBTOTAL CORPORACION	705
848	VILLA NOCEDAL – PUENTE ALTO	108
387	MAULE – RENCA	108
372	PARQUE INDUSTRIAL – PUDAHUEL	108
173	LOS LAGOS – CERRO NAVIA	108
510	CRISTOBAL COLON – SAN BERNARDC	108
350	LOS HUERTOS – SAN RAMON	108
2.640	SUBTOTAL SERVIU	648
6.026	TOTAL 12 CONJUNTOS	1.353

PLANO DE UBICACION DE LOS CONJUNTOS ENCUESTADOS



● CONJUNTOS SERVIU

○ CONJUNTOS CORPORACION

COMPARACION ENTRE LOS VALORES PROMEDIOS DE LA SITUACION ORIGINAL Y DE LA ACTUAL
CASAS DE LA CORPORACION HABITACIONAL

COMUNA	TIPOLOGIA	SITUACION ORIGINAL			SITUACION ACTUAL				
		AÑO	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	PRECIO DE VIVIENDA (UF)	PRECIO DEL m ² CONSTRUIDO (UF/m ²)	AÑO	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	PRECIO DE LA VIVIENDA (*) (UF)	PRECIO DEL m ² CONSTRUIDO (UF/m ²)
MAIPU	CASA CONTINUA	1988	39,9	220	5,5	1997	54,2	398	7,3
LA PINTANA	CASA CONTINUA	1988	36,6	210	5,7	1997	53,4	369	6,9
QUILICURA	CASA CONTINUA	1990	40,8	265	6,5	1997	52,0	510	9,8
LA GRANJA	CASA PAREADA	1991	42,5	264	6,2	1997	52,0	389	7,5
PUDAHUEL	CASA PAREADA	1991	40,1	300	7,5	1997	47,1	388	8,2
PUENTE ALTO	CASA PAREADA	1990	40,9	310	7,6	1997	48,8	447	9,2
PROMEDIO		1990	40,5	262	6,5	1997	51,6	413	8,0

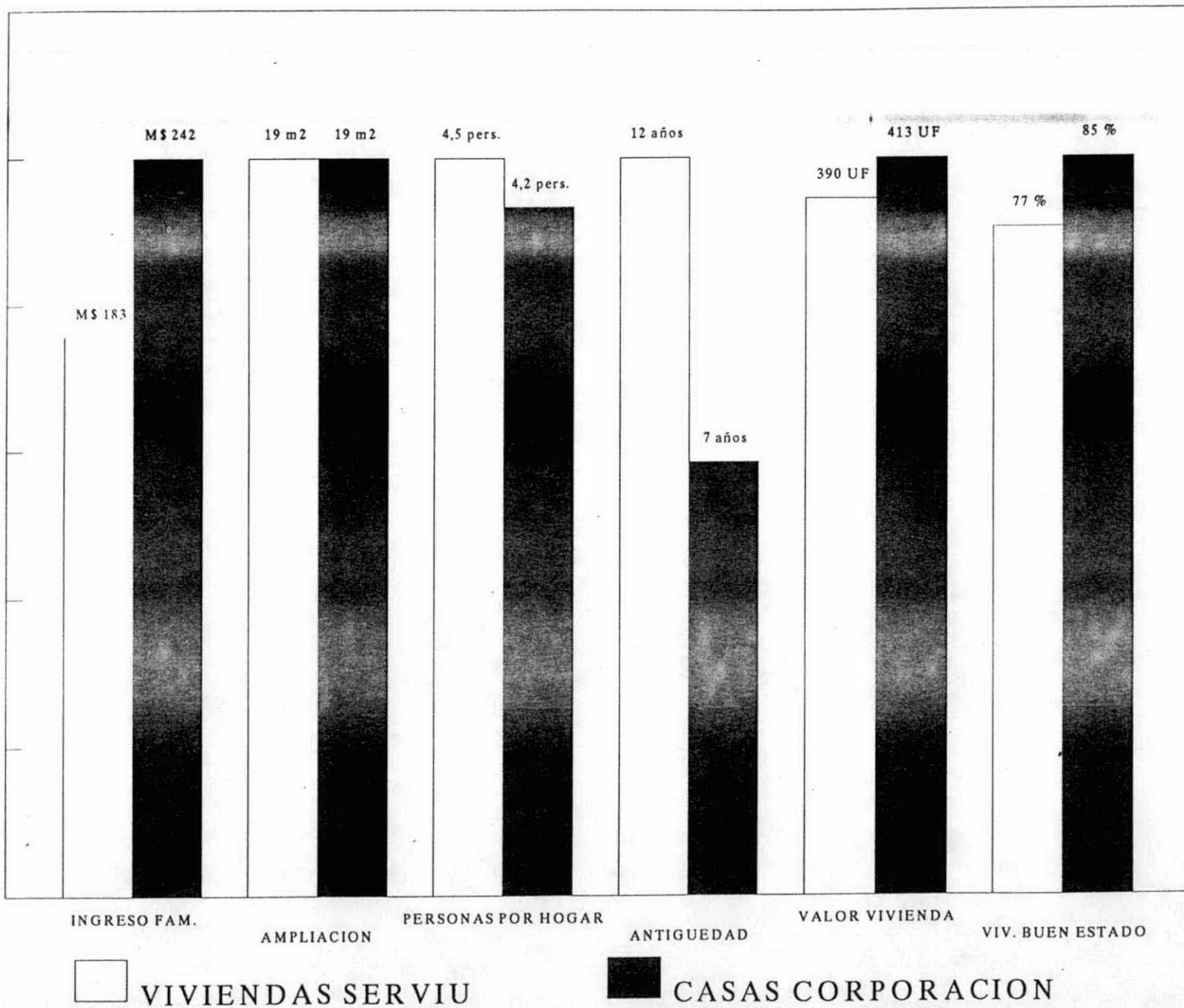
(*): VALOR ACTUAL ESTIMADO POR EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA

COMPARACION ENTRE LOS VALORES PROMEDIOS DE LA SITUACION ORIGINAL Y DE LA ACTUAL
CASAS Y DEPARTAMENTOS DEL SERVIU

COMUNA	TIPOLOGIA	SITUACION ORIGINAL				SITUACION ACTUAL			
		AÑO	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	PRECIO DE VIVIENDA (UF)	PRECIO DEL m ² CONSTRUIDO (UF/m ²)	AÑO	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	PRECIO DE LA VIVIENDA (*) (UF)	PRECIO DEL m ² CONSTRUIDO (UF/m ²)
PUENTE ALTO	CASA CONTINUA	1986	32,7	157	4,8	1997	51,7	326	6,3
SAN BERNARDO	DEPTO DUPLEX	1985	36,2	140	3,9	1997	44,2	256	5,8
PUDAHUEL	CASA CONT. Y PAR	1986	39,6	171	4,3	1997	57,4	409	7,1
CERRO NAVIA	CASA CONTINUA	1987	37,0	174	4,7	1997	55,2	319	5,8
RENCA	DEPTO DUPLEX	1985	35,9	144	4,0	1997	49,1	248	5,1
SAN RAMON	CASA PAREADA	1985	37,6	160	4,3	1997	60,5	784	13,0
PROMEDIO		1985	36,5	160	4,4	1997	52,0	390	7,5

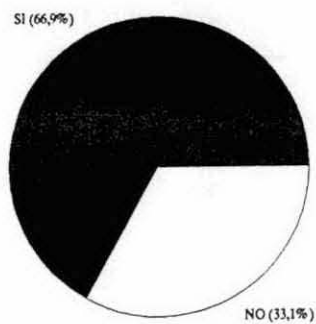
(*): VALOR ACTUAL ESTIMADO POR EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA

VIVIENDAS SERVIU VERSUS CASAS DE LA CORPORACION ; GRAFICO COMPARATIVO EN GENERAL

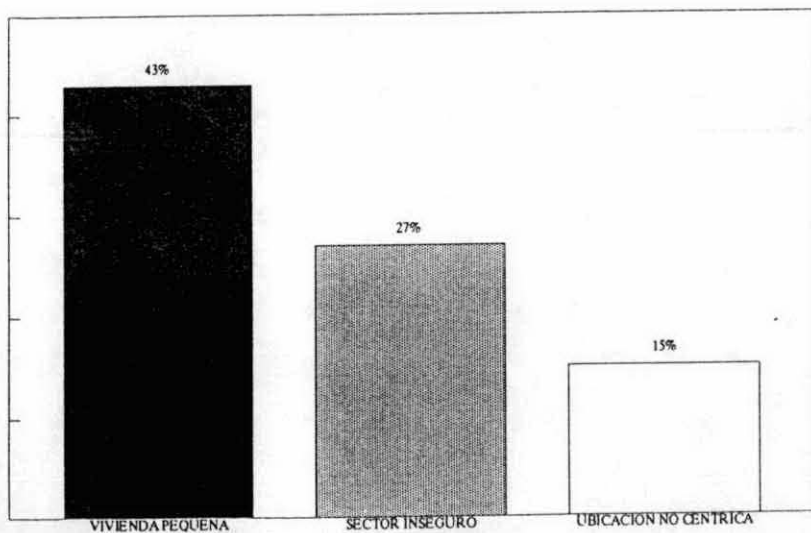


¿ HA PENSADO CAMBIARSE DE CASA ?

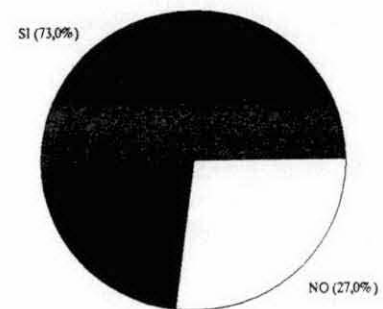
A. - CASAS DE LA CORPORACION



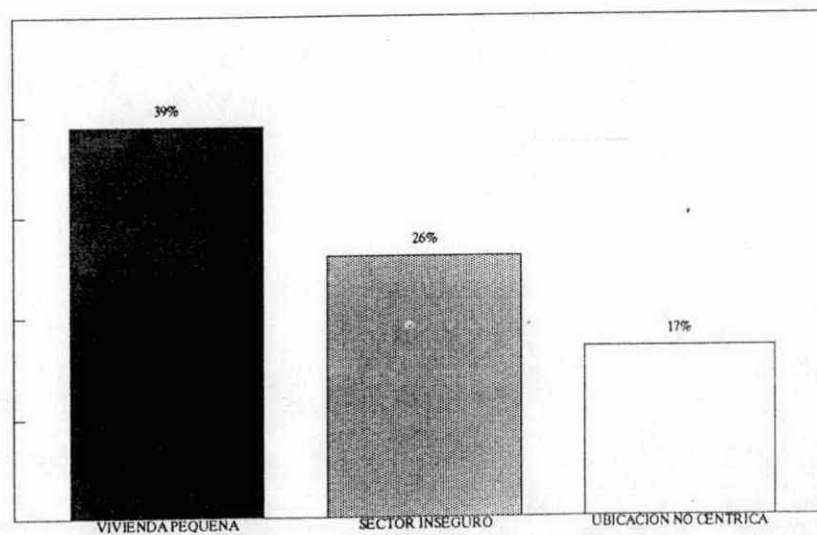
¿ POR QUE ?



B. - VIVIENDAS SERVIU

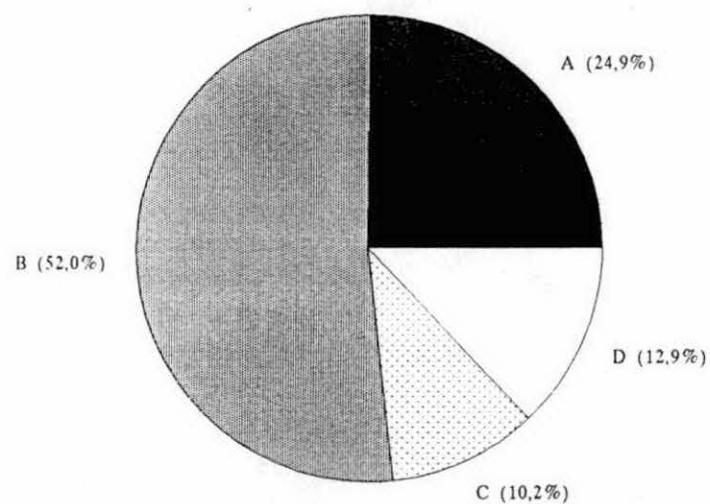


¿ POR QUE ?

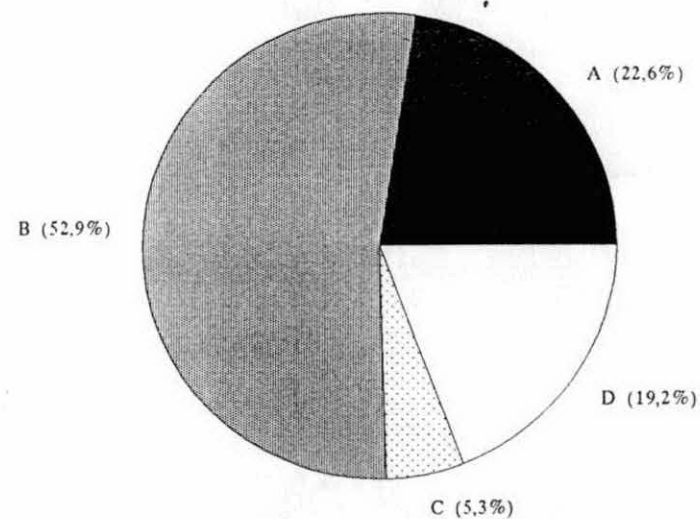


POSICION ANTE UNA BUENA OPORTUNIDAD PARA IRSE A VIVIR A OTRA PARTE

CASAS DE LA CORPORACION



VIVIENDAS SERVIU



- A : MUCHO CARIÑO AL BARRIO Y NO ME CAMBIO
- B : ME IRIA SI ME OFRECIERAN UNA BUENA OPORTUNIDAD
- C : ME ES INDIFERENTE VIVIR EN CUALQUIER PARTE
- D : DESEO IRME DE ESTE BARRIO A OTRO LUGAR

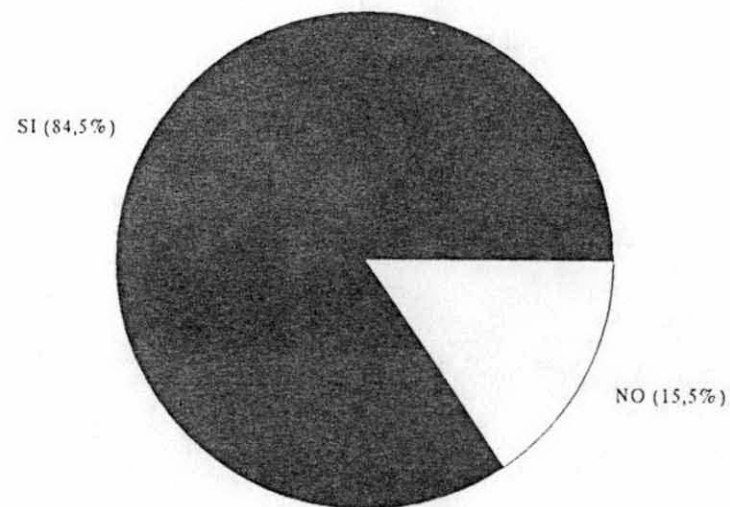
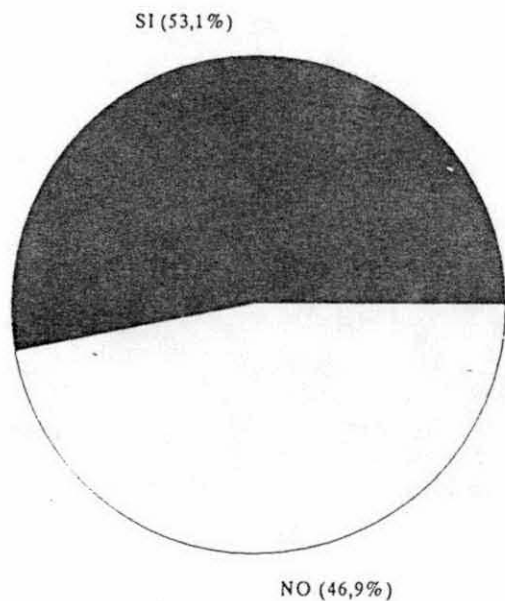
NOTA : NO SE CONSIDERAN EN ESTE ANALISIS LAS 'NO RESPUESTAS' Y LOS 'RECHAZOS' .

PREGUNTA A LOS POSTULANTES DEL SISTEMA BASICO DE LIBRE ELECCION

EN LA COMUNA DE SU PREFERENCIA : ¿ COMPRARIA UNA VIVIENDA USADA ?

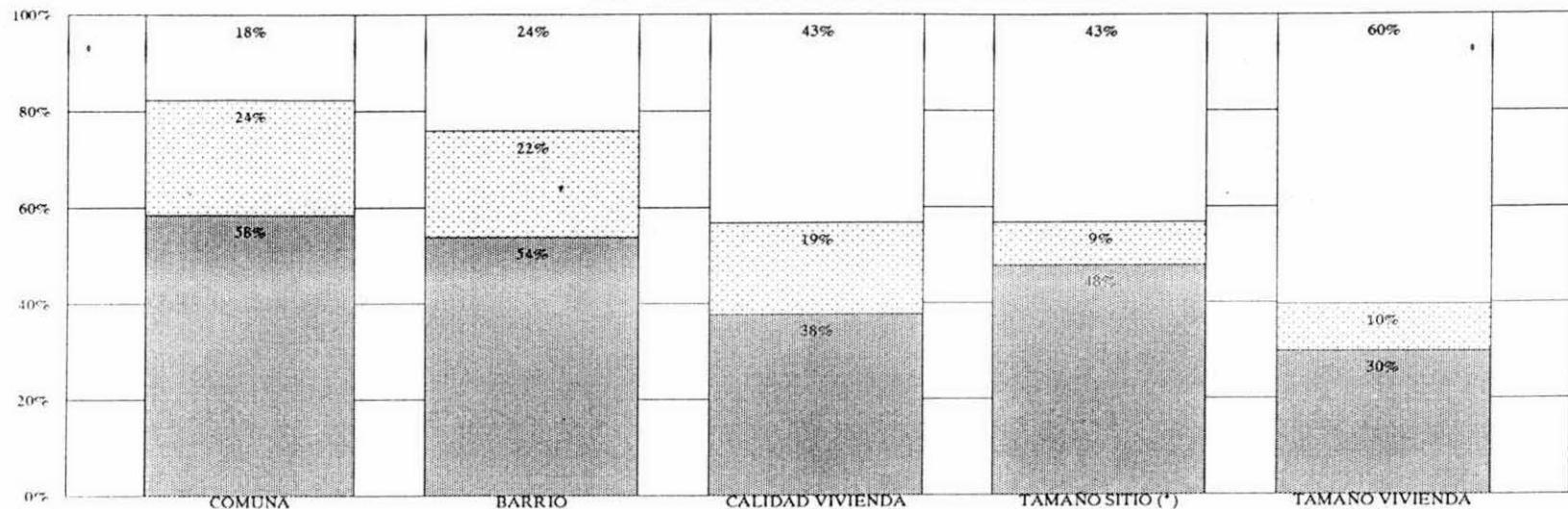
1.- ESTADO ACTUAL

2.- REFACCIONADA

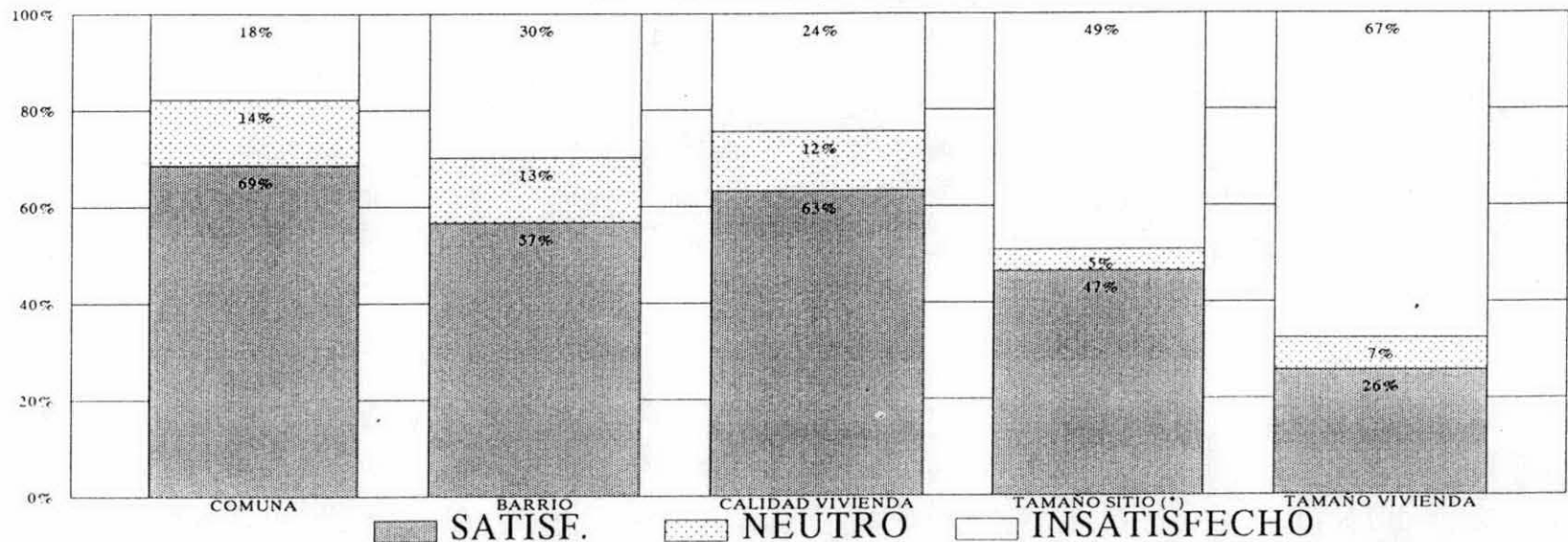


GRADO DE SATISFACCION CON SU VIVIENDA RESPECTO DE :
LA COMUNA , EL BARRIO , LA CALIDAD DE VIVIENDA , EL TAMAÑO DEL SITIO Y DE LA VIVIENDA

A. - CASAS DE LA CORPORACION



B. - VIVIENDAS DEL SERVIU



(*): EL TAMAÑO DE SITIO SE EVALUA SOLO PARA CASAS (NO SE CONSIDERA PARA DPTOS).

CONCLUSIONES SOBRE LA MOVILIDAD EN VIVIENDAS DE BAJO ESTANDAR

- 1.- LA MOVILIDAD HABITACIONAL ES UN NEGOCIO RENTABLE EN EL 'LARGO PLAZO'.
- 2.- EXISTE GRAN ACEPTACION POR PARTE DE LA DEMANDA (ASPIRANTES AL SISTEMA BASICO PRIVADO) DE LA POSIBLE OFERTA DE VIVIENDAS USADAS.
- 3.- NO ES MUY RELEVANTE PARA LA DEMANDA EL QUE LAS VIVIENDAS USADAS SEAN REFACCIONADAS PARA SER VENDIDAS.
- 4.- EL ESTADO ACTUAL DE LAS VIVIENDAS USADAS ES EN GENERAL BUENO.
- 5.- ATENTA CONTRA UN ALTO PORCENTAJE DE MOVILIDAD EN EL CORTO PLAZO , EL HECHO DE LA GRAN PROPORCION EXISTENTE DE VIVIENDAS AMPLIADAS Y MEJORADAS. EN LOS ULTIMOS AÑOS.
- 6.- TAMBIEN AFECTA LA MOVILIDAD INMEDIATA LA BUENA UBICACION Y TAMAÑO DE LOS SITIOS DE LOS CONJUNTOS ENTREGADOS CON ANTERIORIDAD AL AÑO 1990.
- 7.- INFLUYE EN FORMA POSITIVA EL HECHO DEL AUMENTO MUY SIGNIFICATIVO DEL NIVEL DE RENTA DE LOS ADQUIRENTES DE VIVIENDAS EN ESTOS ULTIMOS 10 AÑOS.

HACIA EL MEJORAMIENTO DE LOS PROGRAMAS HABITACIONALES, MEDIANTE EL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS.

A. Programas habitacionales vigentes.

Al iniciar el desarrollo de nuestro planteamiento queremos comentar muy brevemente algunos programas habitacionales vigentes.

1. **Viviendas Básicas.** Sistema regulado por el D.S. N°62-84 y sus modificaciones, en él que los interesados postulan directamente en el MINVU, debiendo cumplir requisitos de antigüedad y de ahorro programado. Se otorga anualmente una cantidad aproximada de 27.000 subsidios, cuyo monto unitario es de 140 UF., destinados a la compra de viviendas en las que el MINVU actúa como mandante primer vendedor frente a los beneficiarios del subsidio, a quienes **se les asigna una vivienda**. Estas son construidas por Empresas Constructoras a través de un programa anual de licitaciones públicas. El costo promedio de estas viviendas en el año 1996 fue de 260 UF.
2. **Viviendas Progresivas.** Sistema regulado por el D.S. N°140-90, otorga un subsidio de 132 UF. para la urbanización, en una primera etapa, de un sitio al que se dota de vialidad básica, instalaciones domiciliarias de agua potable, alcantarillado, electricidad y de la construcción aproximada de 10 m² de cocina y baño a los que, en el momento de trasladarse, se adosa una construcción precaria (callampa). Considera una segunda etapa de crecimiento, por cuenta del propietario, para lo que se otorga un nuevo subsidio de 18 UF. El MINVU es el mandante primer vendedor de estas soluciones habitacionales. Se destinan anualmente, recursos para financiar 13.680 subsidios, los que generalmente no se aplican en su totalidad.

Este sistema de operación, afortunadamente no ha sido de aplicación exitosa, ya que ha demostrado ser la mejor forma de producir un crecimiento deteriorante de la ciudad, al incorporar a un mayor costo, estándares muy bajos de vivienda e incentivar la construcción espontánea e inorgánica.

3. **Viviendas PET.** Sistema regulado por el D.S. N° 235-85 y sus modificaciones, contempla un subsidio de sólo 90 UF., no requiere de permanencia del ahorro, es un contrato entre privados que establece una relación mandante-comprador, que excluye la participación del MINVU, quien sólo otorga el subsidio. Valor máximo de la vivienda 400 UF. Se otorgan anualmente 15.000 subsidios.
4. **Viviendas del subsidio unificado.** Sistema regulado por el D.S. N° 44 -88 y sus modificaciones, a través del cual se puede construir o adquirir una vivienda económica, de carácter definitivo, nueva o usada, cuyo valor no supere las 1500 UF.. Está considerado otorgar 27.600 subsidios en el presente año, de acuerdo a los siguientes tramos de valor de la vivienda:

Tramo 1: Precio máximo/ vivienda de 500 UF. Subsidio de 120 UF. Ahorro previo 50 UF. (71%)
Tramo 2: Precio/ vivienda entre 501 y 1.000 UF. Subsidio de 100 UF. Ahorro previo 100 UF. (23%)
Tramo 3: Precio/ vivienda entre 1.001 y 1.500 UF. Subsidio de 80 UF. Ahorro previo 150 UF. (3%)
Renovación Urbana: Precio máximo/ vivienda 1.500 UF. Subsidio de 200 UF. (3%)

En todos los tramos el Estado sólo financia el subsidio. El resto del financiamiento lo constituye el ahorro previo de los postulantes y un Crédito Hipotecario. Se, establece las responsabilidades de contrato privado entre las partes, actuando la constructora o empresa inmobiliaria como primer vendedor en el caso de las viviendas nuevas.

Este ha sido un programa exitoso, de gran flexibilidad, que ha producido un mejoramiento en el diseño y calidad de las viviendas, con el menor número de conflictos por problemas de calidad o estándar y donde, finalmente, se observa una mayor satisfacción de las expectativas de las familias.

B. Nuevas líneas.

La evolución de las políticas nacionales de vivienda y los resultados obtenidos de su aplicación, nos han llevado a analizar y plantear **la necesidad de revisar los procedimientos y la focalización de los sistemas de otorgamiento de viviendas sociales.** Este análisis nos ha permitido concluir que el estándar denominado vivienda básica constituye una respuesta inadecuada a la realidad de un país que crece rápidamente y que pretende mejorar las condiciones de vida de sus habitantes. Esta situación se ha traducido en un desequilibrio entre las aspiraciones de las personas que demandan una solución habitacional y los estándares ofrecidos a través de los programas de más bajo costo.

A esto debemos agregar que por una falta de demanda, debido a la decisión del Estado de seguir construyendo y asignando viviendas básicas, los propietarios de estas viviendas - alrededor de 270.000 en la Región Metropolitana, muchas de ellas totalmente pagadas- no pueden venderlas y así aspirar a una de mejor estándar o en una ubicación acorde con su lugar de trabajo. Esta situación constituye una de las mayores debilidades de la política habitacional, ya que al no existir la posibilidad de venta por falta de comprador, estas viviendas no representan un valor comercial para su propietario, lo que significa una situación injusta, ya que ni el subsidio recibido, ni el ahorro, ni el pago oportuno de dividendos pasan a incrementar el único patrimonio económico de estas familias.

Creemos que una de las causas más importantes de esta situación de desequilibrio la encontramos en el fuerte carácter asistencial que ha marcado a los planes habitacionales nacionales, que obligó en un momento determinado a establecer estándares tan bajos.

Estimamos que una diferenciación entre los sistemas de acceso a la vivienda ofrecidas a los grupos que necesitan un fuerte apoyo del Estado y aquellos dirigidos a los grupos que cuentan con posibilidades de ahorro y son sujetos de crédito puede contribuir a superar esta diferencia entre aspiraciones y estándares.

Queremos insistir en este punto, pues creemos que dada la realidad del país, **el Estado debe dimensionar el déficit de viviendas de carácter asistencial y definir políticas especiales para enfrentarlo y resolverlo,** sin que éstas entorpezcan el desarrollo de nuevos programas de vivienda que deben desenvolverse en el marco de una economía de mercado creativa, libre y competitiva.

Estimamos que estos nuevos programas -siempre enmarcados dentro de la actual política de acceso a la vivienda-, deben incluir una proposición de reestructuración que **considerando el reemplazo de los programas de viviendas básicas, la neutralización de los subsidios, del desarrollo del mercado secundario de la vivienda básica y de la puesta en práctica de una nueva política de subsidios únicos y parejos**, mejore el funcionamiento y gestión del mercado de la vivienda subsidiada en todos sus tramos y facilite el desarrollo de planes asistenciales de viviendas, dirigidos a los más pobres, que además del mismo subsidio único y parejo, cuente con subsidios especiales de focalización -que consideren el mayor grado de pobreza, el número de hijos, la condición etaria, etc.- y de subsidio implícitos (tasa ,plazo, gastos operacionales).

Neutralidad de los subsidios.

A pesar de que ya se han hecho las modificaciones reglamentarias que permiten la aplicación indistinta de los subsidios a la compra de viviendas nuevas o usadas, no se han implementado la totalidad de los instrumentos y ni se han creado las condiciones, que al facilitar y favorecer la aplicación de los subsidios a la compra de viviendas usadas, posibiliten su real aplicación.

Mercado secundario.

Estimamos que el desarrollo exitoso del mercado secundario de la vivienda básica, podría llegar a proporcionar la cantidad de unidades usadas necesarias para satisfacer las demandas de los programas asistenciales de vivienda sin necesidad de construir nuevas viviendas de ese estándar.

Sistema de subsidios.

El desequilibrio antes mencionado no sólo es característica de la relación aspiraciones-estándares, sino también se manifiesta fuertemente entre oferta y demanda de viviendas de bajo costo, haciéndose urgente generar las condiciones para que la estructura de la oferta se adapte rápidamente a la de la demanda. En este sentido proponemos :

1. Permitir que los subsidios puedan aplicarse en forma real a la compra de viviendas usadas, ya que cada vivienda adicional de bajo estándar que se siga construyendo implica una pérdida social, en comparación a la alternativa de aplicar el subsidio a una vivienda usada también de bajo estándar y construir una vivienda de valor medio para los actuales ocupantes de la vivienda de bajo estándar.
2. Permitir la máxima flexibilidad que conduzca al encuentro entre la oferta y la demanda habitacional "real". Esto sólo puede lograrse en la medida que "toda la demanda" pueda expresarse, situación que actualmente no se produce, debido al

proceso de "postulación en cola" que produce el sistema de asignación de subsidios vigente.

La demanda real por viviendas es de cientos de miles de familias (existen alrededor de un millón de libretas de ahorro para la vivienda), pero el sistema de selección y asignación "deja entrar al mercado" sólo alrededor de 80 o 90 mil por año, o sea menos del 10%. Con un desequilibrio como éste, no cabe duda que es imposible que un mecanismo centralizado como el vigente satisfaga, cualesquiera sean los criterios de selección o las autoridades que los apliquen.

Adicionalmente creemos que es necesario destacar dos aspectos relacionados con los altos canones de arriendo, que pagan muchas familias pobres que están a la espera de un subsidio, uno de ellos se refiere a que este desembolso finalmente les pueden llegar a significar una cantidad iguales o mayores que lo recibirán como subsidio, el otro se refiere al ahorro que les significará el pago de un dividendo que generalmente es menor que el canon antes mencionado.

Estimamos que una forma eficaz y eficiente de lograr el equilibrio postulado, sería permitir la interacción descentralizada de los miles y miles de agentes que habrán de participar en la reasignación masiva de lugar de residencia, uso del suelo, capacidades empresariales y profesionales y recursos financieros, en la búsqueda de un mejor status habitacional. Hoy estamos muy lejos de ese óptimo y el rendimiento social de los recursos invertidos se está deteriorando.

3. Reemplazar los sistemas tradicionales por un sistema único de postulación (donde el Estado focalice la ayuda para otorgar el subsidio a los sectores de menores recursos), en el cual haya competencia en tiempo real por ellos, entre todos los postulantes que cumplan los requisitos mínimos para su obtención, modernizando sus procedimientos de otorgamiento, vía asignación a los postulantes a medida que celebran un contrato de financiamiento para la adquisición de su vivienda.

El sistema otorgaría "opciones de subsidio" a todos los potenciales beneficiarios que satisfagan determinados requisitos mínimos (de tipo social, ahorro previo, etc.). Quienes tengan la opción de subsidio, pasarían a tener el beneficio definitivamente, cuando obtengan el financiamiento complementario y la posibilidad de que el sector financiero que le compre, a valor presente, dicha opción.

Este conjunto de medidas maximizaría las posibilidades de encuentro entre la oferta y la demanda de viviendas sociales, disminuyendo así los riesgos para los agentes inmobiliarios y financieros, y los costos para la familias beneficiadas.

Finalmente al reestudiar los subsidios creemos importante incorporar el análisis de una línea dirigida a la construcción de equipamientos e infraestructura urbana, con recursos provenientes de una redistribución de los actuales fondos disponibles para los subsidios. De esta manera, la política de subsidio inducirá un efecto positivo en el desarrollo de las ciudades, superando su actual efecto de crecimiento con deterioro.

La renovación urbana.

En relación al impacto en el desarrollo futuro de los centros poblados donde operen los programas, queremos destacar que, por una parte, permitir la fluidez del mercado conducirá a estimular la construcción de viviendas de mayor valor al hacer más viable el uso de suelos en áreas consolidadas y por otra, favorecerá la remodelación o rehabilitación de las áreas en que estas viviendas se encuentran localizadas.

Financiamientos necesarios.

Todas las modificaciones a los sistemas de acceso a las viviendas aquí propuestos se basan en que los mayores recursos económicos necesarios para su implementación serán aportados por los futuros usuarios de las viviendas, ya que al reconocérseles su real capacidad de crédito y ahorro podría aumentarse el precio de la vivienda con cargo al financiamiento hipotecario, sin que el Estado deba aumentar los recursos que destina al desarrollo de programas habitacionales. Por otra parte la gran cantidad de recursos destinados a financiar la acción inmobiliaria estatal, que ya no se realizaría, podrían dedicarse a incrementar los fondos que se dispongan para el desarrollo de los planes asistenciales, vía los subsidios de focalización ya descritos.



SEMINARIO CPC: 21 y 22 de Julio de 1997

IMPACTO DE LAS HUMEDADES EN LA VIVIENDA

*33 Años
Capacitando*

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES: RESUMEN:

A.- DIAGNOSTICO

1.- LAS HUMEDADES

- **DEL EXTERIOR:** Temporal de magnitud excepcional: lluvias mayores en más de 71 años. Vientos Puente Alto. Materiales afectados: Bloques, Ladrillos, Mezclas, Pinturas.
- **DEL INTERIOR:** Condensaciones: Considerable producción de vapor de agua dentro de una vivienda. Humedades en: superficies interiores, o en el interior del muro o cielo.

2.- EL PROBLEMA HUMANO

En Puente Alto: - Presencias de agua en muros y a veces en pisos, con presencias de hongos y musgos
- Habitantes afectados, resfríos, amigdalitis, bronquitis, neumonías. Contaminación interior mayor que la exterior, por combustión de cocina y estufas. - Impotencia y desilusion por su vivienda

3.- RESPONSABILIDADES

ESTADO GENERAL ACTUAL DE LA CONSTRUCCION

El estado actual, está en déficit. Avances tecnológicos en general detenidos y con retrocesos.
Resistencia al cambio en los sectores dirigentes, que canalizan o postergan los avances.
La productividad laboral es baja, cuesta encontrar obreros calificados, bajando la calidad.
Desperdicios se incorporan a precios, perdiendo competitividad y calidad, afectando el futuro.
Esto se viene prolongando en el tiempo, sustituyéndose el liderazgo de cambios, por la punición.

RESPONSABILIDAD COMPARTIDA: TODOS SOMOS RESPONSABLES

El MINVU, los profesionales (diseños), ejecutantes de las obras, inspectores y usuarios.
Problemas generalizados y conocidos. Se mantienen por décadas.

REVOLUCION DE ESTANDARES

La gente se ha tomado como derecho, estándares que antes no existían. Crisis de crecimiento, mayores exigencias de los consumidores. El entorno sobrepasa la capacidad de cambio de la construcción.

CONTROL DE OBRAS E INSPECCION

Falta: - control y personal con más capacitación - normas de control - autoridad en inspección SERVUI.



B.- VIAS DE SOLUCION: PROPOSICIONES.

*33 Años
Capacitando*

4.- ESTANDARES

Los muros deberán impedir el paso de aguas lluvias al interior, en todo tipo de viviendas.
Normar urgente, el aislamiento térmico mínimo de muros y techos y ventilaciones.
Que el estado impulse campaña para la masiva dotación de estufas con evacuación de gases al exterior.
Resolver fallas de cubiertas y completarlas. Fijar Standard mínimo de habitabilidad.

5.- USOS Y COSTUMBRES

Los usuarios deben asumir la responsabilidad de cómo usan su vivienda.
Es necesario que se capaciten en mantener y valorizar su bien raíz. ¿Podría colaborar el Estado?

6.- DISEÑO Y CONTROL DE CALIDAD

Falta mejorar **DISEÑO** arquitectónico: necesidad de reestudiar escantillones, muros, ventanas y sus juntas con muros, botaguas en alféizares, canales, tabiques interiores, aguas en duchas, etc. Falta estudio de especificaciones técnicas ya que fueron sobrepasadas. Definir más las Especificaciones, los sistemas de control y sus parámetros de medición. No dejar rango difuso de calidad.

CONTROL DE OBRAS E INSPECCION

Establecer auto-control más ITO interna especializada. Revisión de vivienda con cierto tiempo de uso.
Revisión de los proyectos, en forma más estricta. Difundir detalles constructivos de Regiones del Sur.

7.- TECNOLOGIA, INVESTIGACION Y CAPACITACION

INVESTIGACION: Hacer catastro de Investigaciones y publicaciones existentes. Incentivar la investigac.
Ampliar esfuerzo: investigar y divulgar cada problema de la tecnología de construcción, para superar atraso: más estudios y divulgación. Transferencia Tecnológica cuesta menos. Investigaciones sobre pluviometría.

CAPACITACION Y TECNOLOGIA: Importante capacitación de arquitectos (fallas por ésto se repiten).
Capacitación insuficiente en: mano de obra, Empresa: ejecutivos y profesionales.
Educación a usuarios: uso y mantención de la vivienda, uso del futuro manual de la vivienda.
Universidades: más profesional que académica. Cambio de fondo. Tecnología, en talleres de arquitectura.
Cambio de mentalidad en empresarios, profesionales, y operarios. Transferencia tecnológica: esfuerzo unido.
Industrialización logra más calidad y menos costos. Ingeniería industrial debería invadir la construcción: producción seriada (adiestra al obrero por repetición), más partes prefabricadas. Valorar Asesorías de CPC.

8.- MATERIALES Y NORMAS

NORMAS DE LA CONSTRUCCION: Atraso: pocas y antiguas. INN, financiarlo y poner al día a Chile.
Utilizar normas extranjeras a falta de las nacionales: divulgar. Hacerlas más objetivas, revisarlas sistemáticamente, agregar manuales de buena práctica (IMCO), con comentarios que las pongan al alcance de sus usuarios. Son académicas. Renovar las Normas sobre Bloques, reduciendo su absorción.

9.- SEGURO OBLIGATORIO PARA LA CONSTRUCCION: beneficios:

- Impulsor de la elevación de la Calidad, sin traumas económicos ni jurídicos o penales.
- Exigencias para ser sujetos asegurables. Diferenciación de primas. Revisiones y controles.
- Garantía inmediata para los usuarios. Cubriría pagos de profesionales, que no tienen capital.

Restablecer normas de ética profesional. en los colegios.



INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN PERÍODO 1995 - 1996 Y CATASTRADA PARA EL PERÍODO 1997 - 2001

SECTOR	Estimada		Proyectada					Estimada		Proyectada				
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	95/94	96/95	97/96	98/97	99/98	2000/99	01/00
Millones de US \$ de 1996							% de Variación Anual							
VIVIENDA	3.125,9	3.415,6	3.388,4	3.569,4	3.798,8	4.031,1	4.295,9	11,6%	9,3%	-0,8%	5,3%	6,4%	6,1%	6,6%
Pública	489,1	499,3	507,2	526,7	540,1	554,1	575,5	3,9%	2,1%	1,6%	3,9%	2,5%	2,6%	3,9%
Privada	2.636,8	2.916,3	2.881,3	3.042,6	3.258,7	3.477,0	3.720,4	13,1%	10,6%	-1,2%	5,6%	7,1%	6,7%	7,0%
INFRAESTRUCTURA	4.203,6	4.655,7	5.207,0	5.984,5	6.591,8	7.050,9	7.518,1	4,3%	10,8%	11,8%	14,9%	10,1%	7,0%	6,6%
Pública	1.420,6	1.759,2	2.226,2	2.856,5	3.277,8	3.462,8	3.660,3	15,6%	23,8%	26,5%	28,3%	14,7%	5,6%	5,7%
Servicios	1.282,2	1.448,0	1.669,3	1.795,6	1.979,3	2.244,5	2.576,7	8,9%	12,9%	15,3%	7,6%	10,2%	13,4%	14,8%
Concesiones O.P.	59,0	239,3	466,5	960,9	1.200,0	989,1	800,0	256,4%	305,6%	94,9%	106,0%	24,9%	-17,6%	-19,1%
Empresas	79,4	71,9	90,4	100,0	98,5	229,2	283,7	125,5%	-9,4%	25,7%	10,6%	-1,5%	132,7%	23,8%
Privada	2.783,1	2.896,5	2.980,9	3.127,9	3.314,0	3.588,1	3.857,8	-0,6%	4,1%	2,9%	4,9%	5,9%	8,3%	7,5%
Catastro	1.887,7	2.482,7	2.564,5	2.731,0	2.896,4	3.069,8	3.238,7	63,2%	31,5%	3,3%	6,5%	6,1%	6,0%	5,5%
Resto	665,0	140,0	120,0	100,0	120,0	220,0	320,0	-54,2%	-78,9%	-14,3%	-16,7%	20,0%	83,3%	45,5%
I. CONSTRUCCION	7.329,5	8.071,3	8.595,5	9.553,8	10.390,6	11.082,0	11.814,0	7,3%	10,1%	6,5%	11,1%	8,8%	6,7%	6,6%
Pública	2.081,0	2.293,0	2.563,1	2.719,3	2.915,6	3.048,7	3.281,9	11,0%	10,2%	11,8%	6,1%	7,2%	4,6%	7,6%
Privada	5.248,6	5.778,3	6.032,3	6.834,6	7.475,0	8.033,3	8.532,1	5,9%	10,1%	4,4%	13,3%	9,4%	7,5%	6,2%
PIB CONSTRUCCIÓN	3.658,9	4.027,6	4.289,1	4.767,4	5.184,9	5.529,9	5.895,2	7,4%	10,1%	6,5%	11,1%	8,8%	6,7%	6,6%
PIB GLOBAL	67.062,1	71.906,2	75.932,9	81.400,1	86.691,1	92.326,0	98.327,2	8,5%	7,2%	5,6%	7,2%	6,5%	6,5%	6,5%

Clasificación pública / privada utilizada :

<u>VIVIENDA PÚBLICA :</u>	Corresponde al gasto fiscal en programas de vivienda del sector público.
<u>VIVIENDA PRIVADA :</u>	Inversión inmobiliaria privada más ahorros previos y créditos complementarios de beneficiarios de programas públicos de vivienda.
<u>INFRAEST. PÚBLICA :</u>	Inversión en Infraestructura de uso público, excluidas energía y comunicaciones (Incluye la inversión privada en obras públicas concesionadas).
<u>INFRAEST. PRIVADA :</u>	Inversión en infraestructura para la producción de bs. y ss. privados (incluye la inversión de empresas públicas productivas).
<u>INVERSIÓN PÚBLICA</u>	Inversión Fiscal en Vivienda e Infraestructura, e inversión de empresas estatales de infraestructura y productivas.
<u>INVERSIÓN PRIVADA</u>	Inversión privada en Vivienda, en Infraestructura Pública (Concesiones) y en Infraestructura Privada, excluidas las Empresas Públicas Productivas.

SISTEMA DE SUBSIDIO UNICO

Financiamiento de la demanda:

Vivienda Usada Marginalidad habitacional	Resto de la demanda habitacional subsidiada
SUBSIDIO UNICO	
Otros Subsidios y Beneficios	

Sector de Asistencialidad Habitacional

Atendido por el Sector Público

El resto del financiamiento vía entrega de Subsidios Implícitos Especiales, otros Subsidios y Beneficios que permitan una efectiva focalización sobre la indigencia y los más pobres de la ayuda del Estado

Sector no Asistencial Atendido por el Sector Privado

El resto del financiamiento vía ahorro previo y Crédito Hipotecario o Leasing Habitacional entregado por mercado financiero compitiendo por captar clientes.

Oferta habitacional:

Viviendas nuevas y usadas ofrecidas al mercado por particulares, empresas constructoras e inmobiliarias, corredores, gestores habitacionales, etc.

**VI REUNION NACIONAL DE VIVIENDA PUBLICA
TERMAS DE CHILLAN-**

ESTANDARES HABITACIONALES.

10 de octubre 1997

Estimados Amigos

No quisiera iniciar la presente exposición sin recordar que, en su esencia, el Sistema de Acceso a la Vivienda considerados en la Política Habitacional chilena data desde 1978, y una visión histórica de este entrega una apreciación general positiva de lo que se ha realizado en todos estos años. Sin embargo, el acelerado desarrollo que se ha experimentado en nuestro país y las muy positivas expectativas hacia el futuro, dejan ver cada vez más la imperiosa necesidad de realizar algunos ajustes y modificaciones, o de incorporar nuevas formas operativas que contribuyan a su mejoramiento, de tal forma de adaptarlo de una manera correcta y visionaria a las realidades presentes y expectativas futuras de las familias chilenas.

Precisamente, una parte de los ajustes que se requieren en nuestros programas habitacionales tienen que ver con el tema de las especificaciones

y estándares mínimos, y que se relacionan principalmente con los programas de vivienda social, ya que, en programas de precios superiores, como por ejemplo el de subsidio unificado, la posibilidad de elección de los demandantes cada vez más exigentes y la amplia oferta y competencia existente, hace que un mercado activo y transparente promueva un mejoramiento constante de las soluciones habitacionales, con gran adaptación a las realidades distintas de cada una de las regiones de nuestro país, imponiendo a su vez a nuestras empresas la implementación de sistemas de gestión y aseguramiento de la calidad, tema, este último que también quisiera tocar en una segunda parte de mi exposición, para finalizar con algunas proposiciones complementarias.

I. ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA LA VIVIENDA BÁSICA.

En relación a la definición de estos estándares, es de proponer en forma general, la conveniencia de **exigir comportamientos mínimos de los materiales, elementos o partes de una obra, evitando la especificación de recetas constructivas. Estas definiciones de comportamientos mínimos debieran referirse, fundamentalmente, a los aspectos estructurales, a los de resistencia a la humedad y al fuego, y a los de aislación térmica y acústica, que así mismo garanticen la conservación de estas viviendas con recursos acordes con el nivel socioeconómico y cultural de sus propietarios, y considerando la diversidad de las características regionales de topografía, climáticas y de disponibilidad de materiales, de nuestra larga y cambiante faja de tierra en la que habitamos, de extremos no sólo de norte a sur, sino que también de cordillera a mar.**

Este enfoque implica estimular el desarrollo tecnológico y, al mismo tiempo, exigiría procesos de capacitación, en el campo del aseguramiento de la calidad, para empresarios, profesionales del sector público y privado y trabajadores del sector.

Sin embargo, al margen de estos planteamientos de aplicación futura, bajo el prisma de una visión de mediano y largo plazo, a modo de respuesta rápida a la contingencia de los problemas manifestados a raíz de los pasados temporales, me atreveré a proponer la aplicación inmediata de un listado de recomendaciones generales que permitan incorporar, completar o precisar algunas especificaciones técnicas que signifiquen un mejoramiento de los estándares y calidad de las viviendas básicas correspondientes a los actuales programas del MINVU. Estas recomendaciones son las siguientes:

Cálculo y confección de estructuras:

- Precisar que las deformaciones de losas deberán ajustarse a lo establecido por la norma ACI 318-95 y que su espesor mínimo deberá ser 11 cm., aún cuando el cálculo permita un espesor menor .
- Precisar tolerancias máximas aceptables de deformación para los siguientes elementos de obra gruesa: pilares, vigas, cadenas, losas, muros y radieres.

Instalaciones sanitarias:

- Incorporar especificación de la instalación domiciliar de agua potable en cobre a la vista, con llaves y fittings soldados.
- Incorporar la especificación de grifería metálica.
- Incorporar lavaplatos que considere taza y secador sobre mueble base económico y sifón desgrasador metálico.
- Incorporar la impermeabilización total del recinto ducha mediante:
 - Colocación de linóleo en los tabiques o sello de silicona en todas las uniones de planchas y sello de compriband en la base del tabique.
 - Colocación de base de ducha, hecha in situ 8 cm. bajo nivel, en primer piso.
 - Estuco en todos sus paramentos de albañilería.
- Incorporar lavamanos de loza con sifón y desagüe metálico.
- Incorporar tina económica en baños de segundos pisos y superiores, con sello de silicona en sus encuentros con muros y tabiques y barra para cortina.

Pisos:

- Precisar que en todos los recintos de circulación común que no se encuentren techados, que no cuenten con canales y bajadas de aguas lluvias y estén ubicados a partir del segundo piso, se debe establecer que el nivel de piso interior será 5 cm. superior al nivel exterior, debiendo la grada que por esta razón se produce, tener una pendiente hacia el exterior de un 10%.

Morteros de pega en albañilerías:

- Precisar la exigencia de confeccionar los morteros mecánicamente, controlando su tiempo de fraguado y su dosificación.

Humedad y filtraciones en las viviendas:

- Incorporar el diseño de ventilaciones cruzadas en la vivienda, mediante celosías en ventanas de cocina y/o baño y perforaciones inferiores en puertas de acceso a la vivienda.
- Complementar las medidas de protección de la humedad mediante:
 - Colocación de una lámina de polietileno entre la capa de ripio y el radier, cuando los suelos tengan napas freáticas a menos de 70 cm. de profundidad.
 - Perfiladuras en el entorno de las viviendas para alejar las aguas lluvias.
 - Especificación de pendiente mínima en alféizares de 15%.
 - Colocación de escalerillas de fierro en los alféizares para evitar fisuras diagonales en albañilerías y de los propios alféizares.
- Incorporar, por una de las caras de las albañilerías perimetrales de la vivienda, estuco que incluya un aditivo hidrófugo, que garantice su impermeabilidad.
- Adecuar y precisar las especificaciones de pendientes y traslapos en planchas y caballetes en cubiertas, de acuerdo al material utilizado y a la zona climática de aplicación.

Otras observaciones:

- Se recomienda elaborar y entregar un manual de instrucciones al usuario para el adecuado uso y manejo de la vivienda y en particular de la excesiva humedad interior producida por evaporaciones y condensaciones.
- Incorporar canalizaciones para corrientes débiles y antenas de T.V. en edificios acogidos a la Ley de Venta por Pisos (copropiedad).
- Precisar una altura mínima de piso a cielo interior de 2.20 mts.
- Se recomienda elaborar y entregar información elemental de los derechos y deberes de los propietarios de viviendas ubicadas en bloques, respecto del régimen de copropiedad a que están acogidas.
- Se recomienda entregar un instructivo de ampliación de las viviendas unifamiliares de uno y dos pisos .
- Se propone permitir imputar las superficies producto del aumento del ancho mínimo de los pasajes de 6 a 8 m., al porcentaje de áreas verdes., mediante la modificación de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Liberar al urbanizador de la obligación de ceder terrenos para equipamientos, siempre que éste los construya de su propio costo, permitiéndole además que los comercialice libremente a su beneficio..
- Analizar y establecer, a través del D.S. 127, que regula el Registro Nacional de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, un procedimiento que considere, en la asignación de propuestas, las calificaciones y categorías de los licitantes.
- Definir y dotar de equipamiento suficiente a los conjuntos habitacionales simultáneamente con la construcción de las viviendas.

- Se plantea la ejecución de las áreas verdes de acuerdo a proyecto aprobado por los municipios y con la responsabilidad legal de mantenimiento de cargo de éstos.

No es mi intención hacer un listado detallado de recomendaciones , ya que complementarias a estas ideas generales habrá una serie de otras que seguramente están siendo abordadas por las comisiones técnicas regionales que, por encargo del ministerio, se encuentran trabajando en el problema.

Ahora bien, superada la temática de los estándares mínimos, lo cual es nuestra esperanza que suceda más temprano que tarde, y que resulta inevitable dada la velocidad de crecimiento que lleva nuestro país, y las crecientes expectativas y exigencias de las familias, cobra relevancia el tema de la gestión y aseguramiento de la calidad, lo que se ha hecho especialmente contingente en la actualidad, debido a la ola de modificaciones que se han producido en el último período sobre la legislación y reglamentación que atañe a nuestro sector. Precisamente a esto quiero referirme a continuación.

II. GESTIÓN Y ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD.

El análisis general de las garantías de responsabilidad por la calidad en los contratos de viviendas básicas -apoyadas y respaldadas por la legislación vigente- llevan a considerar que en la actualidad éstas se encuentran satisfactoriamente establecidas en ellos. Se puede estimar que esta situación se ha dado en términos equitativos para las partes, sin conflictos de consideración que ameriten propuestas específicas.

Así mismo en relación a los seguros que respondan por siniestros causados por mala calidad, se puede concluir que, siendo esta una herramienta moderna y eficaz para conseguir el mejoramiento de la calidad, conspira contra su implementación a corto plazo, la carencia de normas suficientes que permitan la definición de responsabilidades en forma justa y precisa.

Por lo tanto las proposiciones para la gestión y aseguramiento se pueden focalizar hacia los siguientes aspectos:

1. Modificaciones legales y reglamentarias que se recomiendan.

1.1.. Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El Artículo 25 determina que el MINVU, respecto de viviendas que cuenten con financiamiento estatal para su construcción o adquisición deberá disponer, para cada programa, de acuerdo a los respectivos reglamentos, “los mecanismos que **aseguren la calidad** de la construcción”.

A este respecto cabe destacar que deben diferenciarse los programas en que el MINVU actúa como mandante primer vendedor (programas de viviendas básicas y de viviendas progresivas), de aquéllos en que sólo proporciona el subsidio, asumiendo el sector privado la calidad de mandante primer vendedor (programas PET y Subsidio Unificado). Esta situación implica diferentes formas y responsabilidades en el aseguramiento de la calidad.

El artículo 143 establece que el constructor a cargo de la obra deberá velar porque en ella se adopten las medidas de " **gestión**" y control de la calidad para que ésta se ejecute conforme a la Ley General Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza y el proyecto aprobado. Se considera que, por las razones conceptuales y para un mejor cumplimiento del espíritu de la ley, debe reemplazarse la palabra "control " por la palabra " **aseguramiento**".

En el mismo artículo, más adelante se establece que dicho "profesional" deberá informar las medidas de gestión y de control de calidad adoptadas y " **certificar**" que éstas se han aplicado. Se considera conveniente reemplazar la palabra profesional por constructor, para asimilarlo al concepto genérico y así mismo el término "certificar" por " **demostrar documentalmente**"; ya que es esto lo que el constructor hace efectivamente.

1.2. Ordenanza general.

Con posterioridad a la promulgación de la Ley 19.472 se aprobó una modificación de la Ordenanza General con el fin de adecuarla a ella. En esta modificación se hace exigible, en su artículo 5.1.6., punto 11, para la obtención de un permiso de edificación, la presentación de " las medidas de control y gestión de calidad". Consideramos que en estas exigencias se confunde nuevamente los conceptos de gestión y aseguramiento de calidad y que no corresponden a la etapa de obtención del permiso de edificación.

Es de proponer eliminar el punto 11 de artículo 5.1.6. e incorporar en el artículo 1.1.2., sobre definiciones, las correspondiente a "**aseguramiento de la calidad**" y "**las medidas de control y gestión de calidad**".

2. Implementaciones.

Suponiendo modificada la ley 19.472, en lo referido a las medidas de **gestión y aseguramiento de calidad** a adoptar por parte del constructor de la obra y eliminado el numeral 11 del artículo 5.1.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se propone :

a) Implementar como forma inmediata de operación a este respecto, la creación en obras de equipos técnicos tripartitos, constituidos por el inspector municipal, el inspector técnico del mandante y el profesional encargado de la obra, quienes a modo experimental desarrollen la posibilidad de aplicar en forma integral los procesos de gestión y aseguramiento de la calidad. La experiencia debiera proporcionar recomendaciones que en definitiva se tradujeran en normativas que regulen este procedimiento.

b) Implementar la **gestión de la calidad** de Proyecto desarrollada **voluntariamente** por el propietario primer vendedor de las viviendas, ya que la ley lo hace responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos, sea durante su ejecución o después de terminadas. Es justamente esta valiosa herramienta - la gestión de calidad -, la que permitirá minimizar el riesgo que implica la responsabilidad que asume como promotor del proyecto.

c) Como modelo para la implementación de la gestión de calidad, lo recomendable es la adopción de una guía para la implementación de un sistema de gestión de calidad (**aseguramiento interno de la calidad**) que sea completo y efectivo, con el propósito de asegurar razonablemente que los factores que afectan a la calidad de la obra están bajo control y como consecuencia de ello la satisfacción de sus potenciales clientes o usuarios de las viviendas.

d) Implementación del control de aceptación.

Dentro de este sistema de gestión de calidad jugará un papel muy importante **el control de aceptación** que ejerza el mandante, ya sea a través de sus propios inspectores o bien de organizaciones contratadas para tal efecto. Este incluirá una serie de comprobaciones según se trate de cada una de las distintas fases del Proyecto, todo ello desarrollado en base a programas específicos de control de calidad y de puntos de inspección previamente determinados.

e) Implementación tecnológica.

Por otra parte la orientación hacia la industrialización, mediante la prefabricación seriada de partes y piezas, permitiría un aseguramiento de calidad a través de la aplicación de las normas propias de la actividad fabril.

f) La implementación del **aseguramiento de la calidad** corresponderá al constructor de la obra, pudiendo exigírsele contractualmente, y a tal efecto por parte del propietario primer vendedor. A diferencia del caso de la gestión de

calidad a desarrollar por parte del propietario primer vendedor, el modelo a implementar por el constructor permitirá dar confianza a aquél (aseguramiento externo de la calidad) de que el producto vivienda suministrado cumple con los requisitos preestablecidos en cuanto a seguridad, funcionalidad y durabilidad.

Finalmente quisiera plantear una serie de proposiciones complementarias.

III. PROPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

a. Capacitación.

Es recomendable el establecimiento de un programa coordinado de capacitación de los equipos técnicos de las Direcciones de Obras Municipales y SERVIU, el que podría ser diseñado por el Instituto de la Construcción y contar con la colaboración de Universidades y otras entidades como la Corporación Educacional y la Corporación de Capacitación de la Cámara Chilena de la Construcción.

b. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Es recomendable añadir un capítulo en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones respecto a condiciones de calidad de vida, en el que se definan los comportamientos mínimos respecto de aislación térmica y acústica; viento; humedad producida por condensaciones o aguas lluvias y humedad del suelo.

c. Definición de estándares urbanos.

Es necesario considerar en profundidad la situación de impacto urbano que sobre las distintas ciudades de nuestro país produce la construcción masiva de conjuntos habitacionales de viviendas básicas con localizaciones periféricas concentradas.

Especial mención tiene aquí el efecto de densificación en altura con construcciones “duras” que vislumbran una renovación urbana de futuro compleja y onerosa.

Así mismo es de preocupación la incapacidad habida para determinar los costos de las externalidades negativas que la situación antes indicada produce y afecta principalmente a los propietarios de este tipo de viviendas a lo largo de todo el país en nuestros cascos urbanos. A este respecto se puede hacer referencia a la eficiencia de la focalizaciones de recursos para combatir la pobreza, en su relación costo beneficio. Por lo que es de recomendar en forma genérica, la determinación de estándares urbanos que consideren estos planteamientos y la diversidad regional y local de nuestras comunidades y costumbres.

Estimados amigos, despues de entregar este extenso listado de propociones y recomendaciones, y de agradecer su paciencia por escucharme, no quisiera terminar sin hacer una última reflexión, tal vez asumiendo la impertinencia de tocar temas que serán mejor analizados el día de mañana, pero que se

tocar temas que serán mejor analizados el día de mañana, pero que se relacionan muy estrechamente con el deseo que como sociedad queremos todos, estos es, el producir un real cambio del estándar habitacional a construir en las distintas regiones de nuestro país. Este deseo puede hacerse realidad si se activa y promueve efectivamente la movilidad habitacional que, de una manera espontanea se produce en los estratos de familias de mayores ingresos, pero que, precisamente por la decisión del Estado de seguir construyendo y asignando viviendas básicas, no puede generarse en estratos pobres de familias actualmente propietarias de este tipo de soluciones, por no tener un poder comprador, dada la distorsión mencionada.

Después de 14 años de crecimiento sostenido a tasas cercanas al 7%, y tanto o más importante, de observar hacia el futuro que este camino de rápido desarrollo se mantendrá, resulta clave comprender que nuestra realidad como país es distinta, y claramente, será distinta, por lo que los sistemas de accesibilidad existentes deben repensarse para adaptarse a los nuevos y dinámicos escenarios nacionales y regionales, principalmente en cuanto a la forma de aplicar el rol asistencial por parte del Estado. Si el Ministerio cumpliendo con su tarea subsidiaria redirige su apoyo de financiamiento no hacia viviendas básicas nuevas, sino que hacia el significativo stock ya existente, puede ofrecer a las familias más marginadas viviendas asistenciales de estándares ya probadas, logrando el beneficio adicional de que familias antiguas propietarias de estas viviendas básicas, también de bajos ingresos, pero con sueldos estables y con posibilidad de acceso al competitivo mercado del crédito hipotecario, ahora con un importante capital inicial acceder a una solución habitacional de mayor estándar, mejorando así la calidad de vida de

los más desposeídos una manera sinérgica, al actuar como el primer eslabón de una cadena virtuosa en pro del bien común del país.

Este es el desafío y hoy es el momento de estudiarlo y abordarlo con decisión y visión de futuro.

Muchas gracias.



ANALISIS DE LA APLICACION PRACTICA DE LA LEY 19.472

Octubre de 1997
VI Reunión Nacional de Vivienda Pública
Termas de Chillán



Ley 19.472 (15-12-96)

- ➔ Modificaciones a la Ordenanza en materia de calidad y responsabilidad D.S.173 (03-97)
- ➔ D.S. 171 Cesiones para áreas verdes y equipamiento (01-97)
- ➔ D.S. 177 (03-97) Reglamento Revisores Independientes
- ➔ D.S. N° 67 Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional
- ➔ D.S. N° 63 Reglamento del Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales modalidad privada.



Ley 19.472 Principales disposiciones

- ➔ 1.- INSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO PRIMER VENDEDOR
 - Responsabilidad general de 5 años
 - Derecho a repetición
 - Personas Jurídicas - disolución
 - Normas de Publicidad
 - Nómina esc. púb. c/ta. de profesionales
- ➔ 2.- INFRACCIONES Y SANCIONES
 - Juez de Policía Local
 - Monto - Presupuesto de la obra (0,5 - 20%)
 - Beneficio Municipal
 - Acción Pública



Ley 19.472 Principales disposiciones

- ➔ 3.- REVISOR INDEPENDIENTE
 - Asesores externos
 - Agilización de procedimientos.
 - Rebaja derechos municipales
 - Contratación voluntaria exceptuando edificios de uso público
 - Facultad de 2 años revisión del D.O.M.
- ➔ 4.- GESTION Y CONTROL DE CALIDAD
 - Permisos
 - Recepción Definitiva



Ordenanza Principales disposiciones

- ➔ NUEVOS CONCEPTOS :
 - Construcción Simultánea, Inspector técnico, Libro de obras , Normas urbanísticas, Propietario primer vendedor , Revisor Independiente, Vivienda.
- ➔ MODIFICACION CONCEPTOS :
 - Edificio de uso público
 - Profesional competente
 - Suelo natural



Ordenanza Principales disposiciones

- ➔ Certificado de informaciones previas
- ➔ Anteproyectos y permisos de edificación
- ➔ Libro de obras
- ➔ Caducidad de los permisos de edificación.
- ➔ Inspecciones y recepciones de obras.
- ➔ Seguridad y conservación de las edificaciones.
- ➔ Medidas de gestión y control de calidad
- ➔ Multas - ejemplificación
- ➔ Solicitud de recepción definitiva



Proyecto de Ley Rectificadorio

- ➔ Responsabilidad diferenciada
 - estructurales 5 años
 - instalaciones 3 años
 - terminaciones 1 año
- ➔ Graduación legal de las multas por infracciones y competencia al Juez letrado
 - gravísimas
 - graves
 - leves



Proyecto de Ley Rectificadorio

- ➔ Proporcionalidad del presupuesto en la aplicación de multas
- ➔ Eliminación de la facultad de revisión del Director de Obras frente a la intervención de un Revisor Independiente
- ➔ Norma de interpretación para deslindar responsabilidades por hechos inimputables al propietario primer vendedor.



Situaciones de conflicto que se han presentado en la aplicación de esta normativa

Perspectivas del sector respecto a su aplicación futura



Responsabilidad del Propietario Primer Vendedor

- ➔ Mayor preocupación por parte de las empresas en implementar sistemas de gestión y control de calidad
- ➔ Capacitación del personal de las empresas en cuanto a la responsabilidad por vicios o defectos
- ➔ Conflictos entre partes derivados de la extensión de responsabilidad de 5 años respecto de los bienes que no poseen vida útil o garantía de fábrica por ese plazo.



Responsabilidad del Propietario Primer Vendedor

- ➔ Cambio de actitud del sector comprador
- ➔ Incremento de las medidas de supervisión y control por parte de las autoridades en las viviendas SERVIU
- ➔ Incorporación de cláusulas de responsabilidad y mayor regularización de las relaciones entre los actores que participan en el proceso de construcción.
- ➔ Elaboración de manuales de uso y conservación por parte de las empresas suministradoras.



REVISOR INDEPENDIENTE Conflictos en la aplicación práctica de esta Institución

- ➔ Escaso interés en la inscripción (Extensión de responsabilidad, requisitos, calificación etc..)
- ➔ Interpretación particular de las Direcciones de Obras en cuanto a la aplicación de su normativa
- ➔ Contratación Obligatoria en edificios de uso público. Modificación de definición
- ➔ Disminución de Ingresos municipales y mantención de funciones (edif.uso púb)



REVISOR INDEPENDIENTE

Conflictos que se preveen a futuro en su aplicación práctica

- ➔ Responsabilidad subsidiaria de los R.I. con los proyectistas. (arquitectura e instalaciones, sólo exceptuando el cálculo de estructuras)
- ➔ Facultad de revisión del Director de Obras cuando ha participado el Revisor Independiente. (dos años contados desde la recepción definitiva de la obra)



Revisores Independientes Balance hasta la fecha

- ➔ Número de Revisores Inscritos :
- ➔ Categorías :
- ➔ Comunas en las cuales no hay Revisores Independientes :
- ➔ Circulares de la División de Desarrollo Urbano
 - N° 1078 (17-09-96). Suspendiendo aplicación hasta nuevo aviso
 - N° (09-97) Aviso de reaplicación de la norma.



Infracciones y Sanciones Balance hasta la fecha

- ➔ Aplicación excepcional
- ➔ Multas por montos inferiores al 0,5% del presupuesto de la obra
- ➔ Constituye la fuente principal de aprensiones por parte de representantes del gremio dado :

- beneficio municipal
- monto - presupuesto de la obra
- acción pública
- Juez de Policía Local



Medidas de Gestión y Control de calidad

- ➔ Adopción de Medidas de gestión y control de calidad durante el transcurso de la obra
- ➔ Informe sobre las medidas de gestión y control de calidad adoptadas
- ➔ Responsables : Constructor o profesionales contratados especialmente para este efecto. Solidaridad.



Conflictos que se han presentado en esta materia

- ➔ Disparidad de criterios entre las Municipalidades para la interpretación del cumplimiento de esta disposición.
- ➔ Carencia de normativa explicativa en la Ley y Ordenanza respecto de la gestión y control de calidad.
- ➔ Informe Preliminar elaborado por la Dirección de Extensión en construcción DECON



Perspectiva de los Tribunales de Policía Local

- ➔ COMPETENCIA
- ➔ VARIACIONES EN NUMERO DE CAUSAS