

**INTERVENCION DEL SEÑOR MINISTRO
DE VIVIENDA Y URBANISMO**

Don Edmundo Hermosilla Hermosilla

**EN LA 121° REUNION DEL CONSEJO NACIONAL
DE LA CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

SANTIAGO, MAYO 11 DE 1995

Estimadas amigas y amigos:

En primer término, quisiera agradecer a la Cámara Chilena de la Construcción por esta invitación y por la oportunidad de dirigirme a ustedes utilizando esta tribuna.

Ha pasado un año desde que S.E. el Presidente de la República me honrara con esta alta responsabilidad y, ciertamente, el balance del desempeño del sector arroja cuentas positivas, que permiten a los empresarios de la construcción, al público que necesita viviendas, al sector privado y a los profesionales que se desempeñan en la actividad de la construcción, planificar el futuro con claras perspectivas de crecimiento.

No obstante, y como ya se ha planteado en numerosas oportunidades, los desafíos del país en materia de infraestructura, trascienden largamente el ámbito de la vivienda, vinculándose a la columna vertebral del esfuerzo que deberemos acometer, conjuntamente, en los días venideros. En efecto, los severos déficits observados en materia de vialidad, puertos y aeropuertos, obras sanitarias, infraestructura de riego, electrificación rural, tendidos de penetración en territorios aislados, entre otras, dan cuenta de los principales cuellos de botella del país en su proceso de desarrollo, y de la necesidad de aunar esfuerzos, entre el sector público y privado, para encarar con éxito esta tarea.

Para enfrentar este desafío, el Estado debe cumplir a cabalidad la tarea de asegurar estabilidad, máxima transparencia y competitividad en los mercados en que se desarrolla nuestra actividad. Sin olvidar su responsabilidad en orden a realizar las acciones necesarias para asegurar la concurrencia eficaz a dichos mercados de los sectores más pobres de la población.

En este plano el Gobierno, en una clara muestra de voluntad política, ha despejado la incertidumbre en torno al tema de las Empresas Sanitarias, al anunciar recientemente el marco regulatorio que regirá esta actividad, que contempla la posibilidad de privatizar hasta el 65% de estas empresas y el calendario que, tras la discusión parlamentaria, abrirá paso a caso, las empresas sanitarias al sector privado. Esta iniciativa se vincula estrechamente con la necesidad de imprimir dinamismo al sector, a fin de ampliar la cobertura y otorgar una atención adecuada a los sectores más carenciados y vulnerables de la población.

El Presidente Frei ha convocado al país entero a superar uno de las mayores problemas de nuestra sociedad: la extrema pobreza.

Este llamado, se vincula íntimamente con nuestra misión como Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que consiste en contribuir a mejorar la igualdad de oportunidades de los chilenos, focalizando su acción hacia los grupos que enfrentan mayores dificultades para satisfacer las necesidades compatibles con una vida digna. Estas tienen, fundamentalmente, dos expresiones, las carencias urbanas y las carencias habitacionales.

La idea medular del Gobierno, durante este sexenio, es avanzar hacia la construcción de una ciudad que privilegie la creación de barrios, en los que se desarrolle a plenitud la vecindad y la ciudadanía.

LAS CARENCIAS URBANAS

Estimados amigos, a los comentarios anteriores, muy sintéticamente formulados, ineludiblemente debemos agregar los aspectos urbanísticos y la necesaria inversión complementaria a la vivienda que, en definitiva, van conformando nuestra ciudad con un determinado estándar de habitabilidad. Esta es una materia en la cual se observan agudas carencias, a las que estamos haciendo frente en la búsqueda de encadenar recursos provenientes de distintas fuentes, potenciando la coordinación y fomentando la participación de la comunidad.

En esta línea hemos propuesto al país por primera vez, en conjunto con el Ministro de Transporte y Telecomunicaciones, la Agenda para el Desarrollo Urbano de Santiago, cuyas iniciativas fundamentales se vinculan a dar solución a los problemas más apremiantes de la ciudad capital. Sintéticamente, éstas son: la creación y fortalecimiento de nuevos centros en la intercomuna de Santiago; el fortalecimiento del sistema regional a través de la formación de nuevos polos de poblamiento y corredores interurbanos; la implementación de un plan de inversiones viales de carácter integral y de largo plazo; el mejoramiento del transporte público y privado; el diseño de un nuevo subsistema de transporte de carga; el fortalecimiento de los programas de pavimentación urbana y la incorporación de las necesarias obras de evacuación de aguas lluvia; la intensificación del uso del suelo urbano, a través de la revitalización de áreas centrales deterioradas; la implementación de un programa masivo de áreas verdes al interior de la ciudad; la superación del déficit de equipamiento comunitario y la localización más racional de la macroinfraestructura urbana de servicios.

Pese al breve tiempo transcurrido desde que hicieramos pública esta Agenda, ya podemos indicar un conjunto de iniciativas que se desprenden de ella, tales como: la próxima instalación del primer nuevo centro metropolitano en el ex Hospital de Ochagavía; la conformación del Terminal de Carga, promovida por el sector privado, en la Panamericana Norte; la identificación de los proyectos de infraestructura a ser licitados a través del mecanismo de concesiones al sector privado; el Programa de Implementación de Áreas Verdes y Espacios Abiertos Urbanos y, finalmente, la propuesta de activar un sistema de vías exclusivas y de ferrocarril urbano en el Gran Santiago, como una respuesta a los más severos problemas de congestión vehicular.

En esta perspectiva se ubica también, la reciente aprobación del Plan Regulador Intercomunal Metropolitano, instrumento ordenador de las actividades urbanas.

Quisiera detenerme brevemente en este punto para recalcar desde esta tribuna la necesidad de avanzar de manera significativa en la formulación de planes regionales de desarrollo urbano. Esta es una tarea impostergable, toda vez que el adecuado desenvolvimiento de la Red Nacional de Asentamientos Humanos se vincula estrechamente con los objetivos de desarrollo que el país se ha planteado, que nos imponen la necesidad de abordar problemas tales como el del crecimiento anual de la población que equivale, si me permiten la comparación, al surgimiento de un Temuco cada año, con todos los problemas de servicios, equipamiento y redes que se asocian a esta realidad.

Lo anterior implica trabajar, de manera muy central, en la normativa local de ordenamiento territorial, expresada en los respectivos Planes Reguladores Comunales, y que éstos, a su vez, por abordar materias eminentemente conflictivas, sean el fruto de los consensos que a esta escala se puedan alcanzar entre el sector público y privado, entre los empresarios y la comunidad, de tal manera que la validez de estos instrumentos se extienda en el largo plazo, con reglas del juego claras y genéricamente aceptadas.

Afirmamos que el Plan Regulador Comunal debe ser la formalización de un compromiso en función de un desarrollo local con visión de futuro, adoptado libremente, con la participación de todos los miembros de la comunidad. Y que cuando éste no se alcanza, debemos estar abiertos a todas las adecuaciones que la dinámica realidad nos plantee.

Desde esta perspectiva, *no somos partidarios de las medidas de fuerza, tales como el congelamiento de los permisos de edificación*, ya que se trata de un recurso terminal, que debe ser utilizado con prudencia, constituyendo una práctica excepcional.

En estos últimos días, también ha sido parte del debate urbano la modificación a la normativa relativa a Conjuntos Armónicos que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha propiciado. Lo expresamos con claridad: no permitiremos la crítica oportunista de parte de sectores que en el pasado próximo se han servido de estas disposiciones para desarrollar sus comunas. La seriedad del tema, para el futuro de nuestras ciudades, no lo permite, y *las autoridades locales son las primeras llamadas a observar una actitud consecuente en esta materia.* Lo que no implica la imposibilidad de adecuar de tiempo en tiempo las ordenanzas y reglamentos respectivos.

En otro orden de cosas, durante el último año, S.E. el Presidente de la República convocó a la conformación de la Comisión Nacional de Ciudades Puerto, donde por primera vez en nuestra historia, una gama amplia de empresarios, dirigentes comunitarios, expertos del sector público, privado y universitario, junto con las organizaciones de los trabajadores, se abocaron al estudio pormenorizado de la relación entre el Proyecto País y el futuro de estos vitales asentamientos humanos. Entre las conclusiones de esta iniciativa quisieramos destacar, brevemente, el importante consenso sobre la necesidad de desarrollar el área de los almacenes extraportuarios y las iniciativas de recuperación de los casos antiguos de estas ciudades, a través de subsidios específicos para la renovación.

Del mismo modo, durante 1994 se dio un decidido impulso al desarrollo del Programa de Parques Urbanos, destinado a dotar de áreas verdes a los sectores más deficitarios de la población, extendiendo su cobertura, que originalmente había sido sólo Metropolitana, a las trece regiones del país. Este programa, contribuirá a elevar de 2,4 a 6 la cantidad de metros cuadrados de áreas verdes disponibles por habitante a nivel nacional, lo que constituye una inversión que redundará directamente en la calidad de vida de la población.

Es necesario recalcar, en este sentido, que no hemos asumido un compromiso irrevocable con la continuidad, toda vez que la realidad del país ha cambiado de manera posi-

tiva, provocando el surgimiento de una demanda urbana más sofisticada, que sólo se satisfecerá a través de la entrega de la vivienda y su entorno consolidado, incluyendo el equipamiento, las áreas verdes, una adecuada accesibilidad y dotación de servicios comunitarios.

LA CARENCIA HABITACIONAL

Por otra parte, para abordar la carencia habitacional, se ha estado trabajando también intensamente.

Durante 1994, Chile superó el récord histórico de permisos de edificación de construcción de viviendas nuevas, alcanzando la cifra de 118.627 nuevas unidades habitacionales. De ellas, más del 80% corresponde directamente a la iniciativa o el financiamiento total o parcial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, lo que implica que frente a nosotros, observamos un amplio espacio para la iniciativa privada que, esperamos en el futuro, se sume decididamente al sector público, complementando su labor, con mayores contribuciones a este esfuerzo.

Cabe destacar, que esto se alcanzó durante un proceso de ajuste global de la economía, con una ejecución presupuestaria pública prácticamente total de los recursos del sector, permitiendo cumplir el conjunto de las metas físicas establecidas para los programas gubernamentales habitacionales y de inversión urbana. Durante este período resalta que más del 70% de los beneficiarios de lo realizado por el Estado son los sectores más pobres de la población.

Con un aumento de recursos dedicado a este esfuerzo, del orden del crecimiento esperado para el país, el déficit de viviendas habrá disminuido de manera apreciable hacia el año 2000.

Lo anterior demuestra que el objetivo irrenunciable de la solidaridad, no se contrapone con el uso de los mecanismos de mercado para asignar y distribuir los recursos y productos que forman parte de la cadena de servicios habitacionales. Más aún, pensamos que la competencia, con reglas del juego transparentes, no sólo es eficaz sino que esencialmente legítima. En efecto, de esta manera se logra premiar el esfuerzo individual, generando una ética de la responsabilidad, al mismo tiempo que se realza la prioridad de las familias con mayor necesidad, estrechando vínculos entre los objetivos globales de desarrollo nacional y una estrategia basada en la satisfacción de las necesidades básicas de la población que reconozca en la gente el principal capital del país.

Entre los espacios institucionales que contribuyen en forma decisiva a la dinámica del sector vivienda, cabe mencionar el desarrollo de instrumentos de ahorro que, junto con la estabilidad y credibilidad de los sistemas, han provocado un cambio de conducta del público, convirtiendo la adquisición de viviendas en un motivo relevante de ahorro de las familias y generando un volumen significativo de recursos.

Adicionalmente, se ha perfeccionado el Leasing Habitacional, incluyendo el apoyo estatal para sectores medio-bajos, a través del otorgamiento de subsidios diferidos a la demanda, con el objetivo de llegar con financiamiento a ciertos nichos de mercado hasta ahora insatisfactoriamente atendidos

Aprovecho esta tribuna para precisar que, desde que ingresara el proyecto modificatorio de la Ley de Leasing al Congreso, éste estuvo diez meses en la Comisión de

Vivienda de la Cámara de Diputados. Luego, pasaron otros dos meses entre la Comisión de Hacienda de esa Corporación y su discusión en Sala. A la fecha, el proyecto ha pasado ya por la Comisión de Vivienda del Senado, donde estuvo sólo un mes, y por su Comisión de Hacienda, donde se aprobó en una sesión.

Este hecho nos debe llamar a reflexionar de manera profunda respecto de las responsabilidades que a cada uno nos caben frente al tema global de aproximarnos a las tareas ineludibles que nos impone la modernidad. Y de la necesidad de abordar con celeridad aquellas temáticas en torno a las cuales existen consensos básicos fundamentales.

LAS TAREAS FUTURAS EN MATERIA HABITACIONAL

Hechos estos comentarios, me gustaría expresarles brevemente cómo visualizamos el futuro en materia habitacional.

En este contexto, es conveniente que ustedes, como empresarios de la construcción, conozcan la agenda que estamos comenzando a implementar, como resultado de un profundo diagnóstico y el estudio detallado de un amplio y coherente conjunto de iniciativas de política habitacional, para abordar los desafíos que han comenzado a surgir a causa del mismo progreso del país.

Los objetivos fundamentales de esta agenda son los siguientes:

1. Progreso social con equidad y responsabilidad, creando condiciones para que todos los chilenos se incorporen libremente al Mercado Habitacional; permitiendo que las viviendas sociales se conviertan en un buen activo de inversión; facilitando el surgimiento y desarrollo del mercado secundario de viviendas sociales, para hacer posible la movilidad habitacional de los usuarios y generando el clima social compatible con la administración normal de las carteras de financiamiento habitacional, exigiendo el cumplimiento de los compromisos pactados.

2. Aumentar la eficiencia de los mercados, maximizando las posibilidades de encuentro entre la oferta y la demanda habitacional; incentivando la competencia y facilitando la incorporación de nuevos agentes privados; minimizando los costos privados y sociales de transacción; ampliando la gama de instrumentos financieros y fomentando el desarrollo de los mercados, para lograr su plena transparencia y elevar su productividad.

3. Concentrar al Estado en las labores de apoyo a las familias de menores ingresos y como facilitador del surgimiento y desempeño de los agentes privados, abriendo un nuevo espacio estatal, como banco de segundo piso de los originadores privados; mejorando el proceso de planificación y gestión de los recursos públicos para subsidios; revisando periódicamente los sistemas de subsidio para adecuarlos a la realidad cambiante (entre ellas el PET), profundizando su capacidad de focalizar los beneficios en las familias más pobres y mejorando sus características de transparencia y equidad en la selección de beneficiarios y mejorando la capacidad de inserción en los mercados formales de los sistemas de subsidio estatal.

Para cumplir estos objetivos estamos poniendo en práctica diversas acciones y políticas, que sería largo detallar, por lo que comentaré, por ser de mayor interés para ustedes, dos de ellas, por el cambio estructural que están llamadas a producir.

1.- *Traspaso de funciones inmobiliarias y crediticias de la Vivienda Social del Estado al Sector Privado.*

En una forma gradual, esperamos que el sector privado se haga cargo de una mayor proporción de funciones en estos campos, que aún realiza directamente el Estado.

En el campo de la gestión inmobiliaria de la Vivienda Social, hemos comenzado con el Programa de Vivienda de Libre Elección, que hace un año les anunciara con motivo de esta misma reunión, en que se asignan subsidios para la adquisición de viviendas nuevas o usadas, de bajo precio, que los beneficiarios deberán adquirir al sector privado. Este año se ha cerrado ya, la postulación a los primeros 5.000 subsidios.

En el campo del financiamiento, esperamos el surgimiento de una fuerte y diversificada gama de operadores de crédito hipotecario y leasing habitacional para viviendas de montos medios y bajos. Hasta ahora, estos créditos han sido estatales.

Hemos iniciado en enero recién pasado, por otra parte, la oferta de una línea de refinanciamiento de créditos para viviendas sociales. La primera licitación de fondos tuvo particular éxito.

2.- *Desarrollo del mercado secundario para viviendas sociales.*

Hasta hoy en nuestro país, prácticamente no existe un mercado secundario para las viviendas sociales, es decir, aquellas a las que pueden acceder quienes se ubican dentro de los cinco primeros deciles de ingresos.

Lo anterior se explica porque, tradicionalmente, las políticas habitacionales se han centrado en el fomento a la compra de viviendas nuevas.

Como la demanda por esas viviendas está fuertemente condicionada por los subsidios habitacionales que otorga el Estado, los propietarios de esas viviendas no encuentran compradores si desean venderlas para adquirir otra mejor.

En el nuevo escenario socio-económico de aumento sostenido de los ingresos familiares a un ritmo del 3% real, o más, anual, resulta indispensable para el país y los propios beneficiarios de los subsidios habitacionales introducir el concepto de la movilidad en la política habitacional, no continuar sólo centrando —como ha sido hasta ahora— la expansión de la oferta habitacional en la construcción de viviendas de bajo estándar.

En efecto, el aumento del ingreso familiar irá incrementando el nivel de demanda por la calidad habitacional y elevará asimismo, inevitablemente, el estándar mínimo que la sociedad considera aceptable para una vivienda no deficitaria. Resulta muy posible, entonces, que una parte significativa de las nuevas construcciones habitacionales de bajo estándar no alcancen a amortizarse durante su vida útil efectiva, es decir, durante el período con que cuentan con demanda satisfecha y están calificadas como aceptables por la sociedad.

Lo anterior, acarrearía para el país dos situaciones muy inconvenientes, como son la prolongación del déficit habitacional, con la consiguiente insatisfacción social; y la pérdida de cuantiosas inversiones, tanto por el abandono de construcciones antes de completar su vida útil física como por un exceso de inversión pública y privada para intentar adaptar los inmuebles al desplazamiento cualitativo de la demanda.

Como soluciones lógicas hemos comenzado a facilitar que los sectores de menores ingresos puedan iniciar su accesibilidad habitacional a través del parque de viviendas

usadas de menor valor, facilitando el desplazamiento de sus actuales ocupantes al escalón siguiente, esto es, a viviendas de mayor calidad.

La expresión práctica de esta política ha sido comenzar a hacer neutros los subsidios entre viviendas nuevas y usadas, como ocurre con los subsidios para viviendas de libre elección y para el sistema de leasing.

Aprovecho la oportunidad que se me ha brindado, para anunciar desde aquí que nos encontramos ultimando los detalles de los instrumentos para favorecer a aquellos beneficiarios de programas sociales que, encontrándose al día en el pago de sus dividendos, deseen optar por una vivienda mejor, trasladando a ésta el subsidio y el correspondiente crédito hipotecario. Una vez establecido el marco reglamentario, se efectuará una licitación pública, dirigida a la identificación de las instituciones que se harán cargo de las necesarias labores de intermediación que se desprenden de esta iniciativa.

Lo cual realizaremos en el próximo mes de junio.

LOS DESAFIOS DEL SECTOR Y DE LA CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Estimadas amigas y amigos, no puedo terminar esta intervención sin antes referirme a la existencia de otros desafíos que, conjuntamente, tenemos por delante. Estos son, fundamentalmente los siguientes:

En el futuro próximo, debemos ser capaces de avanzar hacia un modelo participativo y responsable de la función de hacer ciudad. Esto implica que los esfuerzos venideros en materia de perfeccionamiento del marco jurídico y reglamentario, no solamente deben incorporar las opiniones de los técnicos, las autoridades políticas y el empresariado, sino que, adicionalmente, observar como imagen objetiva la vocación de los distintos Asentamientos Humanos y el respeto a la idiosincrasia y a los valores urbanos que la propia comunidad local identifica con su futuro.

En este mismo plano, me parece adecuada la oportunidad y el auditorio para exponer un desafío adicional, a la altura de los tiempos presentes: el desafío de la calidad.

Entendemos el tema de la calidad desde una óptica ampliada. En primer término, éste se vincula a la necesidad de ofrecer a los destinatarios de la política habitacional un producto mejor, que guarde relación con las nuevas exigencias en materia de estándares que se perfilan cada vez con más fuerza gracias al avance general de la economía del país y al mejoramiento paulatino de los ingresos de los hogares.

Con este objeto, hemos avanzado conjuntamente con esta Cámara y con los Colegios Profesionales, en la implementación de Oficinas de Información sobre la Calidad de la Vivienda, requisito básico para el desarrollo de un mercado habitacional cada vez más complejo y para la protección de los intereses de los consumidores.

En este mismo plano, estamos avanzando en la constitución del Instituto de la Construcción, órgano superior, a la altura de los desafíos presentes, para abordar tan importante temática.

Existen también, desafíos específicos para la Cámara Chilena de la Construcción, tales como promover un amplio proceso de calificación de la mano de obra en el sector, requisito ineludible para asegurar el incremento de la competitividad de éste en el mediano y largo plazo. A esto se agrega, necesariamente, la internalización del avance tecnológico en materia productiva, promoviendo desde las empresas la reducción paulatina de los costos a través de la estandarización de productos y procesos.

Mención especial en este sentido, merece la necesidad de promover el desarrollo de la pequeña y mediana empresa en el sector, toda vez que existe una demanda específica, vinculada a las regiones y a las áreas rurales, por ejemplo, donde el rol que podrían jugar empresarios de esta escala es trascendental, a la vez que se propicia también el surgimiento de soluciones más locales y diversas, que den cuenta, de manera apropiada, de los problemas de los sectores más modestos de la población.

No obstante la importancia de estas iniciativas, estoy convencido de que éstas son aún insuficientes, en la medida de que la demanda habitacional se extiende progresivamente más allá, hacia la dotación de ciudad y la construcción de barrios, que aseguren un entorno adecuado para el desenvolvimiento del individuo. Este desafío, consistente en que la acción pública y privada trascienda hacia la constitución de barrios, nos impone grandes desafíos técnicos, económicos y de gestión, pero es, al mismo tiempo, ineludible, en la medida de que los factores reseñados inciden cada vez con mayor fuerza en los criterios de ubicación de la demanda y en sus niveles de integración a un Chile Moderno, de cara al siglo XXI.

Afirmamos que lo expuesto ES POSIBLE, toda vez que las principales proyecciones relativas al comportamiento del sector para el presente año son positivas: se espera la materialización de inversiones cercanas a 5.612 millones durante 1995, lo que implica un crecimiento del orden del 5% del subsector infraestructura y del 6,5% en el subsector vivienda.

Amigas y amigos, antes de terminar mis palabras, deseo compartir con ustedes un hecho de la mayor relevancia para el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Durante 1995 celebramos treinta años de existencia. Este hecho nos compromete a redoblar esfuerzos y a multiplicar nuestra acción hacia los más desposeídos, con la confianza propia de una exitosa experiencia histórica gracias a un sector de construcción de viviendas organizado, afianzado y de alto profesionalismo, con la seguridad en el presente asentada en el comportamiento social, técnico y económico de sus principales agentes, que han sido capaces de generar un consenso sectorial en que priman los intereses del país y la fe en el porvenir de Chile, sustentada en la capacidad de los empresarios de modernizar sus procesos productivos y administrativos de acuerdo a las exigencias crecientes de nuestra población.

Muchas gracias.