

332.722  
S484  
c.1

PROPOSICION

POLITICA DE SUBSIDIOS PARA TERMINAR  
CON EL DEFICIT HABITACIONAL

- 1.- Diagnóstico
- 2.- Descripción de la Política Propuesta
- 3.- Proyección de Resultados

CAMARA CHILENA DE INGENIEROS EN CONSTRUCCION  
SALA DE TRABAJO

458-

## 1.- DIAGNOSTICO

En Chile existe un considerable déficit habitacional, el cual se ha incrementado sistemáticamente desde hace varias décadas.

A pesar que todos los sectores políticos tienen conciencia de esta realidad y los diversos gobiernos le han dedicado una atención prioritaria, hasta ahora ha resultado un problema insoluble.

Los últimos estudios realizados 1/ dimensionan el déficit, a noviembre de 1985, en 421.698 viviendas, sólo por concepto de viviendas que deben ser reemplazadas debido a su mal estado no mejorable y por familias allegadas. A ello se agregan 351.159 familias con déficit, por vivir en mejoras con caseta sanitaria, en conventillos o hacinadas.

Los mismos estudios han estimado la necesidad de viviendas nuevas, por crecimiento de hogares y reposición, para 1988 en 94.724, cifra que excede por amplio margen la construcción total del año, que estaría entre 70 y 80 mil viviendas.

Parece entonces indispensable adoptar nuevos caminos de acción si de veras se desea erradicar definitivamente esta lacra social.

1/ : Estudio MINVU - Banco Mundial sobre evaluación de políticas habitacionales. No publicado el informe final a diciembre de 1988.

Hay otro aspecto que es necesario tener en cuenta para dar respuesta con equidad a las necesidades de los sectores de ingresos bajos y medio-bajos.

Las políticas habitacionales han apuntado tradicionalmente a hacer propietarios. Sin embargo este objetivo tan loable, al ser exclusivo, condena por muchos años a la callampa o al allegamiento a las familias jóvenes de los sectores de menores ingresos, ya que no son sujetos de arriendo.

En consecuencia, resulta casi obvia la necesidad de mejorar las políticas habitacionales para lograr simultáneamente dos cosas:

- a) aumentar la inversión en vivienda social, principalmente con recursos privados, ya que el esfuerzo del Estado debe ser necesariamente moderado, por las múltiples demandas sociales que enfrenta.
- b) Apoyar las familias de bajos ingresos para que logren convertirse en sujetos de arriendo económicamente viables, durante el período previo en que no son propietarios.

## 2.- DESCRIPCION DE LA POLITICA PROPUESTA

### 2.1. Conceptos Básicos

Se propone crear un subsidio familiar para el arriendo de una vivienda, cuyo valor total actualizado sea de magnitud similar al subsidio otorgado de una vez para la compra de una vivienda en la política actual.

Este subsidio será pagado mensualmente por el Estado y se agregará al monto que aportará la familia según una escala compatible con su ingreso neto.

El objeto del subsidio es dar la capacidad al beneficiario para arrendar una vivienda adecuada en condiciones de mercado y generar simultáneamente un ahorro suficiente para convertirse en propietario en un plazo razonable. Para establecer el monto mensual del subsidio se considera un plazo de 20 años 1/.

Con el monto total formado por el subsidio y el aporte familiar, se procederá en primer lugar al pago del arriendo, y el saldo disponible se depositará en una cuenta individual administrada por un inversionista institucional. Las

1/ : Equivalente al plazo medio normal en que una familia termina de pagar la vivienda propia en condiciones de mercado. Este plazo se mide desde la formación de la pareja y se excluyen los casos en que se ha recibido un aporte de riqueza significativo de terceras personas.

familias podrán hacer depósitos voluntarios adicionales en su cuenta individual.

Las viviendas serán de propiedad de sociedades inmobiliarias creadas para este fin, las cuales celebrarán contratos de arriendo con las familias beneficiarias del subsidio. Los contratos de arriendo incluirán una promesa de compra-venta de la vivienda, a materializarse cuando el saldo de la cuenta individual sea igual al valor inicial de la vivienda.

Los contratos de arriendo estarán regulados por una norma especial que incluirá: descuento por planilla del monto que el beneficiario destinará al arriendo; aplicación de los fondos en la cuenta individual en caso de mora en el arriendo o daños al inmueble; seguro por desempleo para el pago de la renta; prohibición de girar de la cuenta individual para otra finalidad o de otorgar los fondos en garantía; inembargabilidad de los fondos por otras causas; y un procedimiento ejecutivo para poner término a los contratos de arriendo en casos calificados.

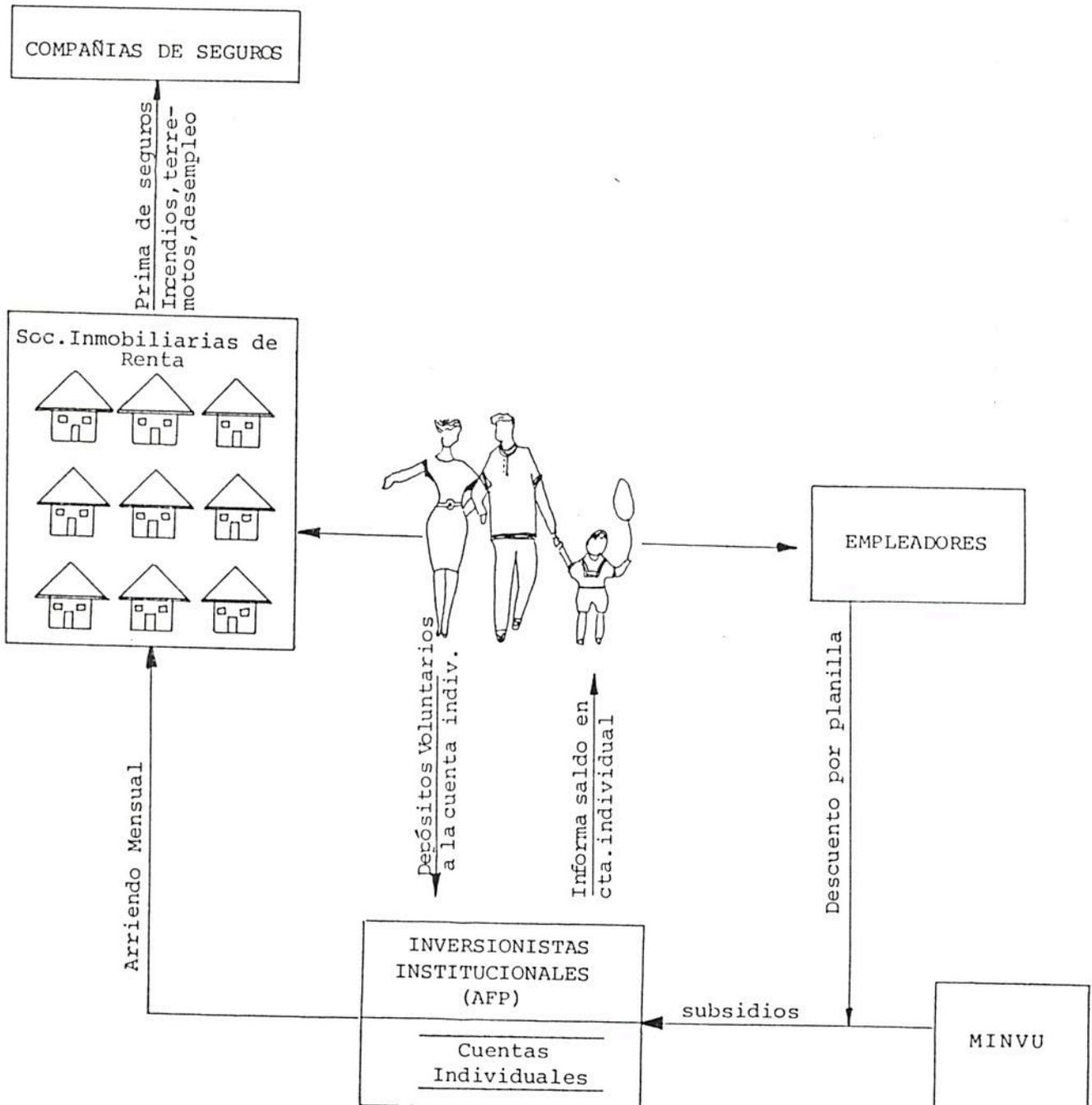
## 2.2. Operación del Sistema

En el Gráfico de la página siguiente puede visualizarse esquemáticamente la operación del sistema que se propone.

Los aspectos más relevantes se indican a continuación :

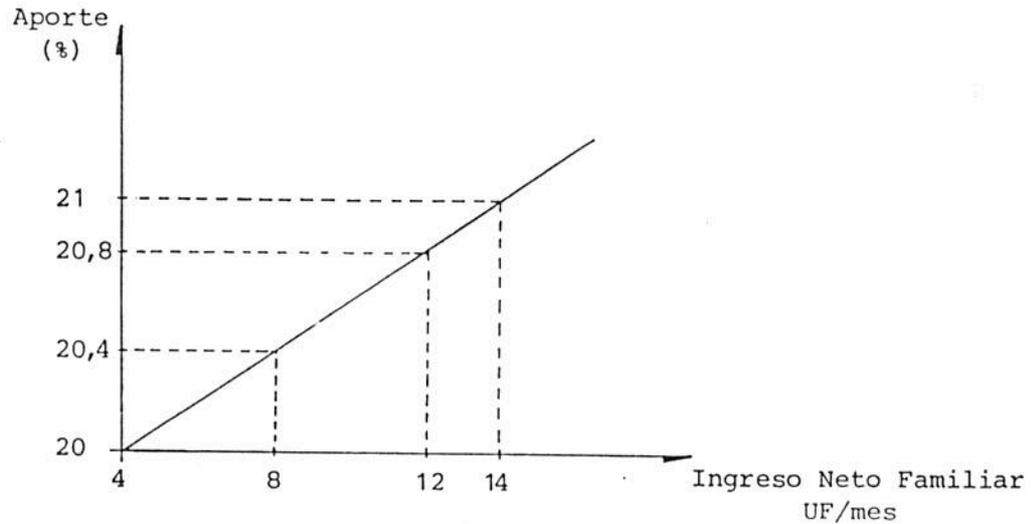
POLITICA DE SUBSIDIOS AL ARRIENDO

OPERACION DEL SISTEMA



a) Aporte de las familias

El aporte es un porcentaje variable del ingreso neto familiar.



b) Sociedades Inmobiliarias

Sociedades anónimas abiertas con una rentabilidad anual del 6% o superior 1/.

Inversión interesante para Fondos de Pensiones, Compañías de Seguros de Vida, Fondos Mutuos, pequeños inveru

1/ : La Tasa Interna de Retorno ha sido en promedio entre enero y septiembre de 1988 de 5,7% para instrumentos de renta fija en general y de 6% para letras hipotecarias.

sionistas inmobiliarios y ahorrantes en libretas de ahorro a plazo.

c) Contratos de arriendo

Serían a un canon del 9% anual del valor inicial de la vivienda.

Se estima un 3% para gastos de operación de la inmobiliaria, gastos de mantención de las viviendas de cargo del propietario 1/ y contratación de seguros, incluyendo a aquel destinado al pago del canon en caso de desempleo.

d) Empleadores

Responsables por el descuento mensual para arriendo y su pago al inversionista institucional. Esta obligación estaría afecta a normas similares a las de cotizaciones previsionales.

e) MINVU - Subsidios

El MINVU pagaría mensualmente los subsidios directamente al inversionista institucional.

1/ : El sistema incentiva la buena mantención por parte del arrendatario.

La tasa de descuento considerada para determinar el VPN de los subsidios mensuales otorgados por 20 años, es del 6% anual.

<u>Vivienda</u> (UF)	<u>Subsidio</u> UF/mes	<u>VPN</u> (UF)	<u>% Subsidiado</u>
200	1.06	150	75
250	0.99	140	56
300	0.92	130	43
350	0.85	120	34
400	0.78	110	28

f) Inversionistas Institucionales

El análisis preliminar sugiere que los más indicados serían las AFP.

Se estima un 6% anual de rentabilidad para los fondos depositados en las cuentas individuales.

2.3. Programa Propuesto

Se propone desarrollar un programa de subsidios al arriendo para un total de 600.000 viviendas cuyo valor unitario se sitúa entre 200 y 400 UF.

Se estima, de acuerdo a los antecedentes disponibles, que

ello permitiría terminar con el déficit de nuevas viviendas 1/.

Lo anterior supone que el resto de las políticas habitacionales producen un ritmo de construcción equivalente a la formación de nuevos hogares y necesidades de reposición.

Se propone otorgar 60.000 subsidios anuales a contar de 1990. Sin embargo se han evaluado también las alternativas de 50.000 y 40.000 subsidios por año.

1/ : Existe además un déficit por concepto de viviendas que deben ampliarse, mejorarse o resolverse los problemas de saneamiento sanitario.

3.- PROYECCION DE RESULTADOS

La Política propuesta se evalúa en el siguiente escenario :

Subsidios Otorgados			Ingreso Familiar Neto		Vivienda Elegida
UF/mes	VPN	%	Mínimo Inicial UF/mes	% Crecimiento Anual	UF
1,06	150	20	3,5	3,0	200
0,99	140	20	5,6	2,9	250
0,92	130	20	7,8	2,7	300
0,85	120	20	10,0	2,5	350
0,78	110	20	12,3	2,3	400

Se supuso además que los beneficiarios no efectúan depósitos voluntarios en la cuenta individual, por lo cual reúnen al cabo de 20 años el monto total para comprar al contado la vivienda que ocupan.

Cabe destacar que al momento de hacerse propietarias, las fami - lias obtienen de inmediato un aumento en el ingreso disponible superior al 20%, debido a que dejarían de efectuar el aporte para arriendo. Esto constituye un incentivo importante para efectuar los ahorros voluntarios adicionales, por lo cual segu ramente ocurrirían en la práctica.

Por último se considera un crecimiento del PGB del 5% anual y un gasto fiscal del 26% del PGB.

Los resultados de las proyecciones se presentan en los cuadros a continuación.

INGRESO MENSUAL Y AHORRO ACUMULADO DE LAS FAMILIAS

Vivienda Año	200		250		300		350		400	
	Ingreso	Ahorro								
1	3,5	3,1	5,6	3,0	7,8	3,2	10,0	3,6	12,3	4,1
2	3,6	6,6	5,8	6,7	8,0	7,2	10,3	8,0	12,6	9,3
3	3,7	10,7	5,9	10,9	8,2	12,0	10,5	13,5	12,9	15,5
4	3,8	15,2	6,1	15,9	8,5	17,6	10,8	19,9	13,1	23,0
5	3,9	20,3	6,3	21,7	8,7	24,2	11,1	27,5	13,4	31,7
6	4,0	26,0	6,5	28,2	8,9	31,8	11,3	36,2	13,8	41,8
7	4,1	32,3	6,7	35,6	9,2	40,4	11,6	46,3	14,1	53,3
8	4,3	39,4	6,9	44,0	9,4	50,3	11,9	57,7	14,4	66,5
9	4,4	47,1	7,1	53,4	9,7	61,4	12,2	70,6	14,7	81,4
10	4,5	55,7	7,3	63,9	9,9	73,9	12,5	85,2	15,1	98,1
11	4,6	65,1	7,5	75,5	10,2	87,8	12,8	101,4	15,4	116,7
12	4,8	75,5	7,7	88,4	10,5	103,3	13,2	119,6	15,8	137,5
13	4,9	86,8	7,9	102,7	10,8	120,5	13,5	139,7	16,1	160,6
14	5,1	99,2	8,1	118,4	11,0	139,6	13,8	161,9	16,5	186,0
15	5,2	112,7	8,4	135,7	11,3	160,5	14,2	186,5	16,9	214,1
16	5,4	127,5	8,6	154,7	11,6	183,6	14,5	213,4	17,3	245,0
17	5,6	143,5	8,9	175,4	12,0	208,8	14,9	243,1	17,7	278,8
18	5,7	160,9	9,1	198,1	12,3	236,5	15,3	275,5	18,1	315,9
19	5,9	179,8	9,4	222,8	12,6	266,7	15,6	310,9	18,5	356,3
20	6,1	200,3	9,7	249,8	13,0	299,7	16,0	349,6	18,9	400,4

NOTA : Las viviendas, ingreso mensual y ahorro acumulado se expresan en U.F.

INVERSION ANUAL A PRECIOS DE MERCADO  
EN VIVIENDAS PARA ARRIENDO

Subsidios Anuales	40.000		50.000		60.000	
	Mill. US\$	% PGB	Mill. US\$	% PGB	Mill. US\$	% PGB
1990	216	0,91	270	1,14	324	1,37
1991	216	0,87	270	1,08	324	1,31
1992	216	0,83	270	1,03	324	1,24
1993	216	0,79	270	0,98	324	1,18
1994	216	0,75	270	0,94	324	1,12
1995	216	0,72	270	0,89	324	1,07
1996	216	0,68	270	0,85	324	1,02
1997	216	0,65	270	0,81	324	0,97
1998	216	0,62	270	0,77	324	0,93
1999	216	0,59	270	0,73	324	0,88
2000	216	0,56	270	0,70		
2001	216	0,53	270	0,67		
2002	216	0,51				
2003	216	0,48				
2004	216	0,46				

NOTA : 1 U.F. = 18 US\$

GASTO FISCAL ANUAL EN SUBSIDIOS PARA ARRIENDO

Subsidios Anuales	40.000		50.000		60.000	
	Año	Mill. US\$	% PGB	Mill. US\$	% PGB	Mill. US\$
1990	7,95	0,03	9,94	0,04	11,92	0,05
1991	15,90	0,06	19,87	0,08	23,85	0,10
1992	23,85	0,09	29,81	0,11	35,77	0,14
1993	31,80	0,12	39,74	0,15	47,69	0,17
1994	39,74	0,14	49,68	0,17	59,62	0,21
1995	47,69	0,16	59,62	0,20	71,54	0,24
1996	55,64	0,18	69,55	0,22	83,46	0,26
1997	63,59	0,19	79,49	0,24	95,39	0,29
1998	71,54	0,20	89,42	0,26	107,31	0,31
1999	79,49	0,22	99,36	0,27	119,23	0,33
2000	87,44	0,23	109,30	0,28	119,23	0,31
2001	95,39	0,24	119,23	0,30	119,23	0,30
2002	103,33	0,24	119,23	0,28	119,23	0,28
2003	111,28	0,25	119,23	0,27	119,23	0,27
2004	119,23	0,25	119,23	0,25	119,23	0,25
2005	119,23	0,24	119,23	0,24	119,23	0,24
2006	119,23	0,23	119,23	0,23	119,23	0,23
2007	119,23	0,22	119,23	0,22	119,23	0,22
2008	119,23	0,21	119,23	0,21	119,23	0,21
2009	119,23	0,20	119,23	0,20	119,23	0,20
2010	111,28	0,18	109,30	0,17	107,31	0,17
2011	103,33	0,16	99,36	0,15	95,39	0,14
2012	95,39	0,14	89,42	0,13	83,46	0,12
2013	87,44	0,12	79,49	0,11	71,54	0,10
2014	79,49	0,10	69,55	0,09	59,62	0,08
2015	71,54	0,09	59,62	0,07	47,69	0,06
2016	63,59	0,08	49,68	0,06	35,77	0,04
2017	55,64	0,06	39,74	0,05	23,85	0,03
2018	47,69	0,05	29,81	0,03	11,92	0,01
2019	39,74	0,04	19,87	0,02		
2020	31,80	0,03	9,94	0,01		
2021	23,85	0,02				
2022	15,90	0,01				
2023	7,95	0,01				

NOTA : 1 U.F. = 18 US\$

PORCENTAJE DE UTILIZACION DEL GASTO FISCAL  
EN SUBSIDIOS PARA ARRIENDO

Año	Subsidios Anuales		
	40.000	50.000	60.000
1990	0,13	0,16	0,19
1991	0,25	0,31	0,37
1992	0,35	0,44	0,53
1993	0,45	0,56	0,67
1994	0,53	0,67	0,80
1995	0,61	0,76	0,91
1996	0,68	0,84	1,01
1997	0,74	0,92	1,10
1998	0,79	0,99	1,18
1999	0,83	1,04	1,25
2000	0,87	1,09	1,19
2001	0,91	1,13	1,13
2002	0,94	1,08	1,08
2003	0,96	1,03	1,03
2004	0,98	0,98	0,98
2005	0,93	0,93	0,93
2006	0,89	0,89	0,89
2007	0,85	0,85	0,85
2008	0,81	0,81	0,81
2009	0,77	0,77	0,77
2010	0,68	0,67	0,66
2011	0,60	0,58	0,56
2012	0,53	0,50	0,46
2013	0,46	0,42	0,38
2014	0,40	0,35	0,30
2015	0,34	0,29	0,23
2016	0,29	0,23	0,16
2017	0,24	0,17	0,10
2018	0,20	0,12	0,05
2019	0,16	0,08	
2020	0,12	0,04	
2021	0,09		
2022	0,05		
2023	0,03		

1. Inversión Anual a Precios de Mercado.

Cálculo de valores de hoja N° 14:

a) Valores de las viviendas elegidas (según hoja N° 11):  
UF. 200, 250, 300, 350 y 400.

b) Valor Promedio = UF. 300.

c) Valor de UF. 1 = US\$ 18.-

d) Inversión anual:

- Para 40.000 viviendas :  $40.000 \times 300 = \text{UF. } 12.000.000 = \text{US\$}216.000.000$

- Para 50.000 viviendas :  $50.000 \times 300 = \text{UF. } 15.000.000 = \text{US\$}270.000.000$

- Para 60.000 viviendas :  $60.000 \times 300 = \text{UF. } 18.000.000 = \text{US\$}324.000.000$

2. Cálculo del Ahorro Acumulado según la renta mensual : Hoja 13.

Ejemplo para ahorrante que opta a vivienda de UF. 200, con un ahorro del 20% de su renta.

Año 1:	Ingreso mensual	UF. 3,50	
	Ahorro personal = $0,20 \times 3,50 \times 12 =$		UF. 8,40
	Subsidio (según hoja 11) $1,06 \times 12 =$		UF. 12,72
<hr/>			
	Total ingresado a su cuenta		UF. 21,12
	Menos arriendo pagado: 9% de UF.200=		(18,00)
<hr/>			
	Saldo de la cuenta personal		<u>UF. 3,12</u>

Año 2:	Saldo anterior con i de 6% = $3,12 \times 1,06=$	UF. 3,31	
	Más ahorro personal = $0,20 \times 3,60 \times 12 =$		8,64
	Más Subsidio		12,72
	Menos arriendo		(18,00)
<hr/>			
	Saldo de la cuenta personal		<u>=UF. 6,67</u>