

Reunión nacional de  
Vivienda Pública, en Valdivia

Ternero

20.10.951

Señor Ministro de Vivienda y Urbanismo  
Don Edmundo Hermosilla

Señor Intendente de la Región don Oscar Eldit

Honorables Diputados, Señores René Manuel García, José García, Francisco Huenchumilla, Señora Seremi de la Vivienda, Señora Yazmín Balboa, Señores Directores Regionales del Serviu, Directores de Obras Municipales, Autoridades de la Cámara Chilena de la Construcción, Nacionales y Regionales de la Red Social de la Cámara, Señores Socios, Señoritas y Señores

Señor Presidente de la Delegación Regional de la Araucanía  
Don Patricio Mora

La realización de esta IV Reunión Nacional de Vivienda Pública constituye una oportunidad propicia para reflexionar acerca de la situación del sector y de sus perspectivas futuras y, es por ello que aplaudimos y acogimos con gran interés la sugerencia de la Delegación Regional de organizar esta jornada.

El temario preparado por ustedes y la calidad de expositores y de los monitores nos garantizan una jornada exitosa y fructífera como las anteriores, salvando la excepción de este retardo involuntario, pero que entendemos fue resuelto muy bien por la Delegación Regional

-07491-  
CAMARA CHILENA DE  
LA CONSTRUCCION  
Centro Documentación

Antes de entrar a analizar los aspectos más distintivos de las actividades del año en relación a la vivienda pública, quisiera resaltar ante ustedes la satisfacción que experimentamos en conjunto con el señor Ministro de la Vivienda y Urbanismo, cuando en el marco del XI Congreso Interamericano de la Vivienda organizado por FIIC, la semana pasada, en la ciudad de Mar del Plata diéramos a conocer nuestra política habitacional y los puntos de vista del Sector Público, en lo que

se refiere al Ministro y del Sector Privado, en lo que se refiere al que habla. Una oportunidad similar me correspondió hace alrededor de un mes cuando fui invitado al VI Congreso Nacional de la Industria y la Construcción en Guatemala.

Sin temor a equivocarnos podemos señalar que constituimos como país un ejemplo a seguir, especialmente en la definición de los roles de los sectores público y privado en el ámbito habitacional. De ahí nace también, una alta responsabilidad que tiene Chile respecto de la Comunidad Latinoamericana por cuanto somos mirados con mucha atención por los países vecinos y por otros ya no tan vecinos, respecto de como hemos resuelto y como planeamos resolver los problemas habitacionales que nos han aquejado y a todos los países del Continente los aquejan con gran acuciosidad

La Cámara hizo presente durante mucho tiempo que en América Latina prevaleció la idea que el desarrollo económico debía sustentarse en la presencia del Estado en todos los ámbitos de la vida nacional; así entendemos que en las décadas anteriores especialmente en la década del 70 la mayoría de los países contemplaba a un Estado constructor y a un Estado altamente interesado en las inversiones en el tema habitacional; tanto es así que la inversión pública representaba el 80% de la inversión, mientras que la privada bordeaba el 20%.

La utilización de subsidios directos e indirectos como mecanismos para asignar viviendas con clara distorsión del mercado, los precios irreales, las tasas de interés negativos eran las situaciones que caracterizan principalmente la situación de la vivienda.

Chile con una política innovadora a partir del año 1978 comienza a cambiar el rol protagónico desde el sector público al privado, podemos decir que de acuerdo a nuestra estadísticas en el año 1994, el 19,6% de la inversión en vivienda en todo el país, estuvo en manos del sector público y el 81,4% en manos del sector privado.

De acuerdo a las tendencias y a los planes y programas de vivienda que se han puesto y se podrán en funcionamiento hemos hecho un cálculo de extrapolación y hemos concluido que para el año 2000 la inversión privada en vivienda va llegar al 85,5% y la inversión pública será el restante 15,5%. Esto evidentemente no tiene nada que ver con el número de viviendas que se construyen con apoyo público, por cuanto sabemos que este número es muy alto, sin embargo, los volúmenes de los recursos involucrados en estas construcciones son decrecientes y cada vez más decrecientes, y por supuesto a medida que avanza el precio de la vivienda, porcentualmente es mucho menor y de ahí sale esta composición o ponderación de la inversión.

Con un rol subsidiario del Estado con subsidios directos a la demanda, y con financiamiento de la demanda de largo plazo relacionados con nuestro alto ahorro interno, especialmente provenientes de nuestros fondos previsionales.

Hemos comprobado en este Congreso, al que hice referencia que países como Costa Rica, Colombia, El Salvador y Uruguay contemplan ya también subsidios directos a la demanda, mecanismo que ha probado su utilidad para crear capacidad de pago y que por ser focalizado asegura la llegada al grupo o

segmento objetivo y que por ser transparente y medible evita la generación de distorsiones del mercado.

Sin embargo, en el aspecto del financiamiento aun queda mucho por hacer. El mercado financiero es aun muy imperfecto en el otorgamiento de créditos para la vivienda de bajo monto, por no decir prácticamente inexistente lo que ha obligado a las autoridades públicas a asumir este compromiso, el Minvu y el Banco del Estado, con consecuencias insatisfactorias en lo que se refiere a la recuperación de los créditos, lo que a lo largo de la historia se ha traducido en sucesivas condonaciones o perdonazos. Este solo hecho representa perdidas para el Fisco que se han constituido en subsidios indirectos u ocultos que obviamente tergiversan el mercado, además de lo anterior, también existen otro tipo de subsidios ocultos cuyo origen está en los gastos administrativos del Ministerio asociados a estas operaciones.

Las responsabilidades en el área del financiamiento son tanto públicas como privadas, públicas del punto de vista del llevar a cabo las ejecuciones correspondientes a los créditos impagos es una necesidad de producir lo que se ha llamado el sinceramiento de una situación, a fin de facilitar por otro lado la operación privada. Una obligación privada, por cuanto el sector privado debe asumir el rol que le corresponde en el financiamiento de la vivienda de bajo monto, pero para ello es indispensable que el desarrollo de este proceso sea un desarrollo que en realidad vaya sustentando una etapa en la anterior.

La Cámara Chilena de la Construcción ha intentado y está intentando en este sentido dar sus primeros pasos en apoyo a estas medidas de financiamiento de vivienda privada de bajo monto a través de la utilización de créditos de la A.I.D. que han sido de bastante difícil colocación por razones ajenas a lo que han podido hacer las dos entidades relacionadas con la Cámara que están inmersas en esta situación, sin embargo esperamos concluir con éxito esta gestión y ya comprobaremos efectivamente si esto ha sido un buen primer paso o no lo será, esperamos que sea en el sentido positivo.

En todo caso la mantención de estas reglas del juego durante todos estos años ha permitido que se hayan alcanzado metas del orden de las 120.000 soluciones habitacionales al año, lo que nos permitirá y nos irá permitiendo, paulatinamente, reducir nuestro déficit habitacional.

Los buenos resultados hasta la fecha no deben, en todo caso, dejarnos tranquilos; por el contrario nuevas acciones y desafíos deben asumir el sector privado tareas importantes tal cual fueran presentadas por el Ministro en la reunión pasada, cuando expuso en su Plan Sexenal de Vivienda del año 1994 al año 2000, temas que fueron debatidos en su oportunidad en nuestra reunión celebrada en Viña del Mar. Dentro de estos nuevos temas y estos nuevos desafíos está:

- Vivienda libre elección.
- Movilidad habitacional, mercado secundario de viviendas sociales.
- Leasing Habitacional.
- Recuperación cartera hipotecaria.

Hemos hecho nosotros una cuantificación, una proyección de los planes de vivienda para los próximos 5 años, para el año 2.000 y de acuerdo a los programas que acabo de mencionar, donde se produce una transferencia de recursos de los distintos sistemas actuales de subsidio hacia otros sistemas de subsidios nuevos como son la vivienda básica de libre elección y el Leasing Habitacional y hemos llegado a concluir que contando que contando un crecimiento del sector vivienda de una área privada de un 3% anual, y de acuerdo a los programas de subsidios que están previstos, comenzando por 10.000 subsidios habitacionales para el año 1996, en el área del Leasing llegaríamos en el año 2.000 a construir 161.900 que serían 114.900 con apoyo público y 47.000 con apoyo privado. Nosotros para estos cálculos hemos estimado que el Leasing a partir del año 1997, teniendo el año 1996 10.000 se irían incrementando 5.000 viviendas cada año estimaciones que, naturalmente, está por confirmarse de acuerdo a lo que vaya realizando y el éxito que vaya obteniendo este plan.

Otros temas donde efectivamente tenemos que imponer hincapié son aquellos relacionados con el área, aunque un poco más indirectamente, como son el tema de la copropiedad inmobiliaria y otros temas adicionales relacionados con nuestra propia actividad, ya me voy a referir un poco más en detalle a esos aspectos.

La Cámara por su lado ha decidido, como ustedes ya probablemente sepan hacer un aporte en el área de la vivienda, y especialmente en el área de la vivienda social y en ese sentido además de los créditos para financiamiento de bajo monto a puesto en marcha y está poniendo en marcha, en la medida que

la legislación lo permita, distintas sociedades que están dirigidas a gatillar, por decirlo de alguna manera el sistema. Hemos confiado en el sistema del Leasing Habitacional, tenemos una A.F.V. en creación y no puede ser creada mientras no salga publicado el Reglamento de la Ley del Leasing, pero si hemos una Securitizadora que está funcionando y ya aparecido en el Diario Oficial. La verdad es que la Cámara se ha jugado por esto y se piensa, también jugar por una fortificación y por un apoyo a los nuevos planes de vivienda y creo que esto significa a su vez nuevos desafíos, tanto para los Socios, como para el sector público y para el sector empresarial en su conjunto, desafíos que serán cada vez más importantes.

Los desafíos en cuanto al sector público, nos parece que todo este tema de la vivienda y el alto volumen de vivienda que vamos a lograr en los próximos años deben ser canalizados cumpliendo y pudiendo tener éxito al enfrentar una serie de desafíos. Algunos desafíos tienen que ver con el desarrollo de la ciudad, ayer estuvimos en la reunión de Habitat II preparatoria de Habitat II, con el señor Ministro y con altos personeros, muchos de los cuales están aquí presente, Directores o Ejecutivos de la Cámara, empresarios por supuesto, y dentro de los temas que llama la atención de los que están hoy día, realmente en discusión es que las ciudades tienen que ser perfeccionadas, tienen que irse materializando adelantos, avances en una serie de aspectos, primero redes viales urbanas que permitan realmente el reordenamiento de las ciudades. Nos quejamos del desarrollo indiscriminado de las ciudades, nos quejamos de altos períodos de transporte que significa, de la pérdida social cuantiosa, nunca bien cuantificada, la pérdida de tiempo de las personas en

trasladarse de parte a parte, pero poco hemos hecho respecto de las redes viales urbanas que permitan realmente que la gente viva donde quiera y pueda trabajar donde quiera y no sea un martirio trasladarse de una parte a otra; redes interurbanas que permitan la creación de ciudades dormitorio, esto no puede ser enfrentado sin pensar también en el crecimiento de las ciudades, a mi juicio no es correcto criticar el crecimiento indiscriminado de las ciudades y tampoco podemos hablar de volver las ciudades hacia adentro, sino damos ciertas facilidades de vivir a las personas en ciertos lugares donde sea agradable vivir. Expandir las ciudades crea costos exagerados, pero hacer ciudades dormitorio sería mucho peor si no le damos los accesos adecuados.

Las ciudades más importantes del mundo tienen ciudades cercanas, pero la forma de desplazarse de unas a otras es expedita, no concebiría yo, por ejemplo desplazarse una ciudad dormitorio, pero que el acceso pero que el acceso terminara en Maipú, evidentemente el acceso tiene que terminar en otra parte.

Las ciudades más importantes del mundo, insisto, por ejemplo Nueva York, tiene la estación principal del ferrocarril en el corazón mismo de la ciudad. Hay varias ciudades del mundo que son así, el Metro está interconectado con los ferrocarriles, es el caso de París, es el caso de Nueva York, es el caso de Hamburgo, es el caso de Londres, y tantas más que ustedes conocerán. Tenemos que reforzar por lo tanto los sistemas de movilización, tenemos también que preocuparnos de las redes ferroviarias urbanas y las redes ferroviarias interurbanas, en definitiva tenemos que ir eliminando obstáculos y abriendo



caminos para que las ciudades sean vivibles, en ese momento podremos hacer una adecuada planificación de las ciudades.

Es importante hacer también, un mejoramiento de los barrios mejorar la recreación para las poblaciones, especialmente las de menores recursos, tenemos que ser capaces de darles servicios y darles escuelas, en definitiva tenemos que ser eficientes en el ámbito de desarrollo de las ciudades. Tenemos desafíos en el área de la vivienda, tenemos que ser capaces de enfrentar la modernización de los programas habitacionales y las modificaciones de los programas habitacionales, tenemos que preocuparnos en el área de la vivienda de darle cultura a nuestra población, cultura en cuanto al pago de sus cuentas, al pago al servicio de los compromisos contraídos, cultura del punto de vista de incentivar los ahorros, en este sentido creo que las A.F.V son un paso adelante que ayudará a que esta educación hacia la cultura. Tenemos que preocuparnos del aumento de los estándares y el aumento de la superficie construida en nuestras viviendas y mucho más tenemos que preocuparnos de la calidad de nuestras viviendas. Tenemos que preocuparnos de la eficiencia de nuestros recursos es esta la razón que a mí me ha llevado, muchas veces, ha criticar algunos programas que tienen que ver con soluciones que desperdician recursos humanos, como son por ejemplo, sistema de autoconstrucción, sistema de viviendas progresivas, que yo entiendo en la idea de la imposibilidad de dar a veces soluciones que se piensan dar algún techo como primera instancia, pero creo que hemos llegado a posiciones como país en que tenemos que pensar en soluciones que sean más dignas, no sólo del punto de vista de la ciudad, sino que también del punto de vista de la vivienda inicial. Hay algunas materias que

son generales pero que son también de responsabilidad pública, por ejemplo aquellas que tienen que ver con los servicios sanitarios, hoy día ya lo hemos hablado otras veces Chile tiene una alta carencia de servicios sanitarios, no tanto por las posibilidades de conectarse a las redes, que las hay, sino que más bien por la carencia de servicios sanitarios, aunque estén instaladas las redes, esto está afectando en algunas comunas o regiones bastante seriamente la provisión de terrenos para la vivienda o incluso terrenos para las viviendas sociales, en este sentido creo que tenemos una responsabilidad conjunta, autoridades públicas y privadas en ayudar dentro del Parlamento a la tramitación de la legislación sanitaria correspondiente contribuyendo con nuestros mejores esfuerzos para que nuestras ideas vayan fructificando o las buenas ideas vayan fructificando, no tenemos porque monopolizar las buenas, pero si creo que tenemos varias de ellas, tenemos también materias públicas generales que trabajar en la modernización del Estado, la modernización incluso de los propios Ministerios, no sólo de la Vivienda y Urbanismo, siempre es posible perfeccionar, sino también de los otros Ministerios que tienen que ver con nuestro sector, tenemos que trabajar en el área de los municipios, en los sistemas de gestión de planos reguladores, en los temas de Gobierno Metropolitano, en el tema de gobierno en las propias Municipalidades, en definitiva tenemos que trabajar en lo que yo llamaría "la eficiencia urbana". Y en cuanto al sector privado de empresarios que me acompañan en esta ocasión tenemos realmente un desafío importante en lo que se refiere a enfrentar las modificaciones y el futuro que viene con una actitud moderna de permanente actualización con énfasis en la innovación y en la tecnología, con énfasis especialmente en la

productividad, para ello es indispensable que abordemos el tema de la capacitación, no como se abordado hasta la fecha, sino que dentro de un concepto muy claro de seriedad de lo que es la capacitación a nivel de las empresas en todos sus niveles, sino lo hacemos ahora mañana va a ser tarde la capacitación debe ser en las empresas, debe ser en las obras, la capacitación tiene que ser de la gerencia de los socios hacia abajo, mejorar la capacidad de gestión de nuestras empresas, la cámara esta empeñada en ayudar a sus socios, pero no depende de la cámara, esto depende de las personas y de las propias empresas, debemos prepararnos para enfrentar con éxito desde el comienzo los nuevos desafíos que representarán los nuevos programas y políticas habitacionales de nuestro Gobierno.

El mejoramiento de la calidad y el mejoramiento de los controles diría yo es nuestro principal desafío y esto se logra por personal capacitado, capacitado para hacer, capacitado par supervisar, capacitado para dirigir. Creo que esto es un tema común, el desafío de la calidad atañe a las empresas, creo que también atañe a la autoridad pública y en este sentido hemos dado algunos pasos creo que son importantes de cooperación por otro lado con las autoridades y estamos empeñados en llevar a delante con bastante éxito hasta el momento, aunque en forma un poco lenta el Instituto de la Construcción que creemos desde el punto vista, por lo menos desde el punto de vista conceptual, del punto de vista de un organismo que pueda aunar esfuerzos, aunar conocimientos, aunar investigación podría ser un lugar de encuentro donde podríamos cooperar junto con las autoridades en este tema tan importante de la calidad. Como ustedes saben el Instituto de la Construcción está formado por la Universidad Católica, la Universidad de

Chile, los tres colegios profesionales del área, el Ministerio de Obras Públicas, el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, la Cámara Chilena de la Construcción estamos en un proceso de regularización, no es la palabra adecuada, están los Estatutos ya estudiados, ya redactados y está en el proceso de aprobación del Ministerio de Justicia y estamos prontos a invitar a empresas particulares que en un número de 7 tienen la oportunidad de ser empresas fundadores del Instituto de la Construcción, junto a las entidades que acabo de nombrar. Creo que esta instancia puede ser un buen apoyo y en esta reunión de la Vivienda Pública creo que vale la pena meditar estos temas y los otros que están ya en cuestión y prepararnos para enfrentar el futuro que se avisa muy auspicioso, pero también muy exigente , muchas gracias.

#### OTROS TEMAS:

- Visión del año 95: crecimiento inversión en vivienda.
- Perspectiva 96-2000.
- Copropiedad Inmobiliaria; Legislación sobre calidad construcción.
- Presupuesto fiscal para el año 96.
- Factibilidad terrenos. Legislación Sanitaria.
- Problemas PET, atraso Programas, Subsidio Rural.

#### NOVEDADES:

- AFV C.CH.C.
- Securitizadora C.CH.C.

- Inmobiliaria C.CH.C.

**CONSEJO 123:**

Retoma tema Vivienda Social; Planos Reguladores; Gestión Municipal, destacándose así la importancia que se le atribuye al tema.

Trabajo conjunto y complementario con MINVU reforzado por su efectiva regionalización.