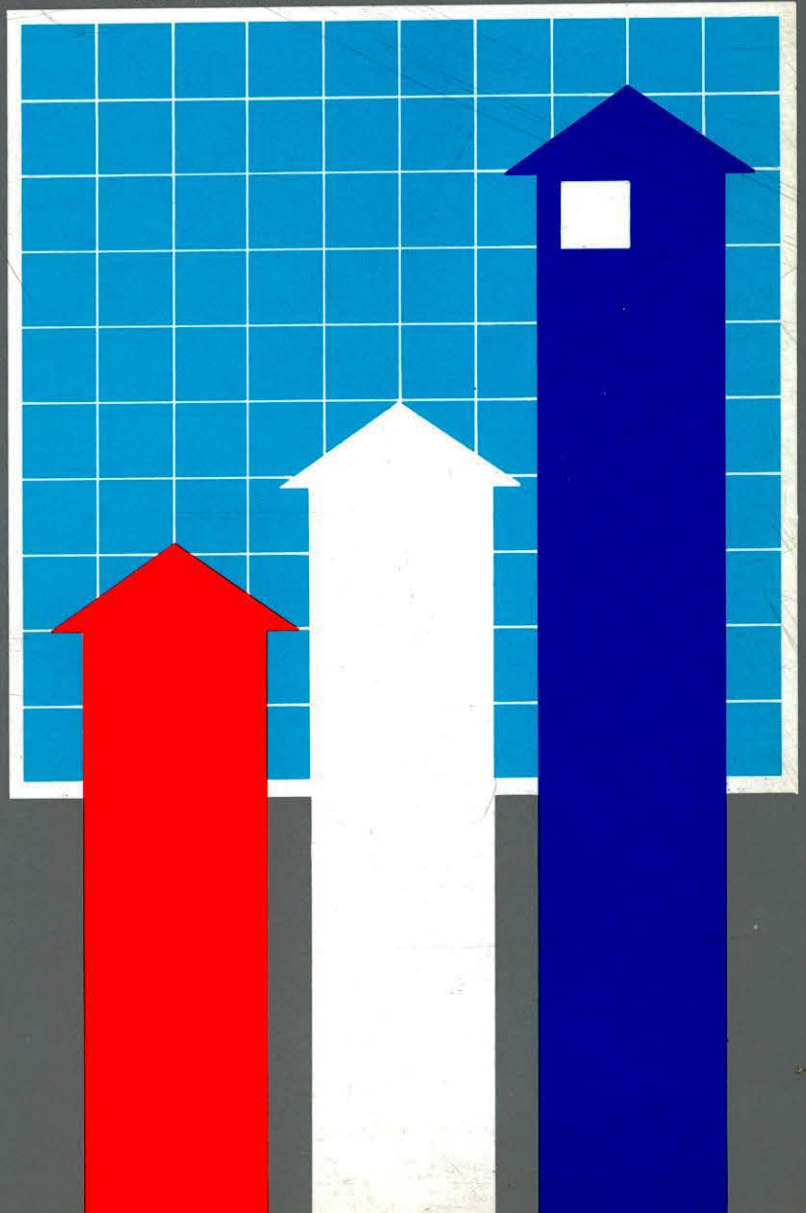


VIVIENDA

UNA TAREA DE DIGNIDAD

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO



M 668v
6420
c.1



VIVIENDA UNA TAREA DE DIGNIDAD



MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
1988

INDICE

A. PRIMERA PARTE: VISION DE FUTURO

1. Introducción del Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo, Don Miguel A. Poduje Sapiain: Vivienda, una Tarea de Dignidad.	3
2. Objetivos y Políticas en Vivienda y Urbanismo	9
2.1. Política Nacional de Vivienda	11
2.2. Política Nacional de Desarrollo Urbano	28
3. Sector Vivienda y Urbanismo; su Rol y Programas de Acción	53
3.1. Rol del Sector Vivienda y Urbanismo	55
3.2. Los Programas de Inversión	57
4. Modernización del Sector Vivienda y Urbanismo	63
4.1. Regionalización y Descentralización	65
4.2 Computación	67
5. Recuento de 14 años de Vivienda	69
5.1. Evolución del Parque Habitacional	71
5.2. Edificación Habitacional	74
5.3. El aporte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo	77

B. SEGUNDA PARTE: LABOR 1987: UN AÑO ACTIVO

1. Evolución del Mercado de la Vivienda	83
2. Programas de Inversión Habitacional del MINVU: Estadísticas al 31-12-87	91
2.1. Programa de Vivienda (Labor Directa)	93
2.2. Programa de Subsidios Habitacionales.	98
2.3. Programa de Créditos de Corto Plazo	101
3. Programa Extraordinario de Viviendas	102
3.1. Objetivos	102
3.2. Base Jurídica	102
3.3. Formación de los grupos de beneficiarios	102
3.4. Financiamiento y Precio de la Vivienda	103
3.5. Unidad Ejecutora	104
3.6. Vigencia y Aplicación del Subsidio	105
3.7. Condiciones Técnicas	105
3.8. De los Terrenos destinados al Programa	106
3.9. De la Programación Regional 1987	106

4. Programa de Vialidad Urbana	109
4.1. Programa Básico	109
4.2. Programa de Emergencia	110
5. Programa de Pavimentación	111
6. Programa de Saneamiento de Poblaciones	112
6.1. Saneamientos Financiados por el Sector	112
6.2. Saneamientos por Mandatos	113
6.3. Total Programa Saneamientos	114
7. Programa Saneamiento de Títulos de Dominio	115
8. Programa de Estudios de Preinversión	116
9. Programa de Obras Ejecutadas con ocasión de Emergencias	117
9.1. Temporales Julio 1987	117
9.2. Sismo I Región	118
10. Programa de Equipamiento	119
10.1 Obras de Equipamiento. Financiamiento: Sector - Año 1987	119
10.2. Convenio MINVU - DIGEDER	119
10.3 Obras de Equipamiento. Financiamiento: Mandatos - Año 1987	121
11. Programa de Desconcentración Metropolitana	122
12. Programas en el Parque Metropolitano	124
12.1 Proyectos	124
12.2 Obras realizadas	124
13. Comentarios sobre el Año Internacional de la Vivienda para las personas sin hogar	124
14. Ejecución Presupuestaria 1987	126
14.1 Ingresos	126
14.2 Gastos	126
14.3 Ejecución Presupuestaria 1987	129
15. Actividades en Desarrollo Urbano	130
15.1 Acciones a Nivel Nacional	130
15.2 Acciones a Nivel Regional	133
15.2 Acciones a Nivel Local	133
16. Labor Jurídica	135
16.1 Principales cuerpos legales promulgadas durante el año 1987 en los que el Sector Vivienda participó o le son relevantes	135

16.2 Principales iniciativas reglamentarias Año 1987	137
16.3 Convenios	140
17. Apoyo Administrativo	142
17.1 Actividades principales	142
17.2 Capacitación Profesional	142

C. TERCERA PARTE: PROYECCION 1988, AÑO DECISIVO

1. Apreciación sobre la evolución del Mercado de la Vivienda durante 1988	147
2. Presupuesto 1988	150
3. Metas Físicas 1988	151
3.1. Programas de Vivienda Social y Plan Extraordinario	151
3.2. Programa de Subsidio Habitacional	152
3.3. Programa de Pavimentación Urbana	155
3.4. Programa de Saneamiento de Títulos de Dominio: Cruzada por la Propiedad	165
4. Parque Metropolitano: Programa de Obras para 1988	167
5. Créditos Externos	168
6. Nuevo Sistema Unificado de Subsidio Habitacional	171
7. Sistema de bonificaciones y de regularizaciones de deudas habitacionales con los SERVIU	174
8. Renovación Urbana	175
9. Estudios Preinversionales: Programa 1988	177
10. Atención Prioritaria para las Familias Allegadas	178
Epílogo	180

A.— PRIMERA PARTE:

VISION DE FUTURO

INTRODUCCION

VIVIENDA, UNA TAREA DE DIGNIDAD

La actividad política habitacional de un país, es una emisora de señas muy claras del grado de progreso integral, ya que ésta no es sino un producto de un sinnúmero de acciones y posturas doctrinarias frente a la cosa social, la cual cobra vigencia en la medida que, en una Nación, exista un deseo claro de ingresar con realidad, a una verdadera civilización.

Estamos frente al tema del hombre, de la calidad de vida, del desarrollo social y económico y de las perspectivas de futuro, basado en un esquema social que permite con efectividad ser nutriente de valores puros que potencien la energía individual en la tarea del bienestar.

No podremos nunca alcanzar una meta real, cuando concebimos la sociedad como una integración informe de personas, que se mueven al compás del ritmo del Estado; de aquellas agrupaciones de seres que han abandonado energía individual, y se han entregado por imposición de un sistema a la tarea igualitarista de la "máquina superior"; nunca se logra meta alguna en que no se haya invitado a la iniciativa particular a integrar la gran tarea del progreso, como protagonista vital y permanente, que persevera como fuerza propia, aún frente a los ciclos de mayor o menos abundancia de recursos económicos; es la constante energética que permite superar los vaivenes de los tiempos, y confiar en los intereses dinámicos que dan sentido al progreso social. ¡Cuánto dinero sería capaz de reemplazar la iniciativa hacia el éxito; los premios de la vida; las satisfacciones del triunfo; el camino esforzado que se transita con alegría; el ejemplo demostrativo del que avanza por fruto de su empuje y coraje; el avasallante desafío de correr riesgos y cobrar su precio en superación; la íntima satisfacción de vivir con oportunidades; la riqueza impagable de sentirse libre de emprender, libre de elegir, libre de actuar!

Cuando es necesario trazar una política habitacional, es necesario concebir en ese trazo, el pensamiento mismo que se tiene sobre el hombre y la sociedad; sobre el rol del Estado, los agentes económicos, sociales y políticos, y la gran participación creadora de todos, en una misión de todos. No podemos olvidar que estamos frente a un tema sensible que muchos aspiran, que muchos sufren en calidad o ausencia y que hay que vencer todas las tentaciones que por muchos años han torcido el sentido de la acción social. Cuán fácil es argumentar con el simplismo irresponsable de la donación sencilla y filantrópica, que deja al hombre en la calidad de receptáculo, siempre dispuesto a repetir la hazaña decadente de pedir y seguir pidiendo. Más fácil es vender el sueño creado del igualitarismo, en que la satisfacción de las necesidades proviene de "supremos actos del Supremo Estado", en que con la omnipotencia de su poder, puede articular a todos, para distribuir, por medio de la expropiación, la expoliación, la maquinación, la opresión, la rendición, la imposición, y todo ello en nombre de la "igualdad" y de la "libertad" tratando de compatibilizar estos dos estados, con toda la fuerza de la estructura, aún cuando no calcen y no conjuguen.

En los trazos de una política de vivienda debemos considerar con realidad los criterios de participación activa, aquella que se ve bajo la perspectiva de una organización social generosa, amplia, sin coacciones y sin superestructuras impositivas y alienantes. La participación social no puede darse jamás sin libertad social, y nunca existirá una verdadera libertad social, si acotamos el progreso individual hasta el techo de la "cuota idéntica" o sometido al encuadramiento de los "socialismos", entendidos estos últimos como los armazones ideológicos que permitirían a todos ser mejores, sin más argumentos que hacer radicar la verdad y la libertad, con los dictados sociales de un Estado o de un Partido en forma exclusivista y excluyente; los aires donde se respira la libertad se limitan al oxígeno que insufla la ideología única, el dogma inexpugnable; la vía de participación es aquella que recita el dogma, con o sin conciencia, como el párvulo recita su abecedario. De nada vale hablar de participación si no hay posibilidad de decidir y si no existe opción de modificar, enmendar, opinar al fin.

El beneficio de la habitación es conciliador, es integrador, es organizador. Su concepción debe ser fuerte, participativa de personas que persiguen su obtención, en un marco de respeto al esfuerzo; de aprecio al trabajo; de reconocimiento a las realidades socioeconómicas, de reciprocidad en la acción de todos los argumentos movilizados del progreso. Debe ser fuente de dignificación de la familia, la cual ha optado por el camino cierto, igualitario en su génesis; objetivo en sus reglas; distribución en cuanto a sus fines; juntos en cuanto al respeto del beneficiario, no obstante sus opciones, pensamientos, cultos o ideologías. El hombre es hombre por su condición de creado; su familia lo es por imperio de la organización social racional y superior; sus méritos son los mismos sea cual fuere la fuente de sus ideas. Ha jugado con reglas claras; ha participado y optado dentro de la sociedad que lo acoge y está dispuesto a establecer la solidaria, recíproca y libre relación que une a todos, por todos y para cada uno.

Cuando se llega al condicionamiento, estamos llegando precisamente al terreno de la injusticia. El condicionamiento social, convertido en ideología, es la injusticia social, que no deja más opción al hombre que abrazarla en ciega e ignominiosa unidad, o evadirla, con el riesgo inminente de ser un marginal, un delincuente, un vagabundo espiritual.

En este esquema de participación global, cabe integrar a un número importante de "agentes de dignidad" que desde distintos ámbitos, aportan la dosis correspondiente de acción que confluye en el objetivo común: el bienestar social. Vemos como la empresa privada, en una gestión competitiva e importante, va desarrollando las labores propias

que permiten ir produciendo el producto definitivo, síntesis de la actividad integradora, movilizandole la economía y dando trabajo a los que con trabajo van obteniendo su propio bienestar, creando una identidad de permanente movimiento. Asistimos al desarrollo de las mejores tecnologías en búsqueda de la mejor solución, compatible con los estándares considerados como aptos. Vemos la labor profesional de arquitectos, ingenieros y constructores, desarrollando su gestión, en el ámbito de la continua profesionalización del tema habitacional.

Las ciencias sociales observan el desarrollo y las metodologías de análisis y diagnósticos de los procesos sociales, y las alternativas permanentes de mejoramiento en los distintos criterios de asignación y distribución de los beneficios. La ciudad, los centros semi-urbanos y rurales van acogiendo esta realidad, con los mejores criterios de compatibilización de la calidad de vida y el uso del suelo, conforme a una técnica urbanística que está consciente de todos los factores que inciden en el tema. El diseño de la ciudad ya no es una actividad abstracta, sino una ciencia vital, integrada a la realidad del hombre y la sociedad. La informática se desarrolla para conocer la estabilización social, los niveles de actividad, las prelación de beneficiarios, en fin, pasa a ser pieza fundamental para hacer efectivos y viables los criterios de participación y de objetividad.

Una política habitacional que crea en la libertad, necesariamente debe concluir en que el beneficio final debe llegar en propiedad privada. Este derecho fluye como un mensaje esencial de la política, donde implícitamente se está entregando la herramienta fundamental del cuidado, del respeto, de la relación social libertaria, de la organización institucionalizada en los valores propios, obtenidos en el cumplimiento de los deberes propios, los cuales en su cumplimiento general y solidario, constituyen los deberes sociales. Ello no implica una desarmonía con los intereses colectivos, sino que una compatibilización y en cierto aspecto, la prelación o posposición de uno u otro, cuando no es posible que ellos se den en plenitud, no sin ello, mediante un régimen de compensaciones que satisfagan plenamente a quien deba posponerse en función al interés general. Esta armonización de intereses, el "anticonflicto"; la "anticonfrontación", la "anticolectivización". La propiedad privada es un gran estímulo que genera en el individuo un movimiento interior de progreso, de proyección futura; un sentido de las cosas; una óptica social específica.

El bien ético sustentatorio de toda política, será siempre la justicia. El cuánto, cómo y a quién dar y bajo qué criterios, lleva consigo la administración de principios de justicia, que son los mismos que deben iluminar el contexto de la acción global de la sociedad. Siempre la limitante estará en la escasez y bajo esa premisa, la orientación primera, es y será la satisfacción de necesidades de los más pobres. Asignar más a quien menos tiene. Ninguna sociedad, cualesquiera sean los principios, las tradiciones, las instituciones que la estructuran, podrá considerarse desarrollada y con futuro, si su misión principal no está centrada en la superación de la marginalidad social. La superación de la pobreza, como la gran tarea social es una labor de todos, de quienes, integrando una Nación, quieren hacer de ella un espacio civilizado y superior. Cuando existe estratos de subcivilización, el desarrollo y creación de riqueza será la cruzada por la civilización; la cruzada por el hombre; la cruzada por los pobres.

El gran logro de la vivienda, es el otorgar medios y fines. Medios, en todas aquellas formas, acciones y métodos de hacer una labor integradora, justa y libertaria, con un compromiso superior de todos, en que se funden los principios más profundos de la dinámica propia de una sociedad moderna, es crear los incentivos, los estímulos de la labor recíproca y reconfortante de ir trabajando en conjunto, en unidad, viendo activa a la empresa; al trabajo especializado, a la ciencia y la tecnología, a las ciencias sociales, a los hombres que hacen civilización, a los que crean riqueza, a los que forman sociedad;

a los que nutren al cuerpo social de los valores de libertad y progreso. Fines en todos los productos finales de esta labor: la habitación digna, la calidad de vida, la propiedad privada, la seguridad, el trabajo recompensado, el logro de bienestar en la tarea recíproca, el respeto mutuo, la solidaridad social, en síntesis, la dignidad. Medios y fines, con los cuales la autoridad gubernamental logra, en un contexto participativo, la fuente misma de la estabilidad; la confianza pública; las preguntas con respuestas; las aspiraciones reales con esperanzas ciertas; la justicia.

Una característica que no se puede prescindir con el análisis del tema, es la eficiencia. Ella debe necesariamente estar presente en todos los factores analizados, tanto materiales como inmateriales. El empleo de las iniciativas, del mercado, de la competencia, de la técnica, de la especialización, de la profundización, del vigor que nace de la verdadera vocación, son las herramientas más activas para el logro de la eficiencia. No habrá nada más letal para la eficiencia, que la conducción estructural y sujeción de todos los poderes; la estandarización del pensamiento y de la acción; la ideologización que invade la libertad; la filtración politizada de recetas simplistas para la solución de la problemática social; las doctrinas monopólicas y excluyentes; las utopías estatistas y los espejismos sistemáticos del socialismo. En este orden, si creemos en la especialización, con la división del trabajo, daremos a la antigeneración del beneficio del estímulo propio de la iniciativa personal, justa y libre; pero si la autosatisfacción la forzamos, la estandarizamos, la sistematizamos, llegaremos directamente a la ineficiencia, al trastoque social, al dirigismo; tendríamos que empezar a trazar rayas imaginarias en los límites de la acción empresarial, la acción personal, la acción especializada, la acción espontánea, la acción forzada. Son tantos los límites y tan discrecionales, que terminan por alterar la libertad; por hacer difusos los roles y más irresponsables a los protagonistas. También estaremos atentando contra esta característica, cuando la acción especializada, la planifica, dirige, controla y administra el Estado. La hipertrofia de la estructura estatal es directamente proporcional a la ineficiencia de su acción; aquí se ahogan los estímulos, las creaciones y visiones individuales. Todo lleva a la repetición del arquetipo; a la asignación digital del beneficio; al control masificado e impersonal de la "máquina social", lenta y sin el lubricante vital que es el hombre libertario. El arquitecto de nuestro destino se limita a fotocopiar el plano tipo, y aplicárselo sin consideraciones ni opiniones. En fin, no existe verdadera eficiencia si no existe libertad; no existirá libertad si estamos amarrados a la superdependencia.

Es importante con estas consideraciones, tener claridad frente a las múltiples contradicciones que hoy confunden al mundo, y a veces hacen perder el sentido central de las grandes acciones de los pueblos. Vemos la lucha por el absolutismo imperial, ejercida por otro absolutismo, también imperial, que cambia el origen divino por el origen ideológico. Vemos luchar por la participación social, mediante el ejercicio sin límites del estatismo, que todo lo dirige y todo lo impone, hasta la forma limitativa como debe conjugarse el verbo participar. Vemos la lucha por los derechos del hombre, dando al hombre el sólo derecho a ser parte numerada de un todo masificado. Vemos al igualitarismo, venoso y mediocrizante, disfrazado de igualdad y la expropiación con vestimento de distribución. Vemos al odio disfrazado de redención; a Cristo con vestimenta guerrillera. Vemos la causa de los pobres, con más mitos de slogan que de sentimientos. Vemos hablar de democracia desde dinastías estadológicas, crueles y decadentes.

En esta selva de confusiones, la claridad es vital. Es el núcleo de nuestra verdad y por ello, la obligación será estar despiertos y prevenidos. Debemos saber que de esas pesadillas es difícil despertar ante los dardos somníferos que aletargan el pensamiento.

En este contexto, el hacer política habitacional cubre aspectos de una riqueza conceptual, de una amplitud disciplinaria y de una profundidad tales que dan mérito para un análisis de importante contenido social. El lenguaje que a partir de ella podemos hablar es de una amplitud que permite comunicarnos en todas aquellas palabras que describen e ilustran la construcción de una sociedad libre, moderna y renovada. Su sentido práctico y generoso lo llevan a ser dúctil y penetrante en todos sus ámbitos. Acá se proveerá vivienda; allá es importante sanear, a todos hay que otorgar títulos de dominio, hay que dotar de servicios para dar vida social; hay que desterrar el hacinamiento para poder hacer viable la educación y la cultura; a la comunidad entera, hay que comunicarle que todos pueden hablar de la esperanza cierta de tener vivienda, porque es una tarea que todos se han impuesto recíproca y solidariamente.

Por todo lo analizado es que se puede aseverar con mucha certeza que una política habitacional es un claro indicio de un progreso integral, y que analizando la forma que reviste en distintos países, podemos tener una radiografía mucho más profunda y amplia que meras estadísticas de metros cuadrados o de tipologías arquitectónicas. A partir de ella estaremos mirando su visión del hombre, de la familia, de la libertad, de la igualdad y, en definitiva, de la justicia misma.

MIGUEL A. PODUJE SAPIAIN
MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO

2. OBJETIVOS Y POLITICAS EN VIVIENDA Y URBANISMO

2.1 POLITICA NACIONAL DE VIVIENDA

El presente Capítulo sintetiza los diversos aspectos que conforman el Sistema Nacional de Vivienda en Chile, tanto en el largo como en el mediano y corto plazo, de manera de formarse una imagen del marco en que se accede a una vivienda en cuanto a las instituciones participantes y los instrumentos utilizados.

a) Objetivos y Políticas de Largo Plazo:

a.1) Principios Generales:

El fin último de cualquier política de vivienda consiste en asegurar a las familias interesadas un mayor grado de accesibilidad a la vivienda.

En consecuencia, las políticas sobre esta materia se orientan a crear las condiciones necesarias, al menos mínimas, para que las familias accedan en igualdad de oportunidades a la vivienda, cualquiera sea su estrato social u origen geográfico.

La creación de "condiciones necesarias", a la luz del Principio de Subsidiariedad del Estado, se refiere a posibilitar estructuras o sistemas institucionales, de financiamiento y de participación, que aseguren canales formales de acceso a la vivienda a través de los propios interesados. Dentro de este contexto general, la creación de condiciones necesarias contempla una situación particular relativa a la marginalidad habitacional, en cuanto que en dicho caso es necesario una acción preferente por parte del Estado, de manera de alcanzar un grado de integración a la sociedad que les permita también acceder en igualdad de oportunidades.

Igualdad de oportunidad en vivienda no se refiere a que todos accedan a un mismo tipo de soluciones, sino que, se trata de una libertad de elección, en base a las aspiraciones de cada familia, sus esfuerzos en ahorro e impersonalidad en la aplicación de las normas.

El esfuerzo de integración de las familias que conforman la marginalidad habitacional se realiza, en cambio, como una acción adicional tendiente a incorporar a familias que por sí mismas son incapaces de salir del círculo vicioso de la extrema pobreza.

Obtener una vivienda es una aspiración de cada familia interesada, la cual alcanza tras realizar un esfuerzo privado, en donde el Estado crea las condiciones para que éstos puedan ser recorridos.

En resumen, los principios doctrinales definen a la Política Habitacional del Supremo Gobierno como aquella que tiende a hacer de Chile un país de propietarios dignos, actuando el Estado subsidiariamente en favor de las familias modestas. A la vivienda se la define como un bien que se adquiere en propiedad con ahorro de la familia, el que deberá ser incentivado. El Estado subsidiariamente generará los más expeditos sistemas de ahorro y financiamiento y subsidiará las soluciones habitacionales de los sectores sociales que por su bajo nivel de ingresos queden marginados de los mercados. Los cursos de acción subsidiarios se orientarán princi-

palmente a maximizar la cobertura vista la restricción de recursos, procurando en la distribución la debida progresividad, impersonalidad y no discrecionalidad en los sistemas habitacionales que se implementen, los que deberán ajustarse al fortalecimiento del mercado de viviendas.

De esta forma se consagra el derecho a la vivienda, en el sentido de que se crean los canales de acceso a ella, para que cada familia interesada libremente los recorra.

Se entenderá por vivienda estándar, un bien inmueble construido con características que permita a una familia constitutiva de hogar residir en condiciones de seguridad, salubridad y privacidad. El programa mínimo, exclusivo de una vivienda unifamiliar, consulta estar-comedor-cocina, dormitorios y baño. La urbanización mínima en el área urbana, además de la red vial, tendrá conexión de agua potable hasta el interior de la vivienda, evacuación de aguas servidas a sistemas de alcantarillado público o particular autorizado y empalme de energía eléctrica. La urbanización mínima en el área rural tendrá agua potable y una letrina sanitaria, ambos dentro del predio. La seguridad de la vivienda se refiere a los sistemas constructivos y éstos son aceptables cuando cumplen con la normativa propia de los sistemas tradicionales o son expresamente autorizados.

Por conjunto habitacional se entenderá un grupo de viviendas, continuas o discontinuas, en extensión o altura, edificadas o construidas en uno o más predios, que cuente además, con una urbanización al menos mínima del entorno.

De consiguiente, las definiciones de vivienda anteriormente descritas dan cuenta de un tipo específico de construcción unifamiliar que se distingue de otras por ser de carácter inmueble; disponer de un programa arquitectónico al menos mínimo, con un propósito determinado, cual es, el de servir de residencia o morada a una familia, además de cumplir condiciones estrictas de seguridad, habitabilidad y urbanización.

La calificación de las condiciones mínimas de habitabilidad, programa arquitectónico, urbanización y destino de una edificación o construcción para ser considerada vivienda, corresponderá en primera instancia al Director de Obras de la Municipalidad respectiva con arreglo a las normas sobre construcción y urbanismo vigentes.

a.2) Objetivos de largo plazo:

La operacionalización de los principios generales se plantea con los siguientes objetivos de largo plazo:

- Asegurar un adecuado flujo de recursos, preferentemente privados, a la construcción y adquisición de viviendas, teniendo presente las restricciones generales del país.
- Fomentar en las familias de escasos recursos relativos, la accesibilidad a la vivienda.
- Garantizar un alto grado de igualdad de oportunidades, en términos de libertad de elección, a todas y cada una de las familias que aspiren a una vivienda.

- Consolidar la propiedad privada en vivienda.
- Propiciar un uso eficiente de los recursos y minimizar costos en todas las etapas del proceso de construcción y adquisición de la vivienda.

a.3) Políticas de largo plazo:

- i) Política para asegurar un adecuado flujo de recursos a vivienda:
 - * Se canalizarán recursos para financiar viviendas, tanto para la construcción como para la adquisición de ellas, garantizando una adecuada rentabilidad al ahorrante o inversionista.

Esta política supone al menos lo siguiente:

- * Que la tasa de interés que percibirá el ahorrante, cada vez que estos recursos sean destinados a vivienda, será similar a la de otras operaciones financieras, pues de lo contrario se desincentiva que este ahorro sea aplicado en vivienda.
- * Que la reajustabilidad del instrumento de ahorro o inversión permita recuperar su valor real.
- * Se diversificarán las fuentes de financiamiento privado en materia de ahorro, de manera de asegurar una adecuada estabilidad en el flujo de recursos que se requieren en vivienda.

Para ello, se integrará el sector vivienda al mercado de capitales de forma que se aprovechen los ahorros previsionales, de las compañías de seguros y valores, las sociedades de inversión, las empresas y los depositantes individuales.

Esta integración del financiamiento privado en vivienda al mercado de capitales supone que los instrumentos de ahorro o inversión son esencialmente transable. Es decir, que el instrumento sea al portador y su precio dependa de su escasez relativa en el mercado

- * Especial atención se tendrá en el financiamiento de largo plazo para la vivienda, de forma de incentivar la confianza de los ahorrantes o inversionistas en instrumentos que se recuperan en un período largo de tiempo.

Como la vivienda es un bien económico de alto costo en relación al ingreso familiar o a la capacidad de ahorro de cada familia que aspira a una vivienda, se requiere normalmente un crédito de largo plazo (por ejemplo, de 12 a 20 años) que financie parte del precio de ésta.

La contrapartida de ese crédito de largo plazo es un ahorrante o inversionista que está dispuesto a colocar sus dineros para financiar dicho crédito y recuperar, durante un período extendido de tiempo, su capital.

Para ello, el éxito de esta política supone que los instrumentos de inversión utilizado para financiar créditos de vivienda posean al menos las siguientes características:

- * La estructura de plazos, entre la colocación del ahorro por parte del inversionista y la devolución del crédito por parte del deudor, deberá estar calzada.

Ello significa que la creación de instrumentos financieros de largo plazo para la vivienda, como las letras de crédito o los bonos emitidos por bancos, sociedades financieras o Compañías de Seguros, tendrán vencimientos calzados con el plazo en que se otorga el crédito al comprador o constructor de una vivienda.

En ese sentido, los fondos previsionales o los seguros de vida son preferentemente atractivos para tales colocaciones, debido a su estructura de pasivos de largo plazo.

- * La seguridad de los instrumentos de inversión de largo plazo para la vivienda deberá estar garantizada por reglas estables del juego, sobre todo en materia de la transparencia de la información relativa a las instituciones emisoras de tales instrumentos, como también en la inviolabilidad de las condiciones de reajustabilidad intereses, plazos y otros pactadas libremente.
- * También se consignará, en las respectivas leyes de Presupuesto, los recursos públicos que se utilizarán subsidiariamente para financiar las acciones de fomento en materia de vivienda.

De esta forma, el financiamiento en la adquisición o construcción de viviendas, estará conformado por una combinación de recursos públicos y privados, en un continuo desde aquellos estratos sociales en que pueden financiar en forma enteramente privada su vivienda, hasta aquéllos en que, debido a consideraciones sociales de pobreza relativa, el componente de subsidio público será un porcentaje importante del precio total de la vivienda.

ii) Políticas para fomentar la accesibilidad a la vivienda de familiar de escasos recursos:

- * Los recursos públicos que se destinen a la vivienda se utilizarán preferentemente a otorgar subsidios.

Por el contrario, la parte correspondiente al crédito será fundamentalmente de origen privado, salvo que falte una maduración de las instituciones crediticias, en cuyo caso el Estado otorgará con recursos públicos un crédito hipotecario en condiciones similares a las del mercado en tanto cuanto no se reestablezca o no se constituya la función privada.

En cambio, al centrar los recursos públicos en el otorgamiento de subsidios que complementan el ahorro previo se logra el máximo fomento en la accesibilidad, formando parte del financiamiento de la adquisición o construcción de viviendas, sin que este dinero se restituya.

A la vez, el subsidio será de monto conocido, de tal forma que éste sea evaluable en su eficiencia.

- * Los subsidios se orientarán a la demanda en lugar de a la oferta de viviendas.

Esto significa que el subsidio tiene las siguientes características:

- * Es directo al usuario final de la vivienda.

Es decir, está dirigido a una familia natural, objetivo último del programa, lo cual hace evaluable el impacto social sobre ella y por ende, el grado de accesibilidad logrado.

- * Descarta subsidiar la oferta de viviendas debido a que, por esta vía nada garantiza que el beneficio sea traspasado al usuario final. Tampoco garantiza que la vivienda construida sea colocada o vendida, y por lo tanto, cumpla con su finalidad primaria, cual es, el satisfacer la necesidad de vivienda.
- * La idea central es que la oferta de vivienda deberá reflejar el costo real que tiene el hecho de producir dicho bien en la economía, ya sea por las características mismas de la construcción como su ubicación geográfica y los costos de intermediación.

De esta forma, la accesibilidad se logra por efecto de las medidas de fomento por el lado de la demanda y racionalizando las normas que rigen sobre la materia de manera de eliminar distorsiones que puedan producirse.

La oferta sigue a la demanda. Es más, la oferta de vivienda representada generalmente por las empresas constructoras o inmobiliarias y cooperativas tienen la capacidad organizacional como para ofrecer competitivamente en el mercado.

- * El subsidio será socialmente progresivo.

Esto es, se beneficiará a las familias de escasos recursos relativos, tanto como porcentaje del valor de la vivienda, como en la cantidad de beneficiarios por niveles de capacidad de pago.

Por definición, el subsidio es una ayuda estatal orientada a complementar el financiamiento del usuario final, en la adquisición o construcción de su vivienda, respecto de la proporción de recursos que aportará por sí mismo o privadamente.

Por ello, en la medida que una familia es de menores recursos y por tanto su capacidad de ahorro y de pago de un dividendo es objetivamente menor, el Estado lo apoya con la entrega de un subsidio que complementa su esfuerzo familiar, aumentando de esta forma su accesibilidad a la vivienda.

Asimismo, el subsidio se concibe como una ayuda que se otorga por una sola vez y en tanto cuanto perdure la condición de pobreza que lo ha legitimado.

- * El subsidio será preferentemente de contado.

Con el fin de mantener un saneamiento de las finanzas públicas, cada vez que se establezcan programas de vivienda tendientes a posibilitar la accesibilidad a las familias, será con cargo a los recursos que año tras año se disponga en las leyes de presupuesto. Por el contrario, se evitará subsidiar en el tiempo a través de una menor reajustabilidad de los dividendos o de la tasa de interés.

iii) Políticas para garantizar un alto grado de igualdad de oportunidades:

- * Se integrará a las familias de extrema pobreza estableciendo programas especiales de subsidios que aseguren su accesibilidad.

En las funciones que no sean asumidas por el sector privado, el Estado asumirá un rol subsidiario en la administración de programas, descentralizando su acción a nivel regional o comunal, según corresponda.

Los recursos serán aportados mayoritariamente por el Estado, sin que ello implique desvalorizar el esfuerzo de las familias interesadas.

- * Las normas que se apliquen serán generales y objetivas.

Especial imparcialidad se garantizará en la selección de beneficiarios para el otorgamiento de subsidios.

En otras palabras, las normas que regulen los beneficios del subsidio serán las siguientes:

- * Deberán ser conocidas de antemano, de manera que cada familia interesada pueda informarse oportunamente.
- * Las condiciones que se establezcan o los parámetros que determinen prioridad en la selección o asignación de viviendas deberán considerar el esfuerzo de la familia y consideraciones objetivas de índole socioeconómica.
- * No se podrá establecer discriminaciones subjetivas ni tampoco por razones políticas, religiosas o de otra índole.
- * Se garantizará la máxima libertad de elección posible.

Se crearán las condiciones para que las familias interesadas en vivienda puedan escoger entre adquirir o construir, entre casa o departamento; entre vivienda nueva o usada; en el sector urbano o rural; y con las características y ubicación que más se adapte a las necesidades de cada cual y los recursos disponibles.

La máxima flexibilidad para ejercer la opción de elección de la vivienda se tiende a dar cuando una familia financia por sí misma la operación, dentro de todas las alternativas disponibles en el mercado.

En consecuencia, cuando el Estado establezca programas de subsidio habitacional, como complemento al financiamiento privado de cada familia, se diseñarán de modo tal que, las respectivas familias beneficiarias puedan ejercer su libertad de elección, aprovechando también todas las alternativas disponibles en el mercado, exceptuando los límites que se normen con motivo de orientar los subsidios hacia las familias económicamente más necesitadas.

Sólo cuando el funcionamiento del mercado sea inadecuado o cuando todavía no se maduren las condiciones como para que el sector privado asuma en plenitud la oferta de vivienda, el Estado, aplicando el Principio de Subsidiariedad, asumirá parte de esta ejecución de programas. Con todo, también deberá ir creando paulatinamente las condiciones para que las familias aumenten su grado de libertad de elección en el mercado.

Por tal motivo, la política de libertad de elección estará asociada al nivel de privatización del proceso de construcción y adquisición de viviendas. Ello sin perjuicio de las acciones de fomento, mediante subsidios, que aumenten el grado de accesibilidad de las familias de menores recursos.

- * Se propenderá hacia una atención regionalizada de la demanda habitacional.

En otros términos, la distribución de recursos por región se efectuará, preferentemente, en proporción a la demanda habitacional de cada región, respetando de esta forma las preferencias de las familias interesadas y garantizando el derecho Constitucional de residir en cualquier ubicación del territorio nacional.

La igualdad de oportunidades no se refiere a que todas las familias obtengan la misma solución o incluso el mismo subsidio, sino que, básicamente está representada por la debida proporcionalidad en la atención de la demanda.

- * Se propiciará una activa participación en vivienda.

Para ejercer la máxima libertad de elección es necesario facilitar y fortalecer la participación de todos los actores e instituciones involucradas en el proceso de adquisición y construcción de viviendas. Esto implica al menos los siguientes aspectos:

La organización de la demanda podrá ser a nivel individual o en grupos.

Las instituciones orientadas hacia la organización de la demanda podrán ser de muy variada índole, como ser, empresas constructoras, cooperativas, bancos o sociedades financieras, corporaciones, municipalidades, etc.

Las entidades que otorguen los créditos hipotecarios de largo plazo serán preferentemente bancos y sociedades financieras.

Las entidades que canalicen el ahorro previo para la adquisición o construcción de viviendas serán principalmente los bancos, sociedades financieras, administradoras de fondos de pensiones y cooperativas de vivienda.

Los inversionistas que aporten sus recursos hacia el financiamiento de los créditos que otorguen los bancos y sociedades financieras también serán lo más diversificado posible, como por ejemplo, los Fondos Previsionales, los fondos de compañías de seguros, valores y sociedades de inversión, empresas y ahorrantes individuales.

La forma de asegurar la plena participación de las familias interesadas se manifestará a través de la libre elección. Dicha elección podrá ejercerse en cualquier etapa del proceso de adquisición o construcción de viviendas.

En ese sentido, la autoconstrucción espontánea es una opción posible. Sin embargo, la autoconstrucción dirigida por el Estado, como condición para obtener la vivienda, estara descartada, por cuanto limita seriamente la libertad de elección y atenta contra las ventajas de la especialización en materias constructivas.

Es más, la autoconstrucción dirigida por el Estado es contraria a la política de participación del sector privado por cuanto la experiencia sufrida por el país en tal sentido indica que, dentro de ese proceso, el Estado asume una ejecución y administración directa, en la cual, a su vez, se va conformando un proceso creciente de absorción de la función constructiva, pasando por la creación de bancos de materiales, cursos de instrucción o capacitación laboral y otras que inciden en un aumento vertiginoso del número de funcionarios públicos dedicados a esa función.

La ineficiencia de los sistemas de autoconstrucción, dirigidos por el Estado, degeneran a tal punto que se pierde el control de calidad, el producto resulta a elevados costos y se desaprovecha la especialización de las empresas constructoras.

Además, la experiencia en el fomento de la autoconstrucción dirigida ha evidenciado un manejo público de concientización ideológica, a través de los cursos de instrucción, dada la alta dependencia de los beneficiarios del programa respecto del Estado, lo que termina coartando seriamente la libertad de conciencia.

Por estas razones, se velará para impedir cualquier fomento de la autoconstrucción dirigida por el Estado.

Muy distinta es la situación de las personas que deseen construir su vivienda, en forma espontánea, en cuyo caso los subsidios habitacionales tenderán a la neutralidad.

La participación será canalizada preferentemente a través de organizaciones intermedias entre el Hombre y el Estado.

iv) Políticas para consolidar la propiedad privada en vivienda:

- * Se asegurará el derecho a la propiedad privada en vivienda, de manera que cada familia pueda disponer y gozar de ella con entera libertad.

De consiguiente, se evitará la propiedad estatal de la vivienda, aún cuando se trate de programas sociales. Las viviendas estatales para arrendar a funcionarios públicos especialmente en regiones, serán una excepción y debidamente calificados.

- * Se cautelará que las viviendas adquiridas o construidas con los mecanismos de subsidio habitacional se inscriban bajo el régimen de propiedad individual, a nombre del beneficiario final.
- * Se tomarán todas las acciones tendientes a regularizar la tenencia de sitios o viviendas que todavía no se hayan transferido en propiedad, a nombre del beneficiario final.
- * El arrendamiento será una opción posible dentro de las alternativas de accesibilidad a la vivienda en el área privada. No obstante, los subsidios públicos en vivienda estarán siempre dirigidos a la adquisición de una vivienda por parte del usuario final.

v) Políticas para propiciar un uso eficiente de los recursos y minimizar costos en todas las etapas del proceso de construcción y adquisición de viviendas

- * Se asegurará una sana competencia en la oferta de viviendas, de manera de aumentar los beneficios al demandante de viviendas, ya sea por calidad o precio.
- * Se flexibilizarán y racionalizarán las normas que rigen el proceso de construcción, urbanización y venta de las viviendas, de modo de bajar sus costos.
- * Se asegurará una sana competencia entre las entidades que organizan la demanda, sean éstas inmobiliarias, cooperativas u otras, de manera que se bajen los precios de comercialización.
- * Se asegurará una sana competencia entre las instituciones crediticias con el fin de reducir los precios o comisiones cobradas por intermediación financiera.
- * Se asegurará una sana competencia entre las instituciones de corretaje y transacción bursátil, de forma que también se tienda a una baja de los precios de intermediación de instrumentos financieros.
- * Se cautelarán y racionalizarán los programas de subsidio público en orden a beneficiar al mayor número de personas posible con los recursos disponibles.

- * Se modernizará constantemente el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con sus organismos dependientes, con el fin de apoyar su función normativa, fiscalizadora y de fomento habitacional.

b) Objetivos y Políticas de Mediano Plazo:

b.1) Principios Generales:

En la planificación de mediano plazo, esto es, la relativa a un período de 2 a 5 años, se pretende otorgar un horizonte de cierta estabilidad a las acciones de corto plazo y, además, permitir operacionalizar los objetivos y políticas de largo plazo.

Con el objeto de orientar la actividad privada en el mediano plazo, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo publicará documentos indicativos en donde se actualicen las metas anuales.

b.2) Objetivos de Mediano Plazo:

- Construir sobre formalmente 60 mil viviendas anuales, de manera de reducir, paulatinamente, la demanda habitacional insatisfecha.
- Consolidar el hecho de que sobre el 90^o/o de los recursos públicos en viviendas se destinen a las familias de menores ingresos, de modo de aumentar su accesibilidad.
- Terminar con la regularización de títulos pendientes ya sea de sitios o viviendas asignadas.
- Consolidar instrumentos o mecanismos de registro y proyección de la demanda habitacional.

b.3) Políticas de Mediano Plazo:

- i) Políticas tendientes a construir formalmente sobre 60 mil viviendas anuales.

- * Continuar integrando la letra de crédito y los bonos emitidos por instituciones bancarias, sociedades financieras o Compañías de Seguros, u otros instrumentos de crédito, al mercado de capitales, de forma de allegar recursos al financiamiento de la demanda por viviendas.

- * El Ministerio de Vivienda y Urbanismo continuará ampliando y perfeccionando los sistemas de subsidio habitacional, tales como:

El Sistema Unificado de Subsidio Habitacional.

El Sistema de Subsidio para Vivienda Rural y de Colonización.

El Sistema de Postulación a Viviendas Básicas.

Los Programas Especiales.

Las Franquicias del D.F.L. N° 2, de 1959, sobre vivienda económica.

- * El Ministerio de Vivienda y Urbanismo intensificará la recuperación de la cartera hipotecaria, de modo de aumentar los recursos públicos para financiar viviendas básicas.
 - * Se tenderá hacia una integración y racionalización de las normas sobre subsidio habitacional, urbanismo y construcción, de modo de simplificar su comprensión y aplicación.
 - * El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en conjunto con el Ministerio del Interior, contemplarán el entorno de las soluciones con infraestructura sanitaria, de manera de acelerar el término de las viviendas.
 - * Fomentar la regularización y saneamiento, tanto técnico como jurídico administrativo, de la construcción habitacional informal, que representa un 25^o/o ó más de viviendas por sobre la edificación formal.
- ii) Políticas tendientes a lograr que sobre el 90^o/o de los recursos públicos en vivienda se destine a las familias de menores ingresos, de modo de aumentar su accesibilidad.
- * Se priorizarán los programas de construcción o subsidio habitacional que financien viviendas sociales y básicas.
 - * Se continuará maximizando la utilización de los subsidios públicos de manera de aumentar el número de beneficiarios, con los recursos disponibles, incluyendo a los programas de vivienda básica.
- iii) Políticas tendientes a terminar con la regularización de títulos pendientes.
- * Las Municipalidades deberán acelerar la entrega de títulos de dominio en las asignaciones de infraestructuras sanitarias y de viviendas básicas que han construido al amparo de la Ley N^o 18.138.
 - * Los contribuyentes que han construido viviendas, administrado el impuesto del 5^o/o habitacional, deberán acelerar el traspaso en propiedad de éstas a sus trabajadores.
 - * Los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU) deberán terminar con la regularización de sitios y viviendas asignadas en el pasado, de manera de transferirlas en propiedad.
- iv) Políticas tendientes a consolidar los instrumentos o mecanismos de registro y proyección de la demanda habitacional.
- * La demanda habitacional se registrará en base a los siguientes instrumentos:
 - * La inscripción en el Registro de Postulantes, que para estos efectos llevarán los SERVIU.

- * La apertura de Libretas de Ahorro para la Vivienda, en bancos o sociedades financieras.
- * La cotización en la Cuenta Voluntaria para vivienda, de capitalización individual, que llevarán las Administradoras de Fondos de Pensiones, mediante descuentos por planilla.
- * La celebración de convenios de aportes de capital, en cooperativas abiertas de viviendas.
- * La proyección de la demanda habitacional dependerá del tipo de solución que se adapte a las necesidades y disponibilidades de las familias interesadas, sin perjuicio de las acciones de fomento con los sistemas de subsidio habitacional

c) Objetivos y Políticas de Corto Plazo:

Principios Generales:

La planificación de corto plazo corresponde a la que se ejecutará por el Sector Público a un año plazo, la cual es indicativa para el sector privado.

Los instrumentos de este nivel de planificación son los siguientes:

- La Ley de Presupuestos de la Nación, que establece el monto de recursos y las metas físicas aprobadas para un año determinado.
- Los Programas Ministeriales, que formulan las tareas generales y específicas que S.E., el Presidente de la República, imparte a cada Secretaría de Estado.
- Los Programas anuales de actividades habitacionales, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Ministerio del Interior, para ser ejecutadas por los SERVIU y las Municipalidades, respectivamente.

d) Procedimientos Vigentes para Acceder a la Vivienda:

El sistema Nacional de Vivienda en Chile plantea actualmente tres tipos de accesibilidad. El primer tipo se refiere a la vivienda adquirida privadamente. El segundo, la que es inducida por el Estado, mediante el otorgamiento de subsidios públicos y; la del tercer tipo se relaciona a la vivienda que vende o asigna directamente el Estado.

Cada tipo de accesibilidad tiene sus propios procedimientos.

d.1) La Vivienda Adquirida en Forma Privada:

Se entiende que una vivienda ha sido adquirida en forma privada cuando el financiamiento ha sido aportado enteramente por el interesado, ya sea con ahorro previo y/o crédito hipotecario de largo plazo en condiciones de mercado.

En este caso, la compraventa de la vivienda cumple generalmente la siguiente secuencia:

- La familia interesada, o demandante, busca en el mercado la vivienda que más se ajusta a sus aspiraciones dentro de los recursos que tiene disponibles. Estos pueden ser en ahorro previo y en capacidad de endeudamiento, cuyo tope máximo, de acuerdo a normas generalmente aceptadas por las instituciones financieras, es comprometer hasta el 25^o/o del ingreso familiar en el pago de dividendos.

En caso de adquisición, habitualmente la operación se compromete primero a través de una "promesa de compra-venta", perfeccionándose luego con una escritura pública ante Notario, en la cual se establecen las condiciones de la operación así como identificación del inmueble y del propietario cedente como la del adquirente.

Con la escritura de compra venta se procede a inscribir la propiedad, a nombre del nuevo propietario, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, salvo que haya construido en sitio propio, caso en el cual, es suficiente la inscripción original del sitio.

Para habitar la vivienda, ésta debe contar con la Recepción Municipal, la cual certifica que también se han recepcionado las obras de urbanización por parte de las empresas de servicios públicos, tales como electricidad, agua, alcantarillado, pavimentación, gas, etc., y se han cumplido las normas sobre construcción y urbanismo pertinente.

Si en el financiamiento de adquisición o construcción de la vivienda se ha utilizado un crédito hipotecario, entonces a escritura de compra-venta se añaden las cláusulas del mutuo, con la concurrencia del banco comercial o sociedad financiera acreedora.

El crédito hipotecario no puede sobrepasar el 75^o/o del valor de la vivienda, de manera que la hipoteca constituya una garantía para la institución acreedora. Así, mientras haya saldo de deuda pendiente, no se levantan los gravámenes e hipotecas que garanticen el fiel cumplimiento del contrato de mutuo.

Los recursos para financiar el crédito provienen normalmente de la venta de instrumentos financieros, del tipo de letras de crédito o bonos emitidos por los bancos o sociedades financieras.

En el contrato de mutuo se establecen las condiciones del crédito, como por ejemplo, monto tipo de reajustabilidad, plazo, tasa de interés, seguros, etc. pagándose en dividendos iguales y constantes, en términos reales, durante todo el período de amortización.

En el Conservador de Bienes Raíces también se inscriben las hipotecas y prohibiciones que se pactaren.

- Al terminar el proceso de inscripción del mutuo hipotecario, las letras de crédito que se emitieron para financiarlo, previamente

registradas en la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, se venden en el mercado secundario, lo cual normalmente se realiza a través de la Bolsa de Comercio.

En la Bolsa de Comercio, entidad que actuó de "corredor de instrumentos financieros y acciones bursátiles", se conjuga el precio que los inversionistas o ahorrantes están dispuestos a ofrecer por la letra de crédito o bonos emitidos por el banco o sociedad financiera.

- Finalmente, el inversionista que adquiere las letras de crédito o bonos, y por ese mecanismo es quien en definitiva ha colocado los recursos para financiar la adquisición o construcción de las viviendas, recupera su capital, con los intereses reales correspondientes, en el plazo que se otorgó al crédito hipotecario.

El deudor, en cualquier momento del tiempo, tiene la facultad de amortizar extraordinariamente, todo o parte del saldo de deuda. En este caso, la institución acreedora rescata anticipadamente y por sistema, la parte correspondiente en letras de crédito o bonos de la misma serie de emisión, lo cual obliga al inversionista a recibir el pago anticipado de su capital.

Esta operación de prepago, que en general es poco frecuente, se transforma en masiva cuando la tasa de interés de mercado cae por debajo de la tasa de interés de emisión de la letra de crédito o bono. De esta forma se ajustan las condiciones de mercado.

d.2) La Vivienda Adquirida con Subsidios Públicos

La vivienda adquirida o construida mediante alguno de los sistemas de subsidio habitacional corresponde a una demanda inducida por el Estado. No obstante, con un rango ligeramente menor de libertad, también funciona en el mercado.

El menor rango de libertad, aun cuando la elección es bastante amplia, se debe a las condiciones que impone el mecanismo y finalidad de los subsidios públicos. Las únicas restricciones consisten en el valor máximo de la vivienda que se puede adquirir o construir con la aplicación del subsidio y que ésta se encuentre ubicada en la Región en la cual el propio interesado señaló.

El financiamiento de la adquisición o construcción de la vivienda está compuesto del ahorro previo de la familia interesada, el subsidio habitacional y, de requerirse, de un crédito hipotecario de largo plazo.

A la secuencia de etapas que rigen para una operación privada de viviendas, descritas en el punto anterior, se debe añadir, en el caso de los subsidios habitacionales, dos etapas más:

- * Establecer un contrato de ahorro, en cuanto a monto y plazo, que el propio interesado indica.

Este contrato de ahorro se puede realizar en un banco, sociedad financiera, cooperativa de vivienda o en una administradora de fondos de pensiones.

Una vez cumplido el contrato de ahorro, el titular de la Cuenta tiene derecho a postular a cualquiera de los sistemas de subsidio habitacional vigentes.

En dicha postulación se compete, a través de un mecanismo objetivo e impersonal de puntajes que otorgan prelación, con todos los demás interesados de similares aspiraciones en cuanto a precio de vivienda y región de emplazamiento que han cumplido su contrato de ahorro.

Los sistemas de subsidio habitacional vigentes para estos efectos son:

- * El Sistema Unificado de Subsidio Habitacional, que permite financiar viviendas cuyo precio no exceda de 400, 900 ó de 2.000 Unidades de Fomento (U.F.) según sea el precio a que aspira el postulante..
- * El Sistema de Subsidio Rural, con un tope de 260 U.F. de valor vivienda y el destinado a los planes de colonización.
- * Los Programas Especiales de Vivienda Social, de hasta 400 UF, en que se sustituye al proceso de postulación, por un simple convenio de Entidades Organizadoras con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Seleccionados los postulantes beneficiarios, por estricto orden de puntaje, se les otorga el Certificado de Subsidio Habitacional con el objeto de que lo apliquen dentro de un período de vigencia determinado, al financiamiento de la vivienda. Con ello, las familias beneficiarias concurren al mercado a escoger libremente la vivienda que más se adecúe a sus necesidades y recursos disponibles.

Después se cumple con las etapas generales de la vivienda privada.

El cobro del certificado de subsidio al Ministerio de Vivienda y Urbanismo se realiza por parte del postulante beneficiario o por parte de la persona al cual éste le hubiera endosado el certificado como pago de la vivienda, después de inscrita la propiedad, a nombre del beneficiario, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Para su pago, basta con entregar el certificado de subsidio, y copia de la inscripción de dominio del inmueble.

En los casos en que además del subsidio directo, haya un subsidio implícito por la diferencia de precio que pudiere producirse en la venta de las letras de crédito emitidos a una tasa de interés para financiar los créditos hipotecarios de modo de asegurar una mayor accesibilidad a la vivienda, éste se paga después de la venta en la Bolsa de Comercio, a la sola presentación de la factura de venta, emitida por un corredor de ella.

Por otra parte, el tanto el ahorro previo como el crédito hipotecario también se giran al término de la operación, de manera de garantizar al beneficiario de subsidio que la vivienda está terminada e inscrita a su nombre.

Por lo tanto, el financiamiento de corto plazo o de enlace entre el inicio de la construcción y su pago final por parte del beneficiario, se efectúa por parte de la propia empresa constructora u oferente de las viviendas, la cual, a su vez, accede a créditos comerciales normales.

Sólo en casos especiales, el crédito de corto plazo lo otorga el SERVIU contra boleta bancaria de garantía y a una tasa de interés similar a la de mercado.

d.3) La vivienda vendida por el Estado

Cuando en el mercado no se han madurado suficientemente las condiciones como para absorber la demanda habitacional, especialmente la relacionada a las viviendas destinadas a solucionar el problema de las familias en situación de marginalidad, el Estado asume la ejecución de parte del proceso en tanto cuanto no se logre traspasar dicha función al sector privado de forma de aumentar los rangos de libertad en la elección de las viviendas.

Tal es el caso de los programas de Vivienda Básica que ejecutan los SERVIU y los programas de infraestructura sanitaria que desarrollan las Municipalidades.

En los casos de vivienda básica la secuencia es distinta a las anteriores descritas.

- Los postulantes se inscriben en un Registro especial en los SERVIU y son seleccionados en función de un mecanismo objetivo e impersonal de puntaje y en las localidades que los mismos postulantes han indicado de preferencia.
- Paralelamente los SERVIU, con financiamiento público, contratan con el sector privado, mediante propuestas públicas, la construcción de las viviendas.
- Una vez terminadas las viviendas, con su respectiva recepción municipal, se venden a los postulantes seleccionados. Estos pagan la vivienda con tres factores de financiamiento:
 - * El ahorro previo, el cual en estos casos es bajo.
 - * El subsidio habitacional, que se lo proporciona el SERVIU, el cual asciende hasta el 750/o del valor de la vivienda.
 - * Un crédito hipotecario, si se requiriera, a largo plazo, por el saldo de precio.

También este crédito es financiado por el SERVIU con recursos públicos.

La venta se perfecciona mediante una escritura de compra-venta y mutuo en el Conservador de Bienes Raíces a nombre del postulante beneficiario

En el caso de los programas de infraestructura sanitaria se sustituye el proceso de postulación individualidad por una selección, por parte de la autoridad, de los campamentos que deben ser radicados, según su prioridad.

2.2. POLITICA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO

a) Introducción

EL CRECIMIENTO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

La población chilena ha experimentado una fuerte migración desde lo rural hacia las áreas urbanas, alcanzándose en 1982 una proporción del 81% de población urbana, guarismo cercano al que presentan países en etapa de desarrollo post-industrial.

Una segunda migración, paralela a la anterior, ha llevado a la población desde las ciudades menores hacia las más importantes, al punto de existir hoy una concentración del 56% en sólo tres áreas metropolitanas.

El primer proceso migratorio —de lo rural a lo urbano— ha llegado a niveles que hacen prever un próximo estado de consolidación. No sucede así, en cambio, con el segundo, lo que permite suponer que en el mediano y largo plazo el mayor incremento de la concentración poblacional afectará a sólo una decena de ciudades.

Si a los procesos migratorios indicados se agrega el crecimiento demográfico vegetativo (1.7% anual), se concluye que los principales centros urbanos chilenos deben enfrentar en las próximas décadas un crecimiento poblacional de gran magnitud. Traducido éste a términos de extensión urbana, puede estimarse que cada año deberían agregarse no menos de 1.200 hectáreas a las actuales áreas urbanas, esto sin considerar todavía lo necesario para superar el actual déficit de viviendas.

Por otra parte, si se analiza retrospectivamente el proceso ya producido de crecimiento urbano, se constata que la ciudad, junto con entregar a sus habitantes ventajas reales en comparación con la vida rural, los ha envuelto en graves problemas de índole económica y social. Altos costos y deseconomías, deterioro de las condiciones ambientales, carencias de viviendas y de servicios, ineficiencias operativas y administrativas, etc., caracterizan la vida ciudadana de hoy.

Entre las múltiples causas que han originado estos problemas, tal vez la más evidente es el hecho de que las principales ciudades no fueron capaces de absorber armónicamente ni el intenso flujo de población que llegó a ellas, ni el acelerado cambio de hábitos de sus habitantes. Por el contrario, ambos factores quebrantaron sus estructuras, y el crecimiento se desbordó fuera de control produciendo aglomeraciones humanas altamente ineficientes.

Si, por una parte, se consideran las inversiones acumuladas y los gastos de operación incurridos en las principales ciudades chilenas durante los últimos 40 años y, por otra, se evalúa el resultado físico, ambiental y de funcionamiento de las mismas, se llega a la conclusión de que su deterioro e ineficiencia actuales no se deben tanto a escasez en la cuantía de los recursos invertidos y gastados en ellas, cuanto al proceso por medio del cual dichos recursos fueron empleados: proceso que no siempre se ajustó a previsiones de largo plazo, ni a planes estables, ni a prioridades adecuadas; proceso que sufrió la falta de coordinación de los numerosos organismos involucrados en él; proceso, finalmente, que por sus mismas fallas permitió constantes especulaciones que esterilizaron parte de los recursos disponibles.

b) Principios Generales

b.1) El bien común y el rol del estado

De acuerdo a una definición clásica, el Bien Común es el bien de cada uno para el bien de todos.

Esta definición implica que el bien se origina en el individuo y que de todos los bienes posibles para él, sólo aquellos que constituyen a la vez un bien para todos acceden a la categoría de Bien Común. Visto en sentido inverso, es condición del Bien Común no dejar de ser bien para cada uno, sin perjuicio que su grado pueda disminuir en función de su mayor extensión.

La noción de "bien" desde el punto de vista del desarrollo urbano es una noción relativa que se mide según la mayor o menor aproximación a un objetivo. Este está determinado por factores variables, como son la cultura y la economía, que representan la aspiración y la capacidad de hacer. En consecuencia, el Bien Común en el desarrollo urbano es el grado positivo posible, en cada caso, en que los asentamientos humanos se aproximan al mejor uso del suelo y a la mejor habitabilidad de los espacios. La Constitución Política de Chile, en su primer artículo, asigna al Estado la finalidad de promover el Bien Común.

Toda promoción lleva implícito el concepto dinámico de acción, para lo cual el Estado necesita de voluntad y de medios.

En la promoción del desarrollo urbano, la voluntad del Estado es de carácter político; los medios son la ley y los instrumentos de planificación urbana.

b.2) El derecho de propiedad

La Constitución Política, en su artículo 19 N° 24°, asegura a todas las personas el derecho de propiedad, en sus diversas especies, sobre toda clase de bienes corporales o incorporeales.

El mismo artículo establece conceptos precisos sobre la limitación y la privación de la propiedad, que se consignan a continuación.

Con respecto a la limitación, dice:

"Sólo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social. Esta comprende cuanto exijan los intereses generales de la Nación, la seguridad nacional, la utilidad y la salubridad públicas y la conservación del patrimonio ambiental".

Con respecto a la privación de la propiedad, la Constitución dice:

'Nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre que recae o de alguno de los atributos o facultades esenciales del dominio sino en virtud de ley general o especial que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional calificada por el legislador'. "El expropiado (...) tendrá siempre derecho a indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado..."

Para los efectos que puede producir la planificación del desarrollo urbano sobre la propiedad privada, resulta claro que dicha planificación, sancionada por ley, tiene la capacidad para establecer limitaciones y obligaciones a la propiedad sin comprometer al Estado a indemnizar.

Resulta claro, también, que dicha planificación puede recurrir a la privación de la propiedad, o de sus atributos, estableciéndolo en sus instrumentos; sin embargo, esta privación no podrá ser materializada sin previo pago de indemnización.

En consecuencia, toda norma urbana de carácter restrictivo que no produzca la privación de la propiedad o de alguno de sus atributos, deberá entenderse que constituye sólo una limitación a la misma y, como tal, no originará indemnización.

No obstante lo anterior, ciertas limitaciones a la propiedad podrían llegar a tales grados que en la práctica fueran equivalentes a una privación de la misma, situación que, al no estar compensada con indemnización, vulneraría la Constitución. Para evitar estas situaciones, la ley deberá precisar los grados máximos que podrán establecerse para ciertas limitaciones a la propiedad y sus atributos, en los instrumentos de planificación.

En la fijación de estos grados máximos, se considerarán tanto los valores absolutos de las restricciones, como el valor relativo de ellas con respecto a las establecidas anteriormente.

Se propenderá también a que la Ley establezca que, en aquellos casos de privación del dominio de sólo una parte de la propiedad, la evaluación de la indemnización considere tanto el valor de la parte expropiada, que pierde el propietario, como el mayor valor que a causa de la misma expropiación pudiere ganar la parte no expropiada.

b.3) Libre iniciativa y mercado

La Constitución Política de Chile asegura (artículo 19, Nº 21º) a todas las personas el derecho a desarrollar cualquier actividad económica. Por otra parte, la participación del Estado en las actividades empresariales sólo debe tener carácter subsidiario.

Los principios aludidos consagran la libre iniciativa del sector privado el cual, en el desarrollo urbano, está llamado a ser gestor principal.

La planificación del desarrollo urbano es una función privativa del Estado. En dicha planificación serán consideradas, entre otras informaciones, las tendencias del mercado, las que se evaluarán a la luz del Bien Común y de un horizonte de mediano y largo plazo, sin perjuicio de tener presente, además, parámetros de corto plazo cuando ello proceda.

La iniciativa privada deberá sujetarse a la planificación que establezca el Estado, y, dentro de este marco, orientará naturalmente sus decisiones por el mercado.

Siendo el mediano y largo plazo el horizonte propio y natural de la planificación urbana y, debiendo sus disposiciones inscribirse en dicho hori-

zonte, la inclusión de espacios de uso público en los respectivos instrumentos, no deberá estar condicionada a que se cuente con los recursos económicos al momento mismo de aprobarse la planificación. Se entiende que esto no obsta al sentido de realismo económico que debe inspirar a toda planificación.

En las obras de urbanización que emprenda la iniciativa privada, todos los costos directos seguirán siendo de cargo de ella. También deberían serlo ciertos pagos o aportes que compensen los costos sociales y externalidades negativas que dichas obras pudieren generar, de acuerdo a lo que se propone en las Políticas Específicas del presente documento.

b.4) La habitabilidad de los asentamientos humanos

Las condiciones de diseño y conservación de los espacios que ocupan los asentamientos humanos influyen, en gran medida, en la subsistencia y la calidad de vida de sus habitantes.

Por una parte, la subsistencia y la integridad física de las personas dependen, en cierto modo, de las características de seguridad y salubridad de dichos espacios. Respecto a la calidad de vida, ciertas modalidades de los referidos espacios son determinantes en la eficiencia: economía, accesibilidad, comodidad y privacidad con que ellos pueden ser usados y gozados por las personas.

Las referidas características, que contribuyen a la subsistencia y a la calidad de vida, pueden ser comprendidas bajo la noción de "habitabilidad" la que es aplicable al espacio urbano en todas sus expresiones y niveles.

Por otra parte, la Constitución Política de Chile establece ciertas obligaciones del Estado y ciertos derechos de las personas, vinculados directamente con la referida habitabilidad. Ellos son

- * El artículo 1 establece que el Estado está al servicio de la persona humana, para lo cual debe contribuir a crear las condiciones sociales que permitan a todos y a cada uno de los integrantes de la comunidad nacional su mayor realización espiritual y material posible.
- * El artículo 19, Nº 1º, asegura a todas las personas el derecho a la vida y a su integridad física y psíquica.
- * El artículo 19, Nº 4º, asegura a todas las personas el respeto y protección a la vida privada.
- * El artículo 19, Nº 8º, asegura a todas las personas el derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación.
- * Finalmente, el artículo 19, Nº 9º, asegura la protección de la salud.

Sobre la base de lo anterior corresponde al Estado, a través de la planificación y de las normativas urbanas, fijar las condiciones mínimas de diseño y conservación que sean necesarias y convenientes para que las urbanizaciones y edificaciones aseguren a los ciudadanos una habitabilidad satisfactoria del espacio urbano, tanto en su expresión de espacio público, como en las de los espacios prediales y edificados.

b.5) El carácter urbanístico de los asentamientos urbanos

La Constitución Política establece (artículo 19, Nº 10º) que corresponde al Estado estimular la protección e incremento del patrimonio cultural de la Nación. También establece (artículo 19, Nº 8º) el deber del Estado de tutelar la preservación de la naturaleza.

Los asentamientos humanos, al desarrollarse en el tiempo, suelen expresar un conjunto de valores de tipo cultural que, a menudo, son registrados por la forma de sus urbanizaciones y edificaciones. Dichos valores, tales como la historia, las costumbres, las creencias y las actitudes frente a la geografía, el clima y el paisaje, forman parte del patrimonio cultural de una ciudad. Este patrimonio puede ser puesto en valor tanto retrospectivamente, a través de su conservación y realce, como prospectivamente, a través de su proyección e incremento.

Por otra parte, los asentamientos humanos al extenderse, van transformando áreas naturales en áreas urbanas y van irradiando y anticipando a grandes distancias su efecto sobre la naturaleza. Este proceso crea un permanente desafío ecológico y su mejor equilibrio forma parte del patrimonio natural que una ciudad.

Los patrimonios cultural y natural dan por resultado un conjunto de modalidades propias de cada ciudad, que le otorgan identidad y personalidad, diferenciándola de otras, y que la asocian efectivamente a sus habitantes, todo lo cual puede denominarse el "carácter urbanístico" de la ciudad.

Los instrumentos de planificación urbana deberán procurar la definición y estimular la puesta en valor del carácter urbanístico de todo asentamiento, a través de la preservación e incremento de sus patrimonios cultural y natural.

c) Políticas Específicas.

c.1) Política sobre el suelo urbano

i) Macro-tipología de suelos

*** Objetivo**

Distinguir macro-áreas que corresponderán a aplicación de distintas macro-normativas sobre el suelo.

*** Políticas Específicas**

• Lo urbano y lo rural

La primera clasificación que se formulará sobre el suelo será la siguiente:

- Suelo urbano
- Suelo rural

Administrativamente se definirá como suelo urbano el área comprendida dentro de los límites urbanos. Como suelo rural se definirá el área exterior a dichos límites urbanos, o sea el resto del territorio.

El suelo urbano será planificado por medio de los Planes Regulares Urbanos e Inter Urbanos.

El suelo rural será planificado, desde el punto de vista de sus relaciones con lo urbano, por medio de los Planes Urbano-Regionales e Inter Urbanos. Además, cuando proceda, le serán aplicables, proyectos específicos de villorios agrícolas.

Los límites urbanos que separan las áreas urbanas de las rurales, se revisarán cada 10 años. La Ley establecerá, además, los motivos por los cuales podrán revisarse en otras oportunidades.

- **Area Urbana**

Las áreas urbanas estarán constituidas por tres tipos de áreas, a saber:

- áreas consolidadas
- áreas urbanizables
- áreas especiales.

Los límites entre estas áreas se revisarán también cada 10 años, sin perjuicio de que la ley establezca los motivos por los cuales podrán ser revisados en otras oportunidades.

- **Area rural**

El área rural debe ser objeto también de la Política de Desarrollo Urbano por los siguientes motivos:

Porque el crecimiento en extensión de las áreas urbanas se hace ocupando áreas rurales. Por tanto, las características que presenten éstas en cuanto a infraestructura, edificación y división, al momento de ser incorporadas al área urbana, son de gran importancia para su planificación y utilización como suelo urbano.

- Porque en el área rural se producen constantemente procesos de agregación y densificación de asentamientos rurales que, en algún momento, trasponen el umbral que separa, lo rural de lo urbano y pasan a constituirse en hechos de carácter claramente urbano y, por lo tanto, objetos de planificación urbana.

- Porque en el área rural se crean a menudo asentamientos nuevos que, sin tener el carácter de una fundación de ciudad, presentan no obstante modalidades propias de los núcleos urbanos. Como ejemplos podemos citar los campamentos mineros y los asentamientos turísticos.

ii) Crecimiento

* Objetivos

- Procurar que la intensidad de ocupación del suelo urbano sea alta, dentro de lo compatible con la naturaleza y habitabilidad de dicha ocupación.
- Promover la orientación de una parte significativa del crecimiento hacia las áreas ya consolidadas, a través de la Renovación Urbana.
- Procurar que el crecimiento en extensión de las ciudades siga secuencias que produzcan áreas urbanas continuas, dentro de lo compatible con la libre iniciativa.

* Políticas Específicas

• Renovación urbana

El Estado deberá promover y estimular la Renovación Urbana en las áreas ya consolidadas, a través de la Rehabilitación y de la Remodelación.

• Crecimiento en extensión

Aquella parte del crecimiento de una ciudad que opte por ocupar "suelo nuevo", o sea, externo al área consolidada, deberá ubicarse dentro del "área urbanizable" que, a su vez, estará compuesta —como ya se indicó— por sub-áreas urbanizables de diferentes prioridad.

Además de los costos directos de toda nueva urbanización, que son absorbidos por el propietario, ésta normalmente genera a la comunidad "costos indirectos" o "costos sociales" de tres tipos, a saber:

- Costos de enlace
- Costos de equipamiento
- Costos de operación

• Densidad

Se procurará que en los Planes Reguladores se establezcan normas de ocupación mínima y máxima en las áreas urbanas. La Ley fijará los parámetros que se emplearán para este efecto, los que podrán referirse el volumen edificado y/o a la densidad poblacional, ambos en relación al área urbanizada útil.

iii) Actividades a ser emplazadas sobre el suelo urbano

* Objetivos

- Procurar que la localización de las diversas actividades, sean éstas permitidas, restringidas o prohibidas, contribuya al desarrollo armónico de las ciudades.
- Procurar que las diversas actividades que se emplacen sobre el suelo urbano, estén localizadas de tal manera que los efectos que ellas causen sobre los vecinos y el sector, no tengan carácter negativo.
- Permitir el accionar de la iniciativa privada orientada por el mercado, con respecto a la localización de sus actividades, dentro del marco fijado por los objetivos precedentes.
- Procurar la mayor permanencia posible en el tiempo, de la normativa de localización para las diversas actividades dentro del área urbana.

* Políticas Específicas

- Deberá establecerse un listado detallado de las actividades susceptibles de emplazarse sobre el suelo urbano, con un grado de desglose tal que permita evaluar las diversas incompatibilidades de las mismas. Se implementará un mecanismo administrativo expedito para agregar nuevos desgloses a dicha clasificación.
- Deberán establecerse en los Planes Reguladores las localizaciones permitidas, restringidas y prohibidas para las diversas actividades.

Deberá condicionarse el emplazamiento de las actividades en sus localizaciones permitidas y restringidas, al cumplimiento estricto de estándares de habitabilidad con respecto a los vecinos y al sector.

- La Ley deberá asegurar cierto grado de permanencia en el tiempo de las disposiciones sobre localización de actividades, que permita asegurar la validez de las inversiones en el largo plazo y estimular la confianza de los propietarios y usuarios.
- Se procurará condicionar los cambios de las disposiciones sobre localización de actividades a la aprobación mayoritaria de los vecinos afectados, a través de una fuerte y organizada participación de la comunidad en toda formulación o modificación del Plan Regulador.

iv) División del suelo urbano

* Objetivos

- Establecer un conjunto de normas sobre división del suelo, que asegure la habitabilidad de los espacios urbanos de tipo público y predial y la factibilidad de las edificaciones.
- Asegurar a los adquirentes de lotes que sean producto de divisiones de terrenos, que éstos cuentan o contarán oportunamente con las obras de urbanización correspondientes.

* Políticas Específicas

- Los planes reguladores deberán fijar, en función de su zonificación y de sus actividades permitidas, la superficie y el frente mínimos de los lotes de terreno que sean productos de divisiones del suelo urbano.
- La Ley establecerá los casos y las condiciones de las cesiones de terreno que deberán hacer los propietarios cuando dividan sus predios, para ser destinadas a vialidad, a áreas verdes u otras áreas de uso público y a equipamiento.
- La Ley establecerá las formas y oportunidades en que se condicionará la aprobación de la división del suelo, al debido cumplimiento de las exigencias de urbanización.

c.2) Política sobre la infraestructura urbana

Con el objeto de definir el ámbito que abarca esta política específica, se enumeran a continuación los diversos tipos de Infraestructura, clasificándolos en MACRO infraestructura y MICRO infraestructura.

* La MACRO infraestructura comprende:

• En lo Sanitario:

- Obras de embalse, captación, abastecimiento y tratamiento de agua potable, y su sistema de conducción externo al área urbana.
- Obras de tratamiento y disposición final de aguas servidas.
- Obras de disposición final de aguas lluvias.

• En lo Energético:

- Centrales productoras, líneas de transmisión de alta tensión y estaciones de transformación, de electricidad.

- Plantas productoras y almacenamiento de gas corriente y gas licuado y su sistema de conducción externo al área urbana.
- Plantas productoras de vapor y su sistema de conducción externo al área urbana.
- En Comunicaciones:
 - Centrales y grandes antenas de telefonía y su sistema de conducción externo al área urbana.
 - Grandes antenas de TV y radio - emisoras
- En Vialidad:
 - Carreteras, caminos y sus obras complementarias, emplazadas fuera de las áreas urbanas.
- En Defensa:
 - Obras para la defensa de terrenos externos al área urbana.
 - Obras para la defensa de terrenos urbanos, emplazadas fuera del área urbana.
- * La MICRO infraestructura urbana comprende:
 - En lo Sanitario:
 - Obras de almacenamiento, distribución mayor y distribución menor de agua potable, emplazadas dentro del área urbana
 - Obras de recolección mayor y recolección menor de aguas servidas y de aguas lluvias, emplazadas dentro del área urbana.
 - En lo Energético:
 - Obras de distribución mayor y distribución menor de electricidad, emplazadas dentro del área urbana.
 - Obras de alumbrado de los espacios públicos urbanos.
 - Obras de distribución mayor y distribución menor de gas corriente y gas licuado, emplazadas dentro del área urbana.
 - Obras de distribución de vapor, emplazadas dentro del área urbana.
 - En Comunicaciones:
 - Obras de conducción y transmisión de telefonía, télex y TV-cable, dentro del área urbana.

- En Vialidad:

- Obras que constituyen la vialidad estructurante urbana (avenidas, calles, cruces a desnivel, puentes, etc.), dentro del área urbana.
- Obras que constituyen la vialidad menor (calles, pasajes, etc.), dentro del área urbana.
- Vías férreas y fluviales, en la parte que cruzan áreas urbanas.
- Redes de Metro.

- En Defensa:

Obras para la defensa de los terrenos urbanos, emplazadas dentro del área urbana, a saber:

- Defensas marítimas.
- Defensas fluviales.
- Defensas lacustres.
- Defensas geo-morfológicas

ii) Objetivos

- Establecer la necesaria coordinación entre los diversos proyectos de infraestructura, y los instrumentos de planificación urbana.
- Orientar el desarrollo urbano hacia su mejor realización, por medio del incentivo o disuación que sobre él pueden ejercer los diversos tipos de infraestructura.
- Determinar a qué agentes corresponderá soportar el costo inicial y el costo de operación de cada infraestructura.

iii) Políticas Específicas

- La Ley establecerá los procedimientos por medio de los cuales deberán coordinarse los proyectos y ejecuciones de infraestructura con los instrumentos de planificación urbana. Las fundamentaciones técnico-económicas de los proyectos de infraestructura serán consideradas a la par que las fundamentaciones del desarrollo urbano, relativas a habitabilidad, uso del suelo, mercado y carácter. La Ley establecerá también la coordinación necesaria cuando los proyectos de infraestructura correspondieren a dos o más Ministerios o Servicios.
- Los instrumentos de planificación urbana deberán considerar en toda el área urbana la trama vial estructurante, como asimismo las redes matrices de la demás infraestructura.
- La Ley y la Ordenanza General establecerán qué tipos de infraestructura serán obligatorios para toda urbanización. Los tipos restantes serán facultativos del urbanizador

- La Ordenanza General definirá los estándares mínimos que deberán cumplir las obras de infraestructura obligatorias. Las Ordenanzas Locales podrán establecer estándares superiores a dichos mínimos en determinados sectores del área urbana.
- La Ley determinará el agente que soportará en cada caso el costo inicial y el costo de operación de cada tipo de infraestructura, aplicando el criterio de una mayor responsabilidad económica del Estado y sus organismos en el área consolidada con el objeto de incentivar su desarrollo, y de una mayor obligación financiera del urbanizador en las áreas urbanizables de segunda y tercera prioridad, con el objeto de disuadir de su ocupación prematura. En el Cuadro Anexo N° 1 se expresa la aplicación de dicho criterio. Los agentes responsables de dichos costos podrán ser:
 - El Estado
 - La empresa de servicio de utilidad pública respectiva
 - El urbanizador
 - El propietario de lote urbanizado o semi-urbanizado, a través de pagos a la empresa de servicio respectiva.

RESPONSABILIDAD DE COSTOS DE LA INFRAESTRUCTURA

INFRAESTRUCTURA		UBICACION DEL PREDIO SERVIDO								
		Area Consolidada			Area Urbanizable de 1ª. Prioridad			Area Urbanizable de 2ª. y 3ª. Prioridad		
		Costo Inicial		Costo de Operación	Costo Inicial		Costo de Operación	Costo Inicial		Costo de Operación
		Propio	Marginal		Propio	Marginal		Propio	Marginal	
Sanitaria	Agua Potable	S	S	P	U	S	P	U	U	P
	Aguas Servidas	S	S	P	U	S	P	U	U	P
	Aguas Lluvias	P	E	P	U	E	P	U	U	P
Energía	Electricidad	S	S	P	U	S	P	U	U	P
	Gas	S	S	P	U	S	P	U	U	P
Comunicaciones	Teléfono - Télex - TV Cables	S	S	P	U	S	P	U	U	P
Vialidad	Vialidad Estructurante	E	E	E	U	E	E	U	U	E
	Vialidad Menor Existente	P	—	E	—	—	—	—	—	—
	Vialidad Menor Nueva	U	—	E	U	—	E	U	—	E
	Vías Férreas y Metro	S	S	S	S	S	S	S	S	S
Defensa	Defensas	E	E	E	U	E	E	U	U	E

E — Estado

S — Empresa de servicio de utilidad pública.

U — Urbanizador.

P — Propietario de lote urbanizado o semi-urbanizado.

c.3) Política sobre el equipamiento

- Para los efectos del presente documento, se define como "equipamiento" a los terrenos y edificios urbanos destinados a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular. En consecuencia, forman parte del "equipamiento" los terrenos y edificios destinados a:

- Salud
- Educación
- Seguridad
- Culto
- Cultura
- Areas verdes
- Deportes
- Esparcimiento
- Comercio minorista
- Servicios públicos
- Servicios profesionales
- Servicios artesanales.

- Según el ámbito de acción del equipamiento, éste se clasifica en:
 - Equipamiento de escala regional y metropolitana
 - Equipamiento de escala comunal
 - Equipamiento de escala vecinal

Con el objeto de precisar los conceptos anteriores se enumeran, a título de ejemplo, diversos elementos que corresponden a cada tipo de equipamiento.

TIPOS DE EQUIPAMIENTO Y SUS AMBITOS DE ACCION

TIPO	ESCALA REGIONAL Y METROPOLITANA	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL
SALUD	Hospitales Clínicas	Clínicas Postas Cementerios Plantas y botaderos de basura.	Dispensarios Consultorios
EDUCACION	Universidades	Liceos Academias Institutos Colegios	Escuelas básicas Jardines infantiles Parvularios
SEGURIDAD	Bases Militares Cuarteles Cárceles	Comisarías Tenencias Bomberos	Retenes
CULTO	Catedrales Templos Santuarios	Templos Parroquias	Capillas
CULTURA	Museos Bibliotecas Salas de concierto Teatros Auditoriums Zoológicos Jardines botánicos	Bibliotecas Salas de conciertos Auditoriums Teatros Casas de la cultura	Bibliotecas
ORGANIZACION COMUNITARIA	----	Juntas de vecinos	Juntas de vecinos Centros de madres Centros sociales
AREAS VERDES	Parques nacionales Santuarios de la naturaleza Grandes parques	Parques Plazas	Plazas Jardines

- Según la calidad del propietario, el equipamiento puede clasificarse en "público" y "privado".

Se considerará "público" el equipamiento que tenga el carácter de bien nacional de uso público, de bien fiscal, de bien municipal, o que pertenezca a organismos semifiscales o mixtos en los cuales el Fisco o el Municipio tengan participación importante.

Se considerará "privado" el resto del equipamiento.

TIPO	ESCALA REGIONAL Y METROPOLITANA	ESCALA COMUNAL	ESCALA COMUNAL
DEPORTES	Grandes estadios Canchas Centros deportivos Medialunas Coliseos	Estadios Canchas Piscinas Centros deportivos Gimnasios	Canchas
ESPARCIMIENTO Y TURISMO	Hipódromos Circos Clubessociales Parques de entreteniciones Zonas de picnic Hoteles Moteles Casinos	Teatros Cines Clubessociales Discotecas Restaurantes Quintas de recreo Hosterías Moteles Hospederías Residenciales	Cines Juegos electrónicos Bares Fuentes de soda
COMERCIO MINORISTA	Centros comerciales Supermercados Grandes tiendas Terminales de distribución	Centros comerciales Mercados Supermercados Ferias Locales comerciales Servicentros	Locales comerciales Ferias
SERVICIOS PUBLICOS	Ministerios Intendencias Cortes de justicia Serv. de utilidad pública Serv. de la administrac. pública	Municipios Juzgados Correos Telégrafos Serv. de utilidad pública	Correos
SERVICIOS PROFESIONALES	Oficinas en general (Abogados, arquitectos, consultores, etc.) Bancos	Oficinas en general (Abogados, médicos dentistas, notarios, etc. Bancos	----
SERVICIOS ARTESANALES	----	Garages Talleres	Lavanderías Peluquerías Gasfitería Costurerías-Modas Jardines de plantas Talleres pequeños

ii) Objetivos

- Asegurar la existencia de un equipamiento mínimo para la población urbana del país, cualquiera que sea su nivel socio-económico.
- Determinar las obligaciones en cuanto a provisión de terrenos y edificios para los diferentes tipos de equipamiento y a su eficiente operación.
- Orientar el desarrollo urbano hacia su mejor realización por medio del incentivo o disuación que sobre él pueden ejercer las exigencias en cuanto a equipamiento.

iii) Políticas Específicas para toda el Area Urbana

- La Ley fijará los estándares del equipamiento mínimo de escalas comunal y vecinal estableciendo su tipo, calidad, cantidad y condiciones de ubicación y agrupamiento. La cantidad se fijará en función del número de personas servidas por dicho equipamiento y se expresará en superficies de terreno y de edificación. Asimismo, serán fijadas las dimensiones de las unidades mínimas de cada tipo.
- Todo espacio destinado a equipamiento deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad que señale la Ley y deberá emplazarse de acuerdo a las disposiciones sobre actividad en el suelo urbano que establezca el respectivo Plan Regulador.

iv) Políticas Específicas para las Areas Consolidadas

- La existencia de equipamiento público y su ubicación, cantidad, calidad y oportunidad, serán objeto de estudios y decisiones por parte de los organismos correspondientes.
- La existencia de equipamiento privado y su ubicación, cantidad, calidad y oportunidad, serán determinadas por el mercado.
- Los proyectos de remodelación urbana que cuenten, directa o indirectamente, con apoyo del Estado, deberán considerar una dotación proporcional de equipamiento de escala vecinal cuando el existente fuere insuficiente, de acuerdo a los estándares mínimos que establezca la Ordenanza.

v) Políticas Específicas para las Areas Urbanizables

- El desarrollo de nuevos sectores residenciales debe considerarse inseparable de la dotación del equipamiento respectivo en su nivel mínimo. En consecuencia, todo urbanizador de nuevos sectores en las áreas urbanizables deberá cumplir, simultáneamente, con las exigencias de la urbanización propia y de la infraestructura y con las obligaciones sobre equipamiento mínimo que señalará la Ley.
- Se establecerá un fondo financiero cuyo objeto exclusivo será la adquisición y/o construcción de terrenos y edificios para equipamiento público o privado según corresponda. Dicho fondo recibirá

los recursos que para esos efectos entreguen los urbanizadores, en cumplimiento de las exigencias que más adelante se indican. El fondo llevará cuentas separadas para el equipamiento de escala comunal y para el de escala vecinal. La administración y operación del equipamiento público de escala vecinal se hará con recursos distintos de los del citado fondo.

- Los planes reguladores establecerán los sectores donde se permitirá el equipamiento como actividad en el suelo urbano, distinguiendo, para estos efectos, el equipamiento de escala comunal y el de escala vecinal. Se exceptúan de lo precedente las áreas verdes de escala vecinal, cuya ubicación será determinada en los respectivos proyectos de urbanización. La actividad que corresponde a equipamiento no será establecida como exclusiva en los planes reguladores.
- En las áreas urbanizables será obligación del urbanizador entregar los recursos físicos o financieros necesarios para dotar al sector de los terrenos y edificios de equipamiento que debe determinar la Ley y, la cuantía de dichos recursos se calculará aplicando los estándares mínimos a la población proyectada en función del número de personas servidas y se expresará en términos de superficie de terrenos y superficies edificadas.

La obligación constituida por terrenos que correspondan a áreas verdes de escala vecinal, deberá ser cumplida mediante la entrega de dichas áreas en el mismo predio que se urbaniza y de acuerdo a los estándares y demás condiciones que fije la Ordenanza.

La obligación constituida por terrenos que no correspondan a áreas verdes, y la obligación constituida por edificación, podrán ser cumplidas por el urbanizador a través de tres alternativas:

- Mediante pago al fondo financiero antes referido del dinero equivalente al valor del terreno y de la edificación que constituyen la obligación, entendiéndose que el valor del terreno se calculará sobre el precio promedio de los lotes urbanizados del mismo predio que genera la obligación.
- Mediante la entrega del terreno urbanizado respectivo y, cuando corresponda, de la edificación. En caso de optarse por esta alternativa, las superficies de terreno y de edificación que se entregan deberán ser iguales o mayores que las superficies de las unidades mínimas del tipo de equipamiento respectivo; asimismo, la ubicación de los terrenos que se entregan deberá concordar con lo establecido en el Plan Regulador respecto a equipamiento.
- Mediante una combinación de las alternativas anteriores, entendiéndose que la obligación que esté constituida por edificación puede pagarse sólo con superficie edificada o con su equivalente en dinero.

El Valor económico de los recursos físicos y financieros que entreguen los urbanizadores para equipamiento no podrá ser destinados a otros fines.

c.4) Política sobre los instrumentos de planificación y regulación del desarrollo urbano

i) Objetivos

Contar con los instrumentos adecuados que permitan cumplir los siguientes objetivos en cada uno de los campos de acción señalados:

- En la planificación territorial. Se podrán reconocer tres ámbitos de acción: la región, las áreas inter-urbanas y las áreas urbanas. En la región se determinarán las áreas con mejores condiciones de habitabilidad para los asentamientos humanos. En las áreas urbanas e inter-urbanas se proyectará una adecuada habitabilidad y carácter urbanístico.
- En la regulación de obras de urbanización. Se definirán las condiciones que deben cumplir los proyectos, materiales y sistemas con que se ejecuten las obras de urbanización y se señalarán indicadores o medios que permitan velar por el cumplimiento de las exigencias técnicas y de los estándares que definan la Ley y su Ordenanza General, todo ello con el propósito de asegurar una habitabilidad satisfactoria a los conglomerados urbanos.
- En la regulación de obras de edificación. Se definirán las condiciones que deben cumplir los proyectos, materiales y sistemas de construcción con que se ejecuten las obras de edificación, cualquiera que sea su destino, y se establecerán indicadores o medios que permitan velar por el cumplimiento de las exigencias técnicas y de los estándares de habitabilidad que definan la Ley y su Ordenanza General.

ii) Políticas Específicas

Para alcanzar los objetivos anteriormente señalados se dispondrá de diversos instrumentos técnico-legales, tanto generales como de planificación territorial y normativos, que tendrán las características y connotaciones señaladas a continuación:

*** Instrumentos generales**

Los instrumentos generales y comunes a todos los campos de acción, que establecerán la definición, el objetivo, la orientación y el contenido de todos los instrumentos de planificación y regulación del desarrollo urbano, serán la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, que la reglamentará. Estos instrumentos se referirán, además, a los aspectos administrativos (competencia, responsabilidades, sanciones, etc.), legales (declaración de utilidad pública, copropiedad, etc.) y de acción (renovación, rehabilitación, etc.) que regulen los derechos y relaciones, tanto del Estado como de los particulares, cuando intervengan en el proceso de división del suelo, de su urbanización y de los edificios que sobre él se construyan.

Se considerarán complementos a los instrumentos generales de planificación y regulación del desarrollo urbano todas las leyes y sus reglamentos u otros cuerpos normativos, o la parte de ellos, que se refieran a los mismos campos de acción antes enunciados o que tengan alguna incidencia sobre éstos. La autoridad correspondiente deberá velar porque estas disposiciones armonicen con el conjunto de instrumentos de planificación y regulación del desarrollo urbano, de modo que resulte coherente el accionar de los diversos sectores del Estado en estas materias.

* Instrumentos de planificación territorial

• Nivel regional

El instrumento de planificación territorial de este nivel será el Plan Urbano-Regional.

La planificación del territorio urbano-regional constituirá el marco de referencia que definirá las condiciones generales de ocupación del territorio, orientará el crecimiento de las áreas urbanas existentes y entregará las mejores alternativas de habitabilidad para la creación de nuevos centros poblados.

En relación al equilibrio ecológico, esta planificación velará por la protección de aquellas áreas que contribuyen a mejorar la calidad del medio ambiente.

La planificación urbano-regional será una instancia de coordinación que recogerá los antecedentes necesarios para la proyección de la infraestructura regional de vialidad, energía, recursos de agua y de telecomunicaciones

En este nivel se definirán también las normas de subdivisión y urbanización para cualquier actividad distinta a la explotación agrícola que se desarrolla en el área rural.

Estos planes contendrán disposiciones de carácter indicativo y de carácter normativo.

• Nivel inter-urbano

El instrumento de planificación territorial de este nivel será el Plan Inter-Urbano.

El Plan Inter-Urbano incluirá los sectores consolidados, urbanizables y rurales de una o más comunas que por sus relaciones, se integran en una unidad de planificación urbana.

El Plan Inter-Urbano contendrá los elementos macro-urbanos cuya importancia trasciende el ámbito de cada área urbana, tales como la vialidad estructurante, la infraestructura sanitaria, áreas verdes, áreas industriales, áreas de protección, todo ello

según lo defina la Ley. Dentro de las áreas de interés macro-urbano antes señaladas, como también en las áreas rurales de influencia, el Plan Inter-Urbano señalará, además, las normas urbanísticas aplicables a estas áreas.

El Plan Inter-Urbano consultará una Memoria que establecerá los fundamentos y objetivos del Plan, y el sentido de las medidas propuestas. Dicha Memoria se considerará presente y activa durante todo el período de aplicación del Plan, y a ella se referirá la autoridad municipal en casos de dudas sobre la forma de implementación del Plan. Del mismo modo, los fundamentos de toda modificación del Plan deberán expresarse a través de un complemento de dicha Memoria, que se referirá expresamente a los planteos de la Memoria original.

- Nivel urbano

El instrumento de planificación territorial de este nivel será el Plan Regulador Urbano.

Los Planes Reguladores Urbanos serán los instrumentos de planificación que promuevan el desarrollo de los centros poblados dentro del territorio comunal.

El Plan Regulador Urbano proyectará la adecuada habitabilidad de las áreas urbanas mediante la fijación de las áreas consolidadas, las urbanizables y las especiales. Determinará, además, el uso del suelo incluyendo el equipamiento y la preservación e incremento del patrimonio cultural y natural, la trama vial estructurante, y las obras de infraestructura en cuanto a seguridad, los espacios de uso público, la fijación de líneas oficiales y de edificación y las normas urbanísticas de edificación predial. Incluirá, también, la trama de las redes matrices sanitarias y energéticas según lo determinen los servicios legalmente competentes.

El Plan Regulador Urbano contendrá también una Memoria, cuyas características serán las mismas que las indicadas a propósito del Plan Inter-Urbano. Contendrá también un Plan de Inversiones de tipo indicativo, que establezca la prioridad de las obras que se propone sean ejecutadas por los servicios e instituciones públicas, y la magnitud aproximada de los recursos financieros necesarios para realizarlas.

Los alcances de los Planes Reguladores Urbanos serán establecidos por la Ley considerando las diferenciaciones necesarias en función de la magnitud o importancia de los núcleos urbanos a que dichos Planes se refieran.

Finalmente, el seccional es el instrumento que se utilizará cuando en la aplicación de un plan urbano regional, de un plan inter-urbano o de un plan regulador urbano, se requiera de estudios más detallados, el que complementará o modificará dichos planes.

- * Instrumentos normativos para la realización de obras de urbanización y de edificación

Estos instrumentos serán las Normas Técnicas.

Estas normas definirán las características de los proyectos, materiales y sistemas de construcción y urbanización y contendrán los indicadores o medios que permitan el cumplimiento de las exigencias técnicas y de los estándares determinados por la Ley y su Ordenanza General.

Las Normas Técnicas podrán ser elaboradas por entidades públicas o privadas, nacionales o extranjeras y su aplicación podrá ser obligatoria o tener carácter meramente indicativo. Tanto las normas obligatorias como las meramente indicativas podrán ser declaradas Normas Oficiales.

Considerando que existe, además, una diversidad de instrumentos normativos emitidos por diversos organismos del Estado que tienen competencia legal sobre aspectos parciales de la urbanización y construcción, pero cuya aplicación no siempre resulta coherente ni debidamente coordinada entre sí, la Ley establecerá mecanismos adecuados para que toda esta normativa se compatibilice con las disposiciones de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Los estándares mínimos establecidos en las normas técnicas obligatorias referentes a las condiciones de seguridad y salubridad de los ocupantes de un edificio no podrán disminuirse, cualquiera que sea la legislación especial a que se desee acoger el edificio.

- * Coordinación intersectorial y aprobación de los instrumentos de planificación territorial

Los planes urbano-regionales, inter-urbanos y reguladores urbanos serán una instancia de coordinación intersectorial para la proyección de la vialidad estructurante, infraestructura sanitaria mayor, áreas de protección y otros elementos cuya localización y ejecución depende de diversos ministerios y servicios.

Se propenderá a fortalecer la regionalización en la ejecución y aprobación de los planes territoriales de desarrollo urbano. Para ello, se aplicará el principio de que el plan correspondiente a un nivel determinado debe ser aprobado en el nivel inmediatamente superior. De este modo, los planes reguladores urbanos e inter-urbanos deberán sancionarse a nivel regional y solamente los planes urbano-regionales requerirán aprobación a nivel nacional.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION Y REGULACION DEL DESARROLLO URBANO -

CAMPO DE ACCION	I N S T R U M E N T O S		
PLANIFICACION TERRITORIAL	Ley General de Urbanismo y Construcciones. Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.	Planes urbano regionales Planes interurbanos Planes reguladores urbanos Seccionales	Leyes Especiales
OBRAS DE URBANIZACION		Normas técnicas Obligatorias Indicativas	
OBRAS DE EDIFICACION		Normas técnicas Obligatorias Indicativas	

c.5) Política sobre la participación de la comunidad

i) Objetivos

- Informar y crear una conciencia urbanística en el ciudadano, que contribuya a una mejor comprensión de los problemas urbanos y a una participación activa en la solución de los mismos.
- Incorporar a la población, a nivel comunal, en la toma de decisiones sobre el desarrollo urbano, a fin de mejorar su participación en la planificación local asegurando el posterior cumplimiento de sus disposiciones.
- Enriquecer, con la incorporación de la opinión de la comunidad, los planteamientos sobre el desarrollo urbano.

ii) Políticas Específicas

Dado que existen diversos niveles para la planificación territorial, se definirá previamente en cuáles de ellos dicha participación es factible. Con dicho objeto se postulan los grados de participación en los niveles e instrumentos de planificación señalados a continuación:

* Nivel A

En este nivel se incluyen los instrumentos de planificación que, por su extensión territorial, sólo hacen factible una consulta a la comunidad organizada a nivel regional. Ellos son:

- Planes reguladores urbano-regionales.
- Planes inter-urbanos.

* Nivel B

En este nivel se incluyen aquellos aspectos globales de la planificación urbana que exceden el ámbito del interés particular. Para estos casos, se aplicará un sistema de consulta a la comunidad a través de las juntas de vecinos. Esta consulta no tendrá carácter decisorio. Los aspectos a consultar serán sobre:

- Planes reguladores urbanos:
- Vialidad estructurante
 - Infraestructura general
 - Límites urbanos
 - Definición de macro-áreas
 - Carácter urbanístico
 - Uso del suelo
 - Priorización de obras municipales y estatales.

- Normas Urbanísticas:
- Línea oficial
 - Línea de edificación en la vialidad estructurante
 - Estacionamientos
 - Densidad

* Nivel C

En este nivel se incluyen aquellos aspectos de la planificación urbana que inciden más directamente en la forma de construir en los predios individualmente considerados y que repercuten en las características ambientales del sector o barrio afectando el valor de las propiedades. En estos casos se propenderá a aplicar un sistema de consulta directa a los propietarios del sector afectado, en quienes radicaría la facultad de decidir sobre la materia consultada, dentro de las alternativas o del marco técnico que fije la Municipalidad respectiva. No obstante, en una primera etapa de este proceso progresivo de participación, dichos propietarios podrían actuar a través de la junta de vecinos respectiva. Los aspectos a consultar serán sobre las normas urbanísticas del plan regulador urbano:

- Líneas de edificación
- Sistemas de agrupamiento
- Rasantes y distanciamientos
- Adosamientos
- Alturas
- Porcentaje de ocupación del suelo
- Coeficientes de constructibilidad
- Superficie predial y frente mínimos
- Cierros

Las formas de consulta señaladas en los niveles B y C se aplicarán tanto en el caso de los planos reguladores nuevos como en la modificación de los existentes. La Ordenanza General reglamentará los mecanismos de participación por los que se regirán las consultas a que se refieren dichos niveles.

* Educación urbanística

La participación de la comunidad en los respectivos niveles de decisión urbanística, hace necesaria una cierta cultura al respecto. Para contribuir a ella, se procurará incluir en los programas obligatorios de la educación media, cursillos que ilustren sobre estas materias y despierten el interés cívico por el desarrollo urbano.

**3. SECTOR VIVIENDA Y URBANISMO:
SU ROL Y PROGRAMAS DE ACCION**

3.1. ROL DEL SECTOR VIVIENDA Y URBANISMO

En el mundo contemporáneo hay aspectos que, por vistos, normalmente son pasados por alto. Las personas los consideran una condición natural sin detenerse a considerar el esfuerzo que demanda, a la comunidad toda, su existencia.

Así, el hecho que la gran mayoría de la población, en nuestro país, posea vivienda, aún cuando las familias que las habitan, también mayoritariamente, no poseen, ni han poseído nunca, los recursos suficientes como para haberlas adquirido por sí solas, debería concitar la atención.

De la misma manera, es destacable que, pese al gran crecimiento experimentado por nuestra población, las ciudades y localidades del país se han ido adaptando adecuadamente a dicho desarrollo y, lo que es más importante, respetando en gran medida los intereses y preferencias de sus habitantes.

Un último ejemplo se encuentra en el hecho que, a la par de este fuerte y sostenido crecimiento urbano, la sociedad se ha ido proveyendo de los servicios de utilidad pública que precisan sus miembros, tales como agua potable, alcantarillado, electricidad, vialidad, educación, salud, protección, abastecimiento, recreación, etc. Más aún, la comunidad nacional ha sido capaz de mejorar su nivel de accesibilidad a estos servicios en el tiempo.

Todo lo anterior no es, en absoluto, obra del azar, Tampoco lo es de un dirigismo asfixiante.

Lo que se ha hecho es establecer mecanismos tales que, alentando las iniciativas y capacidades de las personas, así como las de sus organizaciones, por una parte, o subrogando, parcial o totalmente dichas iniciativas o capacidades, según se constate su insuficiencia, van configurando el desarrollo de nuestras ciudades, la materialización de las obras de infraestructura y de equipamiento que las sirven y la construcción de sus viviendas, todo ello en torno a objetivos y metas preestablecidas pero suficientemente flexibles y adaptables a la realidad que en definitiva se constituye.

Corresponde a este Ministerio, precisamente, preocuparse por los distintos aspectos señalados, dentro de los marcos que establecen nuestra Constitución, los Principios y Objetivos Nacionales que animan la acción del S. Gobierno y los usos y costumbres de nuestro pueblo. Todo ello, en procura de un objetivo primordial, cual es el mejoramiento de las condiciones de vida de sus habitantes.

Es así como, en este contexto, a esta Secretaría de Estado le corresponde fijar las políticas y normas que originan y permiten el desarrollo de las distintas ciudades y localidades a lo largo de nuestro territorio definiendo, para cada una de ella y de acuerdo a sus muy peculiares particularidades, sus modelos estructurales y de crecimiento.

De la misma manera, se preocupa, muy especialmente, de proveer una adecuada accesibilidad a la vivienda por parte de los diversos sectores de la población, de todos ellos, sin perjuicio de atender, preferentemente, a aquellos más necesitados.

Igualmente, define las políticas y normas que aplican los servicios de utilidad pública para el crecimiento de las ciudades y, en el caso específico de la vialidad urbana, la más estructurante de las infraestructuras, se encarga asimismo, de la ejecución de la vialidad estructurante y de la aprobación y control del resto de la vialidad urbana, así como de su mantención.

Es recién a partir del esquema general reseñado, que la acción de este Ministerio puede desagregarse, sólo para fines operacionales, en líneas de acción más específicas, como son las que más adelante se indican.

3.2. LOS PROGRAMAS DE INVERSION

a) Los Programas de Vivienda

Como se ha señalado, el objetivo principal, en materia de vivienda, es proporcionar el mayor grado de accesibilidad a este bien a las familias. Con este propósito se han implementado diversas *líneas de acción* que permiten atender prácticamente a la totalidad de la población del país que así lo requiere.

Principalmente, estos verdaderos canales de participación que tienen las personas para resolver su problema habitacional, tienen por finalidad garantizar una accesibilidad equánime entre familias de similares condiciones socio-económicas que requieren de vivienda y, a la vez, facilitar la progresivización del subsidio que otorga el Estado en función, precisamente, de la condición de estas familias.

Excepcionalmente, algunos de estos canales están destinados a la atención de problemas habitacionales específicos como son, por ejemplo, los dedicados a resolver este tipo de situaciones en el sector rural o a dar apoyo a los planes de colonización que, como se advierte, responden a condicionantes muy especiales.

En este capítulo se describirá, sumariamente, las siguientes líneas de acción:

- Sistema de Postulación Habitacional
- Sistema de Subsidio Tradicional;
- Sistema de Ahorro y Financiamiento;
- Sistema de Subsidio para la Vivienda Rural;
- Programas Especiales;
- Sistema de Subsidio para los Planes de Colonización;
- Programa de Desconcentración Metropolitana.

Los sistemas de Subsidio Tradicional y de Ahorro y Financiamiento para la Vivienda (SAF), se describen necesariamente en este documento toda vez que se hará mención a los mismos al reseñar la labor realizada durante 1987. Sin embargo, a partir del año 1988, ambos sistemas se han refundido, por razones de facilidades operativas y de difusión al público, en el Sistema Unificado del Subsidio Habitacional.

En atención a que se trata de un Sistema nuevo, en la 2a. Parte de este Documento se le describe detalladamente al tratar las proyecciones de la labor habitacional para el año 1988.

a.1) Sistema de Postulación Habitacional a Vivienda Básica

Canal de acceso a la vivienda, reglamentado por el D.S. N° 62 (V. y U.), de 1984, el que está destinado a la atención de las familias de más bajos ingresos de la población.

A través de este Sistema, las personas pueden adquirir una vivienda básica (aproximadamente de 36 m²), digna y definitiva, directamente de los SERVIU. Para ello, deben inscribirse en el Registro de Postulante de SERVIU de la Región en la cual desean adquirir la vivienda.

La debida atención a la condición socioeconómica de la familia, está reflejada en su índice de calificación según la Ficha CAS, mediante el cual se prioriza la atención hacia las familias de más bajos recursos.

El precio de estas viviendas no excede de 190 U.F. (con excepción de las regiones XI y XII), del cual el subsidio que otorga el Estado financia un 75^o/. Al precio se aplica también el ahorro que disponga el postulante y, el saldo, se paga con un crédito que otorga el propio SERVIU, hasta en 20 años plazo, al 8^o/% de interés anual, con un dividendo mensual mínimo equivalente a 0,3 U.F. la reajustabilidad se efectúa en base al Índice de Remuneraciones, sin que pueda exceder del 5^o/% del IPC.

a.2) Sistema de Subsidio Tradicional

Canal de acceso a la vivienda reglamentado por el D.S. N^o 92 (V. y U.), de 1984 y cuyo texto refundido se fijó por el D.S. N^o 9 (V. y U.), de 1985, está destinado a la atención de familias de recursos modestos cuya capacidad de pago no le permite solucionar, por sí solas, su problema habitacional.

A través de este Sistema, que consiste en que el Estado otorga un subsidio directo a la familia para que ésta lo aplique al financiamiento de la compra o construcción de una vivienda, directamente en el mercado, es posible adquirir viviendas de hasta 400 U.F. de valor.

El precio de la vivienda es pagado con el ahorro del adquirente; con el subsidio que otorga el Estado, que asciende a 150 U.F.; y con un crédito que puede obtener en la banca comercial y en el Banco del Estado de Chile a través de los SERVIU.

a.3) Sistema de Ahorro y Financiamiento para la Vivienda (SAF)

Este sistema, reglamentado por el D.S. N^o 74, (V. y U.), de 1984, facilita el acceso a la vivienda de mercado a las familias de ingresos medios que así ven recompensado su esfuerzo de ahorro sistemático en función de la vivienda.

A través de este Sistema es posible adquirir viviendas de hasta 2.000 U.F. de precio, otorgando el Estado subsidios variables que ascienden hasta 130 U.F. cuando se solicitan créditos de hasta 500 U.F., y hasta 110 U.F. cuando el crédito solicitado asciende hasta 1.000 U.F.

El precio de la vivienda es pagado con el ahorro acreditado por el adquirente, con el subsidio recibido y, el saldo, con un crédito hipotecario, de hasta por los montos señalados, que otorgan las instituciones bancarias hasta en 20 años plazo. Si en la forma señalada aún quedare una diferencia de precio sin cubrir, la misma debe financiarse con un crédito hipotecario adicional que obtendrá el interesado en las condiciones de mercado.

Cabe señalar que, para implementar este Sistema, se creó las Cuentas de Ahorro o Plazo para la Vivienda, que operan los bancos e instituciones financieras, instrumento a través del cual se posibilita la medición del ahorro sistemático. Posteriormente, en la totalidad de los sistemas

habitacionales se ha establecido como requisito para acreditar el ahorro, el tenerlo despositado en estas Cuentas de Ahorro a Plazo para la Vivienda.

a.4) Sistema de Subsidio para la Vivienda Rural

Este sistema, en su versión actual, fue reglamentado por el D.S. N° 167 (V. y U.), de 1986. Su implementación responde a la necesidad de contar con un canal de acceso dirigido a los sectores de más bajos ingresos del sector rural debido a que, por sus muy especiales condiciones, el resto de los sistemas, si bien están abiertos para que también puedan postular a través de ellos, no responden adecuadamente a sus necesidades.

A través de este Sistema, las personas pueden adquirir o construir viviendas de hasta 260 U.F. y solicitar, para financiar parcialmente su precio, un subsidio variable que no exceda de 150 U.F.

Una innovación importante en la nueva versión de este Sistema, respecto de la modalidad aplicada originalmente, es la posibilidad de postular en forma colectiva al mismo. Ello con el objeto de facilitar e incentivar la formación de villorrios, caletas u otras formas de agrupación similares de la población, en el sector rural, a fin de tener una mejor accesibilidad a los servicios de utilidad públicos que, en forma dispersa, es más dificultoso proveer.

a.5) Programas Especiales

Esta forma de acceso a la vivienda fue reglamentada por el D.S. N° 235 (V. y U.), de 1985, y su objeto es el permitir la participación de los SERVIU en el desarrollo de programas especiales de construcción de viviendas sociales, organizados por personas jurídicas de derecho público o privado.

En forma complementaria al decreto anterior, se publicó el D.S. N° 24 (M. Interior), de 1986, mediante el cual se reglamenta la participación de las municipalidades en la organización de estos programas especiales y la posibilidad de conceder subsidios a los beneficiarios de los mismos, coordinando así la acción conjunta del Sector Vivienda y Municipalidades.

La formulación de un determinado programa especial se concreta con sólo suscripción de un convenio entre la Entidad Organizadora y el SERVIU, organismo este último que garantiza el otorgamiento de un crédito municipal, o de otras personas jurídicas que actúen como Entidades Organizadoras, y un crédito hipotecario, por hasta el 75% del valor de la vivienda, en hasta 20 años plazo y al 8% de interés anual real, a través del Banco del Estado de Chile. El subsidio que otorga el Ministerio, además del subsidio directo antes señalado, se complementa con un subsidio implícito que es igual a la diferencia que se produzca entre el valor par de las letras de crédito emitidas con ocasión del préstamo otorgado y su valor de venta en el mercado (este subsidio implícito se consulta igualmente en los Sistemas de Subsidio Tradicional y de Ahorro y Financiamiento para la Vivienda).

a.6) Subsidio para los Planes de Colonización

Este Sistema, reglamentado por el D.S. N° 194, (V. y U.), de 1984, está destinado a asegurar el acceso a una vivienda a las familias que se incorporan a los planes de colonización que desarrolla el Ministerio de Bienes Nacionales, especialmente en las regiones X, XI y XII.

El monto máximo del subsidio, que debe aplicarse necesariamente en una vivienda emplazada en el predio que ocupe el colono, alcanza hasta 300 U.F., no pudiendo superar el 90% del valor de la vivienda construida.

Tanto la forma de acceder a este subsidio, como la forma de aplicarlo, difieren sustancialmente del resto de los sistemas, en atención a las condiciones de las familias a las cuales está destinado y a las dificultades para construir las viviendas.

a.7) Programa de Desconcentración Metropolitana

Se trata de un programa cuyo objetivo es facilitar la migración de las familias que, habitando actualmente en la Región Metropolitana, estén interesadas en trasladarse a otras regiones del país, especialmente a aquellas que ofrezcan adecuadas expectativas de trabajo.

Con este propósito, el Ministerio otorgará, a las familias que resultan seleccionadas, un subsidio que será aplicable sólo en la adquisición de una vivienda ubicada en la región señalada al momento de postular.

Atendiendo que en 1987, año en que se implantó por primera vez este Sistema, no había oferta de vivienda en las regiones del tipo señalado, el Ministerio programó especialmente un programa de viviendas básicas, a las cuales optaron los beneficiarios de este subsidio.

b) Los Programas de Vialidad y Pavimentación Urbana

b.1) Vialidad Urbana

A través de los programas de obras de vialidad urbanas, se procede a fortalecer la infraestructura vial urbana de las ciudades y localidades del país, mediante la construcción y/o el mejoramiento de avenidas, calles, cruces y demás obras viales.

El objeto final de estas obras, las cuales son previamente evaluadas para determinar su prioridad, es el de aumentar la capacidad de tránsito en consecuencia con los requerimientos del transporte vehicular, aliviando así la congestión de tránsito urbano y sus negativas consecuencias en la polución ambiental.

b.2) Pavimentación Urbana

A través de este programa, el Ministerio procede a la mantención del parque vial urbano de todo el país, con la sólo excepción del de la comuna de Santiago, a cargo de la respectiva Municipalidad.

Consecuentemente, este programa incluye obras de conservación, reparación, reposición de pavimentos y otras similares cuya finalidad es mantener expeditas las vías de tránsito urbano.

c) Equipamiento Comunitario

Mediante esta línea de acción, el Ministerio, sea en forma directa o a través de mandatos que recibe de terceros, ejecuta obras de equipamiento comunitario en los conjuntos habitacionales cuyas viviendas se asignan, preferentemente, a través del Sistema de Postulación Habitacional ya descrito.

Estas obras, que consisten principalmente en centros abiertos, jardines infantiles, consultorios de salud, escuelas, locales para carabineros, multicanchas, etc., se programan y construyen cuando los nuevos conjuntos habitacionales carecen de estos tipos de equipamiento en los alrededores o, cuando existiendo, resultan insuficientes para atender las necesidades de la nueva población.

d) Mejoramiento Habitacional

Se incluye en este ítem los programas específicos que se indican a continuación:

d.1) Saneamiento de Títulos

A través de esta línea de acción, la cual tuvo su origen en el D.L. Nº 2.833, de 1979, que reglamentó una modalidad especial, sumamente expedita, para otorgar los títulos de dominio cuando se trata de regularizaciones en la propiedad de la vivienda, el Ministerio ha otorgado sobre 400.000 títulos de dominio, favoreciendo a otras tantas familias y haciendo realidad su aspiración de vivienda propia.

d.2) Saneamiento de Poblaciones

A través de esta línea se procede al mejoramiento sanitario de poblaciones tales como campamentos, operaciones sitio, etc., que, por cualquier motivo, al momento de ser ocupadas, no contaban con los servicios básicos que requieren sus habitantes.

Consecuentemente, esta línea involucra acciones del tipo de complementar obras de infraestructura urbana o mejoramiento de las mismas; de radicación o erradicación de campamentos; de mejoramiento de las condiciones habitacionales, etc.

d.3) Infraestructuras Sanitarias

Programa que, en verdad, forma parte del anterior pero que, por ofrecer un producto muy definido, el "lote con servicios" o "infraestructura sanitaria", se trata en forma independiente.

En general, este programa corresponde a una línea de acción propia de los municipios, destinada principalmente a mejorar campamentos u operaciones sitio que pueden ser radicados en los terrenos que actualmente ocupan, y cuyas obras se contratan generalmente por mandatos que confieren las Municipalidades a los SERVIU.

Este programa tiene su origen en la Ley 18.138 y su reglamento está contenido en el D.S. Nº 804 (M. del Interior), de 1982. El costo de estas soluciones puede alcanzar hasta 110 U.F.

4. MODERNIZACION DEL SECTOR VIVIENDA Y URBANISMO

4.1. REGIONALIZACION Y DESCENTRALIZACION

En el año 1976, la estructura completa del sector público de Vivienda y Urbanismo sufrió un profundo proceso de modificaciones, para dar cumplimiento a las políticas de regionalización del país y desconcentración de su administración. Con el D.L. N° 1305 de ese año, se fusionaron las Corporaciones de la Vivienda, de Mejoramiento Urbano, de Servicios Habitacionales y de Obras Urbanas en una sola entidad, para cada una de las regiones del país, creándose los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización. Al mismo tiempo, se crearon trece Secretarías Ministeriales.

Este proceso de cambio, fue posteriormente afinado, al traspasar o eliminar paulatinamente aquellos servicios dependientes que no concordaban con los postulados de su acción y los del Supremo Gobierno. Como fueron: Empresa de Agua Potable, Sociedades Mixtas de Mejoramiento Urbano, División de Desarrollo Social y los Comités Habitacionales Comunales. Como también, la propia orgánica del Ministerio ha sido dinámica, ajustándose conforme a sus políticas de acción y a las impartidas por el Supremo Gobierno. A vía de ejemplo, considérese la supresión de la División de Coordinación Regional y Evaluación, en el MINVU, y la Subdirección Administrativa, en SERVIU Metropolitano.

En la actualidad, puede visualizarse que el Nivel Central (MINVU) se encuentra representado en todas las regiones por la respectiva SEREMI, y asimismo, que la ejecución de los programas se realiza a través de entes autónomos, con patrimonio propio, con una adecuada capacidad de decisión, de jurisdicción regional y con facultades suficientes para desarrollar sus funciones, los SERVIU, pudiendo concluirse que muestra una orgánica desconcentrada territorial y funcionalmente, con adecuados niveles de decisión y representación en todas las regiones.

Junto con lograr las metas de regionalización, el Ministerio se ajusta a la necesidad de crear un Sector Público subsidiario y eficiente, eliminando el sobredimensionamiento del aparato administrativo. Como ejemplo, cabe destacar que las dotaciones de personal del Sector, y a pesar del esfuerzo que ha significado la descentralización, se han reducido del año 1973 a fecha en la siguiente forma:

1973	=	38.814
1974	=	11.565
1979	=	4.340
1987	=	3.485

Esta desconcentración sobre una base regional ha permitido una mayor cobertura de la acción, un mejor conocimiento de las necesidades de la región y sus disponibilidades de recursos, una participación mas efectiva de la población regional en su problemática, una coordinación mas fluida con otros organismos del Sector Público y Privado, etc.

El proceso de regionalización ha sido acompañado también por profundos cambios en los sistemas que implementan la solución de los problemas habitacionales y de desarrollo urbano en el país. En materia de vivienda se ha desarrollado novedosas modalidades de atención que procuran un crecimiento sostenido en la

construcción de viviendas en forma consecuente con las reales necesidades de la población y conforme a los principios fundamentales que guían la política habitacional. En desarrollo urbano se han explicitado claramente las políticas de acción a seguir.

Todas estas reformas se insertan en el proceso de modernización del Estado de Chile, que tiene por objetivo lograr una administración eficiente y adecuada del nuevo rol asignado a éste en la institucionalidad nacional.

El proceso de descentralización funcional ha sido esencialmente dinámico en el Sector Vivienda. La regionalización iniciada en 1976, generó las bases estructurales creando organismos regionales con suficiente autonomía funcional. Sin embargo, los diversos sistemas de apoyo técnico a las políticas de vivienda y urbanismo, empleados por el Sector (administración presupuestaria, planificación, administración del personal, información, etc.), son siempre susceptibles de mejorar, especialmente al considerar nuevas implementaciones y/o modificaciones de sistemas administrativos, procedimientos, métodos, reglamentos, instructivos, etc. En este contexto dinámico, la Política del Ministerio, en concordancia con lo establecido en la Ley N° 18575 del año 1986, es tender a concentrar las acciones de administración y ejecución en las instancias regionales pertinentes, reservando al nivel central del MINVU el abocarse exclusivamente al ejercicio de su papel normativo y fiscalizador.

El papel de la informativa en este proceso de descentralización funcional en el MINVU es fundamental, en el sentido que debe permitir el perfeccionamiento y consolidación del mismo, entregando a las unidades regionales las herramientas necesarias para administrar directamente muchos procesos, generando solo la información necesaria para su control global al nivel central.

4.2. COMPUTACION

El MINVU, dando cumplimiento a las Políticas Nacionales de Modernización y Computarización de los Sistemas Administrativos del Sector Público, ha implementado desde fines de 1985, un conjunto de importantes actividades orientadas a introducir nuevas tecnologías de procesamiento de datos, con el objeto de mejorar la calidad de los servicios y atención que el Sector ofrece a la comunidad, optimizando el uso de los recursos disponibles y logrando una mayor eficiencia en su gestión. Para tal efecto se adquirió un nuevo equipamiento computacional, que considera un procesador central Sistema IBM 38, modelo 700, conectado en línea con terminales y micro-computadores ubicados en las Divisiones del MINVU - Central y en las SEREMI y SERVIU a lo largo de todo el país.

El Sistema IBM/38 conforma un Sistema de Información distribuido que permite la captación de la información en el lugar que se genera, la agregación de la misma a un nivel central y además, la capacidad de procesamiento independiente a los diferentes usuarios. Esta situación facilita una descentralización operativa de los sistemas, permitiendo una integración de los datos para apoyar la gestión de autoridades y jefaturas en los distintos niveles e instituciones del Sector.

Los objetivos generales de este proyecto de modernización computacional han sido:

- i) Mejorar la calidad del servicio y atención que ofrece el Sector Vivienda y Urbanismo a la comunidad.
- ii) Obtener una mayor eficiencia y eficacia de la gestión administrativa del Sector, mejorando la relación recursos-resultados, sobre la base de los beneficios que producirá esta mecanización:
 - eliminación de trabajo manual.
 - reducción de costos de procesar la información.
 - mayor calidad y oportunidad de la información.
 - aumento de la rentabilidad social de los recursos de capital administrados por MINVU.
 - Aumento del rendimiento/funcionario, imprescindible para absorber los crecientes planes de vivienda.
 - ordenamiento administrativo, básicamente vía normalización y simplificación de procesos.
- iii) Racionalizar el problema de administración y asignación de recursos para el procesamiento de la información en el MINVU, buscando una respuesta integradora y eficiente a la problemática de informática del Ministerio.
- iv) Integrar la gestión del Ministerio a nivel nacional sobre la base de esta modernización de sus sistemas administrativos y de control.
- v) Perfeccionamiento y consolidación del proceso de descentralización funcional del Ministerio. El Software de Base de Datos, las posibilidades de trabajo inter-activo y las facilidades de comunicación que incorpora el Sistema IBM/38 con un pilar esencial para lograr una mayor independencia regional en sus decisiones, ya que éstas dependen en gran medida de la oportunidad y calidad de la información que las regiones dispongan, mucha de la cual debe ser propor-

cionada desde el Nivel Central. Asimismo, los Servicios Regionales dispondrán de las herramientas y flujos de información necesarios para controlar directamente los procesos operativos asociados a los Sistemas Habitacionales.

En dos años de desarrollo del Proyecto se ha logrado convertir, optimizar e integrar los sistemas computacionales que ya tenía implementado el MINVU Central y los Servicios Regionales y además, se han desarrollado numerosas nuevas aplicaciones conforme a la filosofía de trabajo distribuido y comunicaciones que conecta a todos los Servicios del Sector (SEREMI y SERVIU) con el Nivel Central.

Una reseña de los principales sistemas que actualmente operan es la siguiente:

- Contabilidad Gubernamental.
- Personal, sueldos.
- Sistema Control Financiero.
- Servicio de Bienestar.
- Subsidio Tradicional.
- Sistema de Ahorro y Financiamiento.
- Sistema Subsidio Rural.
- Sistema de Postulación, Asignación y Venta de Viviendas.
- Sistema Unificado de Subsidio Habitacional.
- Cartera de Deudores Hipotecarios.
- Programa Extraordinario de Viviendas.
- Registros de Contratistas y Consultores.
- Sistema Control de Permiso de Edificación.

Asimismo, el uso extensivo a nivel nacional de paquetes de software ampliamente disponibles para los Computadores Personales (Procesadores de Textos, Hojas Electrónicas, Bases de Datos, etc.), ha aumentado la capacidad de gestión del Sector, especialmente en lo referido a la productividad de profesionales y tareas de secretariado.

En el año 1987, se llevó a cabo la instalación de la red de transmisión de datos a lo largo del país, lo cual permite hacer realidad la implementación de sistemas administrativos que integren a los SERVIU y SEREMI con el Nivel Central en forma automática.

5. RECUENTO DE 14 AÑOS DE VIVIENDA

5.1. EVOLUCION DEL PARQUE HABITACIONAL

En los cuadros que se presentan a continuación, se ofrece una amplia retrospectiva de la situación habitacional en los últimos 30 años, a través de cifras comparadas de la totalidad de los censos de Población y Vivienda efectuadas en el país.

a) Crecimiento Anual del Parque Habitacional

Censo	Viviendas (miles)	Incremento del Período (miles)	Incremento Prom. Anual (miles)	Incremento sobre Período anterior (o/o)
1952	1.042			
1960	1.323	281	35,1	
1970	1.701	378	37,8	7,7
1982	2.320	619	51,6	36,5

A partir de los años '70, el ritmo con que se incrementa anualmente el parque habitacional, crece significativamente respecto de los períodos anteriores.

b) Evolución del Parque de Viviendas Aceptables

Censo	Viviendas (miles)	Viviendas (miles)	Aceptables (o/o)
1952	1.042	824	79,1
1960	1.323	1.006	76,0
1970	1.701	1.337	78,6
1982	2.320	1.956	84,3

c) Evolución del Parque de Viviendas Deficitarias

Censo	Viviendas (miles)	Viviendas (miles)	Deficitarias (o/o)	Incremento de Vivs. Deficitarias (miles)
1952	1.042	218	20,9	
1960	1.323	317	24,0	99
1970	1.701	364	21,4	47
1982	2.320	364	15,7	0

En términos absolutos, hasta 1970 se estuvo incrementando el parque de viviendas deficitarias (constituido por aquellas de carácter 'permanente' de condición 'mala' y por aquellas 'no convencionales'). Hacia 1982, por primera vez, este parque de viviendas deficitarias no tuvo incremento alguno por lo que, por este concepto, el crecimiento del déficit ha quedado congelado. En términos relativos, el parque de viviendas deficitarias ha estado disminuyendo en forma significativa, alcanzando a un 15,7^o/o del total de las viviendas hacia 1982.

d) Evolución del Standard de Ocupación de la Vivienda

Censo	Población (m. hbs.)	Viviendas (miles)	Habitantes / Vivienda
1952	5.444	1.042	5,22
1960	7.135	1.323	5,39
1970	8.615	1.701	5,06
1982	11.085	2.320	4,78

A contar de los años '60 se observa una atomización del hogar, que se traduce en una ocupación de la vivienda por un número menor de personas, lo que a su vez implica la necesidad de contar con un mayor número de viviendas. Así, si hacia 1982 se hubiese mantenido el standard de habitantes/vivienda existente en 1960, se requerirían 263 mil viviendas menos.

e) Evolución del Standard Habitacional

Censo	Población (m. hbs.)	Viviendas Aceptables (miles)	Viviendas Aceptables/1.000 Habitantes (Nº)	Incr. del Standard (º/o)
1952	5.444	824	151	(6,6)
1960	7.135	1.006	141	9,9
1970	8.615	1.337	155	13,5
1982	11.085	1.956	176	

Hacia los años '60 el standard habitacional alcanzó el nivel más bajo en el país, revirtiéndose el proceso a partir de dicho año con un incremento del standard de aproximadamente un 10^o/o hasta los años '70 y un incremento superior al 13^o/o hasta 1982, en que se observa el más alto standard registrado en el país.

f) Evolución en la Tenencia de la Vivienda

Censo	Viviendas Permanentes	Viviendas Permanentes Ocupadas Por sus Propietarios	
	(miles)	(miles)	(%)
1952	956	311	32,5
1960	1.159	450	38,8
1970	1.501	822	54,4
1982	2.078	1.350	65,0

Hacia 1982, el 65% de las viviendas se encontraba ocupadas por sus propietarios, duplicando el porcentaje de 30 años antes, en 1952.

g) Estimación de la Deficiencia de Viviendas

La Pontificia Universidad Católica de Chile, en Estudio elaborado para este Ministerio, da a conocer la cuantía de lo que se denomina comúnmente como déficit habitacional.

Este déficit esta compuesto, principalmente, por 2 factores: las familias que carecen de vivienda y viven de "allegados" con otras familias y las viviendas provisorias y otras definitivas que, por su condición, deben ser reemplazadas.

Acción	Viviendas Necesarias (Nº)
Viviendas por "allegados"	160.803
Viviendas de reemplazo	262.513
Total Viviendas Deficitarias	423.316

5.2. Edificación Habitacional

a) Edificación Formal

En el cuadro siguiente se indica, se acuerdo a las cifras oficiales del INE, la cantidad de viviendas construidas formalmente a lo largo del país.

Quinquenio	Total Viviendas (No)	Promedio Anual (No)
1973 - 1977	142.628	28.526
1978 - 1982	189.010	37.802
1983 - 1987	267.256	53.451

A continuación se indica el desglose correspondiente al último de los quinquenios señalados:

Año	Total Viviendas
1983	44.360 (1)
1984	49.509 (2)
1985	61.233
1986	52.082
1987	60.072

(1) Incluye 6.636 vivs. Ley 18.138

(2) Incluye 2.740 vivs. Ley 18.138

Además de la actividad reseñada en los cuadros anteriores, durante el año 1987 se regularizó la construcción de 34.076 nuevas viviendas, registrándose así sobre 94.000 nuevas viviendas en dicho año.

b) Edificación Total

Para medir lo construido a través del tiempo, en especial cuando se pretende comparar períodos gubernativos, se recurre frecuentemente a dos fuentes de información, a saber: los permisos de edificación y los Censos de Población y Vivienda, ambos recopilados y publicados por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE).

No obstante, ambos métodos tienen sus propias limitantes y, además, miden cosas distintas.

Los permisos de edificación son un indicador indirecto que, cuando se le une a las estadísticas sobre mano de obra y despachos de cemento y fierro, permite estimar tendencias en la actividad de la construcción. Sin embargo, no son tan útiles para calcular viviendas terminadas, dado que en estricto rigor, los permisos de edificación son "intenciones de construir", las cuales no necesariamente se concretan.

Por ejemplo, la Corporación de la Vivienda (CORVI), antecesora legal de los SERVIU actuales, registra haber iniciado un total de 89.039 viviendas durante

los años 1971 y 1973. Sin embargo, según consta en publicaciones oficiales del Ministerio, aparecidas durante el Gobierno anterior, la CORVI sólo terminó la CORVI sólo terminó 46.768 unidades, lo que arroja un promedio de 15.489 viviendas verdaderamente terminadas al año.

Otra limitante que se observa en los permisos de edificación radica en el hecho de que muchos miles de viviendas son construidas sin contar con las autorizaciones municipales ni tampoco son registradas estadísticamente.

Tal es el caso de gran parte de las edificaciones en el sector rural, en donde ni siquiera existen Direcciones de Obras Municipales. También ocurre este fenómeno en el sector urbano. Por ejemplo, en las "Operaciones Sitio" se han efectuado programas de saneamiento de las urbanizaciones, regularización de títulos de dominio y construcción de casetas sanitarias, habiéndose gastado hasta la fecha sobre 200 millones de dólares para superar la dramática condición en que vivían 117 mil familias desde hace 15 años. Una vez que estos loteos se regularizan, los mismos beneficiarios tienden a construir sus piezas hasta completar o terminar su vivienda, lo que, sin duda, hacen sin el permiso municipal.

Los Censos de Población y Vivienda, por su parte, tampoco miden el número de viviendas que cada año se edifican.

Asimismo, el INE no recopila las estadísticas sobre recepciones municipales, las que seguramente arrojarían información relevante, aún cuando no exhaustiva sobre el fenómeno.

Por tanto, indirectamente se utilizan los Censos de Población y Vivienda y a través de ellos, el país registra, cada cierto tiempo, el número total de viviendas que conforman el parque habitacional.

En el año 1952, fecha en que se hizo el primer Censo confiable sobre esta materia, el país contabilizó un total de 824 mil viviendas adecuadas (excluidas las de tipo deficitario). Luego, en el Censo de 1960, la cifra sube a 1 millón seis mil viviendas, lo que arroja un aumento neto de viviendas entre ambas fechas censales, de 182 mil nuevas viviendas terminadas. Para calcular el promedio anual de viviendas terminadas en esa década, simplemente se divide por el número de años transcurridos en dicho período. Por lo tanto, se puede afirmar que en la década del 50 el promedio de viviendas construidas fue de 22.750 unidades por año.

Si se aplica igual criterio para los siguientes Censos, se obtiene lo siguiente:

PERIODOS CENSALES	AUMENTO DE VIVIENDAS	PROMEDIO ANUAL DE VIVIENDAS TERMINADAS
1960-70	331.000	33.100
1970-82	683.207	56.934

De las estadísticas censales se concluye que el parque habitacional de viviendas aceptables creció en un 46% entre el año 1970 y el año 1982.

Dicho resultado es categórico respecto del avance alcanzado por el país a través del tiempo; sin embargo, no suficiente para esclarecer lo construido en cada gobierno, dado que los períodos de éstos no coinciden con los períodos censales.

Si se desea estimar lo construido durante un Gobierno en particular, se requiere complementar la información precisa de los Censos con otras fuentes de información y, por lo tanto, se trata de estudios más complejos.

Por ejemplo, para quien desee calcular lo construido en el actual Gobierno, se necesita restar lo edificado y terminado en el Gobierno anterior. También se debe sumar lo construido después de abril de 1982, fecha del Censo, hasta diciembre de 1987.

Respecto de los tres años del Gobierno anterior, la CORVI, como se dijo, registra 46.768 viviendas terminadas. A ello se debería agregar otro tanto por efecto de viviendas informales, las que no se registran por las estadísticas oficiales. Es discutible cuál es la proporción que éstas puedan significar. En todo caso, si se aplica el promedio de lo observado por el Censo entre 1970 y 1982, habría que sumar un 40% adicional, lo que representa 18.707 viviendas informales. Todo ello da un máximo de 65.475 unidades imputables a dicho Gobierno.

Si se toma en cuenta que los Censos registran entre 1970 y 1982 un aumento neto de 683.207 viviendas, a esa cifra se le restan las 65.475 del Gobierno anterior y quedan 617.732 terminadas después del 73 y hasta abril de 1982, mes del Censo.

En lo que dice relación a lo construido después del Censo del 82, también puede ser discutible. La cifra exacta se sabrá en el Censo de 1990.

No obstante, algunos cálculos preliminares son ilustrados. Baste con mencionar que las viviendas terminadas que se han contratado por el Ministerio de Vivienda y las que se han financiado con los subsidios habitacionales suman 208.607 unidades (ver punto siguiente).

A esa cifra de viviendas terminadas con financiamiento estatal se deben sumar las ejecutadas por el sector privado autónomo. E incluso debiera agregarse otro tanto por concepto de construcciones informales. Las privadas autónomas se calculan en al menos cuatro mil por año, lo que en esos seis años (restando los primeros cuatro meses del año 1982) da un volumen de 22.666 viviendas. Las viviendas informales, por su parte, representan alrededor de un 40% de todo lo anterior, de acuerdo a observaciones censales. Si se aplica este criterio, al igual que se hizo para el caso del Gobierno anterior, se obtiene un total de 92.509 viviendas entre el año 1982 y 1987.

En consecuencia, lo construido durante el Gobierno actual entre 1973 y 1987, se estima en 941.513 viviendas.

5.3. El Aporte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

a) 420.000 Viviendas

Entre el día 11 de septiembre de 1973 y el día 31 de diciembre de 1987, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha participado en la construcción de 421.379 viviendas, sea contratándolas directamente con empresas constructoras para posteriormente asignarlas y venderlas a las familias inscritas en sus registros de postulantes, sea concurriendo a su financiamiento parcial, a través de los sistemas de subsidio habitacional.

En resumen, esta labor le ha valido, a este Ministerio, contribuir con un promedio de aproximadamente 29.200 viviendas anuales a la solución del problema habitacional de las familias chilenas. Lo anterior representa un incremento cercano al 60% respecto de la labor, que el Sector Público desarrollaba en la década de los años 60, que alcanzara un promedio anual de aproximadamente 18.400 viviendas.

Más importante aún es el hecho de cómo esta labor se ha ido incrementando continua y vigorosamente a través de los años, de modo tal que en los primeros años de este período, el promedio alcanzó a 23.600 viviendas anuales, en tanto que en los 7 años últimos, ha alcanzado a 34.900 viviendas como promedio anual, a diferencia de lo sucedido en la década de los años 60, durante la cual el promedio anual de los primeros años, de 18.700 viviendas, fue incluso ligeramente superior al promedio de la segunda parte, que alcanzó a 18.200 viviendas anuales.

Finalmente, es destacable que, durante los últimos 3 años, el promedio anual ha alcanzado a 46.600 viviendas, 2.5 veces el promedio de la década de los años 60. De acuerdo a las metas contempladas para el año 1988, el promedio para los últimos 3 años de labor alcanzará a 55.000 viviendas por año, lo que permite apreciar la gran dinámica y prioridad que el S. Gobierno le ha asignado a este Sector.

En el Cuadro que se inserta a continuación, se detalla la labor desarrollada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en los últimos 14 años.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SU LABOR EN VIVIENDA (PERIODO 1973 - 1987)

AÑO	Nº SUBSIDIOS PAGADOS (1)	Nº VIVIENDAS TERMINADAS (2)	TOTAL VIVIENDAS TERMINADAS
1973 (3)		13.377	13.377
1974		29.564	29.564
1975		37.087	37.087
1976		15.351	15.351
1977		17.823	17.823
1978	1	22.176	22.177
1979	3.509	15.651	19.160
1980	7.675	16.226	23.901
1981	11.221	15.778	26.999
1982	7.925	12.599	20.524
1983	8.510	13.489	21.999
1984	13.522	20.418	33.940
1985	15.887	25.089	40.976
1986	22.565	27.091	49.656
1987	22.191	26.654	48.845
TOTAL	113.006	308.373	421.379

- (1) Subsidio pagado corresponde a vivienda terminada por tanto, se suma con las viviendas terminadas para obtener el número total de éstas.
Los subsidios otorgados y pagados incluyen los llamados Tradicionales, Rural, S.A.F. y Colonización.
- (2) Incluye Sector y Mandatos.
- (3) Incluye sólo período 11 septiembre - 31 diciembre.

b) 870.000 Nuevas Familias Propietarias

Hasta el 31 de diciembre de 1987, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo había procedido a sanear 447.109 títulos de dominio, regularizando de esta manera la propiedad de otras tantas familias.

Estos títulos corresponden a poblaciones de vivienda, de operación sitio; loteos irregulares y ocupaciones ilegales ocurridas con anterioridad al 11 de septiembre de 1973.

Para proceder a otorgar los títulos, no sólo ha sido necesario extender las escrituras respectivas si no que, además, en la mayoría de los casos, ha sido preciso resolver el problema de los terrenos, en el caso de las ocupaciones ilegales y de los loteos irregulares, indemnizando a sus propietarios y, además, ejecutando las obras de urbanización faltantes, tales como redes definitivas de agua potable, en reemplazo de los pilones que tenían; redes de alcantarillado, eliminando los pozos negros; obras de pavimentación y electricidad.

A los títulos de dominio regularizados, se agrega los títulos de dominio correspondientes a las viviendas construidas o financiadas por el Ministerio de

Vivienda y Urbanismo en este período y que, como se señaló en el punto anterior, alcanzan a 421.379 viviendas, todas las cuales se entregan, construyen o adquieren en propiedad.

En conjunto, entre títulos regularizados y títulos otorgados por nuevas viviendas, este Ministerio ha posibilitado que 868.488 familias accedieran a la propiedad en estos últimos 14 años.

Si a lo anterior se agrega la labor efectuada en materia de lotes con servicio por las Municipalidades y las viviendas que se han construido y transado directamente por el Sector Privado, la cantidad de nuevos propietarios de sus soluciones habitacionales, durante estos últimos 14 años, supera el millón de familias.

En resumen, lo anterior quiere decir que, del total de la población del país, aproximadamente 1 de cada 2.7 familias se ha transformado, durante estos 14 años, en propietaria de su residencia.

A continuación se incluye un Cuadro que contiene el detalle de los saneamientos de títulos de dominio efectuados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

TITULOS DE DOMINIO OTORGADOS

REGULARIZACIONES DE POBLACIONES, LOTEOS IRREGULARES, OPERACIONES "SITIO Y OCUPACIONES ILEGALES.

PREVIAS AL 11 SEPTIEMBRE 1973, DE ORIGEN SECTORIAL Y FISCAL

REG.	UNIDADES									
	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	TOTAL
I	3.294	2.904	1.508	1.866	1.220	725	253	444	1.251	13.465
II	2.682	9.365	3.741	382	1.068	842	2.152	831	1.055	22.118
III	2.179	2.493	1.499	1.129	309	242	257	241	210	8.559
IV	2.725	2.908	1.856	1.322	1.001	58	1.255	510	158	11.793
V	6.771	6.562	7.290	9.084	1.143	2.521	1.231	1.134	1.621	40.357
VI	4.611	2.892	1.884	938	489	624	359	323	129	12.249
VII	5.953	1.467	752	696	342	443	833	769	1.259	12.514
VIII	5.445	3.967	6.279	4.072	4.935	3.138	1.542	3.047	3.239	35.664
IX	4.931	1.817	1.334	1.241	937	979	1.302	1.686	1.884	16.111
X	6.077	3.461	2.089	2.042	1.982	1.190	1.061	852	1.013	19.767
XI	1.359	215	209	139	83	131	170	358	184	2.848
XII	2.350	2.360	287	155	1.039	832	847	258	408	8.536
M.	41.074	65.800	35.509	27.737	22.996	12.026	11.230	15.450	11.306	243.128
TOTAL	89.451	106.211	64.237	50.803	40.544	23.751	22.492	25.903	23.717	447.109

B.— SEGUNDA PARTE:

LABOR 1987 — UN AÑO ACTIVO

1. EVOLUCION DEL MERCADO DE LA VIVIENDA DURANTE 1987

La inversión en construcción incrementó su participación en el Producto Geográfico Bruto nacional durante 1987, llegando a un 5.82^o/o del total. Mientras el Producto Geográfico Bruto nacional aumentó en un 5.4^o/o anual, el Sector Construcción creció en un 10.6^o/o anual.

Dentro del Sector Construcción, la inversión en vivienda creció en un 18^o/o. La inversión en edificación no habitacional, es decir, aquella destinada al comercio, industria y servicios se incrementó en un 20^o/o. La inversión en obras de infraestructura (caminos, puentes, etc.), se mantuvo constante.

El monto invertido por el Sector Construcción ascendió a 23.100 millones de pesos constantes a su valor del año 1977, cifra que se acerca a los 23.500 millones de pesos a su valor del mismo año que se invirtieran en 1981, considerado el año del "Boom".

Respecto al mercado de vivienda, durante 1987 las tasas de interés de largo plazo han sido más bajas que aquellas observadas al comienzo de 1986, pero levemente más altas que las tasas correspondiente a los últimos meses de 1986.

Los préstamos para vivienda financiados con letras de crédito, otorgados por el sector financiero llegan a un promedio de 1.850 préstamos mensuales por montos de 570 Unidades de Fomento aproximadamente, ambas cifras superiores a las observadas durante 1986.

Durante el año se observó una mayor estabilidad en la tasa nominal de letras de crédito que en promedio ha sido de 6.22^o/o, promedio inferior al observado durante 1986, año en que alcanzó un valor de 6.76^o/o con grandes fluctuaciones entre sus dos semestres. Sin embargo, las cifras muestran una leve tendencia al alza de la tasa.

La relación entre la tasa interna de retorno de mercado y la tasa de emisión de las letras de crédito mejoró sensiblemente en 1987 respecto de 1986. En 1986, la tasa interna de retorno de mercado era equivalente al 75.1^o/o de la tasa de emisión de las letras de crédito. En cambio, en 1987 dicha relación subió, en promedio, al 95^o/o, hecho que beneficia a las nuevas deudas hipotecarias disminuyendo los costos del préstamos.

El valor de las letras de crédito para vivienda actualmente en circulación alcanza a la suma de 59.500 millones de Unidades de Fomento, cifra que se ha mantenido con pequeñas variaciones durante 1986 y 1987, a pesar del incremento de préstamos otorgados, demostrando que la madurez de la cartera hipotecaria ha llegado al punto de permitir que los pagos correspondientes por amortizaciones ordinarias y extraordinarias igualen los desembolsos constituidos por los nuevos préstamos, de manera que no es necesario incorporar nuevos recursos para mantener un flujo estable de nuevos préstamos, habiéndose formado un verdadero fondo rotatorio de capital para adquisición de letras de crédito.

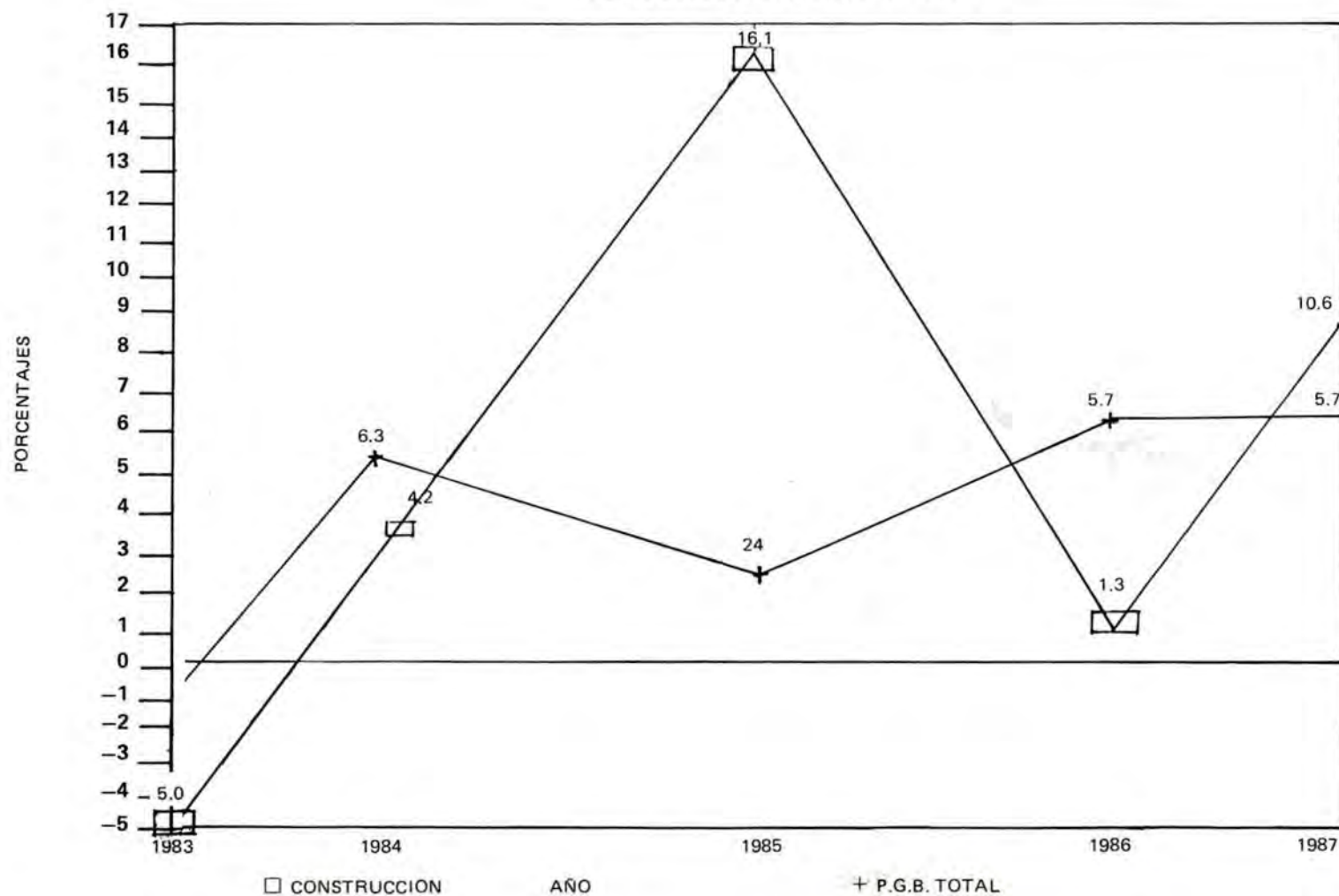
La masa actual de letras de crédito en circulación corresponde a 112.000 préstamos hipotecarios con un saldo de deuda promedio de 530 U.F.

En cuanto al ahorro para vivienda, éste sigue incrementándose a una tasa creciente. Se han abierto 57.269 nuevas libretas de ahorro para la vivienda entre diciem-

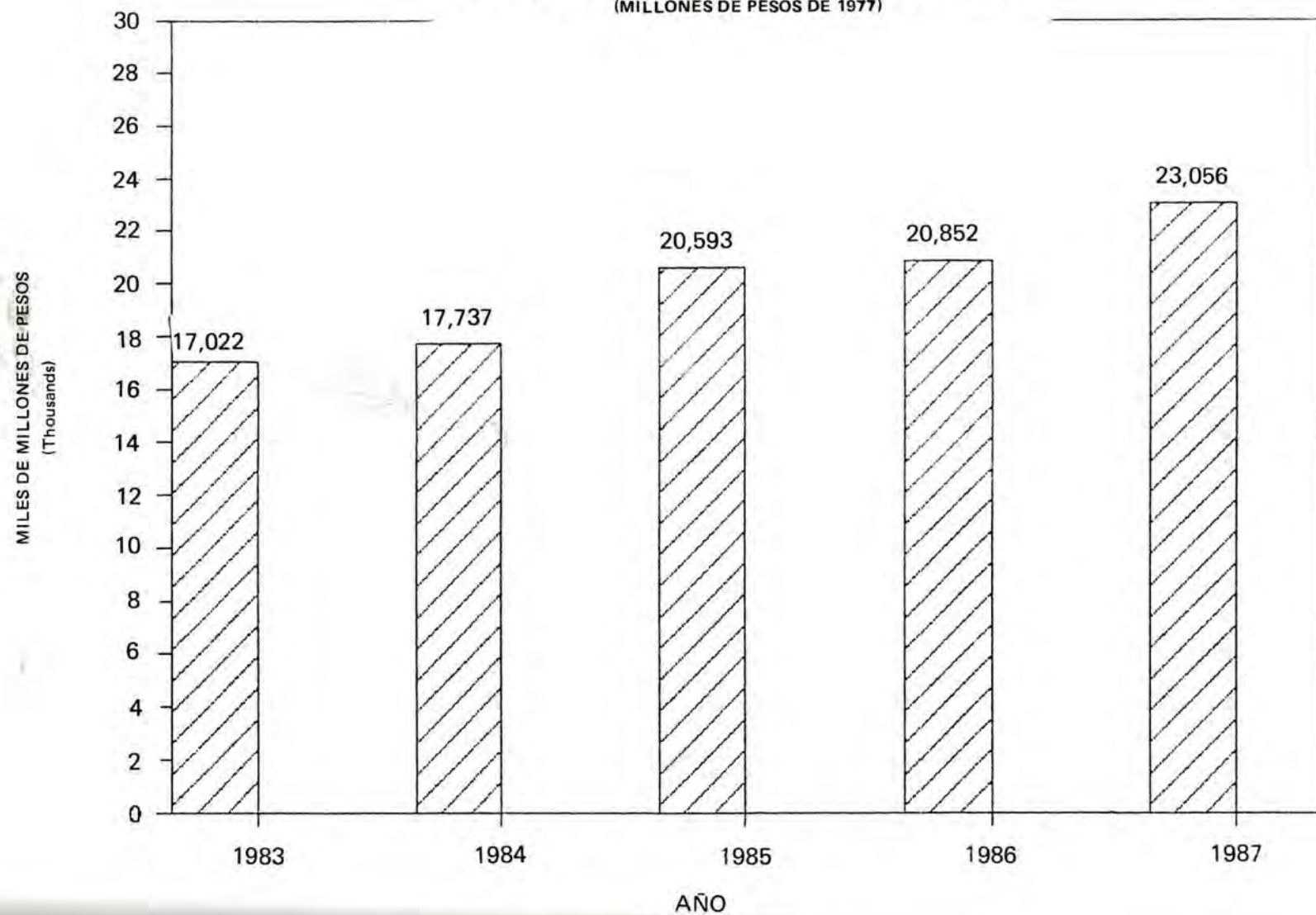
bre de 1986 y septiembre de 1987, cantidad que implica un crecimiento del 31.1^o/o en 9 meses, totalizando 241.342 libretas de ahorro para la vivienda vigentes. Por su parte, el monto ahorrado se incrementó en 1.282.003 Unidades de Fomento, cantidad que representa un 24.6^o/o de incremento, llegándose a un total acumulado de 6.493.000 Unidades de Fomento.

Todos estos factores son propicios para mantener el crecimiento sostenido del sector vivienda durante el próximo año.

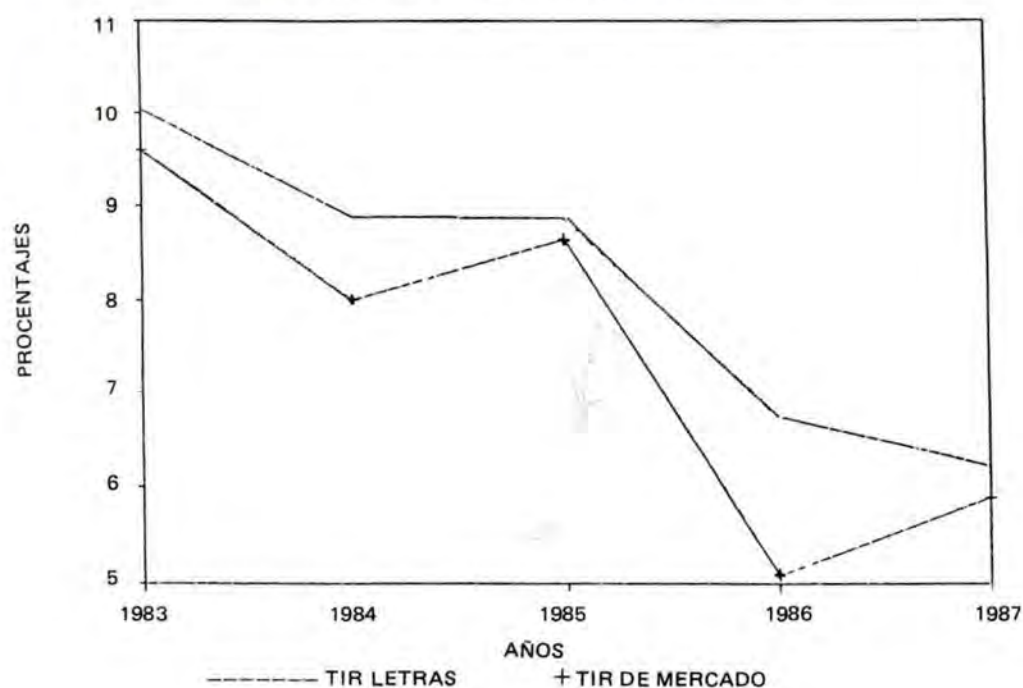
VARIACION ANUAL DEL P.G.B. TOTAL Y DEL APOORTE DEL SECTOR CONSTRUCCION



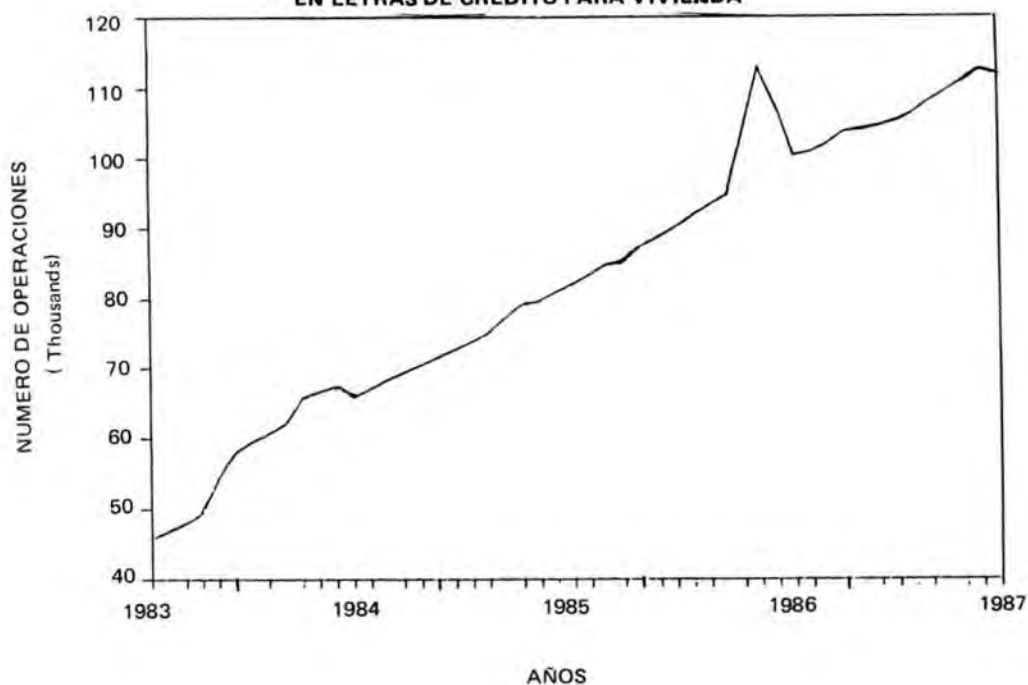
APORTE DEL SECTOR CONSTRUCCION AL P.G.B.
(MILLONES DE PESOS DE 1977)



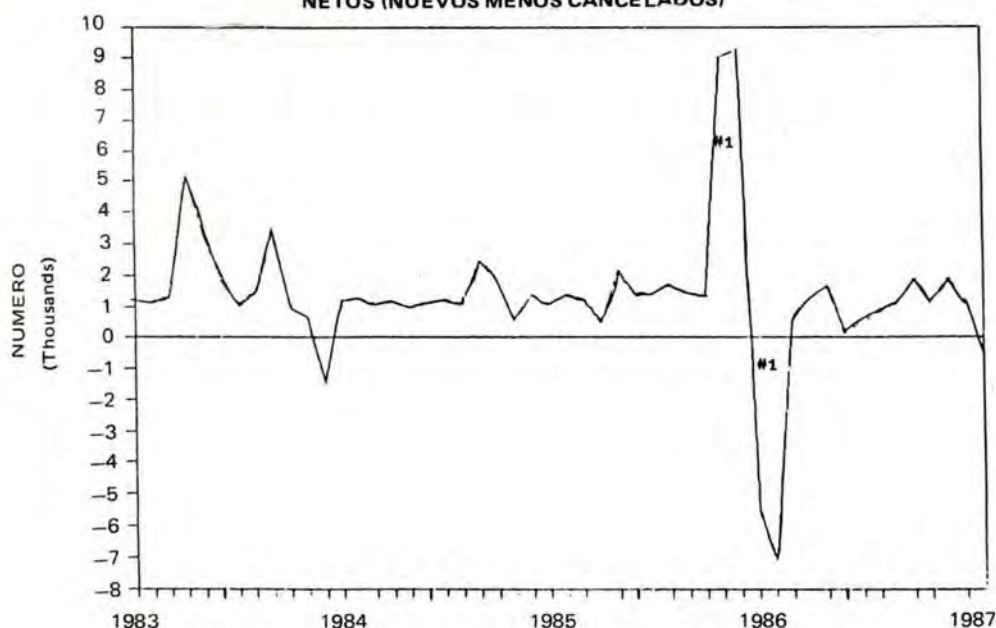
TASA INTERNA DE RETORNO PROMEDIO



PRESTAMOS VIGENTES EN LETRAS DE CREDITO PARA VIVIENDA

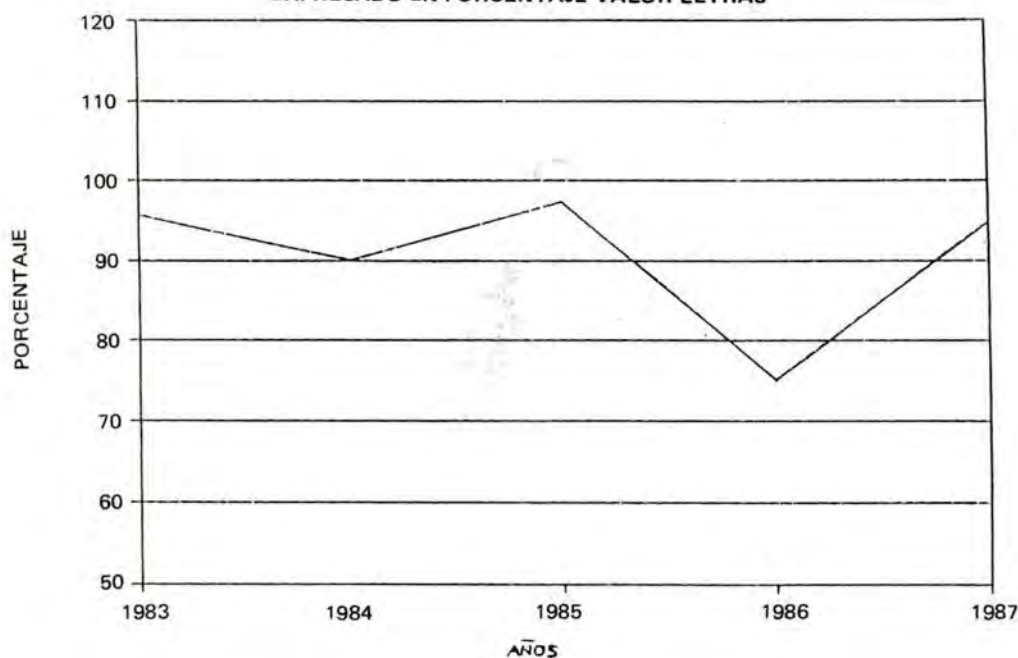


PRESTAMOS EN LETRAS PARA VIVIENDA **NETOS (NUEVOS MENOS CANCELADOS)**

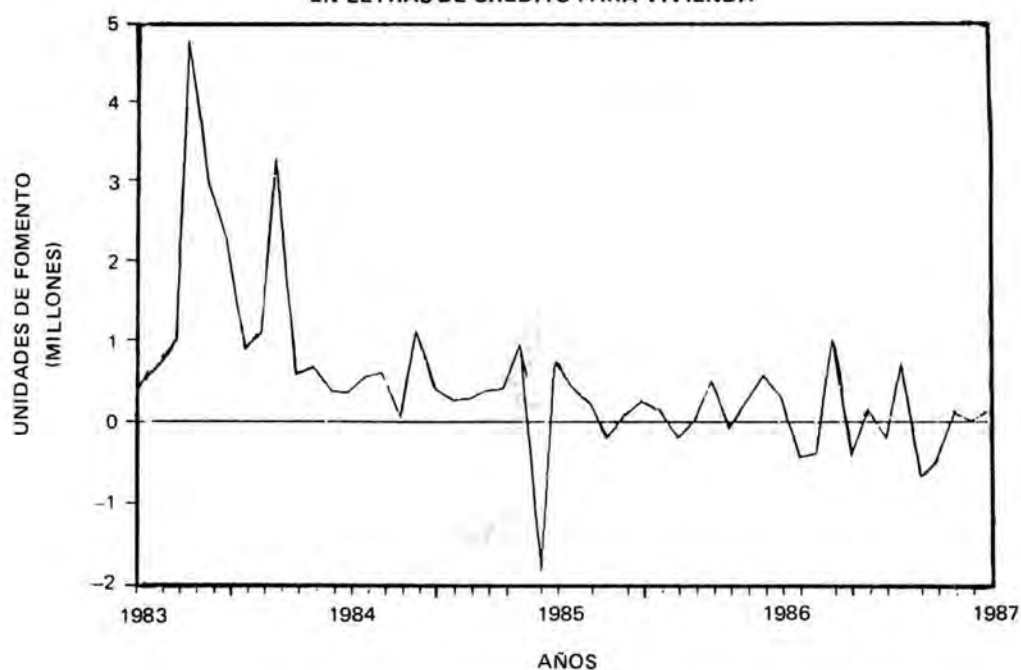


Nº 1.- Operaciones de prepago de préstamos con nuevos créditos a tasa de interés más bajas.
 Acuerdo 1 719-02860321 del Comité Ejecutivo del Banco Central.

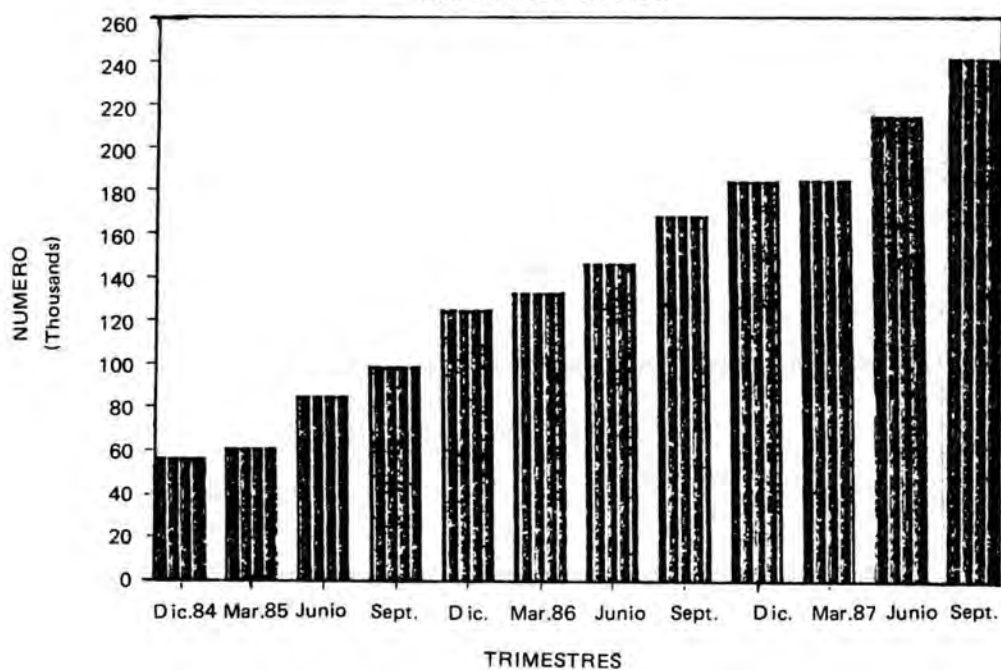
PRECIO DE VENTA LETRAS DE CREDITO **EXPRESADO EN PORCENTAJE VALOR LETRAS**



VARIACION NETA DEUDA POR PRESTAMOS **EN LETRAS DE CREDITO PARA VIVIENDA**

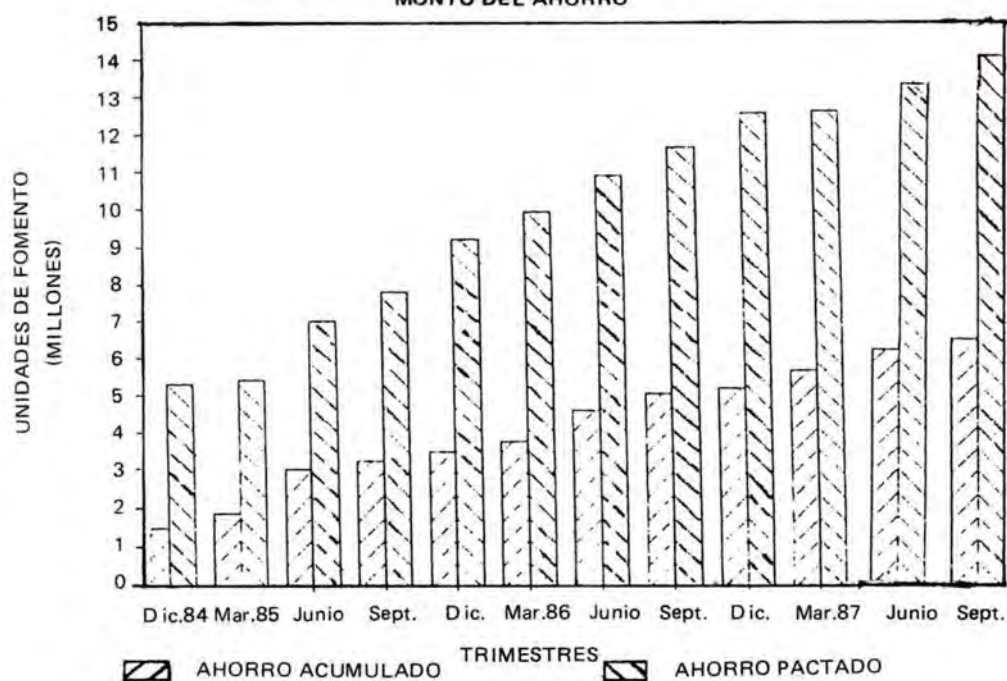


CUENTAS DE AHORRO PARA LA VIVIENDA **NUMERO DE LIBRETAS**



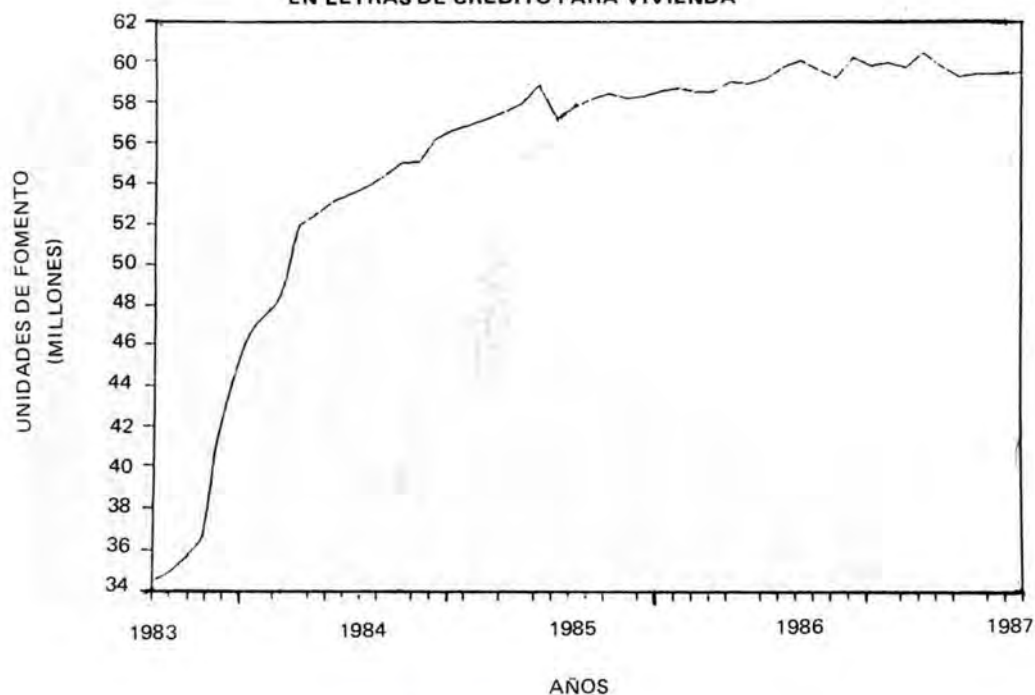
CUENTAS DE AHORRO PARA LA VIVIENDA

MONTO DEL AHORRO



SALDOS VIGENTES PRESTAMOS

EN LETRAS DE CREDITO PARA VIVIENDA



**2. PROGRAMAS DE INVERSION HABITACIONAL DEL MINVU:
ESTADISTICAS AL 31.12.87.**

2. PROGRAMA DE INVERSION HABITACIONAL DEL MINVU (SECTOR Y MANDATO)

El Programa de Inversión se materializó en la labor realizada a nivel regional y nacional a través de los SERVIU en las diferentes líneas de acción del MINVU y que se identifican en las estadísticas que se informan a continuación:

2.1 Programa de Vivienda (Labor Directa)

a.1) VIVIENDAS INICIADAS

REG.	a.1. VIVIENDAS SOCIALES		
	Nº	m2.	COSTO U.F.
I	810	30.046	148.450
II	646	24.211	119.137
III	446	13.437	82.510
IV	879	28.987	162.121
V	1.576	54.116	262.700
VI	884	30.213	161.715
VII	878	30.400	149.353
VIII	2.549	75.612	448.051
IX	887	27.226	156.367
X	720	25.457	133.189
XI	194	6.617	57.581
XII	254	7.680	76.074
RM.	7.684 (1)	263.589	1.295.924
TOTAL	18.407	617.591	3.253.172
Sup. prom. por viv. = 33,55 m2 Valor prom. por viv. = 176,74 UF			

**a.2) VIVIENDAS PLAN
EXTRAORDINARIO**

VIVIENDAS PLAN EXTRAORD.		
Nº	m2.	COSTO U.F.
274	10.679	58.628
494	18.278	84.672
561	20.196	120.548
320	12.128	68.800
2.052	77.976	522.660
530	22.080	110.470
401	16.986	85.555
2.173	77.801	458.015
386	15.654	82.540
1.108	42.104	241.920
88	3.671	30.140
150	8.250	60.000
5.872	240.752	1.269.548
14.409	566.555	3.193.496
Sup. prom. por viv. = 39.32 m2 Valor prom. por viv. = 221,63 UF		

NOTA: (1) No incluye 830 viviendas en licitación.

a.3) Viviendas por Mandatos

REGION	Nº	m2.	COSTO U.F.
I	256	7.539	30.380
VII	6	191	1.063
VIII	351	10.356	48.972
X	8	283	1.350
XI	1	31	266
XII	15	617	5.207
TOTAL	637	19.017	87.238

a.4) Total Viviendas Iniciadas 1987**(Sociales + Plan Extraordinario + Mandatos)**

REGION	Nº	m2.	COSTO U.F.
I	1.340	48.264	237.458
II	1.140	42.489	203.809
III	1.007	33.633	203.058
IV	1.199	41.115	230.921
V	3.628	132.092	785.360
VI	1.414	52.293	272.185
VII	1.285	47.577	235.971
VIII	5.073	163.769	955.038
IX	1.273	42.880	238.907
X	1.836	67.844	376.459
XI	283	10.319	87.987
XII	419	16.547	141.281
RM.	13.556	504.341	2.565.472
TOTAL	33.453	1.203.163	6.533.906

b) Viviendas Terminadas en 1987

b.1) Viviendas Sociales

REGION	Nº	m2.	COSTO U.F.
I	514	18.399	88.935
II	542	17.455	98.447
III	672	20.091	122.304
IV	1.015	33.390	185.745
V	1.365	48.284	238.875
VI	1.344	48.841	228.838
VII	1.384	47.188	229.610
VIII	2.972	92.676	516.302
IX	1.281	41.065	225.138
X	1.357	44.058	240.053
XI	324	11.397	96.652
XII	391	15.053	116.350
RM.	13.001	465.407	2.063.970
TOTAL	26.162	903.304	4.451.219

NOTA: (1) Incluye 864 viviendas convenio con I. Municipalidad de Las Condes.
Además incluye 150 vivs. del Plan Extraordinario.

b.2) Viviendas por Mandato

REGION	Nº	m2	COSTO U.F.
I	100	4.221	24.645
II	1	45	470
III	—	—	—
IV	—	—	—
V	—	—	—
VI	14	447	2.604
VII	21	757	4.330
VIII	178	4.947	30.941
IX	14	492	2.584
X	4	141	911
XI	27	1.018	6.977
XII	75	3.090	30.071
RM.	58	1.956	12.190
TOTAL	492	17.114	115.723

b.3) Total Viviendas Terminadas 1987

(Sector + Mandatos)

REGION	Nº	m2.	COSTO U.F.
I	614	22.620	113.580
II	543	17.500	98.917
III	672	20.091	122.304
IV	1.015	33.390	185.745
V	1.365	48.284	238.875
VI	1.358	49.288	231.442
VII	1.405	47.945	233.940
VIII	3.150	97.623	547.243
IX	1.295	41.557	227.722
X	1.361	44.199	240.964
XI	351	12.415	103.629
XII	466	18.143	146.421
RM	13.059 (1)	467.363	2.076.160
TOTAL	26.654	920.418	4.566.942

NOTA: (1) Incluye 764 vivs. Convenio con I. Municipalidad de Las Condes.
Además incluye 150 vivs. del Plan Extraordinario.

2.2.— Programa de Subsidios Habitacionales

(Subsidios Pagados año 1987)

a) Subsidio Tradicional

REGION	LLAMADO							TOTAL
	2º	3º	6º	7º	8º	11º	12º	
I					253	84	60	397
II				1	10	35	64	110
III					7	48	31	86
IV					33	73	196	302
V				1	121	696	476	1.294
VI					61	233	315	609
VII					75	446	799	1.320
VIII				1	178	461	458	1.098
IX					29	96	216	341
X					8	131	68	207
XI				1	5	11	12	29
XII					8	3	4	15
M.	11	4	14	58	1.177	4.586	2.205	8.055
TOTAL	11	4	14	62	1.965	6.903	4.904	13.863

b) Subsidio Rural

REGION	LLAMADOS			
	9º	10º	Rural 86	TOTAL
I	38		—	38
II				—
III				—
IV			117	117
V		60	2	62
VI	4	220	73	297
VII		71	52	123
VIII	2		55	57
IX			1.081	1.081
X			13	13
XI			1	1
XII			—	—
M.		33	10	43
TOTAL	44	384	1.404	1.832

c) Subsidio Colonización

REGION	PAGADOS	TOTAL
XI	11	11

d) Sistema de Ahorro y Financiamiento (SAF)

REGION	LLAMADOS				TOTAL
	SAF 1	SAF 2	SAF 86	SAF 87	
I		21	8	—	29
II		12	28	9	49
III		2	37	1	40
IV	1	77	74	26	178
V	3	337	474	20	834
VI		710	386	7	1.103
VII		49	53	3	105
VIII	1	89	412	112	614
IX		11	95	21	127
X	1	39	100	18	158
XII			3	—	3
XII		7	5	1	13
M.	41	1.164	1.837	179	3.221
TOTAL	47	2.518	3.512	397	6.464

e) Total Subsidios Pagados 1987

REGION	SUBSIDIOS PAGADOS
I	464
II	159
III	126
IV	597
V	2.190
VI	2.009
VII	1.548
VIII	1.769
IX	1.549
X	378
XI	44
XII	28
M.	11.319
TOTAL	22.180

2.3 Programa de Créditos de Corto Plazo otorgados a empresas que construyen viviendas para subsidiados (1987)

REG.	SUBSIDIO TRADICIONAL						S.A.F.		TOTAL	
	11º LLAM.		12º LLAM.		13º LLAM.		Nº	UF.	Nº	UF.
	Nº	UF.	Nº	UF.	Nº	UF.				
I	2	300	9	1.510					11	1.810
II	2	330	33	5.445					35	5.775
III	1	165					1	110	2	275
IV	5	825	102	16.830			16	1.940	123	19.595
V	57	9.913	232	45.753	52	8.994	41	9.676	382	73.836
VI										
VII	16	2.640	62	10.875					78	13.515
VIII	51	10.466	179	36.335	2	500	160	54.029	392	101.330
IX										
X			39	6.435					39	6.435
XI										
XII										
M.			607	95.568					607	95.568
TOTAL	134	24.639	1.263	2.18.751	54	8.994	218	65.755	1.669	318.139

3. PROGRAMA EXTRAORDINARIO DE VIVIENDA 1987.

3.1. Objetivos

- Como un aporte concreto a la iniciativa formulada por las Naciones Unidas en el "Año Internacional de la Vivienda" y dando especial atención a las familias de menores recursos, S.E., el Presidente de la República, anunció con fecha 23 de abril de 1987 la ejecución de un Plan Extraordinario de 15.000 viviendas básicas, a lo largo de todo el país, cuya materialización le correspondería al Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Dicho programa permite ampliar en forma significativa la cobertura de los planes habitacionales que realiza el Supremo Gobierno, contribuyendo a la creación de nuevas fuentes de trabajo estimadas en 21.000 empleos/hombre con una inversión total superior a los 13.000 millones de pesos.

3.2. Base Jurídica

El desarrollo del programa tiene su base jurídica en la modificación introducida al D.S. Nº 235 (V. y U.), de 1985, que reglamenta los Programas Especiales de Vivienda, mediante el D.S. Nº 58 (V. y U.), de 1987, firmado el 23 de abril de ese año.

3.3. Formación de los Grupos de Beneficiarios

- * El sistema permite y promueve la participación activa de los interesados, ya que los postulantes son organizados y patrocinados por instituciones jurídicas, públicas o privadas, denominadas "Entidades Organizadoras".
- * La selección de las familias que conforman los grupos la efectúan las propias Entidades Organizadoras. Pueden ser grupos de vecinos organizados por una Municipalidad o grupos de trabajadores organizados por su empresa, sindicato o Institución, o cualquier otro que desee optar por este sistema de atención y cumpla con las exigencias de renta necesarias para resultar sujeto de crédito y con los demás requisitos necesarios para su inscripción en el Registro Nacional de Postulantes, que regula el D.S. Nº 62, (V. y U.), de 1984.
- * El representante legal de la Entidad Organizadora firma un convenio con el SERVIU, directamente o a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el cual se establece el programa de construcción, se identifica el proyecto de vivienda y se individualizan los beneficiarios. Se define, además, la situación de los terrenos y se señalan explícitamente las obligaciones y los derechos de cada una de las partes.
- * Durante la gestión de 1987, se firmaron convenios con un gran número de entidades organizadoras a lo largo del país, entre las cuales destacan:
 - Municipalidades de todo el país.
 - Ministerios del Estado (casi la totalidad).
 - Empresa de los Ferrocarriles del Estado.
 - Empresa Nacional del Carbón S.A. (ENACAR).
 - Servicio de Registro Civil e Identificación.
 - Junta Nacional de Jardines Infantiles (JUNJI).
 - Caja Nacional de Empleados Públicos y Periodistas (CANAEMPU).
 - Caja Nacional de Empleados Particulares (EMPART).
 - Empresa de Correos de Chile.

- Canales de Televisión: 7, 11 y 13.
- Sociedad de Fomento Fabril (SOFOFA).
- Corporación Nacional de Transportistas de Chile (CONATRACH).
- Corporación Habitacional de la Cámara Chilena de la Construcción.
- Pontificia Universidad Católica.
- Diversas entidades gremiales.
- Asociación de Industriales.
- Convenio especial para Profesores.
- Industrias y diversas empresas privadas regionales tales como: Minera El Toqui y Pesquera Frío Sur, en la XI Región; Mineras Los Bronces, en la V Región; Minera Mantos Blancos en la II Región, etc.

3.4. Financiamiento y Precio de la Vivienda

a) Se ha establecido reglamentariamente que el valor máximo de las viviendas sea el correspondiente a la vivienda social, pero, en la práctica se ha operado con viviendas cuyo valor fluctúa entre 220 U.F. y 266 U.F., que es el rango más usual que agrupa a postulantes con ahorro previo, capacidad de pago y aporte de las entidades organizadoras como subvención.

b) El financiamiento de la demanda está constituido por:

- i) Un ahorro previo del postulante interesado, depositado en una Libreta de Ahorro para la Vivienda, en el Banco del Estado de Chile, cuyo monto mínimo está establecido en los respectivos convenios y que fluctúa entre 10 y 20 UF. (Para el Programa Especial 1988 está fijado en 20 UF.)
- ii) El Subsidio Habitacional, que tiene un valor de hasta 60 U.F., a excepción de las regiones XI y XII en que asciende hasta 120 U.F.
- iii) Un crédito hipotecario a 12, 15 ó 20 años plazo, a una tasa no superior al 8^o/o anual real, la que se rebaja al 6,75^o/o por pago oportuno.

Dicho crédito se financia mediante la emisión de letras de crédito. Al efecto, se ha suscrito un convenio con el Banco del Estado de Chile en virtud del cual dicho Banco emite letras a una tasa de interés nominal del 5.5^o/o y una comisión no superior al 2.5^o/o.

Con el fin de que al beneficiario le resulte un dividendo más bajo, se establece que el MINVU financie cualquier diferencia que se produzca entre la tasa de emisión de las letras y la tasa de interés del mercado.

- iv) También es posible que el saldo para enterar el precio de la vivienda pueda ser subvencionado por la entidad organizadora, como una forma de apoyo financiero al grupo que patrocina.

En el caso que la entidad organizadora sea una Municipalidad, el subsidio o subvención que ésta podrá otorgar al respectivo beneficiario es de un monto igual, en términos porcentuales, a la diferencia que resulte entre el 30^o/o del precio de la vivienda y el porcentaje que represente el ahorro acreditado por dicho beneficiario en el programa que se refiera.

En el caso que la entidad organizadora sea otra persona jurídica distinta, no tiene la limitación que tienen las municipalidades.

Las entidades organizadoras pueden aportar terrenos para ser considerados como subsidio adicional, lo que disminuye el crédito del postulante.

- c) Como ejemplo ilustrativo, se presentan los programas financieros más típicos que operaron durante 1987, (en U.F.):

	PLAN A 220 U.F.	PLAN B 266 U.F.	
		B1	B2
- Ahorro previo	10	10	20
- Subsidio	60	60	60
- Crédito máximo	150	196	186
- Dividendo (8% anual - 20 años)	1.23	1.61	1.52
- Renta necesaria	6.15	8.04	7.63

- d) El financiamiento de la oferta, para la construcción de las viviendas, puede estar conformado por:

- i) Anticipo, constituido por:
 - Ahorro previo del postulante, según monto mínimo establecido por convenio.
 - Subsidio habitacional directo de 60 U.F., (con las excepciones indicadas).
 - Subvención de la entidad organizadora, (en los casos que corresponda).
- ii) El saldo corresponde a un crédito de enlace o un préstamo de corto plazo que obtiene la empresa constructora que fue contratada para la ejecución del programa.

La empresa constructora puede conseguir los créditos de enlace o de corto plazo en un banco o una institución financiera, como también en el SERVIU respectivo, en el caso que éste tenga disponibilidad de caja.

Como la inversión privada en este sistema para el financiamiento de la vivienda es relevante, durante el último bimestre de 1987 se introdujeron modificaciones al D.S. Nº 235, en relación a garantías hipotecarias que facilitaron decisivamente la gestión de las empresas constructoras en la banca privada.

Para el Programa Especial de 1988, podrá operarse a través de un nuevo instrumento financiero, autorizado por el Banco Central de Chile, cual es el Bono Convertible (en letras de Crédito).

3.5. Unidad Ejecutora

- Las viviendas pueden ser contratadas directamente por la Entidad Organizadora o ser ejecutadas a través del SERVIU, quien actúa por mandato de los beneficiarios ya seleccionados, cuyos requisitos de postulación son verificados por el mismo SERVIU.

- Las Municipalidades que intervienen en Programas Especiales, de acuerdo a las instrucciones vigentes, deben necesariamente otorgar mandato al MINVU para que éste, a través del SERVIU, contrate o adquiera las viviendas.
- En todos los casos, forman parte de los convenios, los mandatos individuales de cada uno de los componentes de un grupo, quienes deben otorgar al SERVIU: poder para que éste aplique el ahorro, el subsidio y la subvención municipal si existiere, al precio de la vivienda, incluso en forma anticipada; poder para que tramite el crédito hipotecario, y, en forma general, poder para que realice todos aquellos actos y contratos necesarios para la construcción o adquisición de la vivienda.
- La tramitación del crédito se realiza por el SERVIU, paralelamente al período de construcción de las viviendas, de forma tal que la escritura esté en condiciones de ser firmada inmediatamente después de obtenida la recepción municipal de las obras.
- El pago de las viviendas, a la empresa constructora, está garantizado en un plazo máximo de 90 días contado desde la recepción final de las viviendas.

3.6. Vigencia y Aplicación del Subsidio

- El subsidio sólo puede ser aplicado a la adquisición de la vivienda identificada en el convenio respectivo o en la resolución correspondiente, cuando el SERVIU actúa como Entidad Organizadora.
- Se puede efectuar anticipos a cuenta del subsidio, directamente a la empresa constructora, previa firma del contrato de construcción y la entrega de las garantías correspondientes, actúe o no el SERVIU como unidad ejecutora.
- Sin perjuicio de lo anterior, la vigencia del subsidio queda establecida en los respectivos convenios o resoluciones y ésta corresponde como máximo al período de construcción que en éstos se establezcan.

3.7. Condiciones Técnicas

- Respecto de las características de la vivienda, la superficie del terreno y su ubicación, o cualquier elemento que incida en el precio final, debe tenerse en cuenta la disponibilidad de recursos.
- Fijado el monto de los recursos disponibles, equivalente al precio que se desea financiar, se establecen las condicionantes mínimas que apuntan a garantizar las características deseadas de las viviendas y del conjunto, las que son aplicadas tanto a las licitaciones que realiza el Sector, como a aquéllas en que la entidad organizadora es la que contrata o adquiere la vivienda.
- Conviene también tener presente que, a medida que el precio de la vivienda sea mayor, aumentan los requerimientos en ahorro previo o crédito y, por lo tanto, las exigencias de renta familiar del trabajador interesado.
- De acuerdo a los resultados obtenidos durante 1987, los programas arquitectónicos más típicos fueron:

VIVIENDA 220 U.F. VIVIENDA 266 U.F.

— Superficie vivienda	35 a 40 m2.	40 a 45 m2.
— Superficie terreno	70 a 80 m2.	120 a 150 m2.
— Recintos	Comedor - estar. Cocina conformada a futuro. 2 dormitorios (3 dormitorios en departamentos).	Comedor - Estar. Cocina conformada 2 ó 3 dormitorios

El promedio nacional de superficie de viviendas contratado en 1987 fue de 39,32 m2.

3.8. De los Terrenos Destinados al Programa

- Los SERVIU pueden destinar terrenos de su propiedad para la construcción de viviendas de programas especiales. El valor del terreno forma parte del precio de la vivienda y es pagado por el postulante adquirente con el producto del crédito.
- Los terrenos pueden ser de propiedad de la entidad organizadora, la que puede aportarlo como subvención al postulante, formando de esta manera parte del ahorro previo, o integrarlo al precio final de la vivienda.
- La licitación puede consultar la oferta de terreno por parte del contratista, en cuyo caso se establecen las condiciones mínimas que deben cumplir dichos terrenos, a fin de garantizar su buena localización, determinándose, cuando corresponda, las áreas de exclusión.

3.9. De la Programación Regional 1987

De conformidad a las necesidades regionales, se distribuyeron los subsidios correspondientes a 20.541 viviendas (ver detalle en Cuadro siguiente) que constituyen el programa 1987, de las cuales 14.409 se encuentran ya contratadas e iniciadas en 1987 (su detalle puede consultarse en el punto B, 2, 1, a.2, de este informe). y 6.132 cuya iniciación se definió para 1988.

PROGRAMA EXTRAORDINARIO 1987

REGION	COMUNA	CANTIDAD DE VIVIENDAS	TOTAL REGIONAL
I	ARICA	274	724
	IQUIQUE	450	
II	ANTOFAGASTA	319	613
	CALAMA	119	
	TOCOPILLA	75	
	TALTAL	50	
	MEJILLONES	50	

III	COPIAPO CALDERA VALLENAR CHAÑARAL	669 150 50 50	919
IV	COQUIMBO LA SERENA OVALLE ILLAPEL	140 135 60 30	365
V	VIÑA DEL MAR PAPUDO SAN FELIPE SAN ESTEBAN SAN ANTONIO PETORCA SANTO DOMINGO	1.500 40 152 46 244 60 10	2.052
VI	RANCAGUA RENGO	270 260	530
VII	TALCA CURICO LINARES CAUQUENES	216 90 62 33	401
VIII	CONCEPCION CHILLAN LOS ANGELES TALCAHUANO SANTA JUANA CORONEL LOTA CURANILAHUE SAN CARLOS TUCAPEL NACIMIENTO LEBU YUNGAY NEGRETE LAJA BULNES ARAUCO SANTA BARBARA QUIRIHUE COELEMU	562 325 456 520 40 186 161 90 36 28 30 162 15 28 34 70 38 34 30 34	2.879
IX	VICTORIA ANGOL LAUTARO VILLARRICA TEMUCO	40 64 40 50 192	386

X	PUERTO VARAS	86	
	PUERTO MONTT	339	
	VALIDIVIA	225	
	LA UNION	108	
	PANGUIPULLI	50	
	RIO BUENO	120	
	PAILLACO	28	
	PURRANQUE	30	
	OSORNO	250	
	RIO NEGRO	50	
			1.286
XI	PUERTO AYSÉN	132	
	COYHAIQUE	88	
			220
XII	PUERTO NATALES	20	
	PUNTA ARENAS	342	
			362
METR.	LA GRANJA	397	
	SAN BERNARDO	224	
	MACUL	495	
	LA REINA	263	
	PAINE	96	
	CONCHALI	512	
	LO PRADO	472	
	BUIN	189	
	ESTACION CENTRAL	512	
	MELIPILLA	122	
	LA FLORIDA	2.156	
	QUILICURA	138	
	MAIPU	959	
	RENCA	550	
	CERRO NAVIA	333	
	TALAGANTE	124	
	COLINA	50	
	CURACAVI	50	
	CALERA DE TANGO	50	
	PUDAHUEL	1.550	
	LA PINTANA	412	
	PEÑALOÉN	150	
			9.804
TOTAL NACIONAL			20.541

4. PROGRAMA DE VIALIDAD URBANA

Durante el año 1987 el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ejecutó la última parte de un Programa de Vialidad Urbana, desarrollado en virtud del Contrato de Prestamo Nº 115/IC-CH, con el Banco Interamericano de Desarrollo (B.I.D.).

La finalidad de este programa es aumentar la capacidad de transporte automotriz y, por otra parte, solucionar las situaciones de emergencia en Vialidad Urbana, originadas por el Sismo del 3 de Marzo de 1985.

Dentro del programa se distinguen 2 partes:

4.1. Programa Básico

Incluye 10 proyectos para el mejoramiento de avenidas, calles y cruces en el Área Metropolitana de Santiago y VII Región. Su costo y estado de avance se muestra en el Cuadro adjunto:

CREDITO BID Nº 115/IC-CH PROGRAMA BASICO					
NOMBRE DEL PROYECTO	Ubicación Comuna	Costo Obras Civiles Millones \$	Costo Expro. y Estudios Millones \$	Costo Total M\$	Estado de Avance
Intersección Departamental con Santa Rosa	San Miguel	87	77	164	Terminado
Eje Vicuña Mackenna desde Plaza Italia hasta Avenida Américo Vespucio	Providencia Ñuñoa Macul San Miguel	513	75	588	Terminado
Intersección Apoquindo - Manquehue	Las Condes	412	3	415	Terminado
Paso a nivel en Dr. Osorio Circunvalación	Curicó	38	—	38	Terminado
Habilitación Departamental entre La Feria y Pedro Aguirre Cerda	Santiago San Miguel Maipú	344	79	423	Terminado
TOTAL		1.394	234	1.628	

Nota: Tipo de cambio 1 US\$ = \$ 244,73

4.2. Programa de Emergencia

Comprende 101 obras de reparación o reconstrucción de pavimentos, y sus obras anexas o complementarias, que resultaron afectados por el Sismo de Marzo de 1985, en las regiones V, VI, VII y Metropolitana.

En la V Región se incorporaron un total de 84 proyectos de los cuales 48 se terminaron durante 1987 y la VII incluyó solo uno, también finalizado en el año 1987, situación mostrada en Cuadro anexo.

CREDITO BID Nº 115/IC-CH PROGRAMA EMERGENCIA

REGION	Nº Proyectos	Costo Obras Civiles M\$	Costo Expro. y Estudios M\$	Costo Total M\$	Estado de Avance
V	48	588	26	614	* Falta terminar proyecto "Circunvalación Avda. Alemania".
VII	1	329	4	333	Terminado
TOTAL		917	30	947	

Nota: * Avda. Alemania fecha término 28.03.88
Tipo de Cambio 1 US\$ = \$ 244,73

5. PROGRAMA DE PAVIMENTACION 1987
(En M\$ 1987)

REGION	TOTAL
I	88.389
II	116.957
III	38.730
IV	68.930
V	156.580
VI	81.443
VII	98.376
VIII	305.849
IX	102.868
X	149.194
XI	34.143
XII	25.868
M.	499.353
TOTAL	1.766.680 (*)

(*) Incluye recursos adicionales de Item 087.

6. PROGRAMA DE SANEAMIENTO DE POBLACIONES

6.1. Saneamientos financiados por el sector

a) Saneamientos Terminados en 1987

REGION	DESCRIPCION	COSTO U.F.
III	Colector Alcantarillado	2.462
IV	Compra terrenos Pobl. La Compañía	15.025
V	Infraestructura pavimento calles Limpieza colectores, colocación cañerías	19.650 497
VI	Colector Alcantarillado	3.800
VIII	Pavimentos Alcantarillado, A. Potable, Electrificación Alcantarillado, A. Lluvias A. Potable	1.504 3.273 7.620
IX	Colector alcantarillado y uniones domiciliarias Pavimento y colector A. Lluvias	12.049 15.085
X	Mejoramiento Viviendas Pobl. Independencia	19.723
RM	Alcantarillado 2 poblaciones Red Agua Potable Mejoramiento Pobl. Bonilla y Rep. viviendas Urbanización básica y equipam. Pobl. El Ombú Agua Potable Pobl. Panal Cierros varias poblaciones	1.553 1.697 36.981 4.840 599
TOTAL		146.358

b) Saneamientos en Ejecución al 31.12.87

REGION	DESCRIPCION	COSTO U.F.
RM.	Urbanización Pobl. Bonilla Alcantarillado, Agua Potable y Pavimentación	9.342 1.237
TOTAL		10.579

6.2 Saneamientos por Mandato

a) Saneamientos Terminados en 1987

REGION	LOTES C/SERVICIO		INFRAESTRUCTURA	
	Nº	COSTO U.F.	DESCRIPCION	COSTO U.F.
III	2.799	225.735		
IV	79	7.379		
V	501	53.495		
VI	91	7.960		
VII	1.508	128.352		
VIII	1.376	160.690		
X	807	99.032		
XI			Red Alumbrado	547
RM	3.809	250.561	Obras de urbanización varios sectores Las Condes Urbanización básica Urbanización básica Urbanización básica	1.570 5.597 10.586 40.563
TOTAL	10.970	933.204		58.863

b) Saneamientos en Ejecución al 31.12.87

REGION	LOTES C/SERVICIO		INFRAESTRUCTURA	
	Nº	COSTO U.F.	DESCRIPCION	COSTO U.F.
II			Alcantarillado, Agua Electrif. y Paviment.	46.281
V	962	99.770		
VI	437	50.177		
VII	359	43.583		
VIII	1.188	140.908		
X	404	38.356		
XII	27	1.867	Matriz Agua Potable	448
RM	1.894	183.974	Obras Agua Potable	7.411
TOTAL	5.271	558.635		54.140

6.3. Total Programa Saneamientos (Sector y Mandatos)

—Valores en U.F.—

REGION	TERMINADOS	EN EJECUCION AL 31.12.87
II	—	46.281
III	228.197	—
IV	22.404	—
V	73.642	99.770
VI	11.760	50.177
VII	128.352	43.583
VIII	173.087	140.908
IX	27.134	—
X	118.755	38.356
XI	547	—
XII	—	2.315
M.	354.547	201.964
TOTAL	1.138.425	623.354

7. PROGRAMA DE SANEAMIENTO DE TITULOS DE DOMINIO 1987

REGION	CANTIDAD
I	1.251
II	1.055
III	210
IV	158
V	1.621
VI	129
VII	1.259
VIII	3.239
IX	1.884
X	1.013
XI	184
XII	408
M.	11.306
TOTAL	23.717

8. PROGRAMA DE ESTUDIOS DE PREINVERSION 1987

	MONTO ASIGNACION AÑO 1987 m \$ *
Análisis Barrio Industrial de Arica	4.730
Análisis del uso del suelo del sector El Colorado Iquique	1.567
Levantamiento Plan Regulador de Tocopilla	2.321
Análisis Plan Regulador Salamanca	1.018
Análisis Plan Regulador Andacollo	1.018
Análisis Urbano Plan Intercomunal La Ligua-Cabildo-Petorca	2.321
Análisis Intercomunal Miraflores Alto Plan ciudad Viña del Mar	5.346
Diagnóstico poblaciones de radicación VIII Región	18.243
Investigación Plan Regulador Quillón Sector Laguna Avendaño	2.374
Investigación Plan Seccional Termas de Chillán	2.374
Construcción Vía Costanera Villarica	1.436
Construcción Vías Urbanas Estructurales de Temuco	1.465
Actualización Plan Regulador comunal de Coyhaique	4.620
Análisis Planes seccionales XI Región	2.089
Construcción de Avenida Norte Sur en Coyhaique, 1ra. etapa	2.623
Levantamiento Plan seccional Playa Norte Punta Arenas	1.462
Levantamiento Plan Regulador de Puerto Williams, Navarino	2.367
Levantamiento Plan Seccional Río de la Mano, Punta Arenas	1.254
Protección Recursos Agua Región Metropolitana	3.300
Actualización Planos Reguladores	4.487
Investigación Proposición de mecanismos para cubrir daños por defectos de construcción	3.223
Capacitación técnica y administrativa en desarrollo urbano	3.636
Investigación sobre repercusión de la apertura de Avenida Santa Isabel en el desarrollo urbano	2.469
Análisis Microzonificación Sísmica de San Antonio	9.282
Investigación de Alternativas de Sistemas Habitacionales	12.584
TOTAL	97.609

*m \$ Presupuesto 1987

Incluye Estudios Convenio MINVU-BIRF.

9. PROGRAMA DE OBRAS EJECUTADAS CON OCASION DE EMERGENCIA

9.1. Temporales Julio 1987

A raíz de los temporales ocurridos en el mes de Julio de 1987, que afectaron desde la II a la X Regiones y Región Metropolitana, este Ministerio orientó recursos de su presupuesto para la atención de las familias que resultaron damnificadas y reparación de los daños producidos en pavimentación urbana.

Es así como en una primera instancia se adquirieron 1.276 viviendas de emergencia y materiales de construcción, destinados a las Regiones antes citadas, con una inversión de m\$ 127.580.

Además, se contempló ir en ayuda de las familias damnificadas mediante la entrega de viviendas definitivas. Al respecto, se destinaron viviendas que se encontraban terminadas y se procedió a llamar a propuesta para la adquisición de viviendas en las Regiones III, V, VI, IX y Metropolitana, contratándose un total de 1.536 vivs. (60 en la III Región, 80 en la V, 266 en la VI, 50 en la IX y 1.080 en la Región Metropolitana, respectivamente. Esta última considera el Convenio MINVU-Municipalidad de Las Condes. Estas viviendas han sido incluidas en los cuadros del punto B.2.1.a), lo que significó una inversión de m\$ 1.037.000.-

Por otra parte, con relación a los daños producidos en la pavimentación urbana, se destinó la suma de m\$ 322.420 para la reparación de las vías más afectadas.

Cabe destacar que la labor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, tanto en el rubro de vivienda de emergencia como en el de pavimentación urbana, significó una inversión de m\$ 450.000 (Ver cuadro adjunto).

PROGRAMA DE EMERGENCIA TEMPORALES 1987

REGION	MAT. DE CONST.	VIV. EMERGENCIA		PAVIMENTOS m\$	TOTAL
	REP. EDIF. Y VIV. m\$	Cant.	m\$		
II	—	—	—	37.000	37.000
III	5.000	400	36.000	20.000	61.000
IV	—	126	13.500	15.000	28.500
V	—	—	—	85.000	85.000
VI	—	—	—	40.000	40.000
VII	—	—	—	5.000	5.000
VIII	1.000	—	—	41.600	42.600
IX	10.000	200	18.000	30.000	58.000
X	—	—	—	5.000	5.000
M.	—	550	44.080	43.820	87.900
TOTAL	16.000	1.276	111.580	322.420	450.000

9.2. Sismo I Región

El sismo ocurrido en la zona Norte, produjo daños de diferente consideración en aproximadamente 300 viviendas, obras viales y pavimentos.

Para paliar estos daños se adquirieron 80 viviendas prefabricadas de 40 m²., las que se destinaron a las comunas de Huara, Camiña, Cuya y Arica.

Ante esta Emergencia y para enfrentar los gastos derivados del sismo, el MINVU destinó m\$ 50.000, con lo cual se solucionaron en gran parte los daños producidos, por esta catástrofe.

10. PROGRAMA DE EQUIPAMIENTO

10.1 Obras de Equipamiento. Financiamiento: Sector - Año 1987.

REGION	COMUNA	IDENTIFICACION DE LA OBRA
II	Calama	Reparación Jardín Infantil
IV	Coquimbo	Mejoramiento Centros Recreativos
VI	San Vicente	Centro Abierto
VIII	Concepción	Prov. Cierros Pobl. Libertad y Carlos Ibáñez del Campo
X	Chaitén (*)	Villa Vanguardia
XI	Coyhaique	Sede Vecinal Pobl. A. Simpson
RM.	La Florida	Ampliación Esc. Nvo. Amanecer
	La Florida	Subcomisaría Los Húsares
	La Florida	2a. Etapa Ampliación Escuela Básica D-451 Nvo. Amanecer
	Renca	Centro Abierto Valle de Azapa
	Renca	Parvulario Valle de Azapa
	La Cisterna	Sede Social Marina de Gaete
	La Granja	Centro Abierto Yungay
	Sn. Bernardo	Consultorio Salud
	Sn. Bernardo	Centro Abierto Los Volcanes
	Puente Alto	Posta 1ºs. Auxilios Pobl. Chiloé
	Puente Alto	Sede Social Villa Diego Portales
	(*)	
	Santiago	Reparación laderas Parque Metropolitano
	Pudahuel	Complejo Deportivo Oscar Bonilla
	(xx)	

* En Ejecución, término 3/88

(xx) En Ejecución, término 4/88

10.2 Convenio MINVU-DIGEDER

Con fecha 16 de Enero de 1987, se suscribió un convenio entre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la Dirección General de Deportes y Recreación, para la programación y construcción de centros deportivos y de recreación en conjuntos habitacionales proyectados para ser construidos por los Servicios de Vivienda y urbanización.

El cumplimiento del programa con emplazamiento de multicanchas por regiones y comunas corresponde al siguiente detalle:

**OBRAS DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO FINANCIAMIENTO:
MIXTO SECTOR-DIGEDER AÑO 1987**

<u>REGION</u>	<u>COMUNA</u>	<u>NOMBRE OBRA</u>	<u>ESTADO DE LAS OBRAS</u>
I	Iquique	Multicancha en Pobl. Las Dunas - Sector 2	En Ejecución En Ejecución
II	Antofagasta	Multicancha en Pobl. Oscar Bonilla, Manzana 26. Pobl. Jorge Alessandri	Terminado
III	Copiapó	Multicancha en Pobl. Villa Los Presidentes	Terminado
IV	Coquimbo	Multicancha en Loteo Maestranza	Terminado
V	Sn. Antonio	Multicancha en Población Cerro La Viuda	En ejecución
	Quilpué	Multicancha en Población Estero Viejo	En ejecución
VI	Rancagua	Multicancha en Población Jorge Alessandri	Terminada
VII	Talca	Multicancha en Población Parque Industrial	En ejecución
VIII	Los Angeles	Multicancha en Población Santiago Bueras	En ejecución*
	Concepción	Multicancha en Población Candelaria	En ejecución*
* Contratada sólo parte sectorial			
IX	Temuco	Multicancha en Villa Alameda Sector 5	Terminada
X	La Unión	Multicancha	Terminada

10.3. Obras de Equipamiento. Financiamiento: Mandatos. Año 1987

<u>REGION</u>	<u>COMUNA</u>	<u>NOMBRE OBRA</u>	<u>ESTADO DE LAS OBRAS</u>
I	Iquique	Centro Asistencial de Menores	Terminado
III	Caldera	Ampliación Anfiteatro del Mar	Terminado
	Chañaral	Taller y Policlínico CEMA	Terminado
	Copiapó	Enfermería R.I. 23	Terminado
	Vallenar	Edificio Sede CEMA	En ejecución
	Caldera	Anfiteatro. Servicios Higiénicos	En ejecución
IV	La Higuera	Iluminación Multicancha	Terminada
VI	Malloa	Sede Comunitarias en Pelequén	Terminada
	Malloa	Sede Social en Corcolén	Terminada
IX	Villarrica	Mejoramiento Cementerio	Terminado
X	Calbuco	Centro Abierto	Terminado
M.	La Florida	Ampliación Escuela Nuevo Amanecer	Terminado
	La Pintana	Equipamiento comunitario El Ombu 2	Terminado
	La Pintana	Comisaría	Terminado
	Puente Alto	Multicancha y cierre perimetral	Terminado
	Renca	Parvulario Valle de Azapa	Terminado
	La Florida	2da. Etapa ampliación Escuela Básica D-451	Terminada
		Nuevo Amanecer	
	La Pintana	Edificio Consistorial	Terminada
	San Ramón	Edificio Consistorial	Terminada
		2da. Etapa	
	La Florida	Terminaciones Comisaría	Terminada
		Los Husares	
	San Ramón	Sede Consistorial San Ramón	En ejecución
		3ra. Etapa	

11. PROGRAMA DE DESCONCENTRACION METROPOLITANA

Como parte del plan de viviendas básicas de 1987, adquiere especial importancia el programa de Desconcentración Metropolitana, para revertir, junto con otras medidas propias de la Regionalización, el proceso migratorio hacia la Capital.

El Programa consistió en la construcción de viviendas en regiones que presentaban las mejores condiciones en cuanto a su potencial y capacidad de contratar mano de obra, principalmente en los sectores agrícola, pesquero o minero. Su objetivo fue incentivar a familias del Area Metropolitana para emigrar a las regiones, proporcionándoles la vivienda y, en una acción coordinada con las autoridades regionales, garantizar trabajo estable.

Las localidades seleccionadas, de Norte a Sur del país fueron:

- Arica, Tierra Amarilla, Caldera, Copiapó.
- San Francisco de Mostazal, Rengo, Teno, San Clemente.
- San Carlos, Bulnes, Nacimiento, Temuco, Collipulli
- Traiguén, La Unión, Puerto Montt, Purránque, Río Negro
- Aysén y Punta Arenas

Se beneficiaron con este proceso de desconcentración 1.097 familias. Del total de inscritos, sólo 63 familias desistieron al momento de la decisión final.

Terminadas las viviendas, en el 2º Semestre de 1987, se procedió, por cuenta del MINVU, al traslado de familias y sus enseres el que se materializó en conformidad al siguiente cuadro:

CUADRO RESUMEN PROGRAMA DESCONCENTRACION METROPOLITANA 1987

REGION	COMUNA	TOTAL	TRASLADOS
		FAMILIAS	PERSONAS Nº
I	Arica	25	102
II	Calama	59	213
III	T. Amarilla Caldera	11 72	45 284
	Subtotales	83	329
VI	S.F. Mostazal Rengo	67 67	287 296
	Subtotales	134	583
VII	Teno Sn. Clemente	48 97	183 374
	Subtotales		557
VIII	Sn. Carlos Bulnes Nacimiento	115 41 70	417 150 231
	Subtotales	226	798
IX	Temuco Collipulli Traiguén	89 28 28	364 90 92
	Subtotales	145	546
X	La Unión Pto. Montt Purranque Rfo Negro	93 92 23 2	270 314 72 6
	Subtotales	210	662
XI	Aysén	42	170
XII	Pta. Arenas	28	88
TOTAL NACIONAL		1.097	3.908

El traslado de familias se inició el 10.10.87 y se terminó el 21.12.87.

12. PROGRAMAS EN EL PARQUE METROPOLITANO

Durante 1987 los Programas realizados en el Parque Metropolitano deben dividirse en tres grandes grupos: Proyectos, Obras realizadas y en Ejecución y Mantenición:

12.1 Proyectos

a) Proyecto de Ingeniería Recuperación de Laderas.

Este proyecto tuvo como objetivo estudiar las proposiciones de ingeniería más adecuadas para recuperar diversas laderas que, por la acción de diferentes agentes, han sufrido un constante deterioro.

Este proyecto se realizó por licitación pública y tuvo un costo de \$ 3.000.000.

El estudio entrega proposiciones a problemas específicos como es el caso de la Terraza Bellavista y otros sectores del Parque.

b) Proyecto de Riesgo.

El Riego del Parque constituye una de las funciones más importantes, puesto que de su funcionamiento va a depender el mantenimiento y desarrollo forestal del recurso.

El proyecto se realizó por licitación pública y entrega soluciones de riego para el Sector Nor Oriente del Parque. Tuvo un costo de \$ 10.000.000.

12.2. Obras realizadas

a) Vivero Leliantú

Durante 1987 se llevó a efecto, por licitación pública, la primera etapa del Vivero Leliantú, ubicado en el Sector Lo Saldes, junto a la carretera Merino Benitez, que tiene como objetivo aumentar la capacidad de producción forestal del Servicio.

El trabajo fue ejecutado por una empresa particular y la inversión alcanzó a la suma de \$ 14.596.000.

b) Mejoramiento Zoológico

Durante 1987 se continuaron las obras de mejoramiento del Jardín Zoológico.

c) Plan Forestal 1987

Durante el año pasado se forestaron y reforestaron diversos sectores del Parque, plantándose aproximadamente unos 5.000 árboles.

13. COMENTARIOS SOBRE EL AÑO INTERNACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LAS PERSONAS SIN HOGAR

Las Naciones Unidas declaró el año 1987 como el Año Internacional de la Vivienda para las personas sin hogar.

El propósito de dicha declaración fue consolidar o perfeccionar Políticas de Vivienda que otorguen accesibilidad a las familias que no tienen una vivienda en donde desarrollar un hogar digno. También se pretendió proyectar, a partir de 1987, un horizonte de Políticas y satisfacción de necesidades hasta el año 2.000, especialmente en las familias de menores recursos.

Chile participó activamente en la celebración del Año Internacional de la Vivienda, como también en diversos foros internacionales. En todos ellos se ha manifestado la voluntad política del Supremo Gobierno en erradicar la extrema pobreza y concretar el más ambicioso plan habitacional que se haya ejecutado en el país.

El aporte concreto de Chile se materializó en un *Programa Extraordinario de Viviendas Sociales* destinado a sectores de bajos ingresos, que presentó la contratación de 14.409 nuevas viviendas en el año (ver al respecto capítulo B.3).

La mayor actividad habitacional se ha concentrado preferentemente en las familias de menores recursos. En efecto, el 90% de recursos públicos invertidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en programas de subsidio habitacional, benefician a familias cuyo ingreso mensual es inferior a 34 mil pesos.

Este logro ha permitido la casi extinción de los campamentos, como también la atención masiva de cientos de miles de familias que aspiran a la vivienda.

La caída brusca en la tasa de mortalidad infantiles se relaciona también con el éxito de las políticas de aumento de cobertura de agua potable y alcantarillado, en donde la construcción de vivienda juega un rol fundamental.

La suma de actividades realizadas en 1987, unido a una apreciación positiva sobre la evolución del mercado de la vivienda, son el mejor escenario que Chile muestra al mundo en torno al Año Internacional de la Vivienda para las Personas sin Hogar.

Como eventos especiales del Año Internacional de la Vivienda se pueden mencionar además:

- El Concurso Nacional de Pintura realizado en el mes de Noviembre, organizado por los Ministerios de Vivienda y Urbanismo y de Educación Pública, destinado a motivar a los estudiantes del país en el valor y trascendencia de la Vivienda en Chile.
- Correos de Chile, emitió el 31 de Agosto de 1987, sello conmemorativo del Año Internacional de la Vivienda con tiraje de 150.000 ejemplares.
- Diversos Encuentros y Seminarios relativos al tema de la Vivienda en Chile, se realizaron por iniciativa de Universidades, CEPAL, Arzobispado, contando con la participación de representantes del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

14. EJECUCION PRESUPUESTARIA 1987

La Ejecución Presupuestaria del MINVU para 1987 se detalla en Cuadro denominado "EJECUCION PRESUPUESTARIA 1987".

El total de recursos utilizados durante el año recién pasado ascendió a \$ 43.084 millones, cuya composición corresponde a los siguientes ítem:

14.1 INGRESOS

a) Ingresos Propios:

Los ingresos propios ascendieron a \$ 12.150 millones. Dentro de este concepto se incluyen los ingresos por recuperación de créditos hipotecarios y créditos de corto plazo y los ingresos por venta de activos prescindible.

Los ingresos propios contribuyen en un 28,20/o al financiamiento del Sector, destacándose como rubros más importante, la recuperación de cartera hipotecaria que representa el 53,90/o de estos ingresos y la venta de activos con el 32,70/o.

b) Endeudamiento:

El Endeudamiento constituye el 8,40/o del financiamiento 1987 y está compuesto por los créditos contraídos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo con entidades financieras internacionales, a saber: Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Banco Mundial (BIRF).

b.1) Convenio MINVU - BID

Con fecha 12 de Mayo de 1983, La República de Chile y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), suscribieron el contrato de préstamo NO 115-IC-CH para la ejecución mancomunada de un programa infraestructura urbana a ser desarrollado en diversas regiones del país, cuya denominación general es. "Programa multisectorial BID-CORFO II", con un costo total de US\$ 290 millones y cuyo objetivo fundamental, junto con la generación de empleos directos e indirectos, es el reforzamiento de la infraestructura de transporte, habitacional, de agua potable y alcantarillado para ciudades intermedias de Chile.

Este Programa se subdivide en: Subprograma A de Vialidad Urbana, Subprograma B de Agua Potable y Alcantarillado y Subprograma C de Lotes con Servicios para Poblaciones Urbanas.

Dentro de este contexto global, el 13 de Septiembre de 1983 es celebrado un convenio entre el Ministerio de Obras Públicas y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en el cual se establece que una parte del Subprograma A de Vialidad Urbana será ejecutada directamente por el MINVU. El monto de este convenio fue modificado con motivo del sismo de 1985, quedando finalmente en US\$ 25,2 millones.

El costo y financiamiento del Programa de Vialidad Urbana que ejecuta este Ministerio es:

	<u>MILLONES US\$</u>	<u>o/o</u>
Aporte MINVU	16,4	65o/o
Préstamo BID	8,8	35o/o
TOTAL US\$	25,2	100o/o

Los montos invertidos al 31.12.87 son:

	<u>MILLONES US\$</u>	<u>o/o</u>
MINVU	13,01	69o/o
BID	5,86	31o/o
TOTAL	18,87	100o/o

La inversión estimada para 1988 es:

MINVU	US\$ 0,03 millones
BID	US\$ 1,08 millones
TOTAL	US\$ 1,11 millones

Este Programa se encuentra prácticamente terminado en su parte física, faltando sólo efectuar los desembolsos del BID. Los Proyectos de mayor envergadura realizados, dentro de un total de más de 100, son los siguientes:

- Eje Vicuña Mackenna entre Plaza Italia y Vasconia
- Intersección Apoquindo Manquehue
- Habilitación Avda. Departamental entre Avda. La Feria y P. A. Cerda.
- Cruce Avda. Departamental Sta. Rosa
- Mejoramiento acceso Norte Curicó
- Construcción de pavimentos, calzadas, aceras y soleras Avda. Alemania Valparaíso.
- Reposición calle Baquedano Rancagua

b.2) Convenio MINVU - Banco Mundial

Con fecha 21 de Diciembre de 1984 se suscribió el convenio de préstamo N° 2482-0 CH entre La República de Chile representada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF), cuyo objetivo es apoyar el plan gubernamental de mediano plazo para reactivar la economía, mediante el financiamiento parcial del programa de inversiones del MINVU para el período 1984-1988 y el suministro de Asistencia Técnica.

El costo total del programa asciende a US\$ 212 millones siendo el préstamo otorgado por el BIRF de US\$ 80 millones, con un plazo total de 15 años, que incluye un período de gracia de 3 años y medio.

El programa se compone de 3 partes o categorías de inversión con el siguiente costo y financiamiento.

	MILLONES US\$		
	BIRF	MINVU	TOTAL
Cat. A Programa de Vivienda Básica	39.5	118.5	158.0
Cat. A Programa de Subs. Habitacionales	39.6	13.2	52.9
Cat. C Programa de Estudios, Asesorías y Comisiones de Crédito	0.9	0.3	1.2
TOTAL	80.0	132.0	212.0

Los porcentajes de financiamiento del BIRF son para la Cat. A 250/o para la Cat. B 750/o; y Cat. C 700/o

Los montos invertidos al 31.12.87 son: (millones US\$)

	BIRF	MINVU	TOTAL
Cat. A	26.6	81.1	107.7
Cat. B	39.6	13.2	52.9
Cat. C	0.4	0.1	0.5
TOTAL	66.6	94.4	161.0

La inversión estimada para 1988 es: (Millones US\$)

	BIRF	MINVU	TOTAL
Cat. A	12.9	37.4	50.3
Cat. C	0.5	0.2	0.3
TOTAL	13.4	37.6	50.6

El Programa se completa en su parte física dentro del primer semestre de 1988 y en su parte financiera aproximadamente en Septiembre.

c) Aporte Fiscal

El aporte fiscal recibido fue de \$ 27.319 millones, representando un 63,4 del financiamiento total del MINVU. En términos nominales, durante 1987 se percibió un aporte fiscal superior al de 1986 en un 300/o.

14.2 Gastos

El volumen de recursos descrito anteriormente como financiamiento, permitió un gasto total de \$ 43.084 millones, que corresponden a gastos de Operación, Inversión Real, Inversión Financiera y Servicio de Deuda y Otros.

a) Gastos de Operación:

Los Gastos Operacionales ascienden a \$ 3.942 millones, los cuales se distribuyen en Gastos en Personal por la suma de \$ 3.103 millones y Gastos Corrientes por \$ 839 millones, este último incluye todas las adquisiciones de bienes de consumo y servicios no personales necesarios para el cumplimiento de las funciones y actividades del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que representa menos del 20/o del gasto total.

b) Inversión Real:

La Inversión fue de \$ 33.602 millones, comprendiendo los Programas de Viviendas, Subsidios, Pavimentación, Saneamiento, etc., cuya composición se detalla en el Cuadro de Ejecución Presupuestaria 1987.

c) Inversión Financiera:

La Inversión Financiera no recuperada al 31.12.97 fue de \$ 666 millones. Dentro de este rubro se incluye anticipos a contratistas y las colocaciones de Créditos de Corto Plazo. Por esta última vía, el MINVU apoyó el financiamiento para la construcción de Viviendas del Sector Privado, destinadas a los beneficiarios del Programa de Subsidios, con un monto total de \$ 1.896 millones.

d) Servicio de Deuda y Otros:

En este rubro se gastó \$ 4.874 millones, rubro que considera fundamentalmente los desembolsos financieros por concepto de amortización, intereses y otros gastos generados por endeudamiento interno o externo, además de otros compromisos pendientes.

14.3 Ejecución Presupuestaria 1987

	MILLONES \$	o/o
A. INGRESOS	43.084	100,0
a.1) Ingresos propios	12.150	28,2
a.2) Aporte Fiscal	27.319	63,4
a.3) Endeudamiento	3.615	8,4
B. GASTOS	43.084	100,0
b.1) Gastos de operación	3.942	9,1
Gastos en Personal	3.103	7,2
Bienes y Servicios de Consumo	839	1,9
b.2) Inversión Real	33.602	78,0
Viviendas	12.117	28,1
Subsidio Tradicional	8.625	20,0
S.A.F.	2.935	6,8
Subsidio Rural	623	1,4
Subsidio Especial	2.893	6,7
Subsidio Colonización	30	0,0
Pavimentación	1.733	4,0
Saneamiento Poblaciones	265	0,6
Saneamiento Títulos	44	0,1
Equipamiento	51	0,1
Vialidad Urbana	1.874	4,3
Programa Emergencia-Rep. Edificios	252	0,5
Intersección Dgo. Sta. María/F.F.C.C.	5	0,0
Estudios para Inversiones	57	0,1
Otras Inversiones de Capital	2.065	4,7
Inversión Parque Metropolitano	33	0,0
b.3) Inversión Financiera	666	1,5
b.4) Servicio de la Deuda y Otros Gastos	4.874	11,4

15. ACTIVIDADES EN DESARROLLO URBANO

15.1. Acciones a Nivel Nacional

a) Política Nacional de Desarrollo Urbano

Apoyo y asesoría a la Comisión Permanente de Desarrollo Urbano desde el segundo semestre de 1986, mediante la participación en el estudio de implementación de la Política Nacional de Desarrollo Urbano aprobada mediante D.S. 31 (V. y U.), de 14 de Marzo de 1985, a través de la elaboración del anteproyecto de adecuación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones con el propósito de coordinar y compatibilizar su texto vigente con la nueva terminología y al nuevo enfoque que se da al Título II De la Planificación Urbana.

b) Ordenanza General de Construcciones y Urbanización

Con el mismo criterio de adecuación de los instrumentos legales, a la actual Política de Desarrollo Urbano, se promulgarán las siguientes modificaciones.

- Modificaciones introducidas a los artículos 18, 118, 119, 478 y 479, mediante D.S. 230, de 1986, publicado en el D.O. del 09.04.97. Las modificaciones señaladas dicen relación con diversas materias tales como: formularios tipos para permisos de edificación; normas sobre locales escolares; normas sobre adosamiento y agrupamiento de edificios; normas sobre rasantes y distanciamientos de diversos elementos como salas de máquinas de ascensores, estanques, chimeneas, ductos, equipos de climas artificiales, equipos solares, antenas, torres y parábolas construidas sobre el terreno o incorporadas sobre el terreno o incorporadas a los edificios.
- Estudio de la modificación de las normas contra incendio del Capítulo VIII "De las condiciones de seguridad contra incendios", del Título II "Reglas de Arquitectura".
- Estudios de modificación de la Ordenanza General en cuanto a las exigencias mínimas de seguridad para los accesos o salidas de recintos ubicados en vías importantes. Se ha previsto reemplazar el Capítulo VII "De los trazados viales urbanos" de la Segunda Parte.
- Estudio de modificación del artículo 549 de la Ordenanza General, destinado a establecer nuevas disposiciones sobre el porrateo de los costos de urbanización que benefician a otros propietarios.
- Estudio de reemplazo de los artículos 110, 204 y 205 de la Ordenanza General, con el propósito de reglamentar adecuadamente los edificios industriales en cuanto a normas de seguridad y protección contra incendios.
- Estudio de modificación de los artículos 242 y 267 de la Ordenanza General de preservación de maderas de techumbre en construcciones clase E y de durabilidad de la especie "coigue" respectivamente.

c) Catastro Nacional Bienes Inmuebles del Sector

Se ha efectuado una oportuna actualización al año 1987, mediante sistema computacional.

d) Programa de Venta de Activos Prescindibles

Con el fin de allegar mayores recursos para los programas de vivienda social, se ha promovido la venta de activos prescindibles en las distintas regiones del país. Asimismo se ha confeccionado un programa de ventas de inmuebles para el período 1987-89. Este programa corresponde a una de las Tareas Ministeriales asignadas al MINVU.

e) Circulares

La División de Desarrollo Urbano ha dictado diversas circulares con aclaraciones técnicas que han sido enviadas a las Direcciones de Obras Municipales y SEREMI Regionales en materias propias de la legislación sobre urbanismo y construcciones. Entre ellas merece destacarse las atinentes a la Ley 18591, que envía instrucciones para recepcionar y legalizar aquellas construcciones realizadas sin permiso de la D.O.M. o que no hubieren efectuado el trámite de Recepción Final.

f) Programas de estudios del préstamo MINVU-PIRF

La División de Desarrollo Urbano del MINVU ha actuado como contraparte en los estudios del programa en mención. Estos estudios son un complemento del Convenio con el Banco Mundial para un crédito destinado a vivienda social:

- f.1) En el mes de Julio de 1987 se aprobó la 5a. etapa, y final, del estudio denominado "Programa de Capacitación Técnica y Administrativa en Desarrollo Urbano".

Este estudio concluyó con la entrega de un material didáctico conformado por:

- Manuales de Administración Municipal del Desarrollo Urbano y la Construcción (1.000 ejemplares).
- Un video denominado "Una ventana que se abre" (24 minutos de duración).
- Set de diapositivas sobre la administración de la construcción de la ciudad (340 diapositivas, 35 mm, color).

Basándose en dicho material, la División ha iniciado la preparación de seminarios destinados a los Departamentos de Desarrollo Urbano e Infraestructura de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, que se dictarán el año 1988.

Posteriormente, la División de Desarrollo Urbano, deberá dictar diversos seminarios a los profesionales de las Direcciones de Obras Municipales y Asesorías Urbanas de su respectiva Región, estimándose que este ciclo de seminarios terminará a fines del año 1989.

- f.2) Colaboración como contraparte del estudio denominado "Mejoramiento Vial del Acceso al Puerto de Coquimbo".
- f.3) Colaboración en la elaboración de bases y evaluación de las propuestas técnicas para el estudio "Construcción Costanera Villarrica".

g) Plan de Inversiones en Estudio Desarrollo Urbano

La División de Desarrollo Urbano ha elaborado y controlado un plan y programa de inversiones en materia de Desarrollo Urbano durante 1987 basado en los estudios identificados a nivel de las SEREMI de las distintas regiones del país.

h) Estudios Técnicos e Informes

La División ha desarrollado internamente varios estudios técnicos siendo los más destacados, los siguientes:

- Apoyo y participación en el estudio sobre "estándares de equipamiento mínimo para poblaciones de marginalidad urbana" encomendado a la División de Política Habitacional.
- Revisión del proyecto de ley modificatorio del D.L. N° 1939, de 1977, que estableció normas sobre adquisición, administración y disposición de bienes del Estado en lo que dice relación con el quehacer de la División de Desarrollo Urbano. Estudio e informe técnico de Anteproyecto de Ley destinado a establecer un sistema nacional de protección civil que contiene disposiciones permanentes en casos de sismos y catástrofes.
- Revisión de centros urbanos que tienen áreas con ocupación urbana fuera de los límites urbanos vigentes, mediciones de superficies urbanas ocupadas y disponibles.
- Estudio para la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización: "Requisitos mínimos para el diseño estructural de las viviendas de adobe".
- Evaluación de las presentaciones de Consultores Externos para la propuesta de "Microzonificación Sísmica" para la ciudad de San Antonio.
- Estudios varios en programación computacional para madera, albañilería armada, adobes, hormigón armado, etc.

i) Microcomputación

Se ha iniciado un programa de estudio de las diversas aplicaciones posibles de la microcomputación en el campo de la planificación urbana. Simultáneamente se ha dado capacitación a los funcionarios en el "software" existente.

j) Relaciones Internacionales

- Organización y desarrollo del Seminario sobre Microcomputación en Planificación Urbana, con participación del Centro HABITAT de Naciones Unidas, realizado en Septiembre de 1987.
- Coordinación y contraparte en la asesoría recibida de Naciones Unidas en materias técnicas relacionadas con el desarrollo urbano.

k) Participación en Comisiones y Seminarios

- Participación permanente en la Comisión Coordinadora de Aeródromos y Desarrollo Urbano.
- Participación en la Comisión Coordinadora MOP-MINVU de Vialidad Urbana.
- Participación permanente en el "Comité de Prevención de Incendios de Edificios", del Instituto Nacional de Normalización.
- Participación en el "Comité de Plantas de llenado, almacenamiento y estaciones surtidoras" del Instituto Nacional de Normalización.
- Participación y apoyo técnico a la Comisión Biministerial que estudia el Reglamento de Instalaciones domiciliarias de agua potable y alcantarillado.
- Participación en reuniones de trabajo con personeros del Sector Educativo con el propósito de normar la Planta física de los Establecimientos Educativos del país.
- Comisión Mixta Agricultura, Urbanismo, Turismo y Bienes Nacionales.
- Programa Ministerial 1987. Tarea Específica Nº 4, relativa a la regionalización de los fondos destinados a los programas habitacionales.
- Comisión Técnica a Iquique para informar sobre problemas estructurales derivados del sismo de Agosto de 1987. Se envía proyecto de casa de adobe para pre-cordillera.
- Comisión Plan Nacional de Acción Antártica, dirigida por el Ministerio de Relaciones Exteriores, con la participación de este Ministerio y otros organismos públicos.

15.2. Acciones a Nivel Regional

- Coordinación con las SEREMI para formular el Plan de Inversiones en Estudios de Planos Reguladores que subsidiariamente realiza este Ministerio en apoyo de las municipalidades.
- Estudios Regionales de Desarrollo Urbano. Reformulación de Pauta Metodológica para preparación de los Planes Urbano-Regionales a que se refiere la Política Nacional de Desarrollo Urbano.

15.3. Acciones de Nivel Local

- Aprobación de instrumentos de planificación urbana
Revisión, estudio e informe favorable de los instrumentos de planificación urbana y/o sus modificaciones, según el siguiente detalle:

a) Nuevos Planes Reguladores Comunales	15
b) Modificación Planes Reguladores Comunales	35

c) Modificación Planes Reguladores Intercomunales	23
d) Límites Urbanos	5
TOTAL DECRETOS SUPREMOS APROBATORIOS	78

- Apoyo Técnico permanente a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo en materias relacionadas con la confección y/o modificación de los instrumentos de planificación urbana y participación en comisiones evaluadoras de los estudios.
- Evaluación e informe previo para la dictación de decretos supremos de este Ministerio que prorrogan plazo de postergación de permisos municipales en áreas afectadas por estudios de desarrollo urbano. Durante el año 1987, para tales efectos, los siguientes decretos:
 - D.S. N° 40, de 27.02.97, comuna de Algarrobo.
 - D.S. N° 53, de 15.04.97, comuna de Pudahuel.
 - D.S. N° 136, de 09.09.97, comuna de Santo Domingo.
- Antecedentes para formular un instrumento de Planificación Urbana en la comuna Antártica.

16. LABOR JURIDICA

16.1 Principales cuerpos legales promulgados durante el año 1987 en los que el sector vivienda participó o le son relevantes:

— Ley 18.591. D.O. 3/1/1987

Sobre normas complementarias de administración financieras, de incidencia presupuestaria y de personal, entre las cuales fija norma de excepción para viviendas económicas; prorroga hasta 1990 facultad concedida a las Municipalidades para elaborar, desarrollar y ejecutar programas de construcción de viviendas económicas y de infraestructuras sanitarias, fijándoles normas mínimas en materia de urbanización; da carácter permanente a las normas del D.L. N° 2.833, de 1979, que simplifica trámites para otorgamiento de títulos de dominio por los SERVIU, y además las hace aplicables a los contratos en que intervengan instituciones bancarias y financieras otorgando créditos a los beneficiarios de Subsidio Habitacional; establece normas sobre Impuesto Habitacional y sobre llamados a postulaciones para subsidios habitacionales; otorga exención de derechos municipales para trabajos de pavimentación ejecutados por el MOP o por el SERVIU Metropolitano con autorización de la Municipalidad de Santiago; hace aplicable a las amortizaciones extraordinarias de préstamos otorgados por los SERVIU en Cuotas de Ahorro para la Vivienda, el valor de la Cuota de Ahorro de Pago Ordinario de Dividendos.

— Ley 18.595 D.O. 27/1/1987

Otorga beneficio tributario para zonas de renovación urbana.

— Ley 18.627 D.O. 26/6/1987

Introduce modificaciones a los artículos 1º, 2º y 4º de la Ley N° 18.591, en relación con la regularización y ampliación de viviendas.

— Ley 18.630 D.O. 23/7/1987

Introduce modificaciones al D.L. N° 825, de 1974, sobre Impuesto al Valor Agregado, incorporando a dicho sistema de tributación la actividad de la construcción.

— Ley 18.669 D.O. 28/11/1987

Presupuesto del Sector Público año 1988.

— Ley 18.670 D.O. 28/11/1987

Modifica artículos final de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.

— Ley 18.681 D.O. 31/12/1987

Establece normas complementarias de administración financiera, de incidencia presupuestaria y personal. Entre otras de sus disposiciones merecen especial mención las siguientes:

— Autoriza a los órganos del Estado y a los servicios públicos que deban efectuar aportes de financiamiento reembolsables a empresas de servicio público, telefónico o de agua potable y alcantarillado, para convenir con éstas la devolución de dichos aportes en acciones de la empresa respectiva, (artículo 2º).

— Faculta al Parque Metropolitano de Santiago para enajenar directamente a cualquier título y sin observar los requisitos y procedimientos establecidos en los D.L. N° 1.056, de 1975 y N° 1.939, de 1977, las especies de su Jardín Zoológico que, previa autorización del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, hayan sido dadas de baja, (art. 16).

— Prorroga por todo el año 1988 la facultad establecida en el inciso cuarto del artículo 6° de la ley N° 18.138, agregado por la letra c) del artículo 12 de la ley N° 18.591, la cual permite aprobar los planos de loteo y subdivisiones de predios, en los cuales hubieren existido de hecho, al 31 de Diciembre de 1986, poblaciones de tipo social de habitación permanente, como asimismo, cursar la recepción definitiva de estos loteos y subdivisiones aun cuando los predios no cuenten con la urbanización y demás requisitos exigidos por la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización o las Ordenanzas Municipales respectivas, (art. 18).

— Faculta al SERVIU respectivo para concurrir como oferente en los remates de viviendas adquiridas con aplicación del Subsidio Habitacional otorgado a través del MINVU o de los SERVIU, (art. 31).

— Faculta al Presidente de la República para que dentro del plazo de un año, y mediante decretos expedidos a través del Ministerio de Obras Públicas, que deberán llevar también la firma de los Ministros de Economía, Fomento y Reconstrucción y de Hacienda, revise y modifique las disposiciones legales relativas a la explotación y al régimen de concesiones aplicables a la producción y distribución de agua potable y a la recolección y disposición de aguas servidas, contenidas, entre otros, en el D.F.L. 458, (V. y U.), de 1975, y para revisar y modificar las normas relativas a la evacuación de aguas lluvias, (art. 39).

— Faculta al Presidente de la República para que, dentro del plazo de 180 días, mediante uno o más decretos expedidos por intermedio del Ministerio del Interior, los que deberán ser suscritos, también, por el Ministro de Obras Públicas o el de Vivienda y Urbanismo, según corresponda, fije los procedimientos y las normas técnicas y reglamentarias a que deberán sujetarse los organismos técnicos del Estado en la ejecución de las obras que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16 de la ley N° 18.091, les encomienden las Municipalidades para el cumplimiento de los programas de mejoramiento de barrios y lotes con servicios, financiados parcialmente con recursos del préstamo BID 223/IC-CH, (art. 67).

— Restablece por el plazo de un año, a contar del 5 de Diciembre de 1987, la vigencia de las normas establecidas en el artículo transitorio del D.L. N° 3.551, de 1981, que declaran de la confianza del Presidente de la República o de la autoridad llamada a hacer el nombramiento, y de la confianza del respectivo Ministro o de la autoridad llamada a hacer el nombramiento, los cargos que indica, (art. 87).

— Sustituye la letra i) del artículo 8° de la ley N° 16.391, por el que indica, suprimiendo el control de Dirinco en las comunidades de copropietarios de edificios, (art. 100).

16.2. Principales iniciativas reglamentarias año 1987

a) Vivienda

- D.S. 97, (V. y U.), de 6/7/87. D.O. de 25/7/1987. Modifica D.S. Nº 168, (V. y U.), de 1984, que fijó el texto actualizado del Reglamento Especial de Viviendas Económicas a que se refiere el artículo 2º del D.F.L. Nº 2, de 1959.
- D.S. 178, (V. y U.), de 3/12/87. D.O. de 24/12/1987. Modifica D. S. Nº 40, (V. y U.), de 1985, que reglamenta sistema de préstamos y beneficios para damnificados de los sismos acaecidos en el mes de Marzo de 1985.
- D.S. 184, (V. y U.), de 3/12/87. D.O. de 26/12/1987. Modifica y complementa D.S. Nº 114, (V. y U.), de 1985, que dispone sistema de atención a damnificados de los sismos acaecidos en el mes de Marzo de 1985.

b) Deudas habitacionales

- D.S. 7, (V. y U.), de 12/1/87. D.O. de 3/2/1987. Modifica artículos 1º y 12 del D.S. Nº 156, (V. y U.), de 1986, que reglamenta sistema de renegociación de créditos hipotecarios a que el mismo se refiere, otorgados por los Servicios de Vivienda y Urbanización.
- D.S. 18, (V. y U.), de 28/1/87. D.O. de 11/4/1987. Modifica D.S. Nº 104, (V. y U.), de 1984, en el sentido de ampliar hasta el 30 de junio de 1987, el plazo para impetrar tanto la subvención para las deudas de la operación sitio como el incentivo al pago anticipado de deudas habitacionales.
- D.S. 50, (V. y U.), de 1º/4/87. D.O. de 25/4/1987. Modifica artículo 12 del D.S. Nº 156, (V. y U.), de 1986, que reglamenta el sistema de renegociación de créditos hipotecarios a que el mismo se refiere, otorgados por los Servicios de Vivienda y Urbanización, en el sentido de hacer aplicables sus disposiciones a los mutuos, sean o no hipotecarios.

c) Subsidio Habitacional

- c.1) Modificaciones al reglamento del Sistema de Atención para la Marginalidad Habitacional (D.S. Nº 62, (V. y U.), de 1984).
- D.S. 24, (V. y U.), de 4/2/87. D.O. de 13/3/1987. Establece atención preferente a postulantes del D.S. Nº 62, (V. y U.), de 1984, de las comunas que indica, de la VI y VII regiones, que tenga la calidad de damnificados por los temporales acaecidos en el mes de Junio de 1986.
- D.S. 38, (V. y U.), de 25/2/87. D.O. de 20/3/1987. Modifica D.S. Nº 62, (V. y U.), de 1984, que reglamenta el sistema de postulación, asignación y venta de viviendas destinadas a atender situaciones de marginalidad.
- D.S. 89, (V. y U.), de 12/6/87. D.O. de 21/7/1987. Modifica D.S. Nº 62, (V. y U.), de 1984, que reglamenta el sistema de postulación, asignación y venta de viviendas destinadas a la atención de situaciones de marginalidad habitacional.
- D.S. 163, (V. y U.), de 3/11/87. D.O. de 5/12/1987. Modifica disposiciones transitorias de los D.S. Nº 62, de 1984 y Nº 89, de 1987, ambos de Vivienda

y Urbanismo, relativos al sistema de postulación, asignación y venta de viviendas destinadas a atender situaciones de marginalidad habitacional.

- D.S. 182, (V. y U.), de 3/12/87. D.O. 30/12/1987. Modifica D.S. Nº 62, (V. y U.), de 1984, que reglamenta el sistema de postulación, asignación y venta de viviendas destinadas a la atención de situaciones de marginalidad habitacional.

c.2) Modificaciones al reglamento del Sistema General de Subsidio Habitacional (Subsidio Tradicional).
(D.S. Nº 92, (V. y U.), de 1984).

- D.S. 33, (V. y U.), de 11/2/87. D.O. de 28/2/1987. Modifica y fija el texto refundido del Título I del D.S. Nº 92, (V. y U.), de 1984, que reglamenta el Sistema General de Subsidio Habitacional.
- D.S. 42, (V. y U.), de 3/3/87. D.O. de 7/3/1987. Modifica el Título I del D.S. Nº 92, (V. y U.), de 1984, en su texto refundido fijado por D.S. Nº 33, (V. y U.) de 1987, en el sentido de aplicar la regionalización a las normas del Sistema General de Subsidio Habitacional.
- D.S. 51, (V. y U.), de 7/4/87. D.O. de 11/4/1987. Agrega artículo segundo transitorio al D.S. Nº 33, (V. y U.), de 1987, que modificó y fijó el texto refundido del Título I del D.S. Nº 92, (V. y U.), de 1984, que reglamenta el Sistema General de Subsidio Habitacional.

c.3) Modificaciones al reglamento de Subsidio Habitacional para el Sistema de Ahorro y Financiamiento de la Vivienda.
(D.S. Nº 74, (V. y U.), 1984).

- D.S. 11, (V. y U.), de 19/1/87. D.O. de 26/1/1987. Modifica y fija texto refundido del D.S. Nº 74, (V. y U.), de 1984, que reglamenta el Subsidio Habitacional para el Sistema de Ahorro y Financiamiento de la Vivienda.

c.4) Modificaciones al reglamento de Programas Especiales de Construcción de Viviendas Básicas.
(D.S. Nº 235, (V. y U.), de 1985).

- D.S. 16, (V. y U.), de 23/1/87. D.O. de 13/3/1987. Modifica inciso primero del artículo 7º del D.S. Nº 235, (V. y U.), de 1985, que reglamenta sistema de participación de las instituciones del sector vivienda en programas especiales que indica.
- D.S. 58, (V. y U.), de 23/4/87. D.O. de 3/7/1987. Modifica el D.S. Nº 235, (V. y U.), de 1985, que reglamenta el sistema de participación de las instituciones del sector vivienda en programas especiales que indica.
- D.S. 124, (V. y U.), de 28/8/87. D.O. de 23/9/1987. Modifica D.S. Nº 235, (V. y U.), de 1985, que reglamenta participación de las instituciones del sector vivienda en programas especiales que indica.
- D.S. 139, (V. y U.), de 16/9/1987. D.O. de 16/10/1987. Modifica D.S. Nº 235, (V. y U.), de 1985, que reglamenta sistema de participación de las instituciones del sector vivienda en programas especiales que indica.

- D.S. 185, (V. y U.), de 4/12/87. D.O. de 18/12/1987. Complementa D.S. Nº 235, (V. y U.), de 1985, que reglamenta sistema de participación de las instituciones del sector vivienda en programas especiales que indica.
- Resolución Nº 312, (V. y U.), de 2/11/87. D.O. de 12/11/1987. Delega en los Secretarios Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo la facultad de firmar por orden del Ministro las resoluciones que aprueben nóminas de beneficiarios de los Programas Especiales.

c.5) Subsidio Habitacional Rural.

(D.S. Nº 167, (V. y U.), de 1986, D.O. 4/10/86.

- D.S. 91, (V. y U.), de 15/6/87. D.O. de 22/7/1987. Modifica el D.S. Nº 167, (V. y U.), de 1986, que reglamenta el Sistema de Subsidio Habitacional para la atención del Sector Rural.

d) Impuesto Habitacional

- D.S. 216, (V. y U.), de 13/22/86. D.O. de 8/1/1987. Modifica el D.S. Nº 93, (V. y U.), de 1983, en relación con los requisitos de publicidad para la venta de las viviendas afectas al Impuesto Habitacional, a los trabajadores o ex trabajadores, y reduce a 45 días el plazo para que éstos concurren a optar por dichas viviendas.
- D.S. 72, (V. y U.), de 20/5/87. D.O. de 19/6/1987. Agrega artículo transitorio al D.S. Nº 265, (V. y U.), de 1978, estableciendo plazo dentro del cual se deben acompañar los antecedentes por los contribuyentes que soliciten la aprobación de planes de obras de construcción o de adquisición de viviendas financiadas con recursos provenientes del Impuesto Habitacional.
- D.S. 98, (V. y U.), de 7/787. D.O. de 19/8/1987. Reglamenta el otorgamiento de Subsidio Habitacional con cargo a fondos provenientes del Impuesto Habitacional.
- D.S. 104, (V. y U.), de 15/7/87. D.O. de 21/8/1987. Aprueba el Reglamento para la aplicación de los artículos 53, 54, 56, 58 y 59 de la Ley Nº 18.591, sobre viviendas y fondos provenientes del Impuesto Habitacional.
- D.S. 94, (V. y U.), de 26/6/87. D.O. de 26/9/1987. Reglamenta sistema de reparación de deudas provenientes del Impuesto Habitacional; sistema de bonificaciones e incentivos y sustitución de la unidad de pago pactada a que se refiere el artículo 55 de la ley Nº 18.591.

e) Obras

- D.S. 126, (V. y U.), de 31/8/87. D.O. de 4/12/1987. Modifica los Decretos Supremos Nº 1.276, de 1977, y Nº 417, de 1979, ambos de Vivienda y Urbanismo, que reglamentan el otorgamiento de préstamos a corto plazo por los SERVIU para el financiamiento de obras, en su texto único refundido fijado por D.S. Nº 135, (V. y U.), de 1986.
- D.S. 195, (V. y U.), de 15/12/87. D.O. de 23/1/88. Crea Registro Especial de Contratista para las Obras del Programa de Mejoramiento de Infraestructura Vial Urbana (BID).

- D.S. 196, (V. y U.), de 16/12/87. Aún no publicado. Aprueba Bases Administrativas Generales de contratación para obras del Programa de Mejoramiento de Barrios, (BID).
- D.S. 133, (V. y U.), de 8/9/87. D.O. de 3/10/1987. Modifica artículo 1º del D.S. Nº 1.194, (V. y U.), de 1977, que autoriza a los SERVIU para enajenar directamente de su dominio en casos que indica.

f) Desarrollo Urbano

- D.S. 230, (V. y U.), de 12/12/86. D.O. de 9/4/1987. Introduce diversas modificaciones a la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.
- D.S. 158, (V. y U.), de 28/10/87. D.O. de 17/12/1987. Aprueba el documento denominado "Precisiones a algunos aspectos contenidos en la Política Nacional de Desarrollo Urbano", el cual se entiende formar parte integrante de este decreto.

16.3 Convenios

- D.S. 76, (V. y U.), de 26/5/87. Aprueba convenio celebrado entre el Banco del Estado de Chile y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, para el otorgamiento de créditos hipotecarios a beneficiarios de los programas especiales regulados por D.S. Nº 235, (V. y U.), de 1985.
- D.S. 142, (V. y U.), de 17/9/87. Aprueba modificación de contrato suscrito entre los SERVIU y el BHIF para la administración de la cartera hipotecaria proveniente de créditos hipotecarios que indica.
- Resolución Nº 31, de 06/02/87. Aprueba contratos de Prestación de Servicios de Telecomunicaciones, suscritos entre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la Empresa Nacional de Comunicaciones S.A.
- Resolución Ex. Nº 0819, de 26/02/87. Aprueba convenio suscrito entre la Coordinadora Nacional del Registro de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la Municipalidad de Macul, para la utilización por dicha Municipalidad del Registro de Contratistas de este Ministerio.
- Resolución Nº 84, de 09/04/87. Aprueba convenio de prestación de servicios personales suscrito entre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y don Jaime Palacios Frederik, para la realización de la traducción al idioma inglés del documento "Sistema Nacional de Vivienda en Chile", que deberá ser presentado por este Ministerio al 10º período de sesiones de la Comisión Habitat de Naciones Unidas.
- Resolución Nº 136, de 02/06/87. Aprueba contrato suscrito entre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la Empresa "PRODACO Ltda." para que realice los servicios de digitación y validación de datos computacionales requeridos por los sistemas de selección y control de postulantes al subsidio habitacional.
- Resolución Nº 137, de 10/06/87. Aprueba contrato suscrito entre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la Empresa "MBP Ingenieros Ltda.", para que realice el conjunto de instalaciones física de equipos computacionales, en todas las regiones del país, con excepción de la V región.

- Resolución Ex. Nº 2392, de 17/08/87. Aprueba convenio suscrito entre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y el Ministerio del Trabajo y Previsión Social, para la capacitación, a través de cursos impartidos por el Servicio Nacional de Empleo (SENCE), a los postulantes seleccionados en el llamado especial para la asignación de viviendas destinadas a la desconcentración de la Región Metropolitana.
- Resolución Ex. Nº 2755, de 21/09/87. Aprueba convenio suscrito entre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la firma "PROFIT Sociedad Ltda.", para la prestación de servicios de asesoría para diseño de un sistema computacional para manejo de datos urbanos.
- Resolución Nº 420, de 14/12/87. Aprueba convenio suscrito entre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la DIGEDER para programación y construcción de centros deportivos y de recreación en conjuntos habitacionales proyectados para ser construidos por los SERVIU.
- Numerosas Resoluciones que aprueban convenios varios para prestación de servicios personales.
- Numerosas Resoluciones que aprueban convenios entre los SERVIU y diferentes entidades organizadoras, especialmente Municipalidades, para el desarrollo de programas especiales de construcción de viviendas sociales, en conformidad al D.S. Nº 235, (V. y U.), de 1985.

17. APOYO ADMINISTRATIVO

17.1 Actividades Principales

Para el desarrollo de la labor efectuada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo durante 1987 se contó con la participación de 3.475 funcionarios al 31.12.87, con un costo por concepto de Gasto en Personal de \$ 3.103 millones.

Este monto, sumado a los \$ 839 millones de Gasto Corriente en el rubro de Bienes y Servicios de Consumo, significa que los gastos operacionales representan un 9,20/o de los recursos totales administrados por el Ministerio y sólo aproximadamente un 50/o de la inversión total, incluyendo aquella inducida por los programas de Subsidio Habitacional.

Cabe destacar que dichos gastos operacionales no sólo se originan por la acción directa del Ministerio, ya que existe un sinnúmero de funciones de apoyo a Planes y Programas de Inversión que desarrollan otras entidades tanto del Sector Público como el Sector Privado, especialmente Intendencias y Municipalidades, Empresas Constructoras, etc.

En conformidad con lo dispuesto en los Programas Ministeriales del año 1985, aprobados por S.E. el Presidente de la República, que mediante la Tarea General Nº 2 instruyó a todas las reparticiones públicas, en orden a introducir sistemas computacionales, con el fin de modernizar la administración del Estado, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha continuado desarrollando el Proyecto de implementación iniciado el año 1985.

Dentro de los programas correspondientes al año 1987, se ha concretado la adquisición de equipos computacionales que han permitido la ampliación de capacidad del Computador Central y la incorporación de todas las Secretarías Regionales Ministeriales y las Direcciones Regionales de los Servicios de Vivienda y Urbanización a lo largo de todo el país a la red de teleproceso, operando en línea, vía ENTEL CHILE.

La inversión realizada de aproximadamente 200 millones de pesos, ha permitido disponer en la actualidad de un computador central IBM, Sistema 38, modelo 700, con 32 MB. de memoria principal y 5 GB de almacenamiento en disco, al cual están conectados 154 terminales, 66 impresoras y 30 computadores personales, con sus impresoras y elementos de comunicaciones.

Durante el año 1987 ha sido posible incorporar importantes sistemas al procesamiento computacional, a nivel nacional, entre los que cabe mencionar el Sistema de Postulación, Asignación y Venta de Viviendas, regido por el D.S. Nº 235, (V. y U.), de 1985.

Se ha continuado, además, con las adecuaciones de los procesos administrativos de los SERVIU Regionales para permitir su incorporación al sistema computacional central.

17.2 Capacitación Profesional

Durante 1987 se efectuaron 8 cursos por un valor de \$ 839.652, capacitándose a 12 funcionarios en las áreas administración Gubernamental, Informática, Evaluación de Proyectos y Técnica.

Se efectuó un Seminario sobre microcomputación aplicada a la Planificación Urbana con especialistas del centro HABITAT de las Naciones Unidas, donde participaron profesionales del Sector provenientes de todas las Regiones, los cuales serán en el futuro los encargados de transferir las nuevas tecnologías y conocimientos al personal de los Departamentos de Obras de las Municipalidades de todo el país.

Dos cursos de Asfalto para el personal profesional y técnico del MINVU realizó el Instituto Chileno de Asfalto, cuyo objetivo fue difundir y promover la Tecnología de los materiales asfálticos en la pavimentación. El primer curso se efectuó en Santiago con la asistencia de 47 funcionarios de la Región Metropolitana. El segundo curso se dictó en Concepción y asistieron 27 funcionarios MINVU de las Regiones VII a X, y personal de otras Instituciones de la VIII región (Municipalidades, Dirección de Vialidad, Contraloría Regional).

C.— TERCERA PARTE:

PROYECCION 1988 — AÑO DECISIVO

1. APRECIACION SOBRE LA EVOLUCION DEL MERCADO DE LA VIVIENDA DURANTE 1988

1.1 Evolución del PGB.

A nivel macroeconómico se espera un crecimiento del Producto Geográfico Bruto (PGB) del Sector Construcción de un 50/o respecto a lo registrado durante el año 1987.

Tal crecimiento es apreciable si se toma en cuenta que durante 1987 la construcción creció un 10.60/o, lo que, entre otras cosas, permitió recuperar el nivel alcanzado durante el boom del año 1981.

En consecuencia, el crecimiento esperado para el Sector Construcción en 1988 implicará superar en términos reales, en sobre un 40/o el "peak" del año 1981.

Dentro del Sector Construcción se distinguen básicamente tres subsectores, a saber: vivienda, infraestructura (conformado por CODELCO, ENDESA, OBRAS PUBLICAS, etc.) y edificación no habitacional (locales comerciales, industriales, bodegas, escuelas, etc.).

El crecimiento de la producción durante 1987 respecto del año anterior fue de un 180/o en el subsector vivienda, un 00/o en el subsector infraestructura (lo que significa que tuvo una actividad igual al período anterior) y de un 200/o en el subsector de edificación no habitacional.

El 180/o de incremento observado en vivienda equivale a más de tres veces el del promedio de la economía, el cual alcanzó a un 5.40/o.

No obstante lo anterior, en vivienda se espera un nivel de actividad para este año 1988 cercano a un 50/o superior al alcanzado durante 1987.

La edificación no habitacional, por su parte, tiene proyectado un aumento del 100/o.

1.2 Evolución del empleo y las remuneraciones.

Después de la caída de la construcción en el año 1982, el Sector ha venido recuperándose con gran fuerza.

En efecto, durante el período comprendido entre el año 1985 y el año 1987, la fuerza de trabajo de la economía global creció en un 6.90/o. En cambio, en el mismo período, la fuerza de trabajo del Sector Construcción aumentó en un 39.90/o. Esto es, alrededor de seis veces el promedio del resto de los sectores económicos.

Paralelamente, en igual período, la ocupación total en la economía se incrementó en un 9.70/o, en tanto que en el Sector Construcción lo hizo a una tasa excepcionalmente alta, de un 59.10/o.

Todo lo anterior ha permitido que la tasa de desocupación, en el promedio de la economía, en estos dos últimos años, se haya reducido en 2.3 puntos porcentuales, en tanto que en el Sector Construcción ha descendido en 9.8 puntos porcentuales.

Cabe destacar que si en el Sector Construcción se hubiera observado un crecimiento de la fuerza de trabajo más moderado, como por ejemplo el registrado en el promedio de la economía, entonces el extraordinario aumento de la ocupación en el Sector (59.10/o) hubiera sido suficiente como para absorber toda la desocupación de los trabajadores de la construcción.

Sin embargo, ello no ocurrió así debido a que este Sector ha atraído una porción de los desocupados en otras actividades económicas, que pasan a engrosar la fuerza de trabajo de la construcción.

En la práctica, lo que sucede es que los trabajadores que quedan cesantes en otras actividades económicas, recurren en busca de "pololos", esto es, buscan trabajos puntuales en que pueden conseguir ingresos, los que ciertamente, son más fáciles de encontrar en el Sector Construcción, por la naturaleza misma de su función.

En cambio, el trabajador especializado y con más experiencia dentro del Sector Construcción, dado el alto crecimiento registrado, se ha tornado escaso, apreciándose también un aumento significativo en sus niveles de remuneraciones. Ello ha establecido, asimismo, un punto de referencia para el resto de los trabajadores de la construcción, tendiendo todos hacia un alza importante en el nivel de ingresos.

En los últimos dos años, las remuneraciones de los trabajadores del Sector Construcción se han incrementado, en términos nominales, en un 600/o. Este aumento supera en un 8,60/o al promedio de las remuneraciones de la economía. En términos reales, las remuneraciones del Sector Construcción han subido en un 11,60/o sobre el I.P.C., versus un escaso incremento en el promedio de la economía.

En consecuencia, es posible afirmar que la fase de recuperación en el Sector Construcción ha permitido mejorar, simultáneamente, el empleo y las remuneraciones.

Las proyecciones para el año 1988 indican que, a nivel global, las remuneraciones experimentarán un repunte, con incrementos reales. También se espera un mejoramiento en el empleo, especialmente en las áreas ligadas a la exportación, las cuales son intensivas en mano de obra, tales como la fruticultura, la forestación, la pesca, etc. Ambos aspectos incidirán en un aumento de la demanda por viviendas, dada una mayor capacidad de pago de la población.

En el Sector Construcción, el cual como ya se dijo seguirá creciendo, se esperan nuevos incrementos en la ocupación de mano de obra. Por otra parte, no se visualiza un gran aumento de la fuerza de trabajo en este Sector, debido a que la desocupación en el resto de las actividades económicas ha llegado a niveles relativamente bajos y, por tanto, la tendencia a que la construcción absorba fuerza de trabajo, producto de remanentes del resto de la economía, disminuirá. Con ello, los aumentos en la ocupación irán influyendo directamente en una disminución de la desocupación.

Por el lado de las remuneraciones, es factible esperar que los trabajadores de la construcción registren incrementos mayores, especialmente debido a la escasez relativa de mano de obra especializada.

1.3 Demanda

La evolución en la capacidad de pago determinará, en conjunto con los Programas de Subsidio Habitacional, la cantidad demandada en viviendas.

Dentro de la capacidad de pago, influirá positivamente el mejoramiento del empleo y las remuneraciones.

La tasa de interés de largo plazo, representada por el interés de las letras de crédito y la comisión bancaria en los créditos hipotecarios tenderá a mantenerse en torno al 90/o o algo inferior. Por tanto, debido al aumento de ingresos reales la capacidad de endeudamiento será algo más significativa que lo observado durante 1987.

Los programas con subsidio habitacional, que alcanzan a las 70.000 viviendas terminadas durante 1988, constituyen una cifra alta, pero, a la vez, bastante fija. En consecuencia, la cantidad variable estará en aquellos segmentos de ingresos superiores, por sobre los sistemas de subsidio habitacional, que acceden a una vivienda cuyo precio supera las 2.000 U.F. En este segmento del mercado, de actividad eminentemente inmobiliaria, se espera un volumen de construcción del orden de 8.000 viviendas.

Otro aspecto que influye en la cantidad de viviendas demandadas, tradicionalmente menos estudiado, lo constituye el de las edificaciones informales, esto es, las que se construyen sin permisos municipales. Lo observado entre los Censos de 1970 y 1982, indica que este fenómeno alcanza a un 400/o por sobre la que se realiza con permisos formales de edificación. Sin embargo, estas edificaciones informales tienden a no vincularse con la actividad constructura formal.

De tal modo, el volumen total de viviendas terminadas durante el año bordearía las 100 mil unidades.

1.4. Oferta

Aún cuando pudiere estimarse que el nivel de precios de los salarios, los materiales de construcción y de los terrenos, tenderán al alza, constituirá un freno a lo anterior, la gran competencia en el Sector el hecho de que gran parte del ajuste de precios se efectuó durante 1987 y el uso de las zonas de expansión urbanas junto con el aprovechamiento de las zonas de renovación urbanas las que, a partir de este año, gozarán de franquicias tributarias.

Aún cuando en Chile se afirma que la oferta sigue a la demanda, situación que se constata empíricamente, se estima que la capacidad empresarial está llegando a su pleno empleo, especialmente a nivel de las grandes empresas constructoras.

Por el lado de los créditos, no se visualizan obstáculos. Por el contrario, el flujo de recursos que generan las A.F.P., unido a la tasa interna de ahorro canalizada a través de otros inversionistas, tales como las Compañías de Seguros de Vida Sociedad de Valores, etc., se estiman más que suficientes para respaldar en forma sana y segura el crecimiento de la construcción en general y de la vivienda en particular.

Todo lo anterior contribuirá a vender los stocks existentes, de por sí moderados y a expandir nuevas edificaciones.

Por otra parte, la estabilidad de las reglas del juego y, en especial, la permanencia de los sistemas y volúmenes de subsidio habitacional, seguirán incidiendo en un aumento de la eficiencia y mejoramiento de la productividad habitacional.

2. PRESUPUESTO 1988

El Cuadro que a continuación se incluye, muestra los principales rubros de ingresos y gastos que conforman el Presupuesto del Sector Vivienda aprobado para 1988.

	<u>MILLONES \$</u>	<u>o/o</u>
A. INGRESOS	<u>50.708</u>	<u>100,0</u>
a.1) Ingresos Propios	11.291	22,3
a.2) Aporte Fiscal	33.453	66,0
a.3) Endeudamiento	5.964	11,7
B. GASTOS	<u>50.708</u>	<u>100,0</u>
b.1) Gastos de operación	4.640	9,2
Gastos en Personal	3.748	7,3
Bienes y Servicios de Consumo	892	1,7
b.2) Inversión Real	38.000	74,9
Viviendas	14.202	28,0
Subsidio Tradicional	9.074	23,8
S.A.F.	2.819	5,5
Subsidio Rural	3.211	6,3
Subsidio Especial	682	1,3
Subsidio Colonización	98	0,1
Pavimentación	3.915	7,5
Saneamiento Poblaciones	175	0,3
Saneamiento Título	45	0,0
Equipamiento	120	0,2
Vialidad Urbana	1.338	2,6
Programa Emergencia-Rep. Edificios	330	0,6
Estudios para Inversiones	163	0,3
Otras Inversiones de Capital	1.851	3,6
Inversión Parque Metropolitano	77	0,1
b.3) Inversión Financiera	707	1,4
b.4) Servicio de la Deuda y Otros Gastos	7.361	14,5

3. METAS FISICAS 1988

Para la inversión 1988 se contemplan las realizaciones en las diferentes líneas de acción del MINVU, que se incluyen en cuadros indicativos cuyos datos se fundamentan en las programaciones y presupuestos del Sector Vivienda.

3.1 Programa de Vivienda Social y Plan Extraordinario 1988. Su Composición.

NIVEL DE ACTIVIDAD

Reg.	Viviendas Sociales		Vivs. Plan Extraord.		TOTAL	
	Inicios	Términos	Inicios	Términos	Inicios	Términos
I	606	841	1.300	374	1.906	1.115
II	573	646	750	494	1.323	1.140
III	575	341	658	561	1.231	902
IV	920	703	540	320	1.460	1.023
V	1.427	1.604	2.170	2.052	3.597	3.656
VI	856	771	822	530	1.678	1.301
VII	807	671	420	401	1.227	1.072
VIII	2.041	1.905	2.674	2.237	4.715	4.142
IX	855	697	658	386	1.513	1.083
X	775	467	908	1.108	1.683	1.575
XI	251	238	332	88	583	326
XII	265	265	512	233	777	498
M.	9.009 (1)	6.715	9.768	5.706	18.777	12.421
TOTAL	18.958	15.864	21.512	14.390	40.970	30.254

(1) Incluye 500 vivs. L.P.N. Nº 4/87

3.2 PROGRAMA DE SUBSIDIO HABITACIONAL

a) Subsidios a pagar en 1988

Región	Subsidio Tradicional	Subsidio Rural	Subsidio Colonizac.	S.A.F.	Subsidio Unificado	TOTAL
I	385	3		166	9	563
II	509	6		93	8	616
III	291	20		20	5	336
IV	335	1.106		126	16	1.583
V	1.246	23		982	40	2.291
VI	901	1.112		258	36	2.307
VII	1.276	386		112	45	1.819
VIII	1.619	1.020		637	49	3.325
IX	323	4.393		80	14	4.810
X	495	474		97	24	1.090
XI	24	2	80	8	3	117
XII	20	2		34	2	58
R.M.	9.642	33		2.420	324	12.419
TOTAL	17.066	8.580	80	5.033	575	31.334

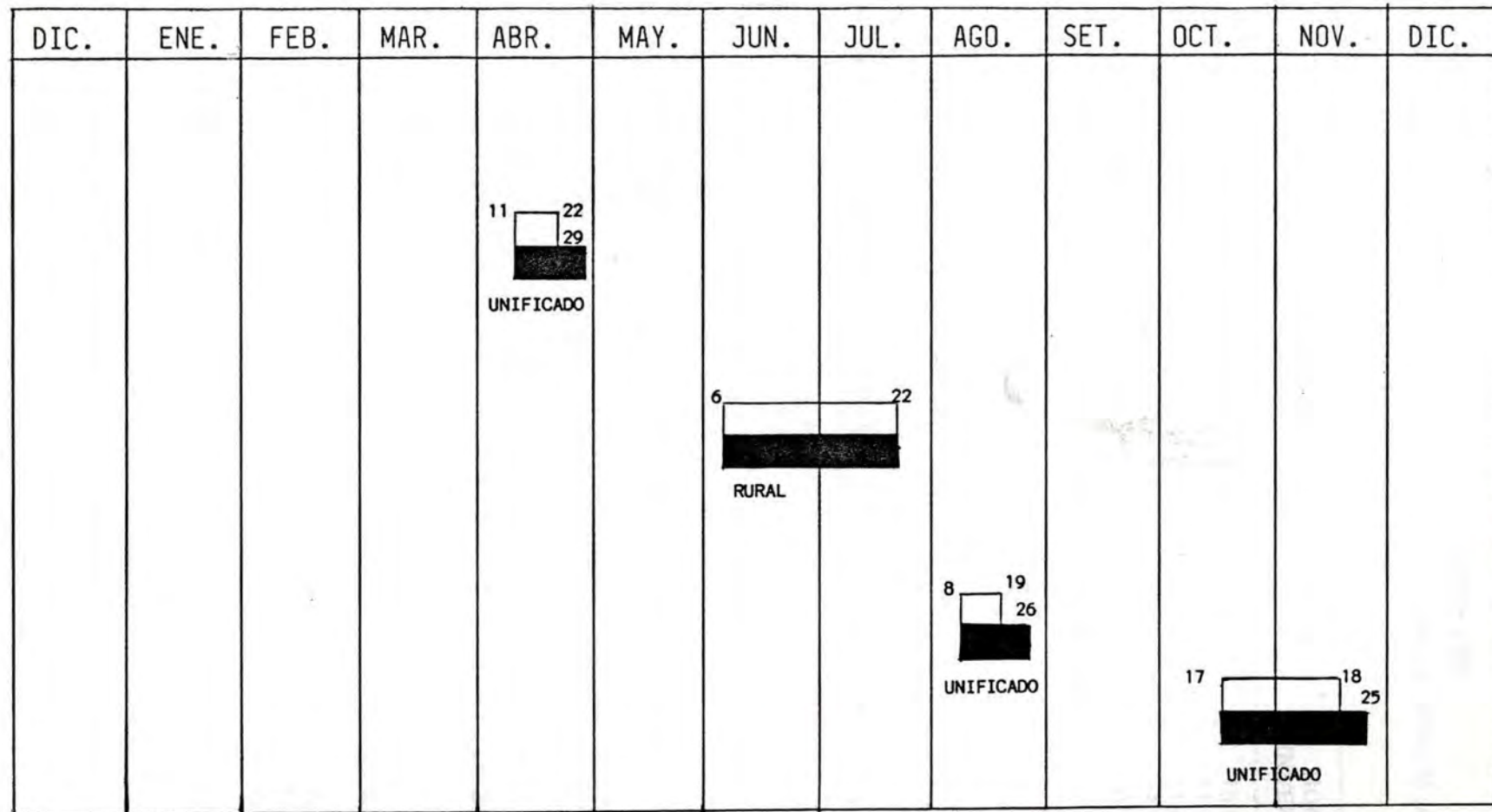
b) Subsidios a otorgar en 1988

Sistema	Subsidios a otorgar (No)
Unificado	30.000
Rural	7.000
Colonización	80
TOTAL	37.080

NOTA:

La cantidad de subsidios es aproximada toda vez que el monto de los mismos es variable.

C) CRONOGRAMA PARA LLAMADOS A SUBSIDIOS AÑO 1988



3.3 PROGRAMA DE PAVIMENTACION URBANA

a) Identificación de proyectos con financiamiento Sector 1988

Comprende la labor que ejecutan los SERVIU Regionales en obras de conservación de pavimentos y obras nuevas.

REGION	NOMBRE PROYECTO	MONTO INVERSION
I	Emergencia	15.641
	Reparación pavimentos en calles de Iquique	11.472
	Reparación pavimentos en calles de Arica	11.472
	Reposición pavimentos antiguos Iquique	38.903
	Reposición pavimentos calles de Arica	48.829
	Construcción aceras y soleras en Poblaciones Pozo Almonte	8.434
	Reposición pavimentos arterias troncales y conectoras de Iquique	21.663
	TOTAL	156.414
II	Emergencia	23.920
	Reposición y conservación pavimentos II región, año 1988	172.223
	Construcción de aceras Región de Antofagasta, año 1988.	43.055
	TOTAL	239.198
III	Emergencia	9.565
	Reposición calzada Colipi entre Los Carrera E. Infante	6.315
	Reposición calzada Rodríguez entre Salas y Avda. Henríquez.	8.532
	Reposición de pavimentos Centro Vallenar	10.057
	Construcción de aceras y soleras Pob. Arturo Prat	3.107
	Reposición calzadas calle R. Freire entre Colipi y Chacabuco Coop.	2.459
	Reposición calzada R. Freire entre calle C. Rayada y Centenario	6.209
	Construcción aceras y soleras P. Aguirre Cerda Balmaceda y Colipi.	4.274
	Reposición pavim. calle Lourdes y Teniente Merino.	14.016
	Construcción calzada acera y soleras calle Bodega y Yuri Gagarin.	15.012
	Reposición de calzada y const. aceras calle G. Mistral	23.458
	TOTAL	103.004

VII	Emergencia	26.781
	Reparación y conservación de calles diversas comunas de la Región	74.092
	Construcción pavimento calzada Avenida Sur y Poniente de Molina	9.560
	Construcción pavimento calzada calle Pinto de Constitución	10.756
	Construcción pavimento asfáltico calles Colo Colo y Carmen de Linares	10.038
	Construcción pavimento calle 17 Oriente entre 1 Sur y 1 Norte. Talca	5.377
	Construcción pavimento calzada calle Victoria de Parral	11.950
	Construcción pavimento calzadas calle Bosque de Parral	7.170
	Construcción pavimento ensanche calles Santa Rosa y 1 Oriente Talca	6.453
	Construcción pavimento asfáltico calle 1 Poniente Talca	11.352
	Construcción pavimento asfáltico calle 6 Sur Talca	11.711
	Construcción pavimento asfáltico calle 4 Norte Talca	11.950
	Construcción pavimento asfáltico calle 9 Oriente Talca	3.585
	Construcción pavimento asfáltico calle 8 Norte Talca	11.591
	Construcción pavimento asfáltico calle 6 Oriente Talca	8.365
	Construcción pavimento asfáltico calle 2 y 3 Sur Talca	10.158
	Construcción pavimento asfáltico calle 3 Sur Talca	11.831
	Construcción pavimento asfáltico calle O'Higgins de Talca	8.963
	Construcción pavimento Av. Norte de Cauquenes	10.038
	Construcción pavimento calles Buin y Delicias Parral	6.089
	TOTAL	267.810

VIII	Emergencia	51.082
	Reparación y conservación de pavim. diversas comunas VIII Región	129.518
	Construcción pavimentos calle La Gloria de Talcahuano	14.398
	Reposición pavimentos calles O'Higgins - Talcahuano de Penco	11.125
	Reposición pavimentos calle Manuel Montt Coronel	20.263
	Reposición pavimentos calle Bernardo O'Higgins, Curanilahue	11.667
	Construcción pavimentos calle Freire de Los Angeles	20.638
	Construcción calzadas calle El Roble, Chillán	13.779
	Reposición pavimentos calles Riquelme de Talcahuano	11.828
	Construcción pavimentos calle Brasil de San Carlos	11.926
	Reposición pavimentos calle Castellón de Concepción	10.171
	Construcción pavimentos calle Prat de Bulnes	11.795
	Reposición pavimentos calle Pedro Aguirre Cerda - Squella de Lota	7.548
	Construcción pavimentos calle Juan Antonio Ríos de Lebu	10.827
	Construcción pavimentos calle Salamanca Santa Bárbara	19.030
	Construcción pavimentos calle Alberto Moler de Negrete	8.894
	Reparación pavimentos calle O'Higgins de Tomé	33.069
	Construcción pavimentos calle Serrano de Arauco	11.638
	Construcción pavimentos calle Segundo de Línea de Cañete	20.244
	Reposición pavimentos calle Cochrane de Penco	11.814
	Reparación pavimentos calle Serrano Lota.	11.900
	Construcción pavimentos Avenida Ricardo Vicuña de Los Angeles	11.598
	Mejoramiento Avenida Gran Bretaña, Talcahuano	11.778
	Construcción pavimento Pob. Agüita de la Perdiz Concepción	20.644
	Construcción pavimentos Población Libertad de Lota	13.650
	TOTAL	510.824

IX	Emergencia	34.640
	Reparación y conservación de calzadas en adoquines, Temuco	5.657
	Reparación y conservación calzadas en tierra varias comunas Cautín	12.036
	Reparación y conservación calzadas en tierra varias comunas Malleco	11.813
	Conservación y reparación calzadas en tierra Temuco	11.497
	Reparación y conservación de calzadas HCV Sector Céntrico Temuco	11.710
	Reparación y conservación de calzadas HCV Pucón, Loncoche, Villarrica	10.881
	Reparación y conservación de calzadas HCV Victoria, Traiguén, Curacautín	8.686
	Construcción calzada HCV Terminal Buses, Lautaro	7.449
	Construcción calzadas HCV calle Colima Temuco	11.281
	Construcción bermas HCV calles Antifil y M. Montt, temuco	9.058
	Construcción calzadas Población Llaima, Temuco	6.900
	Construcción calzadas HCV acceso Pob. Bellavista, Temuco	4.240
	Construcción bermas HCV calles Pleiteado y Huichahue, Temuco	10.756
	Construcción bermas HCV calle Villa Alegre - Temuco	9.703
	Construcción calzadas HCV calles O'Higgins - Sector Millaray Temuco	3.186
	Construcción calzadas HCV calle Tegualda Santa Rosa, Temuco	10.756
	Construcción calzadas HCV Colima y otras. Angol	8.976
	Construcción calzadas HCV calle Aldunate Sur Pichi Cautín, Temuco	7.656
	Construcción bermas y repar. calle Petrarca y otras - Sect. Amanecer Temuco	10.177
	Construcción calzada en HCV calle Brasil, Pucón.	5.884
	Construcción bermas y repar. calles Milano y Florencia Sect. Amanecer	6.061
	Construcción calzadas HCV calle Calafquen, Temuco	6.109
	Construcción calzadas HCV Pobla-Temuco - Temuco	4.658
	Construcción calzadas HCV calle Valdivia - Lautaro	9.937
	Reparación y conservación calzadas HCV Angol, Collipulli, Los Sauces	10.042
	Reparación y conservación calzadas HCV Freire, Pitrufulquen, Gorbea	7.555

	Reparación y conservación pavimentos HCV diferentes sectores, Temuco	11.825
	Reparación y conservación calzadas HCV Lautaro, Vilcún, Cunco	7.904
	Reparación y conservación calzadas HCV Imperial, Carahue	7.086
	Reparación y conservación de calzadas HCV Sector Padre Las Casas Temuco	9.124
	Construcción calzadas HCV Sector Pueblo Nuevo, Temuco.	46.054
	Construcción aceras HCV varios sectores periféricos, Temuco	7.102
	TOTAL	346.399
X	Emergencia	25.484
	Mejoramiento calzada, acera calle Walter Schmidt, Valdivia	11.004
	Reposición calle Benavente Puerto Montt	28.574
	Mejoramiento calzada calle Diego de Almagro, Osorno	9.476
	Reparación pavimento de calzada diversas calles, Castro	18.949
	Reposición calle estación Puerto Varas	5.552
	Mejoramiento calle Tomás Burgos, Purranque	12.876
	Mejoramiento calzada calle Lanin-Baquedano, Los Lagos	8.861
	Mejoramiento calzada calle Monseñor Aguilera, Ancud	3.363
	Comuna de Llanquihue Sector Nor-Oriente	3.017
	Mejoramiento soleras y aceras diversas calles. Río Negro	4.023
	Mejoramiento solera zarpa acera diversas calles. Mariquina	9.073
	Reparación pavimento de calzadas diversas calles. Chonchi	7.133
	Mejoramiento diversas calles, Los Muermos	7.881
	Mejoramiento calzada calle Cervantes Osorno	6.166
	Mejoramiento calzada calle Blanco Corral	4.974
	Mejoramiento sol. acera zarpa calle Pudeto y Pasaje Pudeto Pto. Montt	12.291
	Reparación juntas asfálticas diversas calles, Valdivia	5.723
	Mejoramiento calle Pedro Lagos Río Bueno	5.367
	Mejoramiento y reposición calzada calle Avda. Zenteno	6.560

	Mejoramiento calle Porvenir Lanco	7.959
	Mejoramiento calle Arturo Prat (San Martín y Caste Blanco) Mafil	6.904
	Mejoramiento soleras y aceras Purranque	8.293
	Mejoramiento calzada acera solera calle Pedro Montt, Ancud	11.696
	Mejoramiento calle Antonio Varas, Puerto Varas	7.959
	Reposición aceras diversas calles, Calbuco	15.682
	TOTAL	254.840
XI	Emergencia	7.973
	Reposición rejillas de sumideros en Puerto Aysén	1.794
	Conservación calles de ripio XI Región	42.385
	Reposición y mantención de calzadas de Hormigón en Coyhaique	14.631
	Mejoramiento de calzadas en calle Colón de Coyhaique	12.950
	TOTAL	79.733
XII	Emergencia	10.758
	Reparación pavimento HCV Av. Bulnes y otras, Punta Arenas	55.102
	Reparación pavimento HCV Av. España y otras, Punta Arenas	41.722
	Conservación de calles con pavimento rígido o flexible XII Región	31.407
	TOTAL	138.989
M.	Emergencia	104.454
	Const. reparación de pavimentos Depto. de Conservación de Pav.	65.249
	Reparación conservación y reposición calles Región Metrop. 1988	602.807
	Construcción calle Independencia José María Caro	5.132
	Mejoramiento calle Alpatocal, Colina	4.554
	Ampliación puente Avenida Ferrocarril	27.553
	Construcción pavimentos y trazados calle O'Higgins	6.334
	Construcción pavimentos y canalización calle Juanita (Gabriela/Batallón)	11.352
	Construcción pavimento calle Eyzaguirre (Santa Marta/Balmaceda)	5.082
	Construcción pavimentación calle Tarciso Ernolli/A. Prat, Buin	11.901
	Ampliación de Avenida 5 de Abril sobre Canal Ortuzano	32.544

Ampliación calle Joaquín Walker Martínez	9.519
Construcción pavimentación calles Perpetua Freire-García H. de Mendoza	11.704
Construcción pavimento calle O'Higgins Peñaflores	6.837
Construcción pavimento media calzada c/solera calle Trebulco	3.420
Construcción apertura calle Carampangue	8.365
Construcción pavimento calle El Fundador U.V. 15, La Pintana	7.529
Construcción pavimento calle Calderón de la Barca (J. Saavedra/D. de Sevilla).	8.993
Construcción pavimentación calle Manuel Bulnes, Buin	7.363
Mejoramiento Avenida Pajaritos (Alameda/Canal Ortuzano)	6.308
Construcción pavimentación calles Villa Nibsa	8.297
Construcción pavimento calle Leonardo Da Vinci - Malloco	11.773
Construcción pavimentación calzada completa calle Adrian Soto	5.934
Construcción pavimento y trazados calle Raimundo Romo	6.334
Construcción pav. calle Almirante Latorre (V. Llanos/El Observatorio)	8.365
Construcción pavimento Avenida Blanco (J.M. Carrera/D. de Sevilla)	8.369
Construcción pavimentación calle Joaquín Prieto, Buin	9.851
Construcción pavimentación calle José Miguel Carrera	3.383
Construcción pavimento calle José Francisco Vergara	3.824
TOTAL	1.013.130

b) Programa de Pavimentación 1988

CUADRO RESUMEN DE PROYECTOS Y FINANCIAMIENTO POR REGION

REGION	SECTOR	
	Nº Proy.	m\$
I	7	156.414
II	3	239.198
III	11	103.004
IV	23	150.691
V	16	367.000
VI	14	186.933
VII	20	267.810
VIII	25	510.824
IX	33	346.399
X	26	254.840
XI	5	79.733
XII	4	138.989
M.	29	1.013.130
TOTAL	216	3.814.965

Nota: En cada región se ha previsto para obras de emergencia el 100/o del monto total de la inversión en pavimentación.

c) Proyectos de Pavimentación presentados a financiamiento FNDR - 1988

Región	Nº Proyectos (1)	Inversión m\$ *	o/o Inversión	Financiamiento Arrastre 1987 m\$
I	21	524.170	9,99	45.806
II	8	122.165	2,33	135.752
III	23	517.077	9,86	98.805
IV	13	274.742	5,24	4.000
V	66	1.814.380	34,58	75.682
VI	—	—	—	—
VII	5	285.739	5,45	7.000
VIII	4	281.300	5,36	—
IX	18	288.235	5,49	25.803
X	11	207.956	3,96	130.090
XI	10	122.914	2,34	177.415
XII	21	610.232	11,63	452,104
M	1	197.474	3,77	—
Total	201	5.246.384	100	1.152.457

* En m\$ Presupuesto 1988

(1) No se incluyen los proyectos de arrastre.

3.4. Saneamiento de Títulos

Cruzada por la Propiedad

a) Aspectos generales del programa

Por expresa disposición de S.E. el Presidente de la República, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo organizará, durante 1988, un programa que se ha denominado "CRUZADA POR LA PROPIEDAD". Básicamente, consiste en terminar definitivamente con todos los problemas de tenencia y dominio de inmuebles urbanos, producto de situaciones irregulares que se vienen arrastrando por muchos años. En especial, se trata del problema de familias de campamentos de radicación, operaciones sitio y otras expresiones de marginalidad habitacional que, por diversos motivos, aún no logran su título de dominio.

Para este efecto se realizó una revisión, a nivel de todas las comunas del país, registrando todas las situaciones irregulares aún pendientes, determinándose que aún restan por sanear un total de 145.000 títulos de dominio.

El Programa consiste en que todas estas situaciones se regularicen en un plazo de 12 meses, con lo cual veremos superado el problema de la propiedad urbana en gran medida, como muestra de una voluntad decidida a hacer propietarios a todos los chilenos. Para estos efectos, se organizará el trabajo en equipos especiales, con la cooperación de todos los Municipios del país.

Este programa se iniciará a nivel de las comunas y tendrá un costo aproximado a los 2.900 millones de pesos.

Estos títulos se suman a los aproximadamente 450.000 que han sido regularizados por este Ministerio en estos años, significando un trabajo de saneamiento de situaciones que históricamente nadie tuvo la vocación de superar.

b) Metas de la cruzada por la Propiedad:

Se presenta a continuación un Cuadro resumen, a nivel regional, del Programa "Cruzada por la Propiedad".

**PROGRAMA CRUZADA POR LA PROPIEDAD
TITULOS DE DOMINIO POR SANEAR**

REGION	TITULOS POR SANEAR
I	3.523
II	7.565
III	6.230
IV	3.695
V	11.041
VI	4.227
VII	4.641
VIII	63.678
IX	2.967
X	3.789
XI	1.148
XII	524
R.M.	31.972
TOTAL	145.000

c) Programas Específicos

Los programas que se considerará en esta Cruzada corresponden, básicamente, al saneamiento de los Títulos de Dominio pendientes a la fecha, conforme a la siguiente distribución:

1).- Títulos pendientes a ser otorgados por el Sector Vivienda.

i) De sitios

Corresponde principalmente a situaciones provenientes de campamentos de radicación, operaciones sitio y loteos irregulares.

ii) De viviendas.

Se trata de situaciones pendientes con problemas complejos.

2).- Títulos pendientes a ser otorgados por las Municipalidad.

La programación del año 1988 está orientada a invertir M\$ 500.000, provenientes de un aporte fiscal extraordinario, y la meta es regularizar 42.000 títulos.

d) Subsidio Especial para el Saneamiento de Títulos

Se establecerá un mecanismo especial de subsidio que permitirá al Estado financiar los gastos que demanda el saneamiento de los títulos de dominio, cuando se trata de los correspondientes a soluciones habitacionales o viviendas destinadas a las familias de más bajos ingresos de la población.

4. PARQUE METROPOLITANO:

Programa de Obras para 1988

– Recuperación de laderas

Durante este año se están realizando obras comprendidas en el proyecto de recuperación de laderas. Dichas obras se ubican en los siguientes Sectores: Camino Zoológico a Televisión Nacional; Puntilla Comodoro Arturo Merino Benítez y segunda etapa de las obras en la vuelta de la palmera. Las obras fueron contratadas por licitación pública y tienen un costo aproximado a los \$ 21.708.000.

– Segunda Etapa Vivero Leliantú y Cuarta etapa del Jardín Botánico Mapulemu.

Ambas obras corresponden a proyectos de desarrollo de programas vegetales del Parque y tienen un costo de \$ 21.101.376.

– Readecuación del plan forestal en todo el Parque.

Este programa tiene una duración quinquenal y se dará especial énfasis a la forestación y reforestación de todo el cono sur del Parque.

– Vivero Leliantú

La tarea para 1988 es disponer los mecanismos para iniciar la producción en dicho Vivero.

– Jardín Botánico Mapulemu

En el presente año se plantará la zona mesomórfica, el palmar y el acceso inferior.

– Sector Pirámide

Finalizados los trabajos de obras públicas en el lugar, se replanteará una readecuación de la estructura de la zona.

5. CREDITOS EXTERNOS 1988

El MINVU, en conjunto con otros organismos de Gobierno, se encuentran gestionando nuevos préstamos externos, los cuales se estima se estarían concretando a fines de 1988.

El primero de ellos, con el Banco Mundial, está referido al apoyo del Programa de Inversiones del MINVU en sus principales líneas de acción relacionadas con la vivienda y el subsidio. Además, se incluiría el financiamiento de algunos estudios y programas de capacitación. El monto estimado del préstamo alcanzaría a US\$ 150.000.000, con lo cual prácticamente se duplicará el 1er. crédito otorgado con este objeto, por el mismo Banco, en 1984.

El segundo crédito, también con el Banco Mundial tendrá por objeto el desarrollo de un Programa de Vialidad y Transporte Urbano, cuyo principal componente será un Programa de Mantenimiento Vial Urbano, a nivel nacional, a ser realizado por este Ministerio. El monto estimado de este préstamo alcanzaría a US\$ 75.000.000 en total.

Por último, en lo que refiere a Vialidad Urbana, el MINVU iniciará en 1988, la ejecución de un Programa de Mejoramiento de la Infraestructura Vial Urbana.

Este programa será coordinado por la Comisión de Transporte Urbano y ejecutado en conjunto con el MOP. Su financiamiento provendrá en parte de un nuevo crédito del Banco Interamericano de Desarrollo, por aproximadamente US\$ 35.000.000, cuyo contrato se estima será firmado a fines del presente año, existiendo conversaciones avanzadas en torno a que se reconozcan gastos anteriores a su firma.

Este programa tentativo está compuesto por 52 proyectos, de los cuales 32 corresponden al MINVU y 20 al MOP.

Su inversión asciende aprox. a 20.037 millones de pesos (Enero 87). De acuerdo a los procedimientos establecidos por el Banco, se definió una muestra representativa integrada por 27 proyectos de los cuales 15 corresponden al MINVU y 12 al MOP.

La muestra representativa del MINVU está constituida por 12 proyectos de la Región Metropolitana, 1 de la VI Región y 2 de la IX.

Los proyectos de la muestra deben iniciar su proceso de inversión durante 1988 y son por lo tanto, los que se han incluido en el Presupuesto. Su costo y estado de avance se muestra en cuadro adjunto.

Se estima que este programa tendrá una duración aproximada de 5 años.

Respecto a la postulación de nuevos proyectos a este Programa, el MINVU ha manifestado a la Comisión de Transporte Urbano su interés por incorporar una mayor cantidad de proyectos regionales. Con este fin se ha solicitado a las regiones antecedentes de proyectos de real transcendencia regional que sean visualizados como rentables.

2do. CREDITO BID PARA VIALIDAD URBANA

NOMBRE DEL PROYECTO	COSTO TOTAL ESTIMADO M\$	ESTADO DE AVANCE
Región Metropolitana		
Mejoramiento Eje Sta. Rosa entre Lo Ovalle y Av. Eyzaguirre	666	Estudio de Ingeniería contratado por la Intendencia R. Metrop.
Ensanche Departamental entre Sta. Rosa y G. Avenida	222	Exprop. pend. se tomarán en Septiembre 1988
Mejoramiento Eje San Pablo	130	Estudio de Ing. contratado
Ensanche Avda. Departamental entre Vicuña Mackenna y Sta. Rosa	257	Las obras civiles se iniciarán aprox. en Julio
Habilitación Avda. Sta. Isabel entre Norte Sur y Condell	340	Estudio de Ingeniería contratado
Eje Larraín	305	Obras Civiles contratadas recientemente
Mejoramiento Nudo Avda. Departamental Vicuña Mackenna	329	Proceso expropiatorio se iniciará próximamente
Mejoramiento de Avda. V. Mackenna entre Matta y Cruce FF.CC.	305	Estudio de Ingeniería licitándose
Mejoramiento de Av. Independencia entre Sta. María y A. Vespucio	214	Complementación estudio de Ingeniería licitándose.
Mejoramiento Avda. Sta. Rosa entre Avda. L.B. O'Higgins y Av. Matta	311	Estudio de Ingeniería contratado.
Habilitación Avda. Isabel Riquelme entre San Ignacio y V. Mackenna	453	Se estudiará rediseño de una parte del proyecto
Mejoramiento Nudo Avda. Matta Tupper Plaza Ercilla	145	Diseño definitivo en conversaciones con I. M. de Santiago.
Mejoramiento Avda. Irarrázabal entre Bustamente y A. Vespucio	1.347	Estudio de Ingeniería contratado.
SUBTOTAL R.M.	5.024	

NOMBRE DEL PROYECTO	COSTO TOTAL ESTIMADO M\$	ESTADO DE AVANCE
---------------------	-----------------------------	------------------

VI Región

Mejoramiento Red Vial Sector Nor Poniente Rancagua	258	Prox. se llamará a licitación estudio de Ingeniería.
SUBTOTAL VI REGION	258	

IX Región

Mejoramiento Avda. Fco. Salazar M. Recabarren Temuco	123	En preparación ant. para lla- mar a lic. est. de Ing.
Habilitación Avda. Barros Arana entre Portales y O'Higgins	158	En preparación ant. para lla- mar a Lic. est. de Ing.
SUBTOTAL IX REGION	281	
T O T A L	5.563	

6. NUEVO SISTEMA UNIFICADO DE SUBSIDIO HABITACIONAL

A partir del 1988 se refundirán, en uno sólo, los Sistemas de Subsidio Habitacional y de Ahorro y Financiamiento para la Vivienda, por razones de facilidades operativas y para permitir al público una mejor comprensión de esta línea de acción. A continuación, se presenta una síntesis de la normativa que regulará el nuevo Sistema Unificado de Subsidio Habitacional:

- El Sistema contempla dos tipos de subsidio: el directo y el implícito.
- El subsidio directo que puede solicitar el postulante es variable, con montos máximos según sea el tramo del valor de la vivienda a que postule, de acuerdo a la tabla que se señala a continuación:

<u>Valor máximo de vivienda</u>	<u>Monto máximo del Subsidio</u>
(En U.F.)	(En U.F.)
400	150
900	130
2.000	110

- Por su parte, el subsidio implícito que puede alcanzar hasta un monto máximo de 10U U.F., está destinado a garantizar una tasa de interés del 8,50/o anual en la operación de crédito a que de lugar la adquisición de la vivienda.
- Para determinar el valor de la vivienda en operaciones de compraventa se atiende al precio estipulado en el contrato y, en caso de construcción, al presupuesto indicado en el permiso de edificación, incrementado en un 30/o.
- Se mantienen las mismas normas del Subsidio Tradicional y del SAF en lo relativo a los requisitos, prohibiciones e incompatibilidades para postular.
- La limitante contemplada en el Sistema Tradicional al cual sólo pueden postular las personas con renta de hasta el equivalente a 15 U.F., se mantiene sólo para las viviendas de hasta 400 U.F. de valor.
- El Reglamento consulta llamados a postulación 3 veces al año. Las oportunidades de cada llamado a postulación; el monto de recursos disponibles y su distribución por tramos; los plazos y demás requisitos para la aplicación práctica del sistema, se fijarán mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo.
- Se podrá postular a través de cualquier SERVIU, pero indicando la Región en la cual se adquirirá o construirá la vivienda.
- Se podrá acreditar ahorro depositado en Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda o la disponibilidad de sitio, en la misma forma contemplada en los sistemas del Subsidio Tracional y S.A.F. Si se postula a través de cooperativa se puede acreditar también ahorro mediante Certificado de Aporte de Capital en la respectiva Cooperativa.

- Al momento de inscribirse el postulante debe proporcionar los antecedentes relativos al tipo de ahorro que acredita, grupo familiar que declara, Región y tramo de valor de vivienda al cual postula, monto del subsidio que solicita y monto del crédito que requerirá.
- En cuanto al crédito, el Reglamento señala montos máximos que podrá obtener el postulante de acuerdo al tramo de valor de vivienda al que postula, expresados en U.F.:

<u>Valor máximo de vivienda</u> (en U.F.)	<u>Monto máximo del crédito</u> (en U.F.)
400	280
900	670
2.000	1.000

Además, se contempla limitantes similares a las de los sistemas del Subsidio Tradicional y S.A.F., relativas a que el crédito no puede exceder del 75% del valor de la vivienda, ni a 8 veces el ahorro pactado.

- Se reproducen normas de los sistemas antes aludidos, respecto a la congelación de los fondos acreditados como ahorro, sin perjuicio de los giros anticipados de los mismos en las oportunidades y forma contempladas en esos sistemas.
- El postulante obtendrá puntaje por el ahorro en dinero; por la antigüedad del ahorro; por la disponibilidad de sitio; por los miembros del grupo familiar; por cada U.F. de la diferencia de subsidio directo solicitado en relación al máximo establecido para el tramo al que postula, y por cada U.F. de diferencia entre el máximo de crédito correspondiente al tramo a que postula y el monto de crédito solicitado.
- La vigencia del Certificado de Subsidio será de 18 meses contados desde el 10 del mes siguiente a la fecha de su emisión. Los subsidios que se otorguen en 1988 tendrán, excepcionalmente, una vigencia de 20 meses. El reglamento no contempla la posibilidad de otorgar prórrogas. Se autoriza la aplicación a la adquisición de viviendas usadas desde los 240 días anteriores a la expiración de su vigencia.
- El Certificado de Subsidio indicará, entre otras menciones, el valor máximo de la vivienda a la cual podrá aplicarse; el monto de subsidio obtenido; el monto máximo del crédito a que se puede optar el tipo y monto del ahorro acreditado; Región en la cual se aplicará y porcentaje del valor par de las letras correspondientes al subsidio implícito.
- Se contempla la posibilidad de efectuar anticipos a cuenta del pago del subsidio en la misma forma que lo establece el Sistema Tradicional.
- Se establece caducidad automática de la prohibición de enajenar a los 5 años desde su inscripción.

- Se contempla el seguro de crédito, para el caso de remate de la propiedad, respecto de un monto de hasta 670 U.F., con un tope de 750/o del saldo insoluto del crédito que no alcance a cubrirse con el producto del remate, incluidos intereses, comisiones y costas del juicio. En todo caso, el límite máximo de este seguro es de 200 U.F.
- En caso de fallecimiento del beneficiario, el SERVIU puede asignar como sustituto al cónyuge declarado por el causante en su postulación.
- El Reglamento considera la posibilidad de postular a través de Cooperativas de Vivienda, acreditando la disponibilidad de sitio de propiedad de la Cooperativa, en igual forma que en el Sistema Tradicional. También contempla la posibilidad de que los socios de Cooperativas Abiertas de Vivienda acrediten ahorro mediante Certificado de Aporte de Capital en la Cooperativa, en condiciones similares a las establecidas en el Sistema Tradicional.

7. SISTEMA DE BONIFICACIONES Y DE REGULARIZACIONES DE DEUDAS HABITACIONALES CON LOS SERVIU

El sistema de bonificaciones y de regularizaciones de deudas hipotecarias en beneficio de los deudores habitacionales, que se implantará por el Ministerio durante 1988, posee las siguientes características:

- Se refiere a deudas contraídas hasta el 5 de Marzo de 1988. El plazo para acogerse a los beneficios de este sistema vencerá el 4 de Septiembre de 1988.
- Se aplica en general a las deudas expresadas en Cuotas de Ahorro, en U.F. en IVP o en pesos con reajuste de acuerdo al IPC. Se beneficiará, por lo tanto a aproximadamente 300.000 deudores.
- Los deudores que estén al día en el Servicio de su deuda, al pagar oportunamente un dividendo o anticipar su pago, obtendrán como subvención una rebaja del 250/o de ese dividendo.
- Si se mantienen durante 12 meses en el servicio regular de su deuda, obtendrán, además, una subvención equivalente al 100/o del total de dividendos pagados desde el inicio de la deuda.
Esta subvención se aplicará a la amortización de la deuda reduciendo su plazo.
- Los deudores que estén en mora, incluso los que estén en cobranza judicial mientras no se haya verificado el remate, podrán regularizar su situación y obtener las subvenciones antes mencionadas, para lo cual deben suscribir un convenio con el SERVIU. Por cada dividendo que paguen regularmente a partir de la suscripción del convenio, obtendrán una subvención, pero para los primeros doce dividendos será el 100/o, por los siguientes hasta el vigésimo cuarto, será de un 200/o, y de ahí en adelante será de un 250/o.
- **Deudores de la "Operación Sitio":** Si dentro de 6 meses han pagado a lo menos el 500/o del precio estipulado, obtendrán una subvención equivalente al saldo de la deuda.
- **Deudores de "Vivienda Semipermanentes":** Que estén al día en el Servicio de su deuda o se acojan a la regularización prevista en el reglamento, obtendrán una subvención del 400/o del precio estipulado, de manera que pagarán dividendos de un monto mínimo equivalente a 15 Cuotas de Ahorro.
- **Incentivo al pago anticipado de deudas habitacionales en general.**
Los deudores que dentro de 6 meses opten por extinguir anticipadamente su deuda, obtendrán una subvención del 350/o del saldo de su deuda, incluyendo reajustes e intereses, incluso los penales. Este beneficio es incompatible con las subvenciones antes mencionadas, excepto las acumuladas por los dividendos pagados desde el inicio de la deuda hasta la fecha de publicación del Reglamento.

8.— RENOVACION URBANA

A fin de implementar las políticas de Desarrollo Urbano en relación al proceso de Renovación Urbana, se promulgó la Ley Nº 18.595 de 1987, y su Reglamento (D.L. Nº 1419, de 15 Octubre de 1987), instrumentos a través de los cuales se establecen condiciones que promueven la iniciativa, en las acciones de Renovación.

En virtud de los citados instrumentos legales, se han declarado Zonas de Renovación Urbana las comunas y ciudades que se identifican en los Cuadros siguientes.

CIUDADES CON ZONAS DE RENOVACION URBANA LEY 18595

REGION	CIUDAD
I	ARICA IQUIQUE
II	ANTOFAGASTA CALAMA
III	VALLENAR COPIAPO
IV	COQUIMBO LA SERENA OVALLE ILLAPEL
V	VALPARAISO VIÑA DEL MAR LOS ANDES SAN FELIPE SAN ANTONIO QUILLOTA
VI	SAN FERNANDO RANCAGUA
VII	CURICO CONSTITUCION LINARES CAUQUENES TALCA
VIII	CHILLAN LOS ANGELES CORONEL TALCAHUANO LOTA CONCEPCION
IX	TEMUCO
X	ANCUD LA UNION OSORNO VALDIVIA

10.— ATENCION PRIORITARIA PARA FAMILIAS ALLEGADAS

Uno de los aspectos más críticos de la marginalidad habitacional la constituye la existencia de campamentos, que en otros países se les conoce con el nombre de fabelas o tugurios, cuyas características principales se refieren al hecho de vivir en viviendas precarias con materiales de desecho y la no accesibilidad normal a servicios esenciales, tales como agua potable, alcantarillado, luz eléctrica y pavimentación de los accesos.

Gracias al Plan Habitacional que se ha venido impulsado por el Gobierno, este tipo crítico de marginalidad se ha prácticamente erradicado, no obstante que en 1973 afectaba a 153 mil familias de extrema pobreza.

En efecto, a la fecha sólo quedan alrededor de 7.500 familias en campamentos a nivel nacional y menos de 2.500 en la Región Metropolitana. Estas cifras representan menos de 0.30/o del total de hogares, e incluso inferior al 1.80/o del déficit habitacional de arrastre.

Los campamentos pendientes serán atendido durante 1988 y 1989, con una fracción del programa normal de viviendas básicas.

Una segunda forma de marginalidad habitacional, menos crítica que la anterior aún cuando urgente de atender, la constituyen las "Operaciones Sitio", cuya diferencia con los campamentos radica en que en las "Operaciones Sitio" ya se ha saneado gran parte de la urbanización y se ha transferido el sitio en propiedad a los vecinos.

Al año 1973 existían 117.000 familias en operaciones sitio, condenadas al drama de los pozos negros. Entre dicha fecha y el año 1987, el MINVU ha gastado sobre 200 millones de dólares en sanear una parte importante de las operaciones sitio. Sin embargo, quedan alrededor de 45 mil casos pendientes, a las cuales les falta completar urbanización y conectar las redes de los servicios esenciales hasta la vivienda.

Para sanear completamente el problema de las "Operaciones Sitio", se tiene previsto dos tipos de programas, a saber:

- El de "Mejoramiento de barrios", mediante el cual se completará urbanización y se construirán casetas sanitarias para las 45 mil familias pendientes, en un plazo de 4 años, con un costo de 90 millones de dólares, los cuales están financiados con un crédito BID y una contrapartida nacional a través del Ministerio del Interior.
- El Sistema de "Subsidio Unificado", en virtud del cual las familias interesadas que aún no hayan construido su vivienda, podrán postular a un subsidio de 70 U.F. que, sumados a sus ahorros, podrán financiar dicha construcción. Estos subsidios operan a través del MINVU.

Una tercera manera de manifestarse la necesidad de vivienda la constituyen las familias "allegadas", las que, a pesar de no tener el nivel crítico observado en los dos casos anteriores de marginalidad, se transforma en relevante, toda vez que, al encontrarse virtualmente satisfecho en gran medida los niveles más críticos, aparece en toda su magnitud esta faceta de la pobreza, la que aún cuando siempre existió, no era tan evidente como ahora.

Las familias allegadas se definen como aquellas que comparten una misma vivienda con otras familias. En lenguaje técnico se denominan "hogares secundarios" para distinguirlos del hogar principal, que hace de cabeza.

El Censo de 1982 registró 148 mil familias "allegadas" o técnicamente secundarias, las que a esa fecha representaban menos del 6^o/o del total de hogares, pero explicaban el 31^o/o del total del déficit que alcanzaba a 478 mil familias.

Las principales diferencias entre las familias "allegadas" y las que habitan en campamentos y "Operaciones Sitio", consiste en que los allegados son dispersos, esto es, no están radicados en lugares determinados sino que atomizados. En segundo término, no todos los allegados viven en viviendas precarias, sino que por contrario. Sólo el 11.5^o/o de las familias allegadas viven en viviendas precarias y el resto, 88.5^o/o, habita en viviendas calificadas como regulares, más que regulares, buenas y muy buenas.

En otras palabras, el fenómeno de allegamiento no dice estricta relación con la pobreza extrema, dado que se observa en diversos niveles socio-económicos, sino que con la tendencia de las nuevas parejas o matrimonios a formar nuevos núcleos, es decir, hogares independientes del hogar principal. Tanto es así, que el número de personas promedio por hogar o más conocido como tamaño promedio de la familia ha disminuido según cifras censales, en un 12.4^o/o entre 1970 y 1982, al bajar de 5.06 personas por hogar a 4.5.

Para atender a las familias allegadas de más bajos recursos, se introducirá un mecanismo de ajuste al Sistema de Postulación a Vivienda Básica, de manera de privilegiar la inscripción de estas familias, en las localidades o ciudades en que este problema esté presente y por el tiempo que sea preciso.

El mecanismo consiste en incrementar en 30 puntos el puntaje de las familias allegadas y, en 100 puntos, el puntaje de las familias con allegamiento crítico, entendiéndose por tales, aquellas que presentan, a lo menos, dos de los siguientes problemas: hacinamiento; falta de vínculo de parentesco directo con la familia principal; familia numerosa y vivienda que habitan en condiciones deficientes.

Mediante la aplicación de este mecanismo, una proposición significativa de las viviendas que asigna este Ministerio estará dirigida a resolver prioritariamente el problema de las familias allegadas. Para el año 1988, en que se inicia este plan, se estima que sobre 16.000 viviendas se asignarán a familias allegadas.

Otras familias allegadas, con niveles de renta más altos, podrán postular, igualmente, a través del Sistema de Subsidio Unificado y del Programa Especial.

EPILOGO

Este documento ha tenido el propósito de constituir una descripción metodológica de las líneas de acción del Sector Vivienda, con todos sus basamentos doctrinarios y las orientaciones conceptuales que a partir de su enunciación, se explicitan al cuerpo social. Asimismo se han incluido cifras estadísticas y documentación que respalda la madurez y eficiencia de la obra emprendida.

Esta labor gubernamental, se sustenta en la concepción de una sociedad moderna y libertaria. En un Chile que se construye con la conciencia de todos aquellos que trabajan y se sienten responsables del proceso. En el país que todos queremos construir, que no tiene la forma que un Estado omnímodo pretende darle, sino que va configurando su ser en la dinámica de los hombres que emprenden en libertad; de los hombres que construyen con su pensamiento y obra; con las realizaciones éticas y materiales, todos contemplando y predicando perfeccionadamente la historia; potenciando el presente con las realizaciones que hacen la ingeniería moral y material de la Nación; mirando el futuro, con los desafíos que éste tiene para llevar a cabo la labor de la libertad, en un bosque de enemigos y confusiones; en un mundo que pretende ser imperializado por el ateísmo material.

Obtener la progresista libertad de entre la dificultad, da al fruto el mejor sabor de la victoria; el mejor aprecio al logro sudoroso que, por tal, se nos une para siempre.





MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Guardaos bien de los falsos profetas que vienen a vosotros
disfrazados de oveja, pero por dentro
son lobos voraces. Por sus obras los conoceréis:

¿Acaso se cosechan uvas de los espinos o higos de las zarzas?
Así, todo árbol bueno da frutos buenos, y todo árbol malo,
da frutos malos. Un árbol bueno no puede
dar frutos malos ni un árbol malo, dar frutos buenos.
Todo árbol que no da fruto bueno
es cortado y arrojado al fuego.

Por tanto, por sus frutos los conoceréis.