

ARCHIVO

REPUBLICA DE CHILE					
PRESIDENCIA					
REGISTRO Y ARCHIVO					
NR.	91/23038				
A.	05 NOV 91				
P.A.A.	<input checked="" type="checkbox"/>	R.C.A.	<input type="checkbox"/>	F.W.M.	<input type="checkbox"/>
C.B.E.	<input type="checkbox"/>	M.L.P.	<input type="checkbox"/>	P.V.S.	<input type="checkbox"/>
M.T.O.	<input type="checkbox"/>	EDEC	<input type="checkbox"/>	J.R.A.	<input type="checkbox"/>
M.Z.C.	<input type="checkbox"/>				

REPUBLICA DE CHILE
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
GABINETE DEL MINISTRO

I N F O R M E F I N A L

D E L A

COMISION DE FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA

PREAMBULO

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo convocó a instituciones públicas y privadas, vinculadas directa o indirectamente al tema del financiamiento para la construcción y comercialización de viviendas, a reunirse para analizar conjuntamente tal tema, buscando cómo vigorizar la atención de las demandas de los sectores medio y medio bajo de la población. En el Anexo N°1 se enumeran todos los que fueron convocados, quienes los representaron en la sesión inaugural efectuada el lunes 2 de abril de 1990 y los nombres de las personas que, por delegación de los anteriores, participaron en las comisiones y subcomisiones que trabajaron entre el 6 de abril y el 11 de mayo de 1990.

La labor de esas comisiones y subcomisiones se tradujo en una serie de informes con sugerencias y recomendaciones, los cuales pasaron a ser considerados por un grupo multidisciplinario de especialistas (Ver sus nombres en Anexo N° 2) que se reunió en 12 sesiones de análisis entre el 16 de mayo y el 2 de julio de 1990 para llegar a resultados concretos respecto a las referidas sugerencias y recomendaciones. El producto de tal análisis fue un documento que volvió a las instituciones públicas y privadas convocadas inicialmente por el Ministerio, para una revisión final destinada a recoger observaciones y comentarios que considerar en la redacción del informe final.

En base al material que, como consecuencia de lo anterior, fue recibido y, también, de lo tratado en dos reuniones tenidas en presencia del Sr. Ministro, con altos representantes de los Ministerios de Hacienda y de Trabajo y Previsión, volvió a convocarse al grupo de especialistas, señalado en el Anexo N° 2, el cual trabajó en dos sesiones, los días 25 y 27 de Julio, dándole forma al presente Informe Final, que se somete a la consideración del Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.

ESQUEMA DEL INFORME

El documento que se acompaña busca exponer en forma resumida y a través de fichas estándar, cada uno de los temas en que se produjeron acuerdos concretos, precisando cuál ha sido la idea, su fundamento, el nivel a que debe promoverse una solución, las instituciones que tendrían que participar para alcanzarla, cuál es el estado de avance en que la idea se encuentra y la recomendación que se hace al MINVU en cada caso.

Quien desee entrar en el detalle de los temas contenidos en las 21 fichas, deberá referirse a los documentos en que se fundamentan, todos los cuales se consideran parte integrante de este Informe Final. (En cada ficha se enumera la documentación atinente a ella. Ver Anexo N° 3.)

Se ha estimado conveniente seguir el esquema señalado para permitir una clara identificación de cada idea y sus posibilidades, en lugar de que ella pueda desdibujarse en un informe extenso, máxime cuando existe una documentación más amplia que la sustenta.

CUADRO RESUMEN

Lo tratado por la Comisión se dividió en cuatro temas -que originaron cuatro Subcomisiones- que son los siguientes:

- Ahorro;
- Crédito para la producción de viviendas;
- Crédito hipotecario para la adquisición de viviendas; y
- Procedimientos y políticas.

Las fichas que se acompañan inciden en uno o varios de esos temas, de acuerdo al siguiente detalle:

Nº de ficha	Ahorro	Crédito Producción	Crédito Adquisición	Procedim. y Políticas
1		X		X
2		X		X
3				
4			X	X
5	X	X	X	
6		X	X	
7	X		X	
8	X	X	X	
9			X	
10			X	
11	X			X
12	X			X
13			X	X
14	X	X	X	
15			X	
16	X		X	
17			X	X
18			X	
19	X	X	X	X
20	X		X	
21			X	

COMENTARIOS

El Grupo que aprobó el presente informe cree haber considerado la totalidad de las ideas que fueron sometidas a su análisis, habiendo descartado algunas por no parecer factibles. Respecto a otras no incluidas en las 21 fichas adjuntas, debe señalarse que parecieron demasiado evidentes como para entrar en un comentario detallado de ellas. Tal es el caso de las siguientes:

- Necesidad de agilizar los sistemas técnico administrativos (permisos de construcción y recepción finales de municipalidades y servicios) para acelerar los procesos constructivos y de comercialización, reduciéndose consecuentemente los costos.
- Dar amplia publicidad a los mecanismos de Ahorro-Subsidio, destacando la permanencia en el tiempo que se desea darles.

Otros temas en cambio, sólo pueden ser enunciados, ya que su desarrollo requiere de un tiempo mayor que aquél que se le ha fijado a la Comisión. Es el caso de:

- Revisión de las disposiciones legales (DS. 29, 44, 62, 135 y 235) y administrativas, en todo aquello que pueda corregirse para agilizar los procesos de construcción, asignación y financiamiento de viviendas.
- Desarrollo de líneas de crédito y/o subsidios que puedan emplearse en la reparación y/o ampliación de viviendas existentes.

Por otra parte, ciertos temas, aunque incluidos en las fichas, deben someterse a un mayor análisis, por las autoridades y/o expertos que corresponda, ya que, por sus características o complejidad, requieren de un proceso de perfeccionamiento incompatible con el tiempo disponible. Entre ellos están:

- Eventual creación de instituciones especializadas en el financiamiento de la vivienda, materia sobre la cual se conocieron valiosos estudios ya hechos por expertos muy calificados;
- Posibilidad, dentro del mismo criterio anterior, de que existan instituciones -posiblemente filiales de bancos- especializadas en el manejo de carteras hipotecarias;
- Flexibilización de normas que regulan inversiones institucionales para hacer posible que sean elegibles aquellas destinadas a viviendas económicas;
- Búsqueda de alternativas de reajustabilidad para créditos hipotecarios distintas de la UF, como podría ser el uso de índices confiables de remuneraciones; y
- Desarrollo de sistemas adecuados para evitar incertidumbres sobre tasas de interés aplicables a operaciones de créditos hipotecarios en proceso.

En cuanto a ideas más concretas, tratadas en las fichas que se acompañan, ellas podrían clasificarse, resumirse y brevemente comentarse como sigue:

1. Rebajar los costos que afectan a constructores o adquirentes de viviendas, agilizando los procesos de pago, o aquellos de carácter legal o reglamentario, sea mediante la reducción del tiempo de ciertos trámites demorosos -y, por tanto, onerosos- sea mediante la exención de tributos u otras gabelas.

2. Facilitar los procesos de ahorro para la vivienda o incrementar la seguridad de pago de dividendos hipotecarios mediante: i) descuentos por planilla; ii) cuentas especiales de ahorro para la vivienda en AFPs; iii) premios por cumplimiento oportuno de compromisos; iv) incentivos tributarios; etc.
3. Estimular la construcción y asignación de viviendas para grupos organizados, como medio de incentivar la participación de empresas en los planes de vivienda para sus trabajadores.
4. Incrementar la capacidad operativa de los bancos para conceder créditos hipotecarios, haciendo menos restrictiva -aunque no menos estricta- la medición de esa capacidad (leverage).
5. Hacer menos riesgoso -y por tanto más atractivo- el financiamiento de viviendas para los sectores medio y medio bajo, mediante seguros a los créditos hipotecarios destinados a tales sectores y, también, al no pago de dividendos de esos créditos por razones de cesantía durante un tiempo prudencial. La idea busca incorporar en el mercado de estos seguros a la iniciativa privada, pero con un respaldo estatal -que haga las primas económicamente factibles- justificado por el hecho de que es el Estado el que históricamente ha venido soportando un costo oculto, de indudable alto monto, al verse ineludiblemente envuelto, cada cierto número de años, en las renegociaciones, condonaciones y otros esquemas similares, generados en el no pago de créditos hipotecarios por razones económicas y/o políticas.
6. Poner en operación esquemas que hagan factible el financiamiento y construcción de viviendas para arriendo. Así, la Comisión prestó especial atención a ideas tendientes a poner en marcha mecanismos que den origen a un necesario paso intermedio entre las únicas dos alternativas hoy vigentes: una, la de quienes no tienen casa, son allegados o deben pagar un arriendo y otra, la de quienes postulan a una vivienda propia. En base a una iniciativa que venía estudiándose en la Cámara Chilena de la Construcción, COVIP y la Asociación de Bancos y otra, más reciente, de la Asociación de AFPs, se detallan en fichas dos ideas, que pueden complementarse para atender a una amplia gama de sectores sociales, y cuya finalidad es usar el arriendo como mecanismo paulatino para asegurar, en definitiva, la propiedad de la vivienda a quien la arrienda, siempre que cumpla con los pagos pactados para mantener el uso y goce de ella.

7.

Se estima que las sugerencias y recomendaciones contenidas en el presente informe, en especial aquellas reseñadas en los párrafos anteriores N°s 3 al 6, pueden ser aportes interesantes en la búsqueda de iniciativas tendientes a fortalecer los mecanismos para el financiamiento tanto de la construcción, como de la comercialización de viviendas destinadas a los sectores medio y medio bajo de la población del país.

INDICE DE FICHAS

FICHA N°	I D E A	PAGINA
FICHA 1	Que en los proyectos con financiamiento mixto MINVU-Bancos, los fondos proporcionados por el MINVU se traspasen al Banco para su administración, previa adecuada garantía otorgada por tal Banco.	13
FICHA 2	Que se agilice el pago final en contratos del Plan Extraordinario de Viviendas Sociales, para que el contratista reciba el total de lo que le corresponde tan pronto haya recepción final de la obra por parte del SERVIU.	14
FICHA 3	Eximir del impuesto al mutuo a los créditos hipotecarios destinados a la adquisición de viviendas de un precio desde 400 hasta 900 UF.	16
FICHA 4	Modernizar los sistemas operativos de registros de propiedades, hipotecas, gravámenes y prohibiciones respecto de los bienes inmuebles.	17
FICHA 5	Crear incentivos para que las empresas estimulen y/o coparticipen en planes de vivienda para sus trabajadores.	19

- FICHA 6 Desarrollar sistemas eficientes para fijar la tasa de interés al comprador al momento de celebrarse una promesa de compraventa. 21
- FICHA 7 Establecer un sistema de subsidio complementario de los sistemas actuales, sobre la base del proyecto elaborado por la Cámara de la Construcción denominado "Subsidio diferido con pago mensual para la compraventa de viviendas", tema que también fue recogido y analizado por COVIP. 23
- FICHA 8 Perfeccionar mecanismos para asignación de subsidios a grupos organizados. 25
- FICHA 9 Perfeccionar el seguro estatal para los créditos hipotecarios destinados a la adquisición de viviendas de hasta 900 UF y generar las condiciones para que se desarrollen seguros privados que lleguen a complementar o reemplazar el seguro estatal. 26
- FICHA 10 Aumentar la capacidad de otorgar Créditos Hipotecarios por el Sistema Financiero, mediante la aplicación de dos medidas en forma conjunta: 29

- Considerar, para la determinación del leverage de las Instituciones Financieras, sólo una fracción de los cupones de las letras de crédito por vencer, la que se determinará teniendo en cuenta el comportamiento de pago de los deudores de letras de crédito y la relación garantía a saldo de deuda.

- Adaptar los límites de inversión de los Fondos de Pensiones en instrumentos de un mismo emisor, de manera tal de que la medida propuesta anteriormente pueda producir todos sus efectos.

- | | | |
|----------|--|----|
| FICHA 11 | Autorizar legalmente el descuento por planilla para los planes de ahorro comprometidos y los pagos de dividendos habitacionales, incluyendo, para estos efectos, la alternativa de utilizar las Cuentas de Ahorro Voluntarias de las AFPs. | 31 |
| FICHA 12 | Desarrollar la alternativa de Cuentas Especiales de Ahorro Sistemático para la Vivienda en las Administradoras de Fondos de Pensiones. | 33 |
| FICHA 13 | Estimular ideas que premien al deudor que cumple oportunamente con el pago de sus obligaciones. | 35 |
| FICHA 14 | Autorizar a las Sociedades Inmobiliarias de Giro Unico a que se refiere la Ley 18.798 y a los Fondos de Inversión Inmobiliarios de la Ley 18.815 para invertir en viviendas para arriendo. | 37 |
| FICHA 15 | Implementar instrumentos de crédito hipotecario reajustables según la variación de un índice de remuneraciones confiable, que coexistirían con los actuales instrumentos reajustables en UF. | 39 |

- FICHA 16 Otorgar a las personas naturales los incentivos tributarios que se indican, para la inversión en vivienda. 41
- FICHA 17 Que el MINVU licite entre entidades privadas calificadas recursos financieros para créditos de bajo monto, considerando para su asignación el nivel de corte y tasa de comisión; y, en relación a la cartera hipotecaria existente, licite la administración y cobro de los créditos otorgados por los SERVIU. 43
- FICHA 18 Flexibilizar las normas que regulan la inversión en mutuos hipotecarios por parte de la Sociedades Inmobiliarias de Giro Unico a que se refiere la Ley 18.798, autorizando invertir hasta un 50% del valor total del cupo para esos instrumentos, en mutuos cuyo valor par sea inferior a 500 UF. 45
- FICHA 19 Generar las condiciones legales para que, si no hubiere respuesta positiva de parte de las actuales instituciones financieras privadas para el otorgamiento de créditos hipotecarios a los sectores de menores ingresos, puedan crearse instituciones especializadas para el financiamiento de la vivienda económica, sobre la base de los mismos incentivos generales. 46
- FICHA 20 Estudiar la creación de Sociedades Anónimas Inmobiliarias de Vivienda, que arrienden sus inmuebles a personas que a la vez también son accionistas de la sociedad y tienen opción a comprar la vivienda de la cual son arrendatarios. 48

FICHA 21 Desarrollar seguros que cubran por un tiempo limitado el riesgo de no pago del dividendo de un crédito hipotecario o la renta de arrendamiento de una vivienda, en caso de cesantía del asegurado. 50

FICHA 1

1.1. Idea

Que en los proyectos con financiamiento mixto MINVU-Bancos, los fondos proporcionados por el MINVU se traspasen al Banco para su administración, previa adecuada garantía otorgada por tal Banco.

1.2. Fundamento

Liberar capacidad de endeudamiento de las empresas con los Bancos al eliminar del cómputo la boleta de garantía que hoy el contratista debe otorgar al MINVU. También se reducen los costos financieros que esa boleta implica.

1.3. Nivel de la Solución

Ley

1.4. Instituciones que deben participar

- MINVU
- Ministerio de Hacienda
- Asociación de Bancos e Instituciones Financieras
- Banco del Estado

1.5. Estado de Avance

Entre el MINVU y el Banco del Estado se está estudiando la operatoria que podría aplicarse.

1.6. Recomendación al MINVU

- a) Preparar proyecto de ley una vez definidos, con urgencia, los aspectos operativos.
- b) Impulsar el proyecto ante Ministerio de Hacienda

FICHA 2

2.1. Idea

Que se agilice el pago final en contratos del Plan Extraordinario de Viviendas Sociales, para que el contratista reciba el total de lo que le corresponde tan pronto haya recepción final de la obra por parte del SERVIU.

2.2. Fundamento

La normativa señala como plazo máximo de pago 90 días desde la recepción final de la obra. En la práctica demora hasta 180 días, lo que limita seriamente la capacidad de ejecución de las empresas, por copamiento de su capacidad de endeudamiento. Además se recargan innecesariamente los costos por los intereses bancarios, correspondiente al total invertido, entre la fecha de recepción y la de pago efectivo.

2.3. Nivel de la Solución

- Reglamento SERVIU
- Mejoramiento de los sistemas de administración presupuestaria, de escrituración y de pago de las operaciones individuales.

2.4. Instituciones que deben participar

- MINVU
- SERVIU
- Dirección de Presupuesto

2.5. Estado de Avance

Estudiándose

2.6. Recomendación al MINVU

Analizar urgentemente esta idea, ya que pareciera que el problema se solucionaría con la adecuada aplicación de las normas vigentes.

2.7. Información Pertinente

- Informe de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras.

FICHA 3

3.1. Idea

Eximir del impuesto al mutuo a los créditos hipotecarios destinados a la adquisición de viviendas de un precio desde 400 hasta 900 U.F.

3.2. Fundamento

Los sectores que aspiran a tales viviendas corresponden a aquellos que se busca favorecer en forma especial con los subsidios estatales y, por tanto, no debieran verse afectados con la aplicación simultanea del impuesto referido.

3.3. Nivel de la solución

Ley

3.4. Instituciones que deben participar

- Ministerio de Hacienda
- Servicio de Impuestos Internos
- MINVU

3.5. Estado de Avance:

3.6. Recomendación al MINVU

Preparar proyecto de ley e impulsar la iniciativa ante Ministerio de Hacienda

3.7. Información Pertinente

- Informe de la Asociación de Aseguradores
- Informe de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras
- Informe del Banco Central de Chile
- Informe de la Cámara Chilena de la Construcción
- Informe del Ministerio de Hacienda

FICHA 4

4.1. Idea

Modernizar los sistemas operativos de registros de propiedad, hipotecas, gravámenes y prohibiciones, respecto de los bienes inmuebles.

(Lo fundamental es cambiar la inscripción de tipo personal por la de un folio real e introducir, además, el uso de tecnología moderna).

4.2. Fundamento

Los sistemas vigentes, casi en forma generalizada, se basan en el procesamiento manual, con registros secuenciales insuficientemente integrados, lo que significa plazos excesivos en la tramitación de las inscripciones y serias dificultades de información.

El costo de operar con lo actualmente existente es significativo e introduce riesgos financieros innecesarios. El uso de la tecnología disponible permitiría importantes mejoramientos en términos de plazo, costo de operación y acceso a la información.

4.3. Nivel de la solución

Ley

4.4. Instituciones que deben participar

- Corte Suprema
- Ministerio de Justicia
- MINVU

4.5. Estado de Avance

Existe un proyecto de modernización de los sistemas de CBR con detallados estudios técnicos y económicos.

4.6. Recomendación al MINVU

- a) Hacer revisar los estudios existentes y preparar urgentemente un informe con recomendaciones concretas.
- b) Impulsar la iniciativa ante el Ministerio de Justicia.

4.7. Información Pertinente

- Informe de la Asociación de Aseguradores
- Informe de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras
- Informe de la Cámara Chilena de la Construcción
- Informe de COVIP S.A.
- Informe del Servicio de Impuestos Internos

FICHA 5

5.1. Idea

Crear incentivos para que las empresas estimulen y/o coparticipen en planes de vivienda para sus trabajadores. Estos serían de carácter tributario, cuidando no afectar los ingresos fiscales, lo cual podría conseguirse mediante la compensación de tales incentivos con una disminución de los subsidios directos.

(En todo caso se entiende que los aportes financieros de las empresas a sus trabajadores no estarían afectos a descuentos previsionales).

5.2. Fundamento

La participación de las empresas en la solución del problema habitacional de sus trabajadores podría incrementarse en forma importante con el aporte de capacidad de gestión y de anticipos de recursos que pueden lograr directamente las empresas. Adicionalmente sería posible reducir costos por aportes técnicos, economía de escala y menores riesgos del negocio inmobiliario.

5.3. Nivel de la solución

Ley

5.4. Instituciones que deben participar

- Ministerio de Hacienda
- MINVU
- Servicio de Impuestos Internos
- Confederación de la Producción y el Comercio

5.5. Estado de Avance

Hay estudios preliminares en el MINVU que deben concretarse.

5.6. Recomendación al MINVU

- a) Analizar el tema con organismos empresariales

- b) Recoger experiencia de proyectos concretos recientes
- c) Someter un esquema operante al Ministerio de Hacienda
- d) Preparar bases del sistema y proyecto de ley

5.7. Información Pertinente

- Informe de la Confederación de Federaciones y Sindicatos de trabajadores del Sector Privado.
- Informe de la Confederación General de Cooperativas
- Informe de COVIP S.A.
- Información interna de la Comisión de Financiamiento

FICHA 6

6.1. Idea

Desarrollar sistemas eficientes para fijar la tasa de interés al comprador al momento de celebrarse una promesa de compraventa.

6.2. Fundamento

Un problema de gran importancia en la operación del mercado de la vivienda orientada a los estratos medio y medio bajo de la población, es el riesgo de que ocurran cambios significativos en la tasa de interés durante la maduración de los proyectos inmobiliarios, debido al desfase que hoy existe entre la decisión de ejecutar un proyecto y el momento en que pueden celebrarse contratos a firme de compraventa.

Esta característica estructural del negocio trae como consecuencia directa que las empresas deban asumir un costo de especulación, el cual tiene un impacto apreciable en el precio de venta.

El riesgo referido afecta tanto al empresario inmobiliario, como a las instituciones financieras y, muy especialmente, a los compradores de viviendas.

6.3. Nivel de la solución

El debate preliminar del tema llevó a identificar dos posibles vías de solución, que deberían ser analizadas en detalle por un grupo interdisciplinario de expertos, ya que el plazo requerido excede las posibilidades de la Comisión.

Un esbozo de esas soluciones identificadas es el siguiente:

- a) Estructuración de un mercado de futuro en materia de tasas de interés.
- b) Implementación de instrumentos financieros que hagan que sea factible integrar el financiamiento para la construcción de los proyectos con aquel a plazo que requieren los compradores finales.

6.4. Instituciones que deben participar

- MINVU
- Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras
- Superintendencia de Administradoras de Fondos de Pensiones.
- Asociación de Bancos e Instituciones Financieras.
- Asociación de Administradoras de Fondos de Pensiones
- Cámara Chilena de la Construcción

6.5. Estado de Avance

- Legislación existente sobre bonos convertibles
- Antecedentes proporcionados a la Comisión de Financiamiento y que se ponen a disposición del MINVU.

6.6. Recomendación al MINVU

Formar grupo de estudio especial para la materia.

6.7. Información Pertinente

- Informe de la Cámara Chilena de la Construcción
- Informe de COVIP S.A.
- Informe interno de la Comisión de Financiamiento

FICHA 7

7.1. Idea

Establecer un sistema de subsidio complementario de los sistemas actuales, sobre la base del proyecto elaborado por la Cámara de la Construcción denominado "Subsidio diferido con pago mensual para la compraventa de viviendas", tema que también fue recogido y analizado por COVIP.

7.2. Fundamento

El déficit habitacional es muy significativo y es urgente, entonces, generar las condiciones que hagan posible aumentar la concurrencia de inversión privada al mercado de viviendas para sectores de ingresos bajos y medios, ya que en el corto plazo no es posible pensar en incrementos significativos del aporte fiscal.

Por otra parte, las políticas habitacionales que han regido tradicionalmente apuntan a hacer propietarios tan pronto se obtiene el apoyo estatal. Esto condena por muchos años a la marginalidad o al allegamiento a las familias jóvenes de bajos ingresos ó que tienen mayores dificultades para formar ahorro, ya que no existe un mercado de arriendo adecuado para ellas. Por último, entre los sectores de ingresos bajos existen muchas familias cuyo desempeño laboral independiente les impide ser sujetos de crédito, con lo cual ven limitadas sus posibilidades de acceso a los beneficios del subsidio habitacional.

El proyecto referido implicaría un mejoramiento en estos tres aspectos y, además, contribuiría a crear hábitos de ahorro sistemático en quienes hoy no tienen disciplina para ello, ni capacidad para atender simultáneamente un ahorro para vivienda y al pago mensual de un canon de arrendamiento.

7.3. Nivel de la solución

Ley

7.4. Instituciones que deben participar

- MINVU
- Ministerio de Hacienda
- Ministerio del Trabajo y Previsión Social

- Superintendencia de Administradoras de Fondos de Pensiones.
- Cámara Chilena de la Construcción
- COVIP S.A.
- Asociación de Aseguradores

7.5. Estado de Avance

- Informe de factibilidad técnica-económica preparado por la Cámara Chilena de la Construcción en un proceso que ha durado un año y medio y que también fué estudiado por COVIP para adaptarlo a la participación de las cooperativas.
- Material ya reunido para la redacción de un proyecto de ley.

7.6. Recomendación al MINVU

Impulsar el desarrollo de esta iniciativa.

7.7. Información Pertinente

- Informe de la Cámara Chilena de la Construcción
- Informe de COVIP S.A.

FICHA 8

8.1. Idea

Perfeccionar mecanismos para asignación de subsidios a grupos organizados. (Tales iniciativas deben sustentarse en el principio de no discriminación entre unos grupos y otros).

8.2. Fundamento

Existen en regiones del país mercados locales en que no hay oferta de viviendas que cope la demanda de personas beneficiadas con subsidios, lo que se traduce en una pérdida de tales subsidios.

Por otra parte, el esfuerzo de organización de demanda en torno a un proyecto específico, que hacen las cooperativas u otros agentes, no siempre puede aprovecharse debido a que en un determinado "Llamado" el subsidio sólo es obtenido por una fracción de los postulantes, insuficiente para desarrollar el proyecto. Se requiere, entonces, abrir un canal específico dentro del cual puedan concursar grupos organizados con proyectos específicos.

8.3. Nivel de la solución

Decreto Supremo MINVU

8.4. Instituciones que deben participar

- MINVU

8.5. Estado de Avance

Reglamento en estudio avanzado en el MINVU.

8.6. Recomendación al MINVU

- Analizar el tema con operadores del mercado para darle forma definitiva.

8.7. Información Pertinente

- Informe del Banco Central de Chile
- Informe de COVIP S.A.
- Informe interno de la Comisión de Financiamiento

FICHA 9

9.1. Idea

Perfeccionar el seguro estatal para los créditos hipotecarios destinados a la adquisición de viviendas de hasta 900 U.F. y generar las condiciones para que se desarrollen seguros privados que lleguen a complementar o reemplazar el seguro estatal.

9.2. Fundamento

Los sistemas con subsidio habitacional tienen hoy una limitada oferta de financiamiento a la demanda de los estratos de menores ingresos, estando la oferta de créditos para tales estratos concentrada en el MINVU y el Banco del Estado.

Las instituciones financieras privadas no operan con los sectores bajos, porque además de mayores costos relativos, hay un alto riesgo político en la ejecución de las garantías en caso de mora.

Tanto por razones económicas como sociales y políticas, es conveniente generar condiciones para que todos los sectores puedan acceder a los beneficios del mercado, lo que justifica abrir opciones de servicios financieros.

El costo eventual para el Estado de crear un seguro, se compensaría con el ahorro de costos, hoy ocultos, que se derivan de la altísima mora de la cartera hipotecaria de los créditos que otorga directa o indirectamente el MINVU y que deben ser reconocidos y asumidos periódicamente mediante renegociaciones generalizadas de deudas morosas.

El hecho de extender el seguro a todos los créditos para compra-venta de viviendas para los sectores de bajos ingresos se justifica por la necesidad de facilitar las transacciones en tales sectores, permitir así una disminución de los fuertes desequilibrios entre oferta y demanda de viviendas y reducir, en consecuencia, la presión sobre los recursos fiscales.

9.3. Nivel de la solución

Ley

9.4. Instituciones que deben participar

- MINVU
- Ministerio de Hacienda
- Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras
- Superintendencia de Valores y Seguros
- Banco del Estado
- Asociación de Bancos e Instituciones Financieras

9.5. Estado de Avance

Hay que partir del seguro establecido en el artículo 28 del Reglamento de Subsidio Habitacional Unificado (D.S. 44)

9.6. Recomendación al MINVU

- a) Efectuar urgentes estudios técnico-económicos sobre los costos ocultos por mora en los actuales sistemas de crédito para los sectores bajos.
- b) Preparar, conforme a los resultados de tales estudios, el proyecto de ley correspondiente.
- c) Dado que el desarrollo de los estudios recomendados demoraría la implementación de las ideas, se sugiere otorgar por ley el seguro que hoy existe para operaciones con subsidio y posteriormente, una vez realizados esos estudios, extenderlos a las otras operaciones sin subsidio.
- d) Establecer, con la participación de la Asociación de Aseguradores, las condiciones básicas que se requerirían para el desarrollo de seguros privados que puedan complementar o reemplazar al seguro estatal.

9.7. Información Pertinente

- Informe de la Asociación de Aseguradores
- Informe de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras

- Informe de la Cámara Chilena de la Construcción
- Informe de la Confederación General de Cooperativas
- Informe de COVIP S.A.
- Informe del Instituto de Ingenieros
- Informe del Ministerio de Hacienda
- Informe de la Superintendencia de Valores y Seguros

FICHA 10

10.1. Idea

Aumentar la capacidad de otorgar Créditos Hipotecarios por el Sistema Financiero, mediante la aplicación de dos medidas en forma conjunta:

- Considerar, para la determinación del leverage de las Instituciones Financieras, sólo una fracción de los cupones de las letras de crédito por vencer, la que se determinará teniendo en cuenta el comportamiento de pago de los deudores de letras de crédito y la relación garantía a saldo de deuda.
- Adaptar los límites de inversión de los Fondos de Pensiones en instrumentos de un mismo emisor, de manera tal de que la medida propuesta anteriormente pueda producir todos sus efectos.

10.2. Fundamento

La existencia de una garantía hipotecaria como instrumento para asegurar la recuperación de los recursos, adecuadamente ponderada por el historial de pago de los deudores, es un elemento que justifica otorgar un tratamiento diferente a los créditos hipotecarios en relación a las demás colocaciones de las instituciones financieras.

10.3. Nivel de la solución

Ley

10.4. Instituciones que deben participar

- MINVU
- Ministerio de Hacienda
- Ministerio del Trabajo y Previsión Social
- Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras
- Superintendencia de Administradoras de Fondos de Pensiones
- Asociación de Bancos e Instituciones Financieras
- Asociación de Administradoras de Fondos de Pensiones.

10.5. Estado de Avance

En base a los documentos existentes que analizan la idea, ésta ha sido planteada a las autoridades involucradas, las que la han considerado factible.

10.6. Recomendación al MINVU

Impulsar la redacción de los proyectos de ley necesarios.

10.7. Información Pertinente

- Informe de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras
- Informe del Banco Central de Chile
- Informe de la Cámara Chilena de la Construcción
- Informe de la Confederación General de Cooperativas
- Informe de COVIP S.A.

FICHA 11

11.1. Idea

Autorizar legalmente el descuento por planilla para los planes de ahorro comprometidos y los pagos de dividendos habitacionales, incluyendo, para estos efectos, la alternativa de utilizar las Cuentas de Ahorro Voluntarias de las AFPs.

(Se deja constancia de que esta idea fue planteada por los representantes de los dos organismos de trabajadores que integraron la Comisión).

11.2. Fundamento

Se otorgaría mayor certidumbre en el cumplimiento de los compromisos adquiridos, lo que contribuye a estimular el crecimiento de la oferta de financiamiento para los sectores de menores ingresos.

Se facilita al ahorrante o deudor el oportuno cumplimiento de sus compromisos y se reducen los problemas, riesgos y costos inherentes al manejo de múltiples operaciones, muchas veces en dinero efectivo.

11.3. Nivel de la solución

Ley

11.4. Instituciones que deben participar

- MINVU
- Ministerio del Trabajo y Previsión Social
- Superintendencia de Administradoras de Fondos de Pensiones.
- Superintendencia de Seguridad Social
- Asociación de Administradoras de Fondos de Pensiones
- Cajas de Compensación

11.5. Estado de Avance

Se hicieron contactos positivos con el Ministerio del Trabajo y se redactó un primer borrador del proyecto de ley, el cual la Comisión pone a disposición del MINVU.

11.6. Recomendación al MINVU

Impulsar el trámite legal ante el Ministerio del Trabajo y Previsión Social.

11.7. Información Pertinente

- Informe de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras
- Informe del Banco Central de Chile
- Informe de la Cámara Chilena de la Construcción
- Informe de la Confederación de Federaciones y Sindicatos de Trabajadores del Sector Privado
- Informe de COVIP S.A.
- Informe interno de la Comisión de Financiamiento

FICHA 12

12.1. Idea

Desarrollar la alternativa de Cuentas Especiales de Ahorro Sistemático para la Vivienda en las Administradoras de Fondos de Pensiones.

12.2. Fundamento

Dado que las Administradoras de Fondos de Pensiones disponen de experiencia y conocimientos muy avanzados en materia de administración de cuentas individuales, parece conveniente utilizar esa capacidad de servicios en la promoción del ahorro para vivienda. Se sugiere, al respecto, el estudio de modificaciones al sistema de comisiones de las Cuentas de Ahorro Voluntario, para incentivar a las AFPs a ofrecer el producto.

Se estima que tal posibilidad de ahorro también permitiría a los ahorrantes obtener, eventualmente, una mejor rentabilidad.

Hay que dejar en claro, sin embargo, que este servicio de las AFP en ningún caso debe vincularse con el uso de los fondos de pensiones de una persona para la solución de sus necesidades de vivienda.

12.3. Nivel de la solución

Reglamentación del artículo 21 del D.L. 3.500

12.4. Instituciones que deben participar

- MINVU
- Superintendencia de Administradoras de Fondos de Pensiones
- Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras
- Asociación de Administradoras de Fondos de Pensiones
- Asociación de Bancos e Instituciones Financieras

12.5. Estado de Avance

Existe un proyecto de reglamento que debe formalizarse.

12.6. Recomendación al MINVU

Impulsar la dictación del referido reglamento, ahora ante la Comisión Verificadora de Riesgo.

12.7. Información Pertinente

- Informe de la Asociación de Administradoras de Fondos de Pensiones
- Informe de la Superintendencia de Administradoras de Fondos de Pensiones.

FICHA 13

13.1. Idea

Estimular ideas que premien al deudor que cumple oportunamente con el pago de sus obligaciones.

13.2. Fundamento

Para el logro de un desarrollo vigoroso y a costos razonables de los servicios financieros de largo plazo orientados a los sectores de menores ingresos, es importante que los deudores mantengan, a través del tiempo, un buen comportamiento en el cumplimiento de sus obligaciones .

Sin perjuicio de medidas tendientes a disminuir los riesgos de mora y del perfeccionamiento en los sistemas de cobranza, se estima conveniente la existencia de una discriminación positiva en favor de aquellos deudores que sistemática y oportunamente pagan sus compromisos.

13.3. Nivel de la solución

- Recomendación a las instituciones financieras.
- Adaptación de las normas sobre clasificación de cartera y cobro de comisiones de la instituciones financieras.

13.4. Instituciones que deben participar

- Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.
- Superintendencia de Valores y Seguros
- Asociación de Bancos e Instituciones Financieras.
- Administradoras de Mutuos Hipotecarios

13.5. Estado de Avance

Se pone a disposición del MINVU un informe que describe algunas medidas que se aplicaron anteriormente en Chile o se utilizan en otros países para alcanzar el objetivo señalado.

13.6. Recomendación al MINVU

Impulsar la idea ante las Superintendencias de Bancos e Instituciones Financieras y de Valores y Seguros y en general ante las instituciones que otorgan créditos.

13.7. Información Pertinente

- Informe de la Confederación General de Cooperativas
- Informe de COVIP S.A.
- Informe interno de la Comisión de Financiamiento

FICHA 14

14.1. Idea

Autorizar a las Sociedades Inmobiliarias de Giro Unico a que se refiere la ley 18.798 y a los Fondos de Inversión Inmobiliarios de la ley 18.815 para invertir en viviendas para arriendo.

14.2. Fundamento

Existe un mercado potencial interesante para la vivienda de arriendo entre los sectores socioeconómicos bajo y medio-bajo. Estos sectores viven en una significativa proporción en viviendas de estándar inferior al mínimo aceptable y tienen en general una disposición a pagar por los "servicios de vivienda" un porcentaje superior al 20% de sus ingresos.

Las familias de menores ingresos recién formadas no disponen de un capital inicial para adquirir una vivienda, por lo cual un mercado de arriendo que funcione adecuadamente resuelve claramente una necesidad social.

Por otra parte, los Fondos de Pensiones, potenciales principales accionistas de las sociedades en referencia, sólo podrían adquirir un porcentaje minoritario de las acciones de la sociedades dueñas de las viviendas, las cuales, al ser sociedades anónimas abiertas y sometidas al sistema de clasificación de riesgos, quedan desvinculadas de cualquier relación arrendatario-afiliado que pueda buscarse respecto a una AFP determinada y no podría esgrimirse una contraposición de intereses como fundamento para prohibir la inversión que se propone autorizar. Lo anterior es aún más claro en el caso de Fondos de Inversión Inmobiliarios, ya que su administración es a base de sociedades independientes de los partícipes de los Fondos.

(Por lo demás hoy existe una autorización para invertir en mutuos hipotecarios y no es muy diferente la relación acreedor-deudor de aquella propietario-arrendatario).

14.3. Nivel de la solución

- Ley para las Sociedades Inmobiliarias
- Reglamento para los Fondos de Inversión Inmobiliarios

14.4. Instituciones que deben participar

- Ministerio del Trabajo y Previsión Social
- Superintendencia de Administradoras de Fondos de Pensiones
- Comisión Verificadora de Riesgo
- Asociación de Administradoras de Fondos de Pensiones

14.5. Estado de Avance

Existe una discusión técnica con inversionistas institucionales y un proyecto que se está perfeccionando en el seno de la Asociación de Administradoras de Fondos de Pensiones. (Ver Ficha N° 20).

14.6. Recomendación al MINVU

- Impulsar la idea y su análisis por la Superintendencia de Administradoras de Fondos de Pensiones y la Asociación de Administradoras de Fondos de Pensiones.

14.7. Información Pertinente

- Informe de la Asociación de Administradoras de Fondos de Pensiones
- Informe de la Cámara Chilena de la Construcción

FICHA 15

15.1. Idea

Implementar instrumentos de crédito hipotecario reajustables según la variación de un índice de remuneraciones confiable, que coexistiría con los actuales instrumentos reajustables en UF.

15.2. Fundamento

El sistema de reajuste basado en la variación de la UF presenta importantes riesgos respecto de la capacidad de pago de los deudores cuyo ingreso proviene de un sueldo o salario. En efecto, en periodos de recesión económica se producen caídas en el nivel de ingresos del sector laboral y, por otra parte, en periodos de altas tasas de inflación, las remuneraciones se ajustan comúnmente en forma retardada respecto de los precios de los bienes y servicios que determinan la reajustabilidad de las deudas.

Desde otro ángulo, los Fondos de Pensiones, que son el principal grupo de inversionistas de largo plazo, tienen un objetivo perfectamente armónico con el interés de los deudores en esta materia. En efecto, siendo dicho objetivo otorgar pensiones satisfactorias en términos relativos respecto a las últimas rentas de los afiliados próximos a pensionarse, el reajustar los fondos destinados a financiar más tarde las pensiones según como evolucionen las remuneraciones de los afiliados, es consistente con ese objetivo.

En cualquier caso, un aspecto fundamental del esquema es la existencia de un índice cuya gestación y confiabilidad garantice su operabilidad.

Por otra parte, si tal esquema operara, en el caso de cambio de un sistema de reajuste a otro, si éste se realiza a través de un prepago aceptado por el inversionista, habría que crear condiciones que permitan que el cambio se realice en forma ágil y a bajo costo.

15.3. Nivel de la solución

Acuerdo del Consejo del Banco Central.

15.4. Instituciones que deben participar

- Banco Central
- MINVU
- Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras
- Superintendencia de Administradoras de Fondos de Pensiones
- Instituto Nacional de Estadísticas

15.5. Estado de Avance

Solo análisis conceptual

15.6. Recomendación al MINVU

- Analizar a fondo el tema con la Superintendencia de Administradoras de Fondos de Pensiones , ya que ella tiene una mejor apreciación sobre la respuesta del mercado a un instrumento de esta clase.
- Impulsar un sistema de medición eficiente del índice de variación de remuneraciones y obtener el acuerdo del Consejo del Banco Central que permita usar tal índice en operaciones de crédito de los bancos e instituciones financieras. Se trata de un trabajo complejo ya que, además de la dificultad de contar con información confiable, debe tenerse en cuenta la distinta situación de cada sector de trabajadores.

15.7. Información pertinente

- Informe de la Cámara Chilena de la Construcción
- Informe interno de la Comisión de Financiamiento

FICHA 16

16.1. Idea

Otorgar a las personas naturales los siguientes incentivos tributarios para la inversión en vivienda.

- Descontar los intereses y comisiones pagados por los créditos para adquisición de viviendas, de la base imponible del impuesto global complementario.
- Liberar de impuestos los intereses ganados en cuentas de ahorro para la vivienda. (Existe en el caso de libretas en AFPs).
- Otorgar a la inversiones en vivienda el tratamiento que establece el artículo 57 bis de la Ley de la Renta (Adquirida al contado o a crédito, en cuyo caso se contabilizará el monto amortizado en el año).

Se deja constancia que las autoridades del Ministerio de Hacienda y el Servicio de Impuestos Internos se manifestaron contrarios a esta clase de incentivos. Consideran preferible los subsidios directos y además se introducen elementos regresivos en las políticas de vivienda.

16.2. Fundamento

Con la medida propuesta se busca otorgar un tratamiento equivalente a las personas naturales con las jurídicas.

16.3. Nivel de la solución

Ley

16.4. Instituciones que deben participar

- Ministerio de Hacienda
- MINVU
- Servicio de Impuestos Internos

16.5. Estado de Avance

16.6. Recomendación al MINVU

- a) Mayor análisis con el Ministerio de Hacienda.
- b) Hacer estudio técnico-económico del impacto sobre el mercado.

16.7. Información Pertinente

- Informe de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras
- Informe del Banco Central
- Informe de la Cámara Chilena de la Construcción
- Informe del Instituto de Ingenieros
- Informe del Ministerio de Hacienda
- Informe del Servicio de Impuestos Internos

FICHA 17

17.1. Idea

Que el MINVU licite entre entidades privadas calificadas recursos financieros para créditos de bajo monto, considerando para su asignación el nivel de corte y tasa de comisión; y, en relación a la cartera hipotecaria existente, licite la administración y cobro de los créditos otorgados por los SERVIU.

17.2. Fundamento

Los problemas que tiene el otorgamiento y la administración directa de créditos por el Estado, por inadecuación institucional para este objeto e inevitables presiones políticas, implica en la práctica una mora muy elevada que en definitiva se traduce en subsidios no deseados.

Esta política puede contribuir a dar luz sobre el tema de costo de los créditos de monto pequeño, que requiere un estudio más profundo.

17.3. Nivel de la solución

Decreto Supremo MINVU

17.4. Instituciones que deben participar

- MINVU
- Asociación de Bancos e Instituciones Financieras

17.5. Estado de Avance

Experiencias existentes

17.6. Recomendaciones al MINVU

Preparación de proyectos de bases de licitación

17.7. Información Pertinente

- Informe de la Asociación de Aseguradores
- Informe del Banco del Estado
- Informe de la Confederación General de Cooperativas
- Informe de COVIP S.A.
- Informe del Ministerio de Hacienda

FICHA 18

18.1. Idea

Flexibilizar las normas que regulan la inversión en mutuos hipotecarios por parte de las Sociedades Inmobiliarias de Giro Unico a que se refiere la ley 18.798, autorizando invertir hasta un 50% del valor total del cupo para esos instrumentos, en mutuos cuyo valor par sea inferior a 500 U.F.

18.2. Fundamento

Las normas actuales contienen una discriminación en contra de la inversión en mutuos de bajo monto, que es inconsistente con una adecuada diversificación de riesgos para la cartera de inversiones de las sociedades inmobiliarias.

18.3. Nivel de la solución

Decreto Supremo Ministerio del Trabajo y Previsión Social

18.4. Instituciones que deben participar

- Ministerio del Trabajo y Previsión Social
- MINVU
- Superintendencia de Administradoras de Fondos de Pensiones

18.5. Estado de Avance

18.6. Recomendación al MINVU

Impulsar D.S. ante el Ministerio del Trabajo y Previsión Social.

18.7. Información Pertinente

- Informe de la Asociación de Administradoras de Fondos de Pensiones

FICHA 19

19.1. Idea

Generar las condiciones legales para que, si no hubiere respuesta positiva de parte de las actuales instituciones financieras privadas para el otorgamiento de créditos hipotecarios a los sectores de menores ingresos, puedan crearse instituciones especializadas para el financiamiento de la vivienda económica, sobre la base de los mismos incentivos generales.

19.2. Fundamento

- El tamaño crítico del déficit habitacional y las nuevas necesidades de viviendas por el incremento demográfico obligan a continuar perfeccionando los sistemas y mecanismos vigentes para facilitar la concurrencia de nuevos y mayores recursos al sector de la vivienda social.
- En la actualidad se constata un fenómeno preocupante de concentración de las operaciones hipotecarias asociadas a la Vivienda Social en el Banco del Estado y el desinterés por ellas de la Banca Comercial, sea por mayores rentabilidades alternativas, sea por dificultades, costos y riesgos asociados a la administración de muchas carteras de bajos montos.
- La concentración señalada, importa riesgos para la fluidez del proceso de producción de viviendas sociales, lo que se considera posible superar con la creación de entidades especializadas en la materia. Esto, adicionalmente, puede incorporar al esfuerzo de ahorro a sectores actualmente marginados por su condición especial de desenvolverse, como es el de la economía informal.

19.3. Nivel de solución

Ley

19.4. Instituciones que deben participar

- MINVU
- Ministerio de Hacienda
- Superintendencia de Administradoras de Fondos de Pensiones
- Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras

- Asociación de Bancos y Instituciones Financieras
- Representantes de las Sociedades Administradoras de Mutuos
- Cámara Chilena de la Construcción
- COVIP S.A.

19.5. Estado de Avance

- Existe anteproyecto de Ley preparado por las Cooperativas Abiertas de Viviendas.

19.6. Recomendación al MINVU

- Estudiar el anteproyecto de ley que se pone a su disposición
- Promover la formación de grupo de trabajo al que concurren las instituciones señaladas anteriormente.

19.7. Información pertinente

- Informe del Banco Central de Chile
- Informe de la Cámara Chilena de la Construcción
- Informe de la Confederación General de Cooperativas
- Informe de COVIP S.A.

FICHA 20

20.1. Idea

Estudiar la creación de Sociedades Anónimas Inmobiliarias de Vivienda, que arrienden sus inmuebles a personas que a la vez también son accionistas de la sociedad y tienen opción a comprar la vivienda de la cual son arrendatarios.

(Idea que puede ser complementaria a la de la Ficha N° 7, esto es, subsidio diferido con pago mensual para la compra-venta de viviendas).

20.2. Fundamento

Los sistemas tradicionales de financiamiento para la vivienda se sustentan principalmente en un crédito bancario a largo plazo, otorgado por instituciones especializadas. Su desarrollo depende de las condiciones generales crediticias y se obliga al propietario a tener que endeudarse en el sistema financiero con garantía real sobre el bien que adquiere, sin perjuicio de comprometer el resto de su patrimonio. Además el crédito otorgado es inferior al valor de la garantía. Los recursos destinados a la vivienda provienen de instrumentos de deuda a largo plazo que se colocan entre ahorrantes que buscan tener una renta asegurada por un período largo de tiempo.

Los inversionistas que aquí se describen buscan en sus inversiones tres características que son:

- seguridad
- renta
- liquidéz

Cada acción de las Sociedades que se proponen es un activo seguro, ya que está respaldado por la existencia real de viviendas.

La forma de generar rentas es a través de dividendos que en este caso son producto del pago del arriendo, menos los costos de administración. Esto implica que se puede proyectar una renta de distribución periódica constante y segura.

El accionista, que es a la vez arrendatario, puede en cualquier momento vender en el mercado secundario su acción, lo que asegura una adecuada liquidez, sea para dejar la vivienda

que ha estado arrendando, sea para optar a otra mejor.

Las Administradoras de Fondos de Pensiones, las Compañías de Seguros y numerosos inversionistas particulares podrían estar interesados en invertir en estas sociedades anónimas de objeto exclusivo cuyos recursos son invertidos en viviendas para su arrendamiento.

La aspiración de toda familia es poseer una vivienda estable, digna y económica; esta característica cuesta alcanzarla en forma expedita cuando se requiere de muchos años de ahorro para lograrlo, lo que adicionalmente obliga a endeudarse para adquirirla. La alternativa es arrendar, lo que en lugar de ser inversión es gasto y no da la deseada estabilidad. El esquema propuesto permite satisfacer esas aspiraciones familiares, ya que mientras se pague el arriendo se mantiene la vivienda y mediante compra de nuevas acciones puede irse disminuyendo el arriendo y pasando paulatinamente a ser propietario, puesto que la sociedad propietaria de la vivienda estará siempre dispuesta a enajenarla al arrendatario.

20.3. Nivel de la solución

Ley

20.4. Instituciones que deben participar

- MINVU
- Superintendencia de Administradoras de Fondos de Pensiones
- Superintendencia de Valores y Seguros
- Asociación de Administradoras de Fondos de Pensiones
- Cámara Chilena de la Construcción

20.5. Estado de Avance

Existe anteproyecto preparado por la Asociación de Administradoras de Fondos de Pensiones.

20.6. Recomendación al MINVU

Impulsar el desarrollo de los estudios en detalle.

20.7. Información Pertinente

- Informe de la Asociación de Administradoras de Fondos de Pensiones.

FICHA 21

21.1. Idea

Desarrollar seguros que cubran por un tiempo limitado el riesgo de no pago del dividendo de un crédito hipotecario o la renta de arrendamiento de una vivienda, en caso de cesantía del asegurado.

21.2. Fundamento

La oferta de crédito para los sectores de bajos ingresos resulta limitada, entre otros factores, por el riesgo de no pago cuando el deudor pierde su empleo.

El mayor riesgo relativo se explica porque los sectores de bajos ingresos, en general, no disponen de ahorros para enfrentar la cesantía.

21.3. Nivel de la Solución

- Reglamentación de la Superintendencia de Valores y Seguros o Ley, si el Fisco asume los riesgos "catastróficos".

21.4. Instituciones que deben participar

- MINVU
- Superintendencia de Valores y Seguros
- Asociación de Aseguradores

21.5. Estado de Avance

La Superintendencia de Valores y Seguros está analizando directamente el tema con la Asociación de Aseguradores.

El tema es complejo dado el carácter de "catastrófico" que pueden tener los eventos, la dificultad para que sean de carácter masivo y no selectivo, y el alto costo que tendría el reaseguro por la inestabilidad histórica de la economía chilena. En vista de ello y a lo menos para reducir el riesgo de "catastrófico" habría que determinar los costos ocultos que ha tenido el Fisco por el otorgamiento de créditos hipotecarios directos, ya que podría justificarse el que, en cambio, asumiera el riesgo de reasegurar las situaciones

catastróficas, es decir, cuando el desempleo general sobrepase un nivel determinado.

21.6. Recomendación al MINVU

Estudiar el tema en detalle con la Superintendencia correspondiente y la Asociación de Aseguradores.

21.7. Información Pertinente

- Informe de la Asociación de Aseguradores
- Informe de la Cámara Chilena de la Construcción
- Informe de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras

A N E X O S

ANEXO N° 1 (A)

COMISION DE FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA

INSTITUCIONES CONVOCADAS Y AUTORIDADES QUE ASISTIERON A LA REUNION INAUGURAL.

ASOCIACION DE ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE PENSIONES (A.G.)

PRESIDENTE: SR. SERGIO BAEZA VALDES

ASOCIACION DE ASEGURADORES DE CHILE (A.G.)

PRESIDENTE: SR. JOSE GANDARILLAS CHADWICK

ASOCIACION DE BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS DE CHILE

PRESIDENTE: SR. ADOLFO ROJAS GANDULFO

BANCO CENTRAL DE CHILE

DIRECTOR: SR. JUAN EDUARDO HERRERA CORREA

BANCO DEL ESTADO DE CHILE

PRESIDENTE: SR. ANDRES SANFUENTES VERGARA

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

PRESIDENTE: SR. JOSE ANTONIO GUZMAN MATTA

CAMARA DE DIPUTADOS

DIPUTADA: SRA. ELIANA CARABALL MARTINEZ

CENTRAL UNITARIA DE TRABAJADORES (CUT)

PRESIDENTE: SR. MANUEL BUSTOS HUERTA

CONFEDERACION DE FEDERACIONES Y SINDICATOS DE TRABAJADORES
DEL SECTOR PRIVADO

PRESIDENTE: SR. JORGE FERNANDO MILLAN BAEZA

CONFEDERACIÓN DE LA PRODUCCION Y EL COMERCIO

(Delegó representación en la Cámara Chilena de la Construcción)

CONFEDERACION GENERAL DE COOPERATIVAS DE CHILE
CONFECOOP CHILE LTDA.

PRESIDENTE : SR. HECTOR RUBIO ARENAS

COVIP S.A.

PRESIDENTE: SR. RAMON UNDURRAGA MONTES

INSTITUTO DE INGENIEROS DE CHILE

PRESIDENTE COMISION DE VIVIENDA: SR. EDUARDO GOMIEN DIAZ

MINISTERIO DE HACIENDA

SUBSECRETARIO: SR. PABLO PIÑERA ECHENIQUE

SENADO DE LA REPUBLICA

SENADOR: SR. EDUARDO FREI RUIZ TAGLE

SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS

FISCAL: SR. JUAN ALBERTO ROJAS BARRANTI

SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE PENSIONES

SUPERINTENDENTE: SR. JULIO BUSTAMANTE JERALDO

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS

SUPERINTENDENTE: SR. JOSE FLORENCIO GUZMAN CORREA

SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS

SUPERINTENDENTE: SR. HUGO LAVADOS BUSTAMANTE

Presidió la sesión el Sr. Ministro de la Vivienda y Urbanismo don Alberto Etchegaray Aubry y asistieron también los Sres. Vicente Domínguez Vial, Ramón Santelices Tello y José Zabala de la Fuente.

ANEXO N° 1 (B).

LISTADO DE REPRESENTANTES DE LAS DIVERSAS INSTITUCIONES, QUIENES ASISTIERON A SESIONES DE LAS COMISIONES Y SUBCOMISIONES DE TRABAJO.

<u>INSTITUCION</u>	<u>REPRESENTANTES</u>
ASOCIACION DE ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE PENSIONES (A.G.).	FRANCISCO MARGOZZINI CAHIS HECTOR HUMERES NOGUER
ASOCIACION DE ASEGURADORES DE CHILE (A.G.).	CARLOS PAUT UGARTE PABLO FERNANDEZ KALTWASSER
ASOCIACION DE BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS DE CHILE.	FFERNANDO LAVANDEROS DE LA FUENTE JOSE GABRIEL VARELA MORGAN JORGE CRUZ DIAZ OSVALDO JARPA LAGOS VICTOR RIVAS MARTINEZ SOLEDAD RUIMALLO GURRUCHAGA
BANCO CENTRAL DE CHILE	CECILIA TORRES ROJAS MARLYS PABST CORTES
BANCO DEL ESTADO DE CHILE	ELIZABETH GOESTHE ROBINSON JULIO CACERES MARTINEZ HERNAN PEÑAILILLO DIETERICH CELSO CRUZAT NOVOA
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION	CLAUDIO GAETE EBENSPERGER MARCOS SILVA DELANO MARIO OLATTE SILVA GUSTAVO VALENZUELA CAREY JAIME MUÑOZ PERAGALLO
CENTRAL UNITARIA DE TRABAJADORES (CUT).	MIGUEL VEGA FUENTES

CONFEDERACION DE FEDERACIONES Y
SINDICATOS DE TRABAJADORES DEL
SECTOR PRIVADO - CEPCH.

JORGE HENRIQUEZ MORALES

CONFEDERACION GENERAL DE
COOPERATIVAS DE CHILE-CONFECOOP
CHILE LTDA.

ELENA MARINOVIC ZLATAR

COVIP S.A.

RAMON UNDURRAGA MONTES
WALTER SOMMERHOFF RUER
CRISTIAN TRUCCO ARAY
RAMON VENEGAS CARRASCO

INSTITUTO DE INGENIEROS DE CHILE

EDUARDO GOMIEN DIAZ

MINISTERIO DE HACIENDA

RICARDO LIRA SILVA

SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS

JUAN ALBERTO ROJAS BARRANTI

SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRADORAS
DE FONDOS DE PENSIONES

FRANCISCO JAVIER OPAZO DELPIANO
HECTOR FUENTES CONTRERAS

DE FONDOS DE PENSIONES

HECTOR FUENTES CONTRERAS

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS E
INSTITUCIONES FINANCIERAS

CAMILO MORALES RIQUELME
OSVALDO JARA GONZALEZ

SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y
SEGUROS

MARIA VICTORIA CASTILLO
LEA-PLAZA

Además participaron:

Coordinador General :
Por el MINVU :

JOSE ZABALA DE LA FUENTE
VICENTE DOMINGUEZ VIAL
RAMON SANTELICES TELLO
ENRIQUE LABARCA RICCI
SERGIO ALMARZA ALAMOS

Secretario de Actas :

AGUSTIN ROMERO PIZARRO.

ANEXO Nº 2

GRUPO DE ESPECIALISTAS

CLAUDIO GAETE EBENSBERGER	(CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION)
AUGUSTO IGLESIAS PALAU	(AFP)
GUILLERMO LE-FORT CAMPOS	(VIVIENDA)
JOSE MASSARO ORMEÑO	(BANCOS)
CARLOS MARIN VARAS	(AFP)
IGNACIO MONTES UNDURRAGA	(SEGUROS)
JOSE GABRIEL VARELA MORGAN	(BANCOS)
GUSTAVO VALENZUELA CAREY	(CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION)
CRISTIAN WOOD ARMAS	(COOPERATIVAS)
JOSE ZAVALA DE LA FUENTE	COORDINADOR GENERAL
VICENTE DOMINGUEZ VIAL	MINVU
SERGIO ALMARZA ALAMOS	MINVU

También participó en algunas sesiones sobre el tema "Organismos Especializados", el Abogado Don Juan Pablo Román Rodríguez.

ANEXO Nº 3

INSTITUCIONES PARTICIPANTES Y LISTA DE TRABAJOS
QUE ALGUNAS PRESENTARON

1. ASOCIACION DE ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES (A.G.)
 - a. "El financiamiento de la vivienda y los fondos previsionales".
 - b. "Observaciones relativas al proyecto" "La vivienda como alternativa de ahorro previsional" "(De la Maza y Tomic)"
2. ASOCIACION DE ASEGURADORES DE CHILE (A.G.)
 - Crédito Hipotecario para la adquisición de viviendas
3. ASOCIACION DE BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS DE CHILE
 - Comisión de Vivienda de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras - Antecedentes sobre el Financiamiento Hipotecario de Vivienda.
4. BANCO CENTRAL DE CHILE
 - "Problema que enfrenta el crédito hipotecario para la adquisición de viviendas".
5. BANCO DEL ESTADO DE CHILE
 - a. "Ideas aportadas por la Subcomisión de Ahorro para la vivienda".
 - b. "Informe Préstamo mínimo para operaciones de crédito con letras hipotecarias del Banco del Estado de Chile" (Asesorías Financiera)
6. CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
 - "Proposiciones para el análisis de la Comisión de Financiamiento de la vivienda del Ministerio de Vivienda y Urbanismo".

7. CENTRAL UNITARIA DE TRABAJADORES (CUT)
 - No presentó trabajos específicos
8. CONFEDERACION DE FEDERACIONES Y SINDICATOS DE TRABAJADORES DEL SECTOR PRIVADO - CEPCH
 - No presentó trabajos específicos
9. CONFEDERACION GENERAL DE COOPERATIVAS DE CHILE-CONFECOOP CHILE LTDA.
 - "Comisión de Financiamiento para la vivienda - Subcomisión: Crédito Hipotecario para la Adquisición de Viviendas"
10. COVIP S.A.
 - a. "Promoción de Cooperativas de Vivienda"
 - b. "Financiamiento habitacional para sectores de bajos recursos. Análisis y proposiciones al Sistema hipotecario" (Bakovic y Balic)
 - c. "Comisión de Financiamiento habitacional - Subcomisión Ahorro para la Vivienda".
 - d. "Estudio de mecanismos financieros según convenio AID-INVICA N° 531-598-0616-A"
 - e. Otros antecedentes.
11. INSTITUTO DE INGENIEROS DE CHILE
 - "Informe de la comisión de Vivienda del Instituto de Ingenieros de Chile"
12. MINISTERIO DE HACIENDA
 - "Aportes para discusión de la Comisión de Financiamiento para la Vivienda".
13. SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS
 - "Proposiciones de simplificación de instancias administrativas y procedimientos relacionados con la adquisición y financiamiento de viviendas".

14. SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE PENSIONES
- "Informe a la Comisión de Financiamiento para la Vivienda".

15. SUPERINTENDENCIA DE BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS
(No presentó informes específicos, pero el Sr. Superintendente asistió a una de las sesiones del grupo de Especialistas)

16. SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS
"Informe Preliminar, de la Superintendencia de Valores y Seguros".

REPUBLICA DE CHILE
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
GABINETE DEL MINISTRO