

COMISIÓN ECONÓMICA PARA AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE  
SERIE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO

**78**

**EL FACTOR INSTITUCIONAL EN LOS RESULTADOS  
Y DESAFÍOS DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA  
DE INTERÉS SOCIAL EN CHILE**

Alvaro Pérez-Migo González



NACIONES UNIDAS

PROYECTO INTERDIVISIONAL CEPAL  
"INSTITUCIONES Y MERCADOS"  
(Financiado por GTZ)  
UNIDAD DE FINANCIAMIENTO, D.C.I.Y.F.

COMISIÓN ECONÓMICA PARA AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE  
SERIE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO

**78**

**EL FACTOR INSTITUCIONAL EN LOS RESULTADOS Y DESAFÍOS DE LA  
POLÍTICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN CHILE**

**Alvaro Pérez-Iñigo González**



**NACIONES UNIDAS**

**PROYECTO INTERDIVISIONAL CEPAL  
"INSTITUCIONES Y MERCADOS"  
(Financiado por GTZ)**

**UNIDAD DE FINANCIAMIENTO, D.C.I.T.F**

**Santiago de Chile, abril de 1999**

**LC/L.1194**  
**Abril 1999**

Este documento fue preparado por el Sr. Alvaro Pérez-Iñigo González, consultor del Proyecto Interdivisional "Instituciones y Mercados" de la CEPAL (financiado por GTZ). El autor agradece los comentarios de Günther Held a la primera versión de este trabajo.

Las opiniones expresadas en este documento, que no ha sido sometido a revisión editorial, son de exclusiva responsabilidad del autor y pueden no coincidir con las de la Organización.

## INDICE

|  | Página |
|--|--------|
| RESUMEN .....  | 5      |
| INTRODUCCIÓN .....   | 7      |
| I. DESARROLLO INSTITUCIONAL DEL SECTOR INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA SOCIAL .....                | 9      |
| 1. El Sistema Nacional de Ahorro y Préstamos (SINAP) para la vivienda .....                      | 9      |
| 2. Traspaso de la función hipotecaria a la banca comercial .....                                 | 10     |
| 3. Inversionistas institucionales ligados a la reforma al sistema de pensiones .....             | 10     |
| 4. Subsidios a la demanda de viviendas sociales .....  | 11     |
| 5. Estándares de las viviendas de interés social .....   | 12     |
| II. SISTEMA ACTUAL DE FINANCIAMIENTO Y DE ACCESO A VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL .....             | 13     |
| 1. Red de accesibilidad .....  | 13     |
| 2. Componentes del financiamiento .....  | 16     |
| 3. Desarrollos recientes en el mercado inmobiliario y de vivienda de interés social .....        | 25     |
| 4. Resultados de la política de vivienda de interés social .....                                 | 25     |
| III. PRINCIPALES DESAFÍOS DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL .....                     | 35     |
| 1. Roles de los sectores privado y público en la política de la vivienda de interés social ..... | 35     |
| 2. Estándares de urbanización y construcción .....   | 36     |
| 3. Movilidad habitacional .....  | 37     |
| 4. Focalización de los subsidios a la vivienda .....   | 40     |
| 5. Leasing habitacional .....  | 41     |
| IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DE POLÍTICA .....   | 43     |
| BIBLIOGRAFÍA .....   | 47     |
| ANEXO ESTADÍSTICO .....  | 49     |

## INDICE DE SIGLAS

|          |   |   |
|----------|---|---|
| A.F.P.   | : | Administradoras de Fondos Previsionales.                                  |
| A.F.V.   | : | Administradoras de Fondos para la Vivienda.                               |
| C.CH.C.  | : | Cámara Chilena de la Construcción.  |
| D.P.H.   | : | División de Política Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. |
| I.P.C.   | : | Indice de Precios al Consumidor.  |
| MIDEPLAN | : | Ministerio de Planificación y Cooperación.                                |
| MINVU    | : | Ministerio de Vivienda y Urbanismo.                                       |
| P.E.T.   | : | Programa Especial para Trabajadores.                                      |
| S.B.I.F. | : | Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.                   |
| SERVIU   | : | Servicio de Vivienda y Urbanización.                                      |
| S.G.U.   | : | Sistema General Unificado de subsidio habitacional a la vivienda.         |
| SINAP    | : | Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo.                                    |
| S.V.S.   | : | Superintendencia de Valores y Seguros.                                    |
| U.F.     | : | Unidad de Fomento.  |

## RESUMEN

La política habitacional logró dinamizar la producción y el acceso a la vivienda de los grupos socio económicos de menores ingresos, consiguiendo con ello una disminución importante, sostenida y sustentable de los déficits habitacionales, tanto cualitativo como cuantitativo. Adicionalmente, se generó un crecimiento significativo del ahorro para vivienda, tanto en el número de cuentas como en los montos ahorrados.

Sin embargo, diversos problemas están afectando actualmente en forma negativa la efectividad de la política habitacional. Estos problemas deberían abordarse oportunamente con el objeto de mantener los éxitos logrados hasta la fecha.

El ahorro previo está dando señales de agotamiento. Dichas señales parecen asociarse a una pérdida de credibilidad del sistema por parte de los ahorrantes.

La evidencia muestra una asignación poco eficiente de los subsidios. Una parte de éstos no se aplica, y la asignación misma no está adecuadamente focalizada postergando a personas y familias de menores ingresos que los necesitan para acceder a una vivienda.

En cuanto al crédito, la cartera hipotecaria de los SERVIU presenta una alta morosidad. Esta no está asociada a la incapacidad de pago de los deudores sino que se debería más bien a un comportamiento que parece derivarse de actitudes paternalistas del Estado. Por otra parte, un número importante de personas y familias que trabajan en la economía informal no logran calificar como sujetos de crédito de acuerdo con los parámetros actualmente utilizados. Ello los excluye del crédito hipotecario, y por ende, los margina de la posibilidad de resolver sus problemas habitacionales.

A pesar del gran número de viviendas de interés social que se han construido en los últimos diez años, el mercado de esas viviendas denota una falta de profundidad. El escaso número de transacciones de esas viviendas puede atribuirse principalmente a normas que han restringido el desarrollo de ese mercado. En especial el sesgo de la política habitacional en favor de viviendas nuevas que se mantuvo hasta 1996.

El trabajo concluye con diversas recomendaciones en relación con los factores arriba mencionados, tendientes a consolidar una política habitacional de vivienda de interés social centrada en el mercado. Estas propuestas tienen presente que las normas generan sus propios sesgos, lo que aconseja una revisión oportuna y periódica de las mismas en función de los resultados obtenidos.

## INTRODUCCIÓN

Los principales propósitos de este estudio son analizar y evaluar la experiencia chilena, desde fines de los ochenta hasta el presente, en cuanto al acceso de las personas y familias de bajos ingresos a viviendas de interés social, y su impacto en la disminución del déficit habitacional, tanto cualitativo como cuantitativo.

Desde este punto de vista, y para lograr una visión completa de la situación, en primer lugar el trabajo aborda la evolución histórica del sector inmobiliario, a través de la revisión del desarrollo institucional del sector desde la década del sesenta. Es así que se comenta sobre el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamos para la vivienda, el traspaso de la función hipotecaria a la banca comercial, la aparición de los inversionistas institucionales, los subsidios a la demanda y los estándares de las viviendas de interés social.

A partir de ello, y en segundo lugar, se analiza el actual sistema de financiamiento y acceso a viviendas de interés social, comentándose la red de accesibilidad existente, los componentes del financiamiento, los desarrollos recientes y, por último, se abordan los resultados de la política aplicada en el período del estudio.

Abordando más el tema del trabajo, se incursiona en los principales desafíos de la política de vivienda de interés social, comentando para ello los roles que le corresponden a los sectores público y privado, los estándares de urbanización y construcción, la focalización de los subsidios a la vivienda, y algunas herramientas de reciente creación, como el leasing habitacional y la movilidad habitacional.

Una vez analizados los resultados y varios de los problemas que enfrenta el sector, en su última parte el trabajo propone una serie de recomendaciones tendientes a mejorar aquellos aspectos en los que se detectaron falencias.

## **I. DESARROLLO INSTITUCIONAL DEL SECTOR INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA SOCIAL**

Con anterioridad a 1960 no había existido en Chile un mecanismo de crédito destinado a la vivienda, que tuviera un alcance significativo. La compra de las viviendas estaba supeditada al esfuerzo de los particulares, a los mecanismos establecidos por el Estado para apoyar a los sectores de menores ingresos (Fundación de Viviendas de Emergencia, Dirección de arquitectura del Ministerio de Obras Públicas, etc.), y a las cajas de previsión.

Hasta esas fechas el financiamiento se realizaba con créditos pactados a un interés nominal fijo, existiendo impedimentos legales para la reajustabilidad, con tasas de interés subsidiadas. Si a ello le sumamos niveles variables de inflación, se obtuvo como resultado la escasez de recursos asignables a la vivienda y plazos reducidos para los créditos hipotecarios.

### **1. El Sistema Nacional de Ahorro y Préstamos (SINAP) para la vivienda**

El año 1960 comienza a operar el SINAP, el que fuera creado por el D.F.L. N° 2 de julio de 1959, el cual incluía un mecanismo de reajustabilidad aplicable tanto a los depósitos como a los créditos. Este mecanismo de reajustabilidad era exclusivo del SINAP.

Este sistema estaba enfocado principalmente a sectores de ingresos medios, preocupándose el Estado a través de la Corporación de la Vivienda, creada en 1953, de los sectores de menores recursos.

En 1964, después de su puesta en marcha, el sistema abordó la intermediación financiera, al empezar a captar del público fondos para sus operaciones de crédito. La realidad era que los depositantes más que buscar una vivienda estaban interesados en la reajutabilidad ofrecida, como una manera de mantener sus ahorros protegidos de la inflación.

La principal debilidad financiera del sistema radicaba en su exposición a la tasa de interés, ya que mientras sus pasivos eran a la vista, y por ende podían ser retirados en cualquier momento, sus activos eran colocaciones a largo plazo.

El monopolio que tenía el SINAP, en relación al pago de reajustabilidades, lo fortaleció, logrando a financiar más de 23 mil viviendas en 1974.

Con la liberalización y modernización del sistema financiero en la década de 70, el monopolio sobre la reajustabilidad ofrecida a los inversionistas con que contaba el SINAP fué desarticulado por considerarse incompatible con el establecimiento de un verdadero mercado de capitales. Con esto el sistema debió entrar a competir con la banca, la que por estar más diversificada pudo ofrecer más por los ahorros del público, generó en el SINAP una crisis de liquidez que obligó a la autoridad a intervenir para sostenerlo.

La falta de un mercado secundario de hipotecas, sumada a la pérdida de confianza de los inversionistas generada por la extensión arbitraria del plazo de vencimiento de los instrumentos de captación, impidió que el SINAP pudiera refinanciarse, con lo que el sistema entró en decadencia y terminó por quebrar.



## **2. Traspaso de la función hipotecaria a la banca comercial**

Para llenar el vacío que dejó el SINAP, en 1978 se autorizó a la banca comercial otorgar créditos hipotecarios mediante la emisión de letras de crédito hipotecario, antiguo mecanismo de financiamiento que funcionó con éxito en el país hasta la crisis del año 30. Dado lo incipiente del mercado de capitales, inicialmente el Banco Central operó como banca de 2º piso al establecer un poder comprador de letras hipotecarias.

La letra hipotecaria es un instrumento financiero cuyo riesgo de crédito está asociado a la institución financiera que lo emite y no al deudor hipotecario que lo genera. Luego el inversionista a la hora de establecer el valor que pagará por una letra considera sólo el riesgo del emisor. En si es un instrumento que podríamos decir nace titularizado. Ellas se emiten en Unidades de Fomento (U.F.), indicador que se reajusta diariamente entre el día 10 de un mes y el día 9 del siguiente, considerando para todo el período la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) ocurrida el mes anterior .

El mecanismo de operación es relativamente simple y consiste en que la institución financiera otorga créditos con los fondos que genera la colocación de letras hipotecarias en el mercado de capitales. En el punto 1.3 se analizan los principales inversionistas en letras hipotecarias.

Luego, el comprador de una vivienda paga el precio de ella con su ahorro previo, el subsidio habitacional y las letras hipotecarias generadas por el crédito que le otorga una institución financiera. El vendedor del inmueble instruye al emisor de la letra para que la venda y le entregue el producto de la operación. El papel de la Institución Financiera se limita al otorgamiento y administración de los créditos, siendo un mero intermediario en relación a la provisión del financiamiento.

En caso de venderse bajo la par, la diferencia deberá ser asumida por el comprador de la vivienda. Hoy, y para operaciones con subsidio y créditos hipotecarios de hasta UF 340 (US\$ 10.200), el Estado cubre con un subsidio dicha diferencia.

Con esto los bancos comerciales y financieras, únicos facultados para emitir ese tipo de instrumentos de deuda, asumen la intermediación de fondos de largo plazo para la vivienda.

## **3. Inversionistas institucionales ligados a la reforma al sistema de pensiones**

Hacia 1980, con la liberalización del mercado de capitales, aparecen los fondos mutuos de renta fija, los que junto a las antiguas Cajas de Previsión logran establecer un poder comprador de letras de crédito hipotecario, sustituyendo así al Banco Central en esa función.

La modificación al sistema previsional, realizada en 1981, pasó de un sistema de reparto en el cual las pensiones de cada período se cubrían principalmente con las cotizaciones de los activos, a otro de capitalización individual. Esta reforma dió origen a las Administradoras de Fondos Previsionales (A.F.P.). Estas instituciones tienen la responsabilidad de administrar los fondos provenientes de las cotizaciones previsionales, por lo que están claramente reguladas sus alternativas de inversión. Pieza clave en su éxito es el hecho de que sólo pueden invertir en instrumentos que cumplen con exigentes requisitos de calificación de riesgo y liquidez, es decir que tengan un "precio de mercado". Ello evita el uso especulativo de los fondos.

Desde el punto de vista del sector inmobiliario las A.F.P. sólo pueden invertir en:

- Letras hipotecarias
- Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias
- Cuotas de fondos de inversión inmobiliario
- Bonos titularizados

La reforma previsional también indujo el desarrollo de las Compañías de Seguros de Vida, sobre la base de los seguros de invalidez y sobrevivencia y el seguro de renta vitalicia (alternativa al retiro programado de las AFP). La Superintendencia de Valores y Seguros (S.V.S) fija los procedimientos, tablas de mortalidad, tasas de interés técnico y otros aspectos con los cuales se determinan sus diferentes tipos de reservas. Adicionalmente fija los instrumentos en los cuales pueden invertir, los que además de las alternativas fijadas para las AFP, en el área inmobiliaria, incluyen los siguientes:

- Mutuos hipotecarios endosables
- Bienes raíces no habitacionales

Con el desarrollo de las compañías de seguros de vida como inversionistas institucionales, y la autorización en 1988 para que ellas pudieran invertir en mutuos hipotecarios endosables, este instrumento se convierte en una alternativa a la letra de crédito hipotecaria.

Existen diferencias entre la letra hipotecaria y el mutuo hipotecario endosable tanto de carácter financiero como operativas. En relación a las diferencias de carácter financiero éstas radican en el riesgo de crédito que asume el inversionista al comprar los diferentes instrumentos, por lo que las A.F.P. sólo pueden invertir directamente en letras, mientras que los mutuos hipotecarios endosables les están vedados, salvo que formen parte del patrimonio de un bono titularizado, lo que ha restringido su uso. Por otra parte, en el ámbito operativo las diferencias pesan en favor del mutuo, ya que entre otros aspectos la letra debe emitirse con fecha primero de enero de cada año, en múltiplos de diez U.F., con cupones de pago al inversionista trimestrales y pueden producir una diferencia con su valor par al venderlas.

El desarrollo de los inversionistas institucionales incentivó la expansión del mercado de capitales y la aparición de otros agentes tales como los fondos mutuos de renta variable, los fondos de inversiones y las sociedades administradoras de mutuos hipotecarios endosables.

Es importante destacar que con este instrumento se da la posibilidad de ampliar la base de instituciones originadoras de crédito hipotecario, ya que para constituir una administradora de mutuos hipotecarios endosables se requieren menos requisitos que para un banco o financiera. Estos últimos tienen reservado el monopolio en cuanto a la emisión de letras de crédito hipotecario.

#### **4. Subsidios a la demanda de viviendas sociales**

En 1978 se crean los subsidios habitacionales a la demanda. El Estado deja de subsidiar a través de la oferta, ya sea vía tasa de interés y/o precio de venta de las viviendas. Explicita dichos subsidios por medio de un certificado por una cantidad específica, utilizándolo los beneficiarios para completar el precio de la vivienda.

Este nuevo sistema, supone que el individuo es el responsable directo por alcanzar la solución a su problema habitacional. Junto al subsidio otorgado por el Estado, al beneficiario se le exige un esfuerzo previo reflejado en un ahorro inicial mínimo necesario para optar al subsidio, el cual sumado al crédito hipotecario le permitirá completar el precio de la vivienda.

Este aspecto es fundamental, ya que no sólo involucra a la persona en la solución de su problema habitacional, sino que también fomenta el hábito del ahorro, el cual además incide positivamente en el comportamiento del beneficiario a la hora de servir la deuda hipotecaria.

## **5. Estándares de las viviendas de interés social**

Ya a fines de la década del 60 e inicios de la del 70, se habían liberalizado los estándares mínimos de las viviendas de interés social con el fin de maximizar el número de viviendas construidas.

El subsidio habitacional fija límites a los valores de las viviendas a las que se aplicarán los subsidios, lo que profundizó el ajuste de estándares ya que el mercado provee las viviendas dados los rangos de precios establecidos.

## II. SISTEMA ACTUAL DE FINANCIAMIENTO Y DE ACCESO A VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

### 1. Red de accesibilidad

La red de accesibilidad creada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), y su situación en 1998, contempla tanto programas habitacionales de gestión inmobiliaria privada, como realizada por el Estado.

Los programas que corresponden a gestión privada son la "vivienda progresiva" en su primera y segunda etapa, la "vivienda básica de libre elección", el "programa especial de trabajadores" (PET), la "vivienda rural", el "sistema general unificado" (S.G.U.) y el sistema de arrendamiento con promesa de compraventa o "leasing habitacional".

Por su parte los programas de gestión estatal son la "vivienda progresiva" en su primera etapa y la "vivienda básica", ambas en su modalidad SERVIU (Servicio de Vivienda y Urbanización), institución operativa dependiente del MINVU.

A continuación se presenta un cuadro resumen, en el cual se puede observar toda la información relativa a los distintos programas de subsidio:

**CUADRO 1**  
**CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO DE LOS DISTINTOS PROGRAMAS DE SUBSIDIO**  
(cifras 1998)

|                                | Subsidio máximo |        | Ahorro mínimo |        | Crédito hipotecario |        | Valor Vivienda |        |
|--------------------------------|-----------------|--------|---------------|--------|---------------------|--------|----------------|--------|
|                                | U.F.            | U.S.\$ | U.F.          | U.S.\$ | U.F.                | U.S.\$ | U.F.           | U.S.\$ |
| <b>Programas SERVIU</b>        |                 |        |               |        |                     |        |                |        |
| Progresiva 1ª etapa            | 132             | 3,960  | 8             | 240    | 0                   | 0      | 140            | 4,200  |
| Básica                         | 140             | 4,200  | 10            | 300    | 80                  | 2,400  | 230            | 6,900  |
| <b>Programas Privados</b>      |                 |        |               |        |                     |        |                |        |
| Progresiva 1ª etapa            | 132             | 3,960  | 8             | 240    | 0                   | 0      | 140            | 4,200  |
| Progresiva 2ª etapa            | 18              | 540    | 5             | 150    | 47                  | 1,410  | 70             | 2,100  |
| Básica                         | 140             | 4,200  | 20            | 600    | 100                 | 3,000  | 260            | 7,800  |
| Rural/con sitio propio         | 150             | 4,500  | 5             | 150    | 0                   | 0      | 260            | 7,800  |
| Rural/villorrio                | 200             | 6,000  | 10            | 300    | 0                   | 0      | 260            | 7,800  |
| Rural/saneamiento sanitario    | 70              | 2,100  | 3             | 90     | 0                   | 0      | 73             | 2,190  |
| PET                            | 90              | 2,700  | 40            | 1,200  | 340                 | 10,200 | 470            | 14,100 |
| PET/renovación urbana          | 130             | 3,900  | 40            | 1,200  | 340                 | 10,200 | 510            | 15,300 |
| S.G.U. tramo I                 | 120             | 3,600  | 50            | 1,500  | 340                 | 10,200 | 500            | 15,000 |
| S.G.U. tramo II                | 100             | 3,000  | 100           | 3,000  | cred. hip.          |        | 1,000          | 30,000 |
| S.G.U. tramo III               | 80              | 2,400  | 150           | 4,500  | cred. hip.          |        | 1,500          | 45,000 |
| S.G.U. tramo I/renov. urbana   | 200             | 6,000  | 50            | 1,500  | 340                 | 10,200 | 500            | 15,000 |
| S.G.U. tramo II/renov. urbana  | 200             | 6,000  | 100           | 3,000  | cred. hip.          |        | 1,000          | 30,000 |
| S.G.U. tramo III/renov. urbana | 200             | 6,000  | 150           | 4,500  | cred. hip.          |        | 1,500          | 45,000 |
| Leasing habitacional tramo I   | 120             | 3,600  | 0             | 0      | leasing             |        | 500            | 15,000 |
| Leasing habitacional tramo II  | 100             | 3,000  | 0             | 0      | leasing             |        | 1,000          | 30,000 |
| Leasing habitacional tramo III | 80              | 2,400  | 0             | 0      | leasing             |        | 1,500          | 45,000 |

Tipo de cambio Diciembre 1998: 30 US\$ / U.F.

### Notas al cuadro 1

a) Límite crédito hipotecario

- En general no puede superar el 75% del valor de la vivienda, salvo el PET el cual tiene un límite del 65% del valor de la vivienda.
- Para viviendas Progresivas y Básicas el proveedor del crédito hipotecario es el propio MINVU.
- Tanto para el PET como el S.G.U. tramo I se puede operar a través de créditos bajo el convenio MINVU-BCOS, los cuales en su gran mayoría son otorgados por el Banco del Estado, y tienen el límite máximo indicado. En general ocurre que la banca privada no opera en este nivel de créditos.
- Para viviendas del S.G.U. tramo II en adelante se puede operar con créditos hipotecarios bajo el convenio MINVU-BCOS, pero dado que ellos no pueden superar el límite señalado en el cuadro, sólo se usan cuando el precio se completa con ahorro. Por lo general se opera con créditos otorgados por la banca comercial. Por esta razón no se indican límites en el cuadro.

b) Límite del valor de la vivienda

- Tanto para el PET como la Vivienda Básica debe cumplirse que sean Viviendas Sociales, con lo que de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcción y la Ordenanza su tasación municipal no puede superar las U.F.400 (US\$12.000).
- El valor máximo indicado para la vivienda Rural corresponde a postulaciones individuales. De ser una postulación colectiva, el máximo se eleva a U.F.400, es decir, US\$12.000.
- En el caso del S.G.U., en zonas extremas, el precio máximo por tramo puede superarse en U.F.100 (US\$3.000), con lo cual los topes de los tramos quedan en U.F.600, 1.100 y 1.600, esto es, US\$18.000, 33.000 y 48.000.

c) Subsidio

- El límite señalado se incrementa en el caso de las zonas extremas, esto es, la provincia de Palena en la Xª Región y la Regiones XIª y XIIª, de acuerdo a lo siguiente:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| - Progresiva 1ª etapa , SERVIU y Privada | U.F. 218 (US\$ 6.540) |
| - Progresiva 2ª etapa                    | U.F. 38 (US\$ 1.140)  |
| - Básica, SERVIU y Privada               | U.F. 240 (US\$ 7.200) |
| - PET                                    | U.F. 150 (US\$ 4.500) |
| - S.G.U. tramo I                         | U.F. 150 (US\$ 4.500) |
| - S.G.U. tramo II                        | U.F. 130 (US\$ 3.900) |
| - S.G.U. tramo III                       | U.F. 110 (US\$ 3.300) |

- En la vivienda Progresiva 1ª etapa, si se renuncia expresamente a la 2ª etapa el subsidio de incrementa a U.F.150 (US\$4.500).

d) Ahorro previo

- En el caso del PET, debe ser al menos de un 10% del valor de la vivienda.

A continuación se presenta un resumen de las características de cada programa, entregándose información más detallada de la normativa en el cuadro N° 1 del Anexo.

- a) **Sistema de vivienda progresiva primera etapa (modalidad privada):** Está destinado a familias de escasos recursos con ingresos mensuales de alrededor de 3 UF (US\$90), que cuenten con un terreno o al menos con una promesa de compraventa del mismo. La solución consiste en un sitio urbanizado con agua potable, luz, alcantarillado, pavimento y unidad sanitaria. Esta unidad debe contener como mínimo el baño y la cocina. El promedio de la superficie construida es de aproximadamente 15 metros cuadrados y el precio de venta es de 140 UF (US\$4.200), el que se paga con 8 UF (US\$240) de ahorro previo más 132 UF (US\$3.960) de subsidio habitacional.
- b) **Sistema de vivienda progresiva primera etapa (modalidad SERVIU):** Igual que en el caso anterior, salvo que no es requisito la disponibilidad de terreno.
- c) **Sistema de vivienda progresiva segunda etapa (modalidad privada):** Destinado a familias de escasos recursos que fueron beneficiadas por una primera etapa de vivienda progresiva o asignatarias de lotes con servicios. La solución consiste en una superficie habitable que complementa la primera etapa existente. El precio promedio de la segunda etapa es de 70 UF, las que se pagan con un ahorro de 5 UF (US\$150), más un subsidio habitacional de 35 UF (US\$1.050) y un crédito hipotecario de 30 UF (US\$ 90).
- d) **Programa de vivienda básica (modalidad privada):** Para familias de escasos recursos, allegadas o arrendatarias o que disponen de un sitio propio para la vivienda, y cuentan con un ingreso mensual de a lo menos 6 UF (US\$180). La solución consiste en una vivienda social, nueva o usada, urbana o rural y que en promedios de 40 m<sup>2</sup> construidos. Si el precio es de 260 UF (US\$7.800) se financia con 20 UF (US\$600) de ahorro previo, 140 UF (US\$4.200) de subsidio habitacional, más 100 UF (US\$3.000) de crédito hipotecario. Para una vivienda de un precio superior, se requiere de un mayor ahorro previo y/o una renta familiar superior a 6 UF (US\$180) y compatible con el crédito hipotecario que requerirá del sistema financiero.
- e) **Programa de vivienda básica (modalidad SERVIU):** Muy similar a la modalidad privada, salvo que se requiere de un ahorro previo de sólo 10 UF (US\$300).
- f) **Programa especial de trabajadores (PET):** Está diseñado para trabajadores que desarrollen una actividad afín y que se encuentren organizados como grupo, y cuya renta familiar no sea inferior a 11 UF (US\$330). La solución consiste en una vivienda nueva de terminaciones básicas con dos dormitorios, estar-comedor, baño y cocina en una superficie edificada que varía entre 40 y 50 m<sup>2</sup>. En la actualidad el precio promedio de la vivienda es de aproximadamente 400 UF (US\$12.000), las que se pagan con un ahorro de al menos 50 UF (US\$ 1.500), superior a las 40 UF (US\$1.200) requeridas para postular, un subsidio de 90 UF (US\$2.700) y un crédito hipotecario de 260 UF (US\$7.800).
- g) **Vivienda Rural:** Está destinado a los habitantes de zonas rurales, con o sin terreno propio. La solución consiste en una vivienda definitiva, segura e higiénica con una superficie comprendida entre los 38 y los 42 m<sup>2</sup> construidos y ubicada en una localidad de menos de 2.500 habitantes. Para las familias que posean un terreno el ahorro mínimo es de 5 UF (US\$150) y el tope del subsidio 150 UF (US\$4.500), aquellas que no cuenten con terreno deben tener un ahorro mínimo de 10 UF (US\$300) y el tope del

subsidio es 200 UF (US\$6.000). En ambos casos el monto del subsidio no puede superar el 75% del precio de la vivienda.

- h) **Sistema general unificado (SGU):** En general sus destinatarios corresponden a familias de sectores medios con capacidad de ahorro o cuenten con terreno propio. En el caso del subsidio de Renovación Urbana, las familias deben optar por vivir en las zonas céntricas de las ciudades, donde se permite su aplicación. El precio máximo de la vivienda es de 500 UF (US\$15.000) para el tramo 1, 1.000 UF (US\$30.000) para el tramo 2 y 1.500 UF (45.000) para el tramo 3. Los subsidios máximos son de 120 UF, 100 UF y 80 UF para los tramos 1, 2 y 3 respectivamente, esto es US\$3.600, US\$3.000 y US\$2.400. En el caso de renovación urbana dicho monto es de 200 UF (US\$6.000) para todos los tramos.
- i) **Arriendo con promesa de compraventa o “leasing habitacional”:** También está destinado a familias de sectores medios, pero sin la condición de que tengan enterado un monto de ahorro previo. El tipo de solución y el monto del subsidio en “valor presente” son similares a los del SGU, en cada tramo respectivamente. El pago del subsidio es trimestral y en plazos de 8, 12, 15 o 20 años.

## 2. Componentes del financiamiento

- a) El Ahorro enterado en cuentas de ahorro para la vivienda de Bancos, Instituciones Financieras y Administradoras de Fondos para la Vivienda (A.F.V.), los cuales resguardan la seguridad y proporcionan rentabilidad. Son cuentas indizadas que pagan intereses reales. El ahorro también puede enterarse en cuentas de sistemas de bienestar especialmente reconocidos por el MINVU, o en cooperativas de viviendas. En general estos últimos sólo garantizan la reajustabilidad de los fondos, sin pagar intereses.
- b) El Subsidio Estatal que es la transferencia neta de recursos (no reembolsables) del Estado al demandante de viviendas, premiando el esfuerzo y constancia del ahorro e intentando que el sistema sea aprovechado por los distintos estratos socio-económicos en forma inversamente proporcional al valor de la solución habitacional, consiguiendo con esto privilegiar a los adquirentes de viviendas de menor valor.
- c) El Crédito Hipotecario otorgado al adquirente bajo un sistema claro a través de instrumentos emitidos por Instituciones Financieras (letras, mutuos) de reajustabilidad diaria, transables en el mercado secundario, lo que permite a los inversionistas institucionales ofrecer fondos a largo plazo.

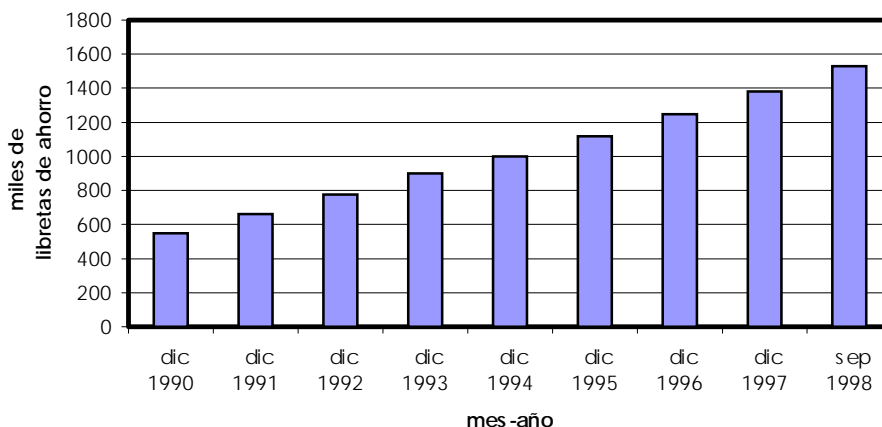
Sin embargo, el caso de las viviendas progresivas y básicas, el crédito ha sido hasta ahora provisto directamente por el MINVU, a través del SERVIU respectivo.

### 2.1. Ahorro previo

Esta variable ha experimentado un crecimiento significativo, ya que entre junio de 1990 y septiembre de 1998 el número de libretas de ahorro para la vivienda pasó de 500 mil a un millón 530 mil, lo que representa un aumento superior a un 200%. El ahorro efectivo en el mismo período varió desde los 9,3 millones de UF (US\$279 millones) hasta los 21,2 millones de UF (US\$635 millones), enterando así un crecimiento del orden de un 127%.

El siguiente gráfico muestra este comportamiento:

**GRÁFICO 1  
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE CUENTAS DE AHORRO PARA LA VIVIENDA**



Estas cifras de alguna manera avalan los resultados obtenidos en materia de viviendas habitacional y aplicación de la política habitacional, ya que reflejan la alta credibilidad alcanzada por ella. Al ser un instrumento de baja rentabilidad y dada la existencia de una amplia gama de instrumentos de inversión con relaciones rentabilidad/riesgo muy superiores, podemos suponer que prácticamente todos los ahorrantes son demanda potencial del sistema de subsidios, y por ende de viviendas, ya sea tanto actual como futura.

Al comparar las estimaciones del déficit habitacional con la cantidad de cuentas de ahorro para la vivienda a septiembre de 1998, vemos que estas últimas, dependiendo de la estimación del déficit que se utilice, resultan ser 2,2 a 3,0 veces el déficit, lo que refleja la alta credibilidad del sistema en los usuarios.

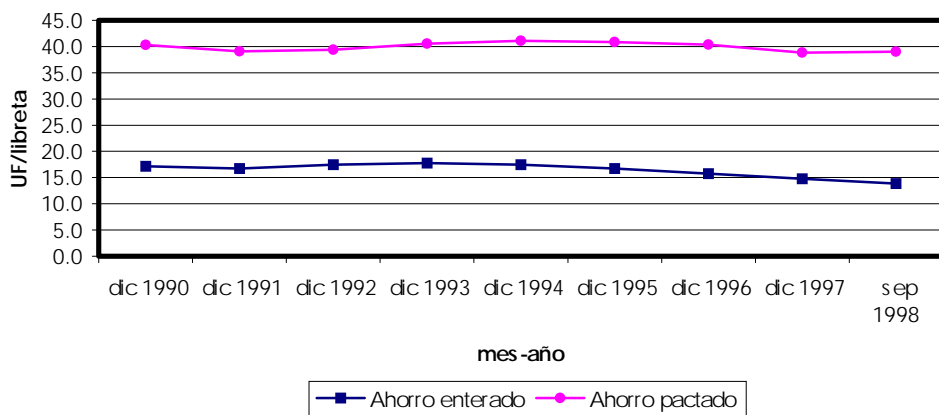
Un análisis más detallado de las cifras del ahorro permite detectar algunos problemas emergentes de la actual política.

En los cuadros N°2 al N°5 del Anexo se presentan los cuadros con antecedentes relativos a las cuentas de ahorro para la vivienda, cuya fuente es la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras. La información aparece agrupada en libretas cuyo plazo de ahorro es de hasta 18 meses, y aquellas con plazos superiores. Esta separación se basa en que los programas de subsidio de vivienda progresiva, básica y PET no requieren de antigüedad, por lo cual podemos suponer que la gran mayoría de los ahorrantes cuyos contratos de ahorro no superan los 18 meses apuntan precisamente a estos subsidio. Complementariamente supondremos que los ahorrantes cuyos contratos de ahorro superan los 18 meses apuntan al S.G.U.

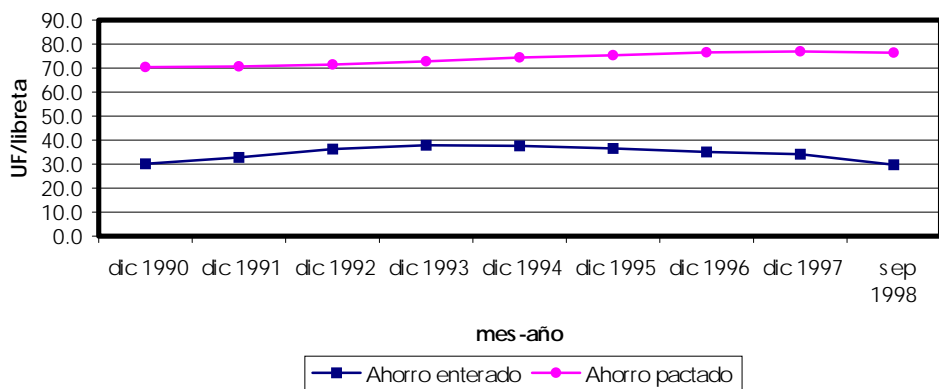
Un primer análisis de la información corresponde al comportamiento del ahorro enterado, que es aquel que efectivamente existe en las libretas de ahorro, y el ahorro pactado, el que corresponde a la meta que se fija el ahorrante al momento de abrir la libreta de ahorro. A continuación presentamos tres gráficos en los que se puede observar dicha evolución dependiendo del plazo pactado para enterar el ahorro.



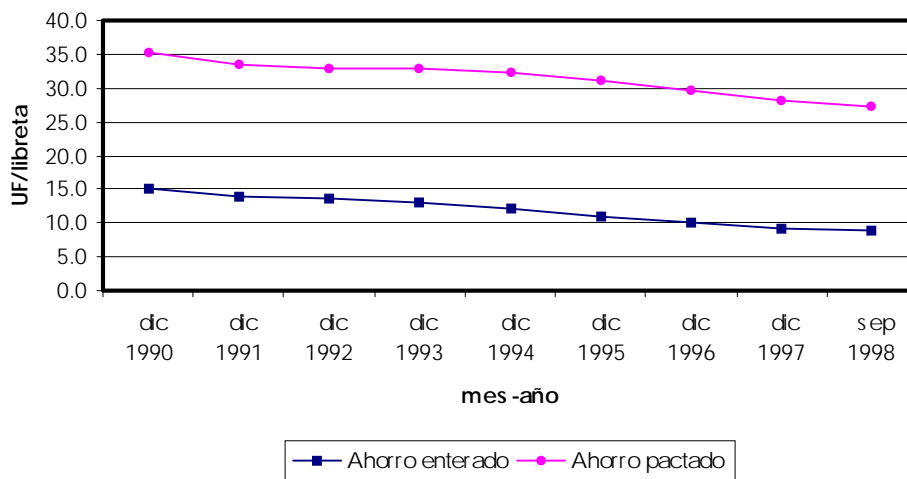
**GRÁFICO 2**  
**EVOLUCIÓN DE LOS AHORROS ENTERADO Y PACTADO EN EL**  
**TOTAL DE LAS CUENTAS DE AHORRO PARA LA VIVIENDA**



**GRÁFICO 3**  
**EVOLUCIÓN DE LOS AHORROS ENTERADO Y PACTADO EN LAS CUENTAS DE**  
**AHORRO PARA LA VIVIENDA CON PLAZO SUPERIOR A 18 MESES**



**GRÁFICO 4**  
**EVOLUCIÓN DE LOS AHORROS ENTERADO Y PACTADO EN LAS**  
**CUENTAS DE AHORRO PARA LA VIVIENDA CON PLAZO DE HASTA A 18 MESES**

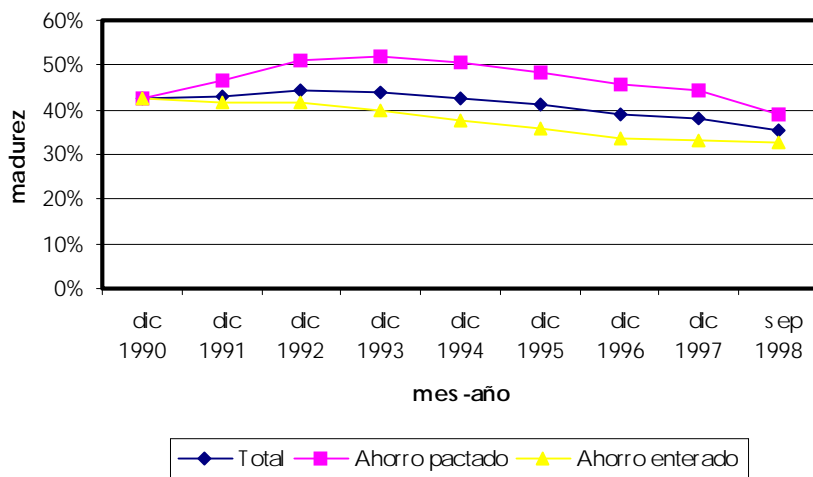


Al analizar el gráfico correspondiente al total de las libretas de ahorro para la vivienda, vemos que tanto el ahorro pactado como para el enterado se encuentran en mínimos históricos, pero dada la forma de las curvas no podemos hablar de tendencias. Si analizamos la información desagregada según el plazo de las libretas, vemos que las situaciones son completamente diferentes. Mientras que en las libretas a más de 18 meses el ahorro pactado aumenta permanentemente y el ahorro enterado va en un ciclo de baja, en las libretas de hasta 18 meses el comportamiento de ambos ahorros es de siempre a la baja.

Lo anterior no sólo es preocupante ya que corresponde a tres cuartas partes de los ahorrantes a septiembre de 1998, sino que también, dado que corresponden a los ahorrantes que apuntan a las soluciones habitacionales más baratas y por ende son los de menos recursos, estas familias estarían aumentando el horizonte dentro del cual podrían obtener una solución a su problema habitacional. Más aún, el hecho que el ahorro pactado sea decreciente induce a pensar que dichos ahorrantes están concientes de esta situación, toda vez que el ahorro pactado representa sus expectativas. Si consideramos que las políticas sociales, y entre ellas las de vivienda, deben apuntar a apoyar a los más necesitados, lo anterior debe considerarse como una alerta en cuanto a la efectividad de dichas políticas.

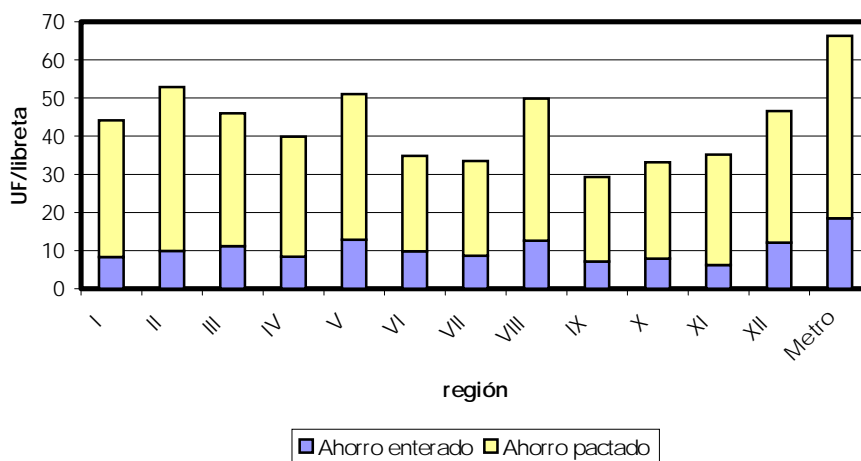
Esto último queda validado si analizamos la madurez de las libretas de ahorro, medida como el porcentaje que representa el ahorro enterado del ahorro pactado, ya que para obtener el subsidio debe completarse el ahorro pactado. En el gráfico siguiente se puede ver la evolución de la madurez de las libretas según su plazo. De él se desprende que para las libretas de hasta 18 meses este parámetro ha disminuido constantemente, pasando de un máximo de 42,5% en diciembre de 1990 a un mínimo de 32,5% en septiembre de 1998.

**GRÁFICO 5**  
**EVOLUCIÓN DE LA MADUREZ DE LOS AHORROS ENTERADO Y PACTADO**  
**EN LAS CUENTAS DE AHORRO PARA LA VIVIENDA SEGÚN EL PLAZO**



Finalmente, también es interesante analizar el comportamiento del ahorro desde una perspectiva regional, lo que se presenta en el gráfico siguiente para la situación a septiembre de 1998. Los datos base se presentan en los cuadros N° 6 y N° 7 del Anexo.

**GRÁFICO 6**  
**EVOLUCIÓN DE LOS AHORROS ENTERADO Y PACTADO EN**  
**LAS CUENTAS DE AHORRO PARA LA VIVIENDA SEGÚN REGIÓN**



De esta información vemos las diferencias que existen entre las regiones, no sólo en su capacidad de ahorro, sino que también en sus expectativas.

## 2.2. Subsidio estatal a la demanda

Estos subsidios son el aporte que el Estado otorga gratuitamente, es decir, sin que exista retribución, por una sola vez a cada familia que no es propietaria, para la compra de una vivienda.

Las normas generales que influyen en el otorgamiento de los subsidios son principalmente tres. El primero corresponde al ahorro previo realizado por las familias, respecto del cual se considera tanto la cantidad acumulada como su antigüedad y el cumplimiento del contrato de ahorro. En este aspecto también se incluye la tenencia del terreno. El segundo elemento es el grupo familiar, respecto del cual se considera a los esposos, los hijos menores de 18 años y mayores en caso de existir algún impedimento físico o mental. El último, el cual está expresamente dirigido a los programas destinados a los más pobres, corresponde a la estratificación social del grupo familiar, con el cual se persigue medir sus condiciones de pobreza.

Adicionalmente existen algunos otros aspectos, no aplicables a todos los programas de subsidio, tales como la existencia de aportes adicionales en dinero y ciertas características socio-demográficas del postulante, tales como jefa de hogar mujer, minusválidos y adulto mayor.

Además del subsidio habitacional existen otros apoyos financieros a la vivienda, otorgados por el Estado a través de diversos mecanismos complementarios al subsidio habitacional.

El primero de estos mecanismos corresponde a los llamados “subsidios implícitos”, los cuales apuntan en un caso a cubrir las eventuales diferencias que se puedan producir en la venta de las letras hipotecarias con que se obtienen los fondos para el crédito hipotecario con el que el beneficiario completa el precio de la vivienda. El otro aspecto de estos subsidios corresponde al seguro de pérdida máxima con el cual el Estado resguarda al otorgante de un crédito hipotecario, asociado a una vivienda adquirida con subsidio, de las eventuales pérdidas y costos producidos en el proceso de ejecución de un crédito fallido.

El segundo mecanismo complementario al subsidio habitacional es la participación directa del Estado, a través de los SERVIU, como prestamista a la demanda en el caso de las viviendas Básicas y las segundas etapas de viviendas Progresivas, o bien como garante en las operaciones de crédito hipotecario de menos de UF 340 (US\$10.200) realizadas al amparo de los convenios MINVU-banco. Respecto a estos mecanismos es importante destacar que el subsidio que existe detrás de ellos es muy difícil de cuantificar, y que tienden a provocar distorsiones en el mercado del crédito de largo plazo a la demanda de vivienda.

El tercer mecanismo, el de más reciente data, es el subsidio a las operaciones de crédito hipotecario, con el cual el Estado pretende fomentar la participación de la banca privada en el crédito de bajo monto, menos de UF 340 (US\$10.200).

Finalmente, los más cuestionables por las distorsiones de precio que generan en el mercado de la vivienda de interés social, son los subsidios ocultos asociados a la participación del Estado como gestor inmobiliario, ya que los gastos que ello implica no son incorporados al precio de las viviendas que gestiona.

Un mecanismo adicional, el cual si bien corresponde a un financiamiento a la oferta estimamos importante el señalarlo, y que es parte de la normativa que regula a los diferentes programas de subsidio habitacional, es el pago anticipado de los subsidios habitacionales, ya sea su totalidad o una fracción de ellos.

En el cuadro 2 se presenta la acción anual efectiva medida, más que a través de los subsidios otorgados, separadamente en la gestión de los SERVIU según el número de viviendas contratadas y la gestión privada por los subsidios efectivamente pagados, con lo cual nos referimos exclusivamente a viviendas, ya que los subsidios otorgados nunca llegan a aplicarse en su totalidad. Las bases de información presentada se encuentran en los cuadros

Nº 26 y Nº 27 del Anexo, y de ella se desprende que la acción efectiva se ha estabilizado en torno a las 80.000 soluciones al año. Información más detallada se encuentra en los cuadros Nº 10 a Nº 16 del Anexo.

**CUADRO 2  
ACCIÓN ANUAL EN VIVIENDAS DE SUBSIDIO**

| AÑO                                    | 1992          | 1993          | 1994          | 1995          | 1996          | 1997          |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| • Viviendas contratadas por los SERVIU | 32.147        | 31.674        | 29.391        | 28.165        | 26.684        | 22.899        |
| • Subsidio de gestión privada pagados  | 51.605        | 50.894        | 51.997        | 56.580        | 55.303        | 50.639        |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>83.752</b> | <b>82.568</b> | <b>81.388</b> | <b>84.745</b> | <b>81.987</b> | <b>73.538</b> |

### 2.3. Crédito hipotecario

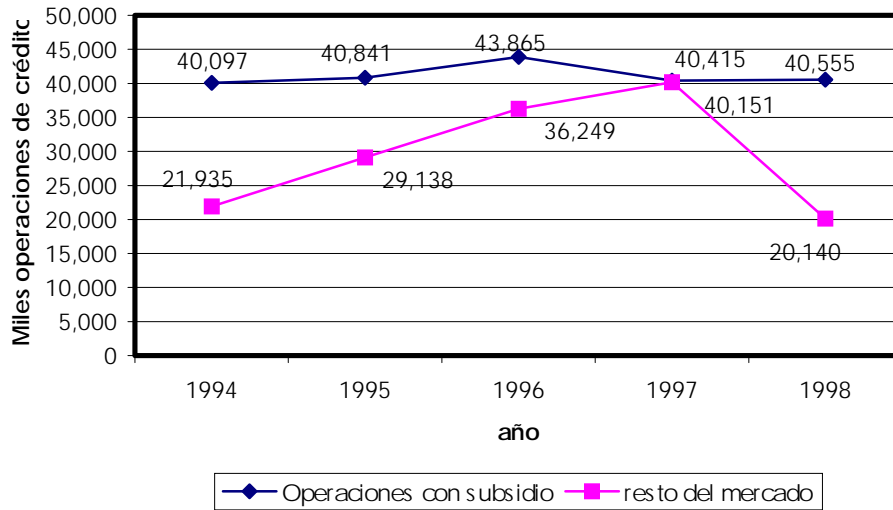
La diferenciación se hará entre instituciones operadoras de subsidio y el resto, dado que no existe información disponible en relación a los créditos otorgados por las instituciones crediticias, para la compra de viviendas con subsidio habitacional.

La información disponible sobre créditos otorgados por los SERVIU a los beneficiarios de viviendas básicas y de primera etapa de vivienda progresiva está incompleta. Por ello se utilizará el número de viviendas contratadas, lo que salvo por cierto desfase esta muy cercano a la realidad.

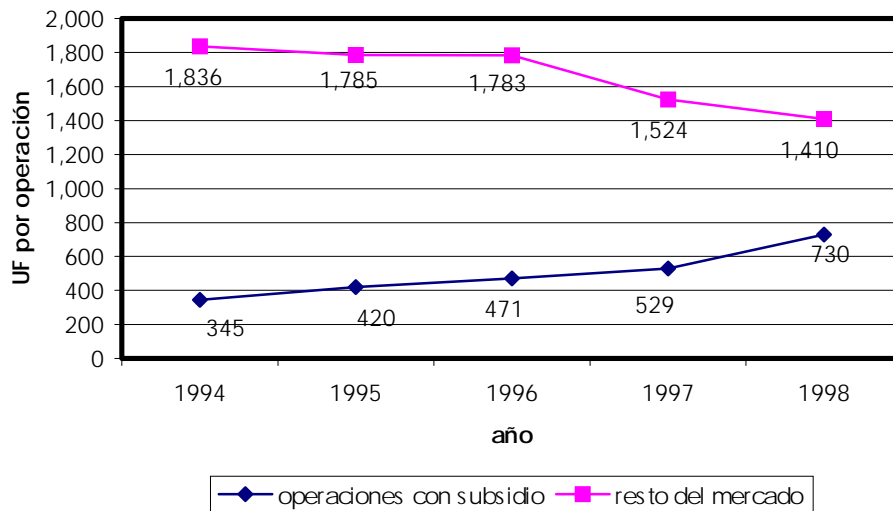
En relación a los créditos hipotecarios destinados al sector de la vivienda social por instituciones crediticias vemos que se mantienen muy estables con un promedio para el período 1994–1998 de 41.155 operaciones al año, pero con un monto creciente lo que se refleja en el monto promedio el cual pasa de 345 U.F. en 1994 a 730 U.F. en 1998, es decir, US\$10.350 y US\$21.900 respectivamente. Respecto de la morosidad esta ha fluctuado entre 4,5% y un 5,6%, correspondiendo a 1998 la cifra más alta, lo que podría explicarse como un efecto del ajuste recesivo por el que atraviesa la economía del país.

El resto de los créditos, los que irían fundamentalmente a viviendas de mercado, suben de 21.935 en 1994 hasta 40.151 en 1997, para caer como consecuencia del ajuste recesivo a 20.140 operaciones en 1998. Por su parte el monto promedio de estas operaciones disminuyó en forma constante en el período analizado, pasando de U.F.1.836 en 1994 a U.F.1410 en 1998, es decir, US\$55.080 y US\$42.300 respectivamente. La morosidad de estos créditos es claramente inferior a la de los destinados a viviendas con subsidio, variando entre un 2,1% y un 3,2%, correspondiendo este último dato a 1998. La información base se encuentra detallada en los cuadros Nº 17 a Nº 20 del Anexo.

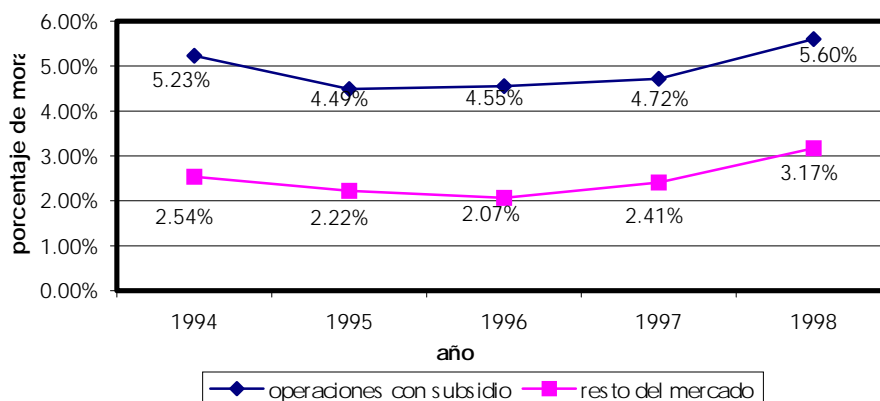
**GRÁFICO 7**  
**VARIACIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS**  
**OTORGADOS POR INSTITUCIONES CREDITICIAS**



**GRÁFICO 8**  
**VARIACIÓN DEL MONTO MEDIO DE LOS CRÉDITOS**  
**HIPOTECARIOS OTORGADOS POR INSTITUCIONES CREDITICIAS**



**GRÁFICO 9**  
**VARIACIÓN DE LA MOROSIDAD DE LOS CRÉDITOS**  
**HIPOTECARIOS OTORGADOS POR INSTITUCIONES CREDITICIAS**



Por otra parte los SERVIU han colocado en el período 1994–1997 un promedio de 24.850 créditos hipotecarios, con un valor promedio que ha aumentado constantemente desde U.F. 62,9 en 1994 a U.F. 92,9 en 1998. La morosidad de estos créditos se sitúa en torno al 17,5%, esto es, más de tres veces la de los créditos de las instituciones crediticias a operaciones con subsidio, y más de cinco veces que los del resto del mercado. La información base se encuentra en los cuadros N° 21, N° 22 y N° 23 del Anexo.

Este comportamiento es una importante señal de alerta. Si bien los fondos de largo plazo necesarios para financiar los créditos hipotecarios no son un problema, ya que el ahorro previsional es más que suficiente para sostener esta actividad, el problema radica en el riesgo que ha mostrado el sector de la vivienda social, dada la alta morosidad que presenta.

En busca de las razones de la morosidad de su cartera hipotecaria, el MINVU realizó un estudio en tres regiones del país, en el cual se testearon siete hipótesis diferentes en relación a sus causas. Solamente se verificaron las hipótesis que señalaban que el grado de morosidad está relacionado con ciertas características socio-económicas de los hogares, con los mayores gastos en que incurren las familias al vivir en su propia casa, a gastos imprevistos de carácter catastrófico y a la forma de acceder a la vivienda. En este último caso, si el acceso a la vivienda fue a través de un proceso de postulación, el cual implicó un esfuerzo por parte del postulante, la morosidad ha sido menor.

En el mismo trabajo se rechazó la hipótesis que relacionaba el grado de satisfacción con la vivienda y la morosidad. También se estableció que, en general no se valora el aporte del Estado. Sin embargo subsiste la duda en relación a que actitudes paternalistas del Estado fomenten el aumento de la morosidad.

A partir de esto, una primera recomendación sería que el Estado se retirara de esa función, generando las condiciones, más allá del subsidio a las operaciones de crédito hipotecario, para que las instituciones crediticias la asumieran en su totalidad. Probablemente será necesario generar seguros de riesgo de cartera, que resguarden a los inversionistas, los que podrían financiarse con parte de la pérdida generada por la alta morosidad de la cartera hipotecaria del MINVU.

Asimismo, el otro problema asociado a los créditos hipotecarios que van al sector de la vivienda social, es la existencia de un alto porcentaje de hogares que por operar en la

economía informal, no resultan ser sujetos de crédito de acuerdo con las políticas crediticias existentes. Ello implica generar alternativas que podrían fundarse sobre la base de programas de ahorro que certificarían la capacidad de pago del sujeto.

### **3. Desarrollos recientes en el mercado inmobiliario y de vivienda de interés social**

El principal concepto que ha emergido en el último quinquenio es el de “movilidad habitacional”. Este concepto involucra la profundización definitiva del mercado de la vivienda social, al permitir que cualquier propietario venda su vivienda y aplique los fondos resultantes, incluido el subsidio, en la compra de otra que se ajuste en mejor medida a sus necesidades. Para ello se ha modificado la normativa de los diferentes programas de subsidio, de modo de eliminar las restricciones que para esos efectos existían, además de complementarla para así conseguir un proceso más eficiente.

Una modificación más reciente es la creación del subsidio a las operaciones de crédito hipotecario, con el cual se espera incorporar en forma más decidida a la banca privada en el otorgamiento de créditos hipotecarios de menos de 340 UF (US\$ 10.200). Con este subsidio se espera que la banca privada, al cubrir el mayor costo proporcional que tiene el otorgamiento de un crédito hipotecario de bajo monto, reemplace definitivamente al Fisco en el rol de prestamista final.

Otro importante paso reciente ha sido el leasing habitacional (arrendamiento con promesa de compra), a continuación del cual viene la adecuación que se está llevando a cabo al resto de la legislación habitacional. De aquí nacen nuevas instituciones enfocadas a sector inmobiliario tales como las Administradoras de Fondos para la Vivienda (A.F.V.), las sociedades inmobiliarias de leasing habitacional y las sociedades titularizadoras, entre otras, con lo cual se espera profundizar el mercado inmobiliario, especialmente en el sector de la vivienda social.

### **4. Resultados de la política de vivienda de interés social**

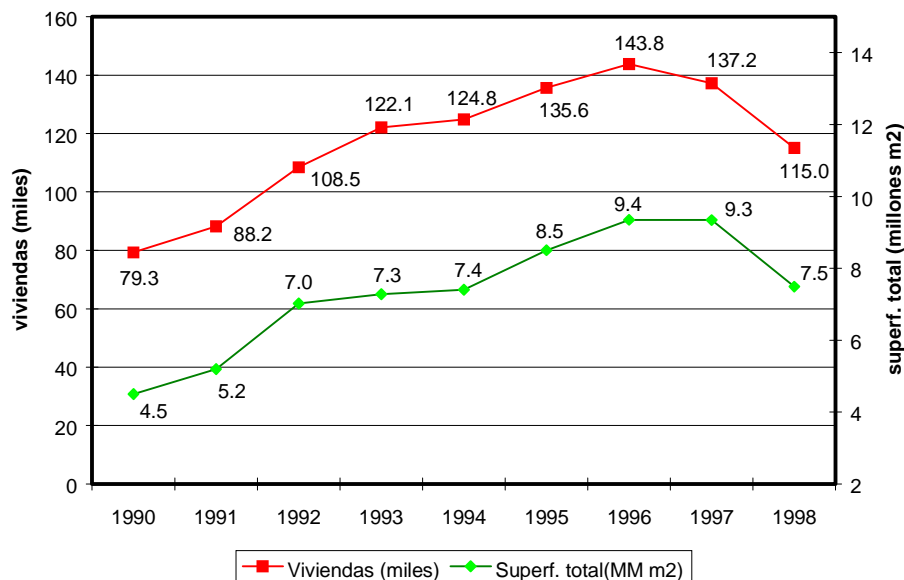
Es importante considerar que la actividad inmobiliaria no se desarrolla igual a lo largo de nuestro país. La disparidad de concentración urbana con gran centralización en nuestra capital donde vive más de un tercio de la población, hace difícil crear mercados abiertos y competitivos con alternativas de ofertas a diferentes niveles. No todas las regiones presentan el mismo empuje, provocando de esta manera fuertes diferencias que limitan las posibilidades de los interesados en su adquisición de vivienda.

#### **4.1. Producción de viviendas**

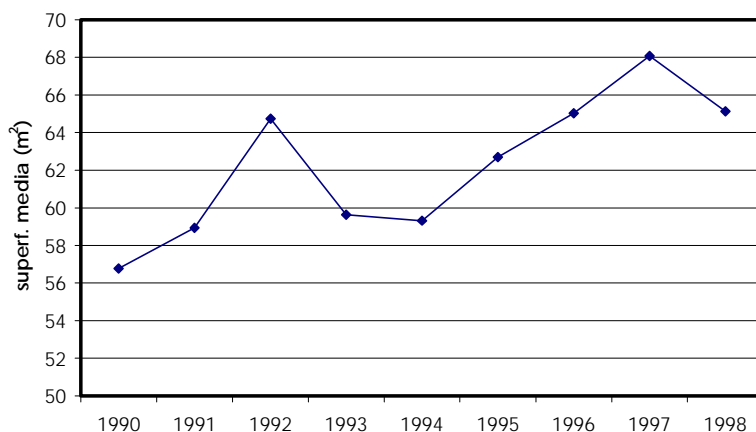
En la década actual, años noventa, el número anual de viviendas edificadas ha oscilado entre las setenta y nueve mil de 1990 y las ciento quince mil de 1998, pasando por un máximo de ciento cuarenta y tres mil de 1996. Ello ha significado una fluctuación entre los 4,5 y los 7,5 millones de m<sup>2</sup> construidos, con un máximo de 9,4 millones de m<sup>2</sup> en 1996. Esto nos muestra además, un crecimiento sostenido en la superficie media de las viviendas, pasando desde los 56,8 m<sup>2</sup> en 1990 a 65,1 m<sup>2</sup> en 1998, con un máximo de 68,1 m<sup>2</sup> en 1997. Estas cifras incluyen viviendas tanto con subsidio como sin él.



**GRÁFICO 10**  
**EVOLUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS**  
 (Número de viviendas y superficie)



**GRÁFICO 11**  
**EVOLUCIÓN DE LA SUPERFICIE PROMEDIO**  
 (Años 1990-1998)



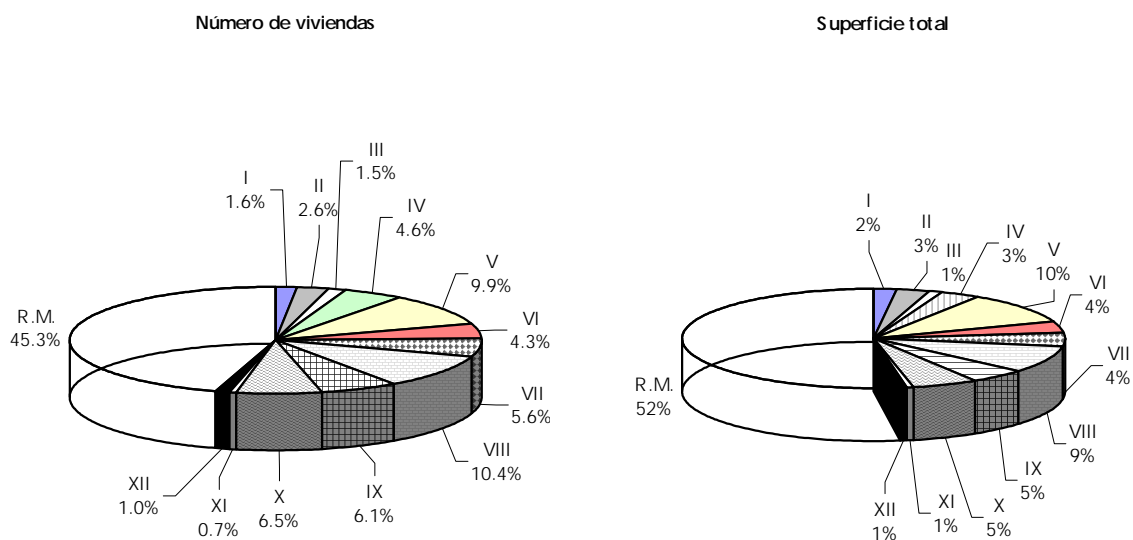
Si se dividen estas viviendas entre las que cuentan con el apoyo estatal del subsidio, y las que no lo tienen, durante esta década las primeras han oscilado entre setenta y ochenta mil viviendas al año y las segundas entre veinte y sesenta y cinco mil viviendas al año.

De estas cifras se desprende que ha existido un crecimiento importante, sostenido y sustentable en la edificación de viviendas nuevas. Sin embargo, es importante no quedarse

sólo en las cifras globales. Un análisis más detallado de ellas, considerando la actividad regional, deja en evidencia las diferentes realidades que existen a lo largo del país, y que inciden en la efectividad de la política habitacional.

A continuación se presenta un gráfico con la distribución regional de la edificación de viviendas nuevas durante 1997, tanto en lo referente al número de viviendas como a la superficie total.

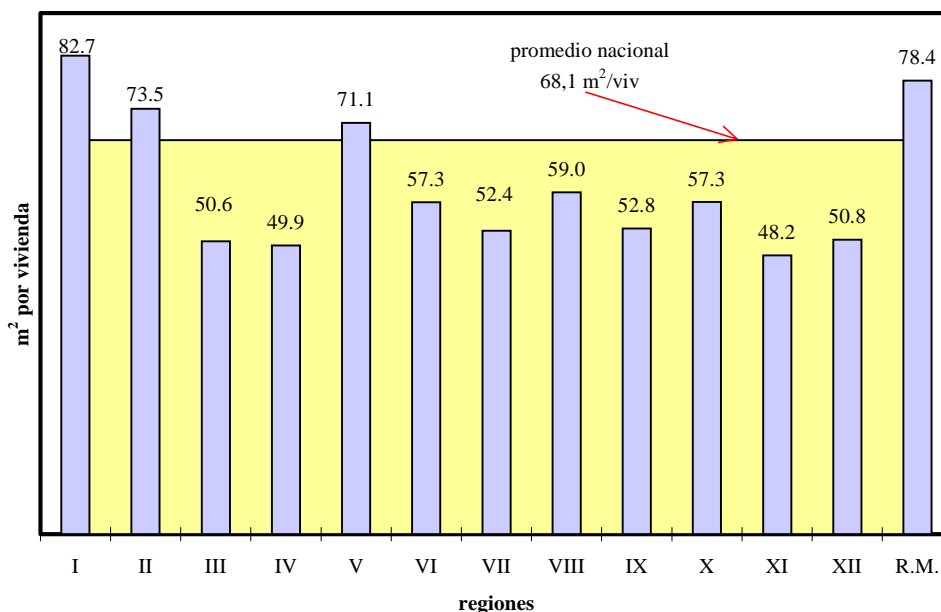
**GRÁFICO 12**  
**VARIACIÓN REGIONAL DE LA EDIFICACIÓN EN 1997**  
**(Número de viviendas y superficie total)**



En estos gráficos se ve claramente no sólo las diferencias entre regiones, sino que la gran concentración existente en la Región Metropolitana. El otro aspecto a resaltar es la diferencia entre ambas distribuciones, lo que queda más claro al analizar la superficie promedio. Comparado con la población, en el cuadro N°25 del Anexo vemos que la Región Metropolitana concentra al 39,7% de la población, lo que resulta claramente inferior a la situación del número de viviendas y la superficie construida.

En el gráfico siguiente se muestra la situación región a región, para la superficie promedio, en el año 1997, donde se observan las claras diferencias existentes. La superficie promedio está relacionada con el valor de la vivienda, y por ello con la capacidad económica de la demanda que se espera atender con esa oferta. Cuatro regiones superan los 70 m<sup>2</sup>, un grupo de tres bordean los 60 m<sup>2</sup>, y las seis restantes se ubican en los 50 m<sup>2</sup>.

**GRÁFICO 13**  
**VARIACIÓN REGIONAL DE LA SUPERFICIE**  
**MEDIA EDIFICADA EN 1997**



Por lo tanto del gráfico podemos desprender la baja incidencia de la vivienda social existente en las regiones I<sup>a</sup>, II<sup>a</sup>, V<sup>a</sup> y Metropolitana. Las razones en particular son diferentes, ya que mientras en la V<sup>a</sup> Región prima el gran desarrollo turístico que ha enfrentado en los últimos años lo que ha generado una gran cantidad de segundas viviendas, en la I<sup>a</sup> y II<sup>a</sup> sin dejar de existir este mismo fenómeno pero en forma más moderada, incide más la falta de terrenos con factibilidades, y por ende el escaso desarrollo de proyectos de vivienda social.

La vivienda destinada a los sectores de menores ingresos ha pedido participación relativa en la Región Metropolitana. Para ello se ha realizado un análisis más detallado de los cambios en la oferta de viviendas, para lo cual las 29 comunas del gran Santiago se agruparon de acuerdo al sector predominante del mercado de oferta de vivienda que se presenta en ellas.

Los grupos en cuestión son cuatro, y corresponden el primero a viviendas sociales tipo Básica, PET y SGU tramo 1, el segundo a viviendas SGU tramos 2 y 3, el tercero a viviendas de mercado para el sector medio-alto, y el cuarto y último grupo a las viviendas de mercado para el sector alto. Los resultados se presentan a continuación en el cuadro 3.

En los grupos 1 y 2, los de vivienda con subsidio, el número de permisos cae en un 21% y un 28% respectivamente, en los grupos 2 y 3 los permisos aumentan en un 27% y un 13%, lo que en conjunto se traduce en una caída del 7% del total de los permisos de edificación en el gran Santiago entre los años 1996 y 1997. Esta situación refleja la pérdida de incidencia de la vivienda social en el total construido en la Región Metropolitana.

**CUADRO 3**  
**PERMISOS DE EDIFICACIÓN EN EL GRAN SANTIAGO**  
 (Años 1996 – 1997)

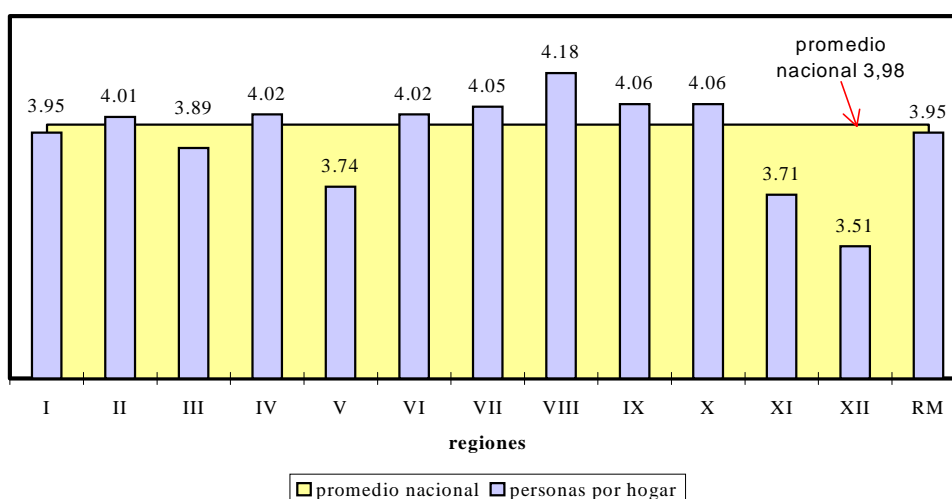
|              | Año 1996      |                | Año 1997      |                |
|--------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|              | Número        | M <sup>2</sup> | Número        | M <sup>2</sup> |
| Grupo 1      | 24.337        | 48,6           | 19.174        | 52,7           |
| Grupo 2      | 5.923         | 57,7           | 4.259         | 60,2           |
| Grupo 3      | 11.023        | 86,1           | 13.964        | 102,0          |
| Grupo 4      | 5.330         | 164,4          | 6.040         | 188,1          |
| <b>Total</b> | <b>46.643</b> | <b>71,8</b>    | <b>43.491</b> | <b>88,1</b>    |

Adicionalmente, la superficie promedio aumenta en todos los grupos, resultando para el gran Santiago un aumento entre los años 1996 y 1997 de un 23%. Como las características de las viviendas con subsidio no cambiaron, refleja además la pérdida de importancia relativa de la vivienda con subsidio en las comunas donde hasta ahora se construían preferentemente ese tipo de viviendas.

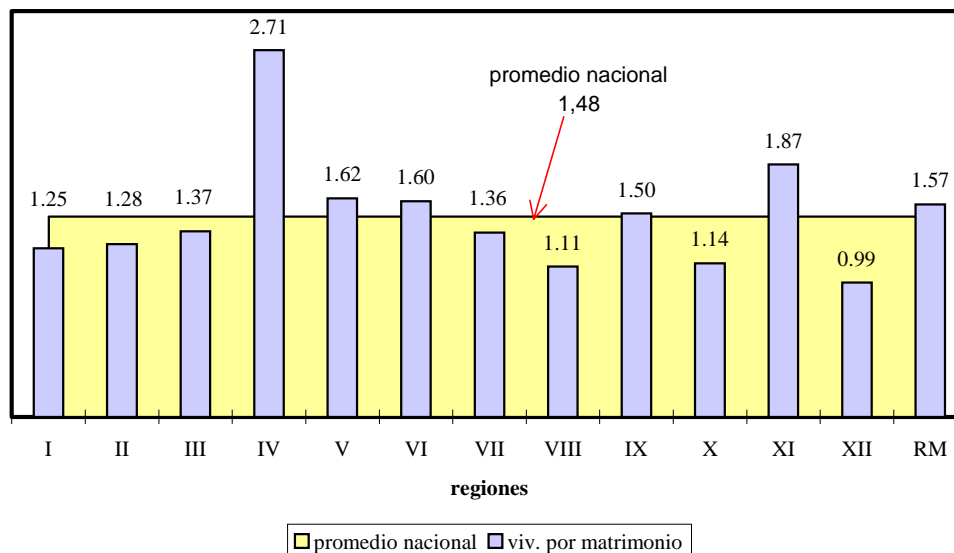
La caída de la participación relativa de la vivienda con subsidio en el gran Santiago se produjo en todos los sectores, y se explicaría fundamentalmente por la escasez de suelo. Ello ha producido alzas de precios que hacen prohibitiva su utilización en proyectos de vivienda subsidiada, especialmente en los programas de vivienda destinados a los sectores de más bajos ingresos. Esto ha conducido a su vez a proyectos inmobiliarios cada vez más lejanos de la ciudad.

Tal como se ha señalado, el análisis de la información desde una perspectiva regional resulta importante dadas las diferencias existentes entre las regiones, lo que no sólo ocurre desde el punto de vista de las características económicas de la demanda, sino que también desde el punto de vista de sus características demográficas. Por ello se realizó un análisis de cierta información demográfica a nivel regional, cuya información base se encuentra en el cuadro N° 25 del Anexo, y que se presenta en los siguientes gráficos:

**GRÁFICO 14**  
**PERSONAS POR HOGAR A NIVEL REGIONAL**



**GRÁFICO 15  
VIVIENDAS POR MATRIMONIO A NIVEL REGIONAL**



Lo anterior confirma lo ya dicho, en relación a la necesidad de considerar las realidades propias de cada región, a la hora de desarrollar políticas habitacionales.

Las cifras bases de producción de viviendas se encuentran en el cuadro N° 24 del Anexo.

#### 4.2. Programas anuales del MINVU

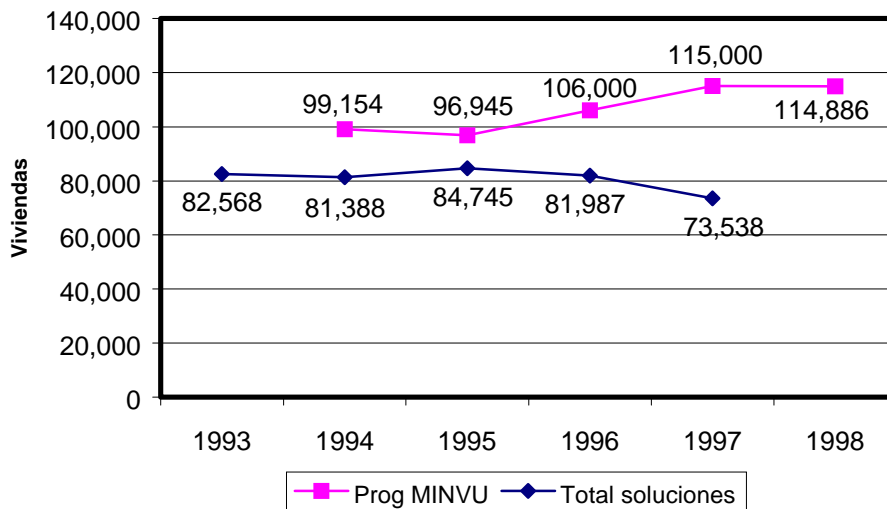
El análisis se realizará comparando los programas anuales del MINVU, los que contemplan viviendas por contratar en lo relativo a las viviendas de gestión SERVIU y subsidios por otorgar en el caso de viviendas de gestión privada, y los resultados efectivos medidos a través de las viviendas contratadas por los SERVIU y los subsidios pagados.

El gráfico 16 muestra que mientras los presupuestos presentan un crecimiento permanente, entre noventa y nueve mil en 1994 y ciento quince mil en 1998, el cumplimiento muestra una tendencia a caer. Entre 1993 y 1996 con un promedio de aproximadamente ochenta y un mil quinientas viviendas al año y de setenta y tres mil quinientas viviendas en 1997.

El presupuesto de gasto anual del MINVU debiera tener una estrecha relación con el programa de subsidios definido para el año, salvo con un cierto desfase en el tiempo. Sin embargo, en la práctica ambos han diferido en forma significativa en los últimos años, ya que mientras el cumplimiento del presupuesto de gasto bordea el 100%, el programa de subsidios se está cumpliendo en sólo un 70%.

Mientras que el MINVU ha dispuesto en cada año de mayores recursos, lo que se refleja en el aumento sostenido de unidades contempladas en los programas, en la realidad el número efectivo de viviendas ha disminuido significativamente en los dos últimos años.

**GRÁFICO 16  
EVOLUCIÓN DEL PROGRAMA ANUAL DEL MINVU  
Y EL RESULTADO REAL**



Esta falta de efectividad se basa fundamentalmente en que los SERVIU contratan menos viviendas y otorgan menos subsidios que los contemplados en los programas anuales, a lo cual se le agragan los subsidios que habiéndose otorgado no se cobran, los cuales superan los quince mil subsidios al año.

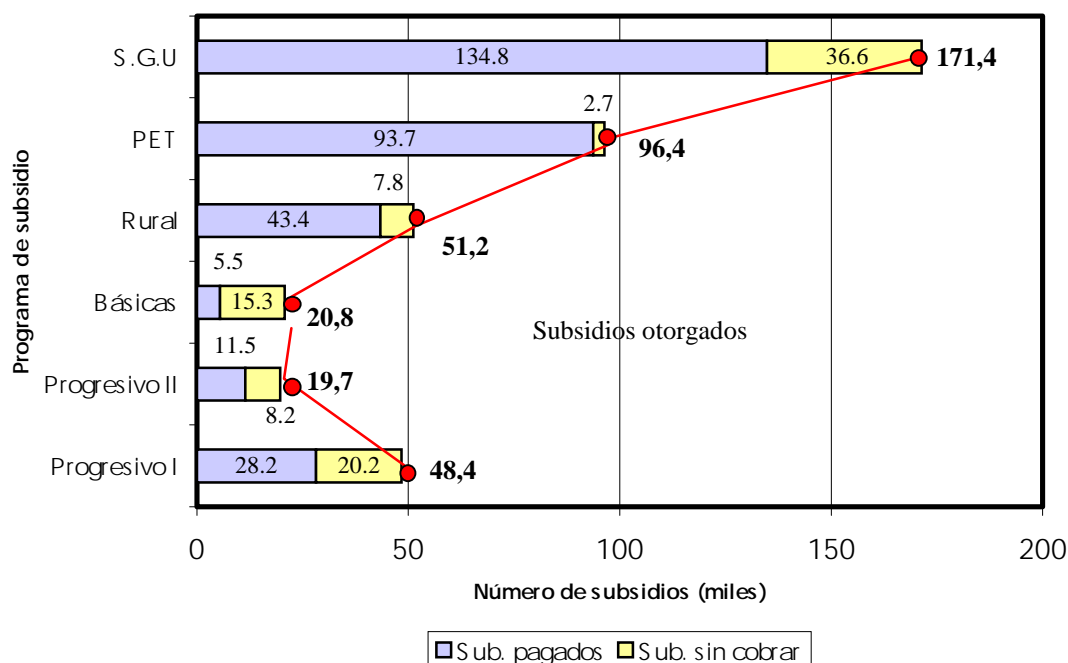
Este fenómeno de no cobro de los subsidios otorgados se debe principalmente a dos razones diferentes, correspondiendo la primera a la situación de aquellos beneficiarios que a pesar de contar con la capacidad para financiar una vivienda, no encuentran oferta adecuada a sus necesidades y posibilidades, hasta que el subsidio se vence. El segundo caso corresponde a los beneficiarios que habiendo recibido un subsidio, no tienen capacidad para financiar la compra de una vivienda.

Ambas situaciones están relacionadas con el tipo de subsidio y su normativa, por lo que varían caso a caso. El análisis por tipo de subsidio muestra que mientras la vivienda básica de libre elección presenta una eficacia de sólo un 25,5%, el programa especial de trabajadores (PET) resulta ser el más efectivo alcanzando un 97,1%. También influye la distribución regional de los subsidios, ya que tal como se vió anteriormente, las diferencias de madurez del ahorro entre regiones son significativas.

#### 4.3. Déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda

Las estimaciones del déficit habitacional son bastante variables, debido a las diversas metodologías utilizadas en su determinación. A modo de información, el Ministerio de Planificación y Cooperación (MIDEPLAN) en su documento "Impacto de la política habitacional de los años 90" entrega las siguientes estimaciones a partir de las encuestas CASEN de los años 1990, 1992 y 1996, y de los Censos de Población y Vivienda de los años 1982 y 1992.

**GRÁFICO 17**  
**EFFECTIVIDAD DE LOS DIFERENTES TIPOS DE SUBSIDIOS**  
 (Período 1992-1997)



**CUADRO 4**  
**ESTIMACIONES DE LOS DÉFICIT CUANTITATIVO Y CUALITATIVO - MIDEPLAN**

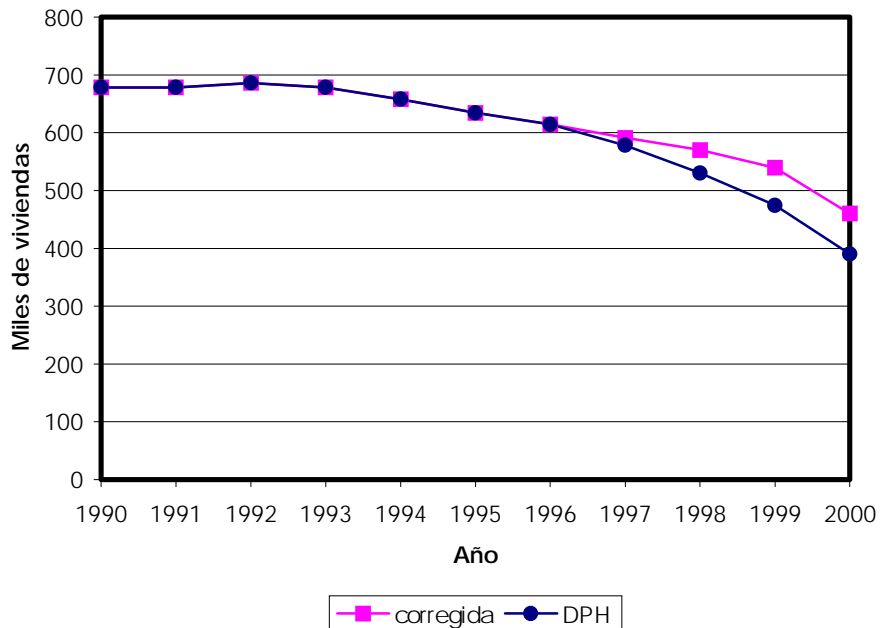
|   | 1990    | 1992    | 1996    |
|---|---------|---------|---------|
| Déficit cuantitativo                        | 918.756 | 844.851 | 746.190 |
| Déficit cualitativo                         |         |         |         |
| • con déficit de materialidad               | 290.340 | 242.603 | 181.451 |
| • con déficit de saneamiento                | 257.773 | 241.590 | 248.836 |
| • con déficit de materialidad y saneamiento | 118.081 | 99.870  | 73.240  |

De acuerdo con estos antecedentes, durante el período 1990-1996 el déficit cuantitativo disminuyó un 18,8%. Por su parte el de las viviendas con déficit de materialidad lo hizo en un 37,6% y finalmente, el de las viviendas con déficit de saneamiento disminuyó en un 53,8%.

Probablemente, dada la metodología y antecedentes utilizados, el déficit cuantitativo sea menor. En particular podemos señalar que para considerar las viviendas construidas se utiliza una estadística del MINVU que es incompleta con lo cual el déficit estimado estaría sobrevaluado. Lo anterior no le quita validez al estudio, ya que el ritmo de disminución, aproximadamente treinta mil viviendas al año, es una cifra muy ajustada a la realidad.

Por su parte, y a raíz de las comisiones de trabajo creadas por el MINVU con motivo de los problemas generados por los temporales del año 1997, la División de Política Habitacional del MINVU (DPH) presentó la siguiente estimación del déficit cuantitativo, fijando además en noventa mil el número anual de viviendas necesarias para congelar el déficit.

**GRÁFICO 18  
EVOLUCIÓN DEL DÉFICIT CUANTITATIVO**



Dados los cambios producidos en la construcción de vivienda como su estimación para años futuros, tanto a causa de los problemas climáticos del año 1997 como los efectos del ajuste recesivo en 1998 y 1999, en el gráfico también se presenta un ajuste a la proyección de la DPH.

Sobre la base de lo anterior estimamos conservador plantear que a la fecha el déficit cuantitativo bordea las quinientas cincuenta mil viviendas, por lo que de mantener el ritmo actual (aproximadamente entre treinta y cincuenta mil viviendas al año) se requerirán de otros quince años para resolverlo.

Sin embargo es importante señalar que la fracción del déficit que ya se ha resuelto corresponde a personas y familias que se encontraban en mejor situación para ello, es decir, las más capacitadas, con mejores rentas, etc. El déficit faltante es más difícil de resolver, razón por la cual no bastará con repetir los resultados obtenidos a la fecha, sino que deberán buscarse caminos más eficientes para atender a las familias más pobres.



### **III. PRINCIPALES DESAFÍOS DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

#### **1. Roles de los sectores privado y público en la política de la vivienda de interés social**

En este esquema general se desarrolla el mercado habitacional en Chile, en el cual el Estado juega un rol subsidiario y el sector privado aporta la oferta y contribuye en la organización de la demanda. Este desafío fue recogido por la empresa privada debido a que las reglas fundamentales del sistema habitacional se han mantenido en el tiempo, obteniéndose un incremento importante en la productividad. El Estado ha creado un sistema de acceso a la vivienda cimentado en pilares de sustentación que han permitido desarrollarlo en forma regular y sostenida, ganando eficiencia y logrando grados de objetividad y transparencia que lo han legitimado.

Entre las bases más importantes está la acción del Estado como regulador del proceso y promotor, facilitando la iniciativa privada junto con la estabilidad de las reglas del juego para los participantes.

Dentro de las actividades asumidas por cada sector, el Estado es el gestor inmobiliario en los programas de viviendas SERVIU, esto es, viviendas progresivas y básicas. Por otra parte el Estado garantiza el crédito hipotecario complementario para los programas de vivienda Progresiva, Básica, P.E.T. y S.G.U. tramo 1. Los dos primeros se otorgan directamente por el SERVIU, mientras que para el P.E.T. y el S.G.U. tramo 1 se realiza a través de un Convenio con bancos e instituciones financieras, siendo el más importante el existente con el Banco del Estado de Chile.

El sector privado contribuye no sólo con la ejecución física de las viviendas por parte de las empresas constructoras. Los bancos, instituciones financieras y AFV mantienen las libretas de ahorro para la vivienda, y bancos, instituciones financieras y administradoras de Mutuos Hipotecarios Endosables otorgan el crédito hipotecario, ya sea emitiendo títulos (letra de crédito) y colocándolas a disposición de los inversionistas que las adquieren o bien con la venta directa de los mutuos, en el señalado Tramo 1 y especialmente en los tramos 2 y 3 del Sistema General Unificado.

Lo anterior configura un cuadro perfectamente claro donde el proceso involucra a diferentes organismos privados y públicos y que conforman un todo para lograr diversas soluciones habitacionales, entre las que se incluyen también viviendas usadas.

Desde 1994 a la fecha la actual administración ha estado trabajando fundamentalmente para definir el nuevo rol de Estado frente a la vivienda. Estas definiciones han entregado al sector privado el protagonismo en el tema al establecer las bases para retirarse de las funciones de prestamista final y desarrollador inmobiliario lo que corresponde a un ajuste más de la política habitacional en el proceso de pasar de una situación de emergencia y miseria a una de desarrollo social.

Lo que se pretende es transitar desde un modelo semiprivado / semiestatal, hacia un modelo de accesibilidad habitacional centrado en el mercado, y desde ese punto de vista establecer lo siguiente:

**i) Rol del Estado**

Al Estado se le asigna un rol esencialmente subsidiario, para sacar el máximo rendimiento del sector privado. El aspecto central es el otorgamiento de subsidios a la demanda, lo que será profundizado en términos cuantitativos otorgando más subsidios, y cualitativos consiguiendo una mayor participación del mercado en su asignación, al considerar en mejor forma las condiciones de la demanda para acceder a la vivienda.

Sigue siendo fundamental, como ha ocurrido hasta la fecha en Chile, la transparencia en la asignación de los subsidios, a través de procedimientos claros y objetivos, que impidan su manipulación por funcionarios subalternos y/o terceras personas.

El Estado, también debe tener un rol regulador, sobre todo en la mantención de mecanismos de reajustabilidad, eficaces y confiables para todas las partes. Mientras no se supere definitivamente el proceso inflacionario, no parece haber otra alternativa satisfactoria.

Otra tarea fundamental para el Estado es asegurar la provisión de recursos financieros hacia el mercado habitacional, cuando el mercado de capitales local no tiene un desarrollo suficiente. Sin embargo, esto debe cumplirse a través de mecanismos de intermediación financiera, del tipo de garantías de títulos y valores, banca de segundo piso, etc. Lo importante es que el Estado no actúe directamente otorgando créditos a los usuarios finales, fundamentalmente por las distorsiones que generan los subsidios ocultos que se producen con su gestión.

Por último es muy importante también que el Estado actúe, mientras el grado de desarrollo económico del país lo requiera, como reasegurador catastrófico de manera institucionalizada, para así garantizar el interés de los inversionistas.

**ii) Rol del sector privado**

Al sector privado le corresponde centrarse en el desarrollo de las funciones operativas.

En el mercado físico de los inmuebles, le caben las funciones inmobiliarias, de construcción, de transacción de servicios habitacionales y de propiedad de la vivienda, y diversos otros servicios complementarios relacionados directamente con los antes nombrados.

En el mercado de capitales, le cabe generar los agentes e instrumentos, entre otros los bonos titularizados, que hagan posible la formación y acumulación de recursos financieros, necesarios para las transacciones entre las partes involucradas, sin perjuicio de la actuación subsidiaria del Estado como proveedor de fondos.

Además, en el mercado financiero, le corresponde la distribución de los recursos hacia los usuarios finales, a través del crédito y contratos de leasing habitacional, y su recuperación posterior, la generación de instrumentos para captar y canalizar el ahorro de las personas y otros servicios complementarios hacia el mercado de la vivienda.

En el mercado de los seguros, le corresponde generar mecanismos que hagan posible identificar, internalizar y distribuir los riesgos de los otros mercados a través del proceso de seguro, reaseguro e inversión de fondos de reservas técnicas.

**2. Estándares de urbanización y construcción**

Tal como se señaló, ya en los inicios de la década de los 70, se redujeron los estándares para las viviendas sociales, con la finalidad de aumentar el número de soluciones. Con las políticas implementadas con la creación del subsidio habitacional, las cuales acotan el precio de las viviendas en las cuales se pueden aplicar, esta situación se arraigó definitivamente, ya que quedó a las condiciones del mercado, la solución habitacional posible acorde al precio máximo establecido.

Dichos estándares no han sufrido cambios significativos en los últimos diez años, toda vez que los límites a los precios no han aumentado significativamente, salvo la obligación de pavimentación de calles y pasajes.

Los efectos de los temporales ocurridos el invierno de 1997, y que llevaron a su punto cúlmine la discusión sobre la validez de los estándares aplicados en la construcción de viviendas sociales, no pueden dejar de considerarse, a pesar de lo extraordinario que fueron los citados temporales, y a que mayoritariamente los problemas se debieron a un uso inadecuado de ciertos materiales.

Es evidente que ante el crecimiento sostenido que a tenido el país hoy se hace necesario replantearse los citados estándares. Pero también es una realidad que la fracción del déficit resuelta en los últimos años, corresponde a quienes estaban en mejores condiciones para ello, dejando pendiente un déficit más difícil de resolver.

Luego es necesario compatibilizar ambos aspectos. La movilidad habitacional es la clave para ello, ya que permitirá no seguir construyendo viviendas nuevas de bajo estandar, sino que reciclar el parque existente al ingresar a él las familias que por primera vez acceden a la vivienda, una vez que sus antiguos propietarios, teóricamente con una mayor capacidad, se trasladan a una vivienda de mayor estándar.

Otro aspecto no menos importante es lo relativo al entorno de la vivienda, ya que a la fecha la vivienda social si bien contempla espacios para áreas verdes y equipamiento, en una gran mayoría de los casos estos sitios terminan como terrenos baldíos, que en vez de aportar al bienestar de la comunidad se transforman en fuente de problemas. Una razón fundamental a la hora de tratar de explicar este fenómeno, radica en el hecho de que por tratarse de bienes de uso público, que por lo tanto son de responsabilidad de las municipalidades las que dado la clara asociación que existe entre la capacidad económica de los vecinos y la del municipio, cuentan con mantención mínima y menos con inversión para desarrollar el equipamiento. Aquí es donde toman importancia programas ministeriales como el de parques, ChileBarrio, etc.

### **3. Movilidad habitacional**

Hoy en Chile observamos la existencia de dos efectos específicos . El primero corresponde a la discriminación a la vivienda usada y como lógica consecuencia la no existencia de un mercado secundario de viviendas sociales.

La demanda de los sectores de ingresos medios-bajos y bajos está condicionada por los subsidios habitacionales, debido a la extensa cobertura de éstos y a la estabilidad que tienen como política habitacional permanente. Anualmente se otorgan unos cien mil subsidios.

Desde su creación y hasta la fecha, los subsidios han sido orientados casi exclusivamente a la adquisición de viviendas nuevas, lo que en la práctica se traduce en una iliquidez de las viviendas sociales usadas. Si bien es cierto que hoy la casi totalidad de los subsidios son neutros desde este punto de vista, aún mayoritariamente son aplicados en viviendas nuevas.

El fundamento principal de esta política fue la creencia de que forzando la utilización de los recursos disponibles hacia la vivienda nueva se maximizaría el stock total, ya que evitaría una probable pérdida de recursos de capital.

Sin embargo, las viviendas usadas al competir en igualdad de condiciones con las nuevas, pueden constituirse efectivamente en "activos líquidos", permitiendo la formación de un mercado secundario. Esto se logra al otorgar subsidios neutros.

Al no existir liquidez para una vivienda usada de bajo valor, esta clase de inmuebles, sean nuevos o usados, no pueden ser financiados por el sector privado, ya que en la eventualidad de tener que venderse, ya sea voluntariamente por el propietario o a causa de una cobranza judicial, no se encontrará comprador sin que el vendedor tenga que soportar un gran castigo en el precio de venta.

Luego, el hecho de que los subsidios sean neutros, o sea, que puedan ser utilizados indistintamente en viviendas nuevas o usadas, posibilita el flujo de nuevos capitales para

satisfacer la demanda. Por el contrario, las barreras a la salida son el más efectivo obstáculo para la entrada de capitales adicionales al sector de la vivienda.

Tal como se ha señalado, en la actualidad los subsidios son neutros respecto de la vivienda usada, pero el largo período en que no fue esa la situación, durante el cual no sólo cambiaron las necesidades de los propietarios sino que también se cambiaron sus posibilidades, llevó a que resolvieran el tema en su propia vivienda, sobreinvirtiendo al agrandarlas y terminarlas, lo que en la práctica produce que el efecto de la neutralidad de los subsidios requiera de algunos años antes de producir los efectos deseados.

El segundo aspecto corresponde al castigo al arriendo que ha existido debido a que la legislación dictada en el año 1930 y las sucesivas reformas, sobreprotegieron los intereses de los arrendatarios y castigaron en consecuencia, exageradamente, los intereses de los propietarios, lo que castigó especialmente al sector de la vivienda social ya que se tradujo en la desaparición de la oferta de arriendo para los sectores de ingresos medio- bajos y bajos como una actividad formal.

Por la fuerte presión de la demanda, durante el transcurso de los años, el sistema de arrendamiento igual se ha establecido para los sectores de ingresos medios y bajos, pero, bajo la forma de un negocio informal y de alto riesgo para el propietario, por lo que el precio de arrendamiento es de un alto valor para el arrendatario. En el documento "Financiamiento de la vivienda de estratos de ingresos medios y bajos: la experiencia chilena", el autor señala que de acuerdo con el Censo de vivienda de 1992, mientras que la tasa de arrendamiento promedio del parque de viviendas era del 17,9%, para los conventillos era del 58, %.

Luego, los efectos negativos generados por estos aspectos se han traducido, en primer lugar en una calidad de vida inferior a su potencial, para los sectores de bajos ingresos, ya que cientos de miles de familias que están en condiciones de progresar cambiando su vivienda actual, completamente, pagada por otra más amplia y/o mejor localizada, se ven impedidas de hacerlo, por no tener compradores para su actual vivienda, además de que las familias de bajos ingresos se ven obligadas a pagar un canon de arriendo excesivamente alto en el mercado informal, lo que les impide satisfacer otras necesidades o ahorrar para la compra de una vivienda.

Adicionalmente se ha producido una pérdida de crecimiento económico ya que si existiera un mercado secundario de viviendas de bajo valor. De acuerdo al documento "Diagnóstico Estudio Mercado Secundario Habitacional" encargado por el MINVU a Cade Consultores, aproximadamente setecientas mil familias estarían en condiciones de vender su vivienda actual para adquirir una de mayor estándar. La consecuencia económica neta sería un mayor valor agregado en la construcción, la industria y servicios afines.

También se han creado desincentivos al ahorro popular ya que las familias que viven en una vivienda que ya no les satisface intentan, en forma ineficiente, adaptar los inmuebles a sus deseos y necesidades, sobre invirtiendo en ellas.

Las personas que han completado el pago de sus viviendas y no pueden venderlas para adquirir otra de mayor valor se ven incentivadas a trasladar su capacidad de ahorro desde el sector habitacional al de bienes no durables, lo que termina siendo en la práctica, parcial o totalmente, un cambio de ahorro por consumo.

En estas condiciones, esta iliquidez de las viviendas de menor estándar implica una pérdida de valor tan pronto como se venden por primera vez.

Junto a todo lo anterior, la iliquidez en el sector de viviendas sociales conduce a una distorsión en el mercado del suelo urbano, generando áreas deterioradas al interior de la ciudad, incentivando su utilización en actividades inadecuadas para esos lugares, lo que acelera su deterioro. Esto empeora la calidad de vida y conduce a importantes pérdidas por destrucción y abandono de inversiones en infraestructura urbana.

Las distorsiones en los mercados de vivienda social y de uso de suelo urbano presionan la expansión de la superficie urbana, con grandes costos sociales y externalidades negativas.

Con las adecuaciones que se están realizando a la política habitacional, se espera profundizar el mercado habitacional de la vivienda de interés social, lo que debiera traducirse en varios aspectos positivos.

En primer lugar la profundización del mercado habitacional, junto a una intensiva aplicación de subsidios habitacionales en viviendas usadas, permitirán la movilidad habitacional.

Se entiende por movilidad habitacional que el propietario de una vivienda social usada la vende para adquirir una de mayor estándar, pasando esa vivienda a ser comprada por un poseedor de subsidio habitacional, o sea, una persona que accede a su primera vivienda y que muy probablemente forma parte del actual déficit habitacional.

La movilidad favorecerá fundamentalmente al sector socio económico que demanda una vivienda cuyo valor en la actualidad no sobrepasa las 400 UF (US\$ 12.000).

Sin embargo, de acuerdo con el citado estudio de CADE Consultores, existen en la actualidad 700 mil propietarios de viviendas de un valor inferior a 670 UF (US\$ 20.100) sin deuda hipotecaria, los que podrán encontrar compradores para sus viviendas con mucha mayor facilidad.

Esto permitirá el desarrollo de un vigoroso mercado secundario de viviendas sociales, permitiendo a cientos de miles de familias propietarias satisfacer su natural aspiración de una vivienda mejor.

Otro aspecto positivo es que se crean los incentivos para fortalecer ampliamente una cultura de ahorro popular, a través de la inversión continua en bienes inmuebles habitacionales, que ha sido tradicionalmente la forma principal de ahorro de las clases medias, a raíz de la facilidad para cambiar de vivienda. Así se tenderá también a fortalecer las motivaciones de ascenso social.

Adicionalmente habrá una mayor integración social, al posibilitarse la incorporación de amplios sectores populares al mercado de servicios financieros, del cual hoy están excluidos, o al que sólo pueden acceder a un alto costo. Esto será posible ya que su vivienda pasará a constituirse en una garantía real.

También se logrará una gradual formalización del mercado del arriendo de viviendas sociales, esperándose que en un plazo mediano haya una amplia oferta, acorde con el costo del capital, lo que hoy día simplemente no existe.

Por otra parte, y en relación al desarrollo urbano, la tendencia hasta ahora ha sido la incorporación masiva de suelo adicional a las principales ciudades, con el objeto de desarrollar allí grandes conjuntos de viviendas de bajo estándar, mientras tanto, el parque existente se ha mantenido congelado.

Ello ha ido produciendo un deterioro gradual en la calidad de vida de la población, a causa de la excesiva distribución espacial horizontal y la rigidez locacional.

La liberación del mercado habitacional para los sectores de bajos ingresos, conducirá en los próximos años a cambios importantes en la tendencia antes señalada, con reasignaciones de suelo en los sectores actualmente deteriorados y/o ocupados por viviendas de bajo estándar, poniendo término a la creencia de que "no hay terrenos" en las grandes ciudades.

Sin embargo, la movilidad habitacional que busca complementar las medidas que permitan el perfeccionamiento del mercado de la vivienda social, no ha mostrado el dinamismo esperado. La razón principal radica en el hecho de que la política habitacional estuvo hasta hace poco fundamentalmente enfocada a viviendas nuevas.

Lo anterior impidió el desarrollo de un mercado eficiente dado que mientras las personas permanecían "sujetos" a la vivienda, sus necesidades y posibilidades no quedaron

estancadas. Dado que la vivienda por lo general representa una parte muy importante del patrimonio de sus propietarios, la no existencia de un mercado secundario para estas viviendas los obligó a mejorarlas y ampliarlas, con lo que en la práctica una parte de la movilidad habitacional se realizó en el mismo lugar.

Lo anterior se refleja en un aumento y mejora de los estándares, lo que de acuerdo a los antecedentes obtenidos mediante encuestas por la Corporación Habitacional de la Cámara Chilena de la Construcción, resulta en once metros cuadrados en viviendas de gestión privada, y quince metros cuadrados en viviendas de gestión SERVIU, como promedio de todos los casos analizados.

Si a este aumento de la superficie le agregamos las mejoras en los estándares, así como la consolidación de los barrios donde se ubican, vemos que en la práctica no es factible realizar movilidad habitacional ya que en la actualidad no son viviendas tipo básicas, que son las necesarias para atender al primer escalón de la demanda.

Sin embargo, existe una gran aceptación por parte de la demanda, representada fundamentalmente por ganadores de subsidios básicos de libre elección, por una posible oferta de viviendas usadas. Esto se refleja en los resultados de las encuestas antes mencionadas, las que arrojaron que más del 53% de los encuestados están dispuestos a comprar viviendas usadas en su estado actual, cifra que aumenta a un 84% en el caso que ellas se refaccionen.

Pero se mantiene el problema de fondo, y es que dado a lo señalado, esas viviendas que originalmente costaron del orden de U.F. 260 (US\$7.800) en el caso de las viviendas de gestión privada, y U.F. 160 (US\$ 4.800) en las de gestión pública, en la actualidad sus propietarios las valoran en U.F. 450 (US\$13.500) y U.F. 390 (US\$11.700) respectivamente. En ambos casos se trata de valorizaciones bastante realistas.

Es decir, necesariamente se requerirá de tiempo para superar la discontinuidad creada por la falta de un mercado eficiente en el sector de la vivienda social, en especial por el sesgo que existió durante mucho tiempo en favor de la vivienda nueva.

#### **4. Focalización de los subsidios a la vivienda**

Con el correr del tiempo, ciertos aspectos operacionales de cada uno de los programas de subsidio ha ido produciendo ciertos efectos que en la actualidad se han traducido en una “desfocalización” de los mismos.

Un primer aspecto, basado en el hecho de que dada la competencia existente por los subsidios resulta más fácil y rápido bajar un peldaño dentro de la red de accesibilidad del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y dado que, quien puede lo más, puede lo menos, se ha producido una presión desde programas de subsidio de mayor valor destinados a niveles de mayor ingreso hacia los de menor valor, es decir, los demandantes naturales de un tipo de subsidio se desplazan un nivel hacia abajo, ya sea por la fuerte competencia que existe en su nivel en particular o por la posibilidad de obtener un mayor subsidio. Con ello, los ganadores de un tipo de subsidio resultan estar por encima del nivel socio-económico al que se espera atender.

Lo anterior queda claramente reflejado al analizar los resultados del Subsidio General Unificado que se otorgó en el gran Santiago en 1997. Se observa que para el tramo 1 más del 80% de los ganadores pueden acceder a viviendas que superan el límite superior del tramo, esto es las 500 U.F. (US\$15.000). En los casos de los tramos 2 y 3 dicho porcentaje resulta ser de un 40% y un 50% respectivamente, para los límites de 1.000 U.F. (US\$30.000) y 1.500 (US\$45.000) correspondientes a cada tramo. Ello refleja claramente la presión de arriba hacia abajo. Al analizar los beneficiarios del subsidio básico de libre elección de 1996 en Santiago, lo anterior se confirma ya que el 60% de los ganadores puede optar a viviendas de más de 375 UF (US\$11.250), llegándose al absurdo de que un 20% podría acceder a viviendas de más de 500 UF (US\$15.000).

Por otra parte si se analizan factores demográficos de los ganadores de subsidios, tales como estado civil, tamaño del grupo familiar, etc., vemos que claramente existe una discriminación a las familias más numerosas ya que los solteros, al tener una mayor capacidad de ahorro, obtienen un porcentaje importante de los subsidios.

Para la muestra analizada de ganadores de subsidios básicos de libre elección de 1996 se observa que cerca de un 35% resultaron ser solteros de los cuales el 45% no tenía cargas.

Al analizar el S.G.U. se observa algo muy similar. Más del 50% de los ganadores de renovación urbana en el gran Santiago lo constituyen personas sin cargas. Para el caso de los tramos 1, 2 y 3 dichos porcentajes son 27%, 28% y 34% respectivamente.

Otro análisis posible surge de estratificar, de acuerdo al tamaño del grupo familiar, la cantidad de subsidios del Sistema General Unificado vigentes al 31 de diciembre de 1997. De los subsidios de tramo 1 sólo el 6,4% corresponde a familias con más de cuatro integrantes, mientras que el 49,1% corresponden a grupos familiares integrados por uno o dos individuos. Para el tramo 2 dichos porcentajes resultan ser de un 7,6% y un 46,9% respectivamente. Por último, para el tramo 3 la situación varía 6,3% y 56,3%.

Todo lo anterior no hace más que dejar en claro una evidente desfocalización en la asignación de los subsidios, producida por la gran incidencia que tiene la capacidad de ahorro a la hora de obtener el subsidio.

## **5. Leasing habitacional**

Este programa, el que fue lanzado con grandes expectativas, en la práctica no las ha cumplido. El problema radica en que no se lo consideró como una más de las alternativas de financiamiento para la vivienda, que venía a complementar las existentes, sino que dado el hecho de no requerir ahorro previo, se magnificó su potencial.

La ley del leasing habitacional contempla dos alternativas diferentes. En la primera el ahorro se constituye en una libreta que el arrendatario debe abrir en una A.F.V. Mientras que para el cálculo de la cuota se fija un canon de arriendo y se utiliza una estimación de la rentabilidad del ahorro. Esta es la alternativa que la ley permite titularizar. La segunda posibilidad es el leasing "directo", en la cual el arrendatario negocia con el arrendador una tasa única y fija, ya que en vez de constituirse el ahorro en una libreta de propiedad del arrendatario, se lo entrega al arrendador todos los meses en una cuota que incluye también el arriendo. Esta última alternativa no es titularizable.

Como todo instrumento financiero nuevo, mientras no tenga cierta historia y muestre su comportamiento, es poco probable que sea atractivo para los inversionistas. Para acceder a los fondos de pensiones los contratos de leasing deben titularizarse. Ello deja afuera a los contratos "directos", los que de acuerdo a la Ley no pueden ser titularizados, quedando como única alternativa masiva el leasing con libreta en A.F.V.

El problema que afecta al leasing habitacional con libreta en A.F.V., es que mientras el canon de arriendo es fijo, la rentabilidad del ahorro es variable y es del arrendatario quien asume el riesgo de que ella sea inferior a la prevista. Por esta razón lo más probable es que exista una descapitalización permanente, situación que no se presenta con el leasing "directo".

Otro factor que ha limitado el desarrollo de la titularización son los costos fijos de una operación. El tamaño mínimo de una emisión debe ser del orden de 300 mil UF (US\$ 9 millones), lo que obliga a comprometer e inmovilizar fondos importantes antes de poder titularizar.

A pesar de los problemas, de índole financiera, que presenta este programa, resulta atractivo considerando que los arriendos de las viviendas de interés social son muy superiores al dividendo que se paga por una misma vivienda.

Otra ventaja la presenta la baja demanda que por ahora existe por este subsidio, lo que permite disminuir considerablemente el tiempo de espera para su obtención, con el consiguiente beneficio.

Ambas ventajas deberían desaparecer en la medida que se profundice la eficiencia del mercado de la vivienda social, y el programa del leasing habitacional madure.



#### IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DE POLÍTICA

El análisis de los capítulos precedentes permite avanzar las siguientes conclusiones generales:

1. Notable éxito en la disminución del déficit habitacional, tanto cuantitativo como cualitativo, dado el importante crecimiento, sostenido y sustentable, en la edificación de viviendas.
2. Significativo crecimiento del ahorro para la vivienda, tanto en el número de cuentas como en el monto ahorrado. Sin embargo, en el último tiempo se ha producido una caída en los montos ahorrados, a nivel de todas las libretas de ahorro para la vivienda, así como en el ahorro comprometido de las libretas con plazo hasta dieciocho meses. Ello podría estar reflejando una pérdida de credibilidad del sistema de subsidios.
3. Asignación poco eficiente de los subsidios, lo que se traduce en la no aplicación de la totalidad de los beneficios otorgados, y en una mala focalización del subsidio habitacional, reflejada por la obtención de subsidios por personas a quienes no están enfocados, postergando a los que lo requieren.
4. Alta morosidad en la cartera hipotecaria de los SERVIU, no asociada a la incapacidad de los deudores, sino más bien a actitudes paternalistas del Estado.
5. Deficiente desempeño de la movilidad habitacional, producto de la mantención en el tiempo de una normativa enfocada a viviendas nuevas.

Se estima conveniente considerar las recomendaciones que siguen, tendientes a consolidar una política habitacional de vivienda de interés social centrada en el mercado. Estas recomendaciones tienen presente que las normas generan sus propios sesgos, lo que justifica una revisión periódica de los resultados con el objeto de realizar ajustes oportunos a la normativa vigente.

##### 1. Subsidios a la demanda

- Profundizar el traspaso al sector privado de la responsabilidad de la gestión inmobiliaria y de administración operativa del proceso de los subsidios, reservándose el Estado la fijación de las políticas y el control de la gestión
- Al establecer los parámetros para el otorgamiento, a nivel regional, de los subsidios considerar al menos el número y la madurez de las cuentas de ahorro para la vivienda calculada como el porcentaje del ahorro acumulado sobre el pactado; la voluntad expresada por los ahorrantes a través de sus programas de ahorro (montos y plazos pactados) y el grado de cumplimiento de los mismos; y verificar el necesario equilibrio que debe existir entre los

postulantes, los subsidios otorgados y las soluciones obtenidas (nuevas o usadas) para cada programa. Para los efectos de no discriminar a los con menor capacidad de ahorro, incorporar concepto per capita (tamaño del grupo familiar), en relación a las diferentes variables (ingreso, ahorro, etc.), y redefinir la ponderación que hasta ahora a tenido el ahorro.

- Como alternativa al sistema imperante, considerar un sistema único de carácter nacional, con asignación en tiempo real de los subsidios, que fije las condiciones mínimas para poder optar en función del precio de la vivienda, lo que permitirá maximizar el número de potenciales demandantes de viviendas, el cual hoy se encuentra restringido a los ganadores de subsidio.

## **2. Movilidad habitacional**

En cuanto a la movilidad habitacional, si bien lo que se requiere es de tiempo, como una forma de acelerar el desarrollo de este programa pueden considerarse las siguientes recomendaciones:

- Campaña publicitaria tendiente a educar a los adquirentes de viviendas sociales, de modo que en vez de sobreinvertir en sus viviendas para adecuarlas a sus necesidades, lo que a la postre perjudica a la propia movilidad, puedan tomar decisiones informadas para cambiarse de vivienda.
- Creación de un fondo para refinanciar la compra de viviendas usadas con el fin de incrementar la movilidad habitacional.
- Incentivar la aplicación de subsidios a las viviendas de menor valor en viviendas usadas, a través de restringir su uso en vivienda nueva o bien premiando el hecho de utilizarlo en vivienda usada, ya sea vía puntaje adicional en la postulación u otros métodos similares.
- En relación con el déficit cualitativo de vivienda, si bien la movilidad habitacional aparece como el mejor mecanismo para evitar el riesgo de sobre stocks de viviendas de bajo valor, es necesario reforzar, entre otros, los programas de pavimentación participativa y Chile Barrio, ya que ellos buscan resolver los problemas cualitativos de viviendas existentes.

## **3. Leasing habitacional**

Las principales recomendaciones son las siguientes:

- Creación de una banca de segundo piso para el refinanciamiento de contratos de leasing habitacional, mientras no opere eficientemente la securitización de estos instrumentos financieros, para lo cual el Estado podría licitar fondos para esos efectos.
- Permitir la titularización de contratos de leasing habitacional "directo" (esta modificación a la Ley en cuestión esta siendo promovida por el MINVU).

## **4. Crédito hipotecario**

- Trasladar la función hipotecaria a la banca privada y licitar la actual cartera hipotecaria del MINVU, generando seguros de riesgo de crédito que hagan atractivo asumir estas funciones, dada la alta morosidad existente.
- Generar las condiciones para calificar como sujetos de crédito a las personas que se desenvuelven en la economía informal, sobre la base de programas de ahorro que certifiquen sus capacidades de pago.
- Asegurar la provisión de créditos hipotecarios para todos los beneficiarios que cumplan las normas establecidas por la política habitacional.

**5. Suelo utilizado en el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social**

- Fijar condiciones que faciliten la recuperación de los suelos de sectores de vivienda actualmente deteriorados.

## BIBLIOGRAFÍA

- Almarza, Sergio (1997); *Financiamiento de la vivienda de estratos de ingresos medios y bajos: la experiencia chilena*, Serie Financiamiento del Desarrollo No.46, CEPAL.
- Almarza, Sergio; *El sector informal de vivienda: la experiencia chilena*, USAID.
- CIEDESS (1993); *La experiencia chilena en financiamiento habitacional*, Santiago, Chile.
- INE (1992); *Censo de población y vivienda 1992*, Instituto Nacional de Estadísticas, Santiago, Chile.
- Cade Consultores; *Diagnóstico Estudio Mercado Secundario Habitacional*, MINVU, Chile (no publicado).
- Corporación Habitacional C.Ch.C.; Informes presentados en las comisiones Técnica y de Política Habitacional creadas por el MINVU con motivo de los temporales de 1997 (no publicado).
- MINVU; Informes presentados en las comisiones Técnica y de Política Habitacional creadas por el MINVU con motivo de los temporales de 1997 (no publicado).
- MINVU; *Nuevo récord de construcción habitacional*, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Santiago, Chile.
- MINVU – Instituto de la Vivienda; *Comportamiento de pago y determinantes de morosidad de los deudores hipotecarios SERVIU en las regiones Metropolitana, Vª y VIIIª*. 1998 (no publicado)
- Instituto de la Vivienda (FAUCH); *Catastro de campamentos y asentamientos irregulares*, informe N°3, ChileBarrios, Santiago, Chile.
- INE; *Edificación aprobada e iniciada*, indicadores mensuales del INE, Santiago, Chile.
- SBIF; *Boletín mensual de información financiera*, Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, Santiago, Chile.
- Depto. Estudios Económicos, *Información estadística mensual*, Cámara Chilena de la Construcción, Santiago, Chile.
- MIDEPLAN; *Impacto de la política habitacional de los años noventa*. 1998.

MINVU; *Informativo Estadístico Mensual*, División de Estudios y Fomento Habitacional, Santiago, Chile.

Leyes y decretos: Decreto Supremo D.S. 62 de 1984, MINVU, Chile.  
Decreto Supremo D.S.235 de 1985, MINVU, Chile.  
Decreto Supremo D.S.167 de 1986, MINVU, Chile.  
Decreto Supremo D.S. 44 de 1988, MINVU, Chile.  
Decreto Supremo D.S.140 de 1990, MINVU, Chile.  
Ley N° 19.281, Chile.

**ANEXO  
ESTADÍSTICO**

**CUADRO 1**  
**PROGRAMAS HABITACIONALES DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO**

| PROGRAMA  | DESTINATARIO   | TIPO DE EDIFICACION  | REQUISITOS  |
|---|--|--|---|
| PROGRESIVO PRIMERA ETAPA MODALIDAD SERVIU                     | Familias de escasos recursos, con ingresos mensuales de alrededor de 3 U.F. (90 US\$).   | Sitio urbanizado, con agua potable, luz, alcantarillado, pavimento y unidad sanitaria. Esta unidad debe contener como mínimo el baño y la cocina. El promedio de la superficie construida es de 15 M2. | - Acreditar encuesta CAS II vigente.<br>- Requerimientos generales.   |
| PROGRESIVO PRIMERA ETAPA MODALIDAD PRIVADA                    | Familias de escasos recursos, con ingresos mensuales de alrededor de 3 U.F. (90 US\$), que cuenten con un terreno, o al menos una promesa de compraventa sobre uno.  | Sitio urbanizado, con agua potable, luz, alcantarillado, pavimento y unidad sanitaria. Esta unidad debe contener como mínimo el baño y la cocina. El promedio de la superficie construida es de 15 M2. | - Acreditar encuesta CAS II vigente.<br>- Requerimientos generales.<br>- Documentos que prueben la propiedad del sitio o su disponibilidad.   |
| PROGRESIVO SEGUNDA ETAPA MODALIDAD PRIVADA                    | Familias de escasos recursos y beneficiarias de un subsidio progresivo primera etapa, o asignatarias de lotes con servicios.   | Construcción de una superficie habitable que complemente la primera etapa existente.   | - Acreditar encuesta CAS II vigente.<br>- Acreditar ser beneficiario de una primera etapa o de un lote con servicios.<br>- Sin hipoteca o prohibiciones.  |
| SUBSIDIO HABITACIONAL RURAL ( TÍTULOS I Y II )                | Habitantes rurales: pescador, agricultor, campesino, pirquinero, temporero o trabajador forestal.<br>Título I: con terreno propio.<br>Título II: sin terreno.  | Construcción de una vivienda definitiva, segura e higiénica, ubicada en una localidad de menos de 2.500 habitantes. La superficie promedio edificada oscila entre los 38 y los 40M2.                   | - Ser habitante rural.<br>- Acreditar encuesta CAS II vigente.<br>- Requerimientos generales.<br>- para título I disponer de un terreno apto para construir la vivienda.                                |
| VIVIENDA BÁSICA MODALIDAD SERVIU                              | Familias de escasos recursos, allegadas o arrendatarias, con un ingreso mensual de preferencia entre 3 y 8 U.F. (90 y 240 US\$).   | Vivienda nueva con terminaciones básicas, dos o tres dormitorios, estar-comedor, cocina y baño. La superficie edificada varía entre los 38 y los 42 M2.  | - Acreditar encuesta CAS II vigente.<br>- Requerimientos generales.   |
| VIVIENDA BÁSICA MODALIDAD PRIVADA                             | Familias de escasos recursos, allegadas o arrendatarias, o que disponen de un sitio propio para la vivienda. Que tengan un ingreso mensual de al menos 6 U.F. brutas (180 US\$).                                   | Vivienda social, nueva o usada, urbana o rural.<br>Vivienda social es aquella que no excede los 140 M2 y cuyo valor de tasación municipal no supera las 400 U.F. (12.000 US\$).                        | - Acreditar encuesta CAS II vigente.<br>- Requerimientos generales.   |
| P.E.T. PROGRAMA ESPECIAL PARA TRABAJADORES                    | Trabajadores que desarrollen una actividad afín, organizados en un sindicato u organización gremial o similar, cuya renta mensual no sea menor a 11 U.F. brutas (330 US\$).  | Vivienda nueva con terminaciones básicas, dos o tres dormitorios, estar-comedor, baño y cocina. La superficie promedio edificada varía entre los 40 y los 50 M2.                                       | - Postular agrupadamente con un mínimo 25 socios, a través de una Entidad Organizadora.<br>- Requerimientos generales.  |
| S.G.U. SISTEMA GENERAL UNIFICADO ( TÍTULOS I Y II )           | Familias de sectores medios, empleados o profesionales, con capacidad de ahorro o que cuenten con un sitio.<br>Título I: postulación individual.<br>Título II: postulación colectiva.                              | Vivienda económica, nueva o usada, urbana o rural.<br>Vivienda económica es aquella que no excede los 140 M2 edificados.   | - Acreditar cumplimiento del ahorro pactado, con una antigüedad mínima de 18 meses.<br>-Requerimientos generales  |
| RENOVACIÓN URBANA ( TÍTULOS III Y II/III )                    | Familias de sectores medios, empleados o profesionales, con capacidad de ahorro o que cuenten con un sitio, que deseen vivir en zonas centricas de la ciudad.<br>Título III: individual, Título II/III: colectiva. | Vivienda económica, nueva o usada, urbana o rural.<br>Vivienda económica es aquella que no excede los 140 M2 edificados.   | - Acreditar cumplimiento del ahorro pactado, con una antigüedad mínima de 18 meses.<br>- Requerimientos generales   |
| ARRENDAMIENTO CON PROMESA DE COMPRAVENTA LEASING HABITACIONAL | Familias de sectores medios, empleados o profesionales. No es necesario tener ahorro previo.   | Vivienda económica, nueva o usada, urbana o rural.<br>Vivienda económica es aquella que no excede los 140 M2 edificados.   | - Acreditar cuenta de ahorro para arrendamiento con promesa de compraventa.<br>- Acreditar promesa de contrato leasing.<br>- No se propietario de vivienda ni beneficiario de un subsidio habitacional. |

REQUISITOS GENERALES : Tener a lo menos 18 años, ser titular de una cuenta de ahorro y no ser propietario de una vivienda ni beneficiario de un subsidio habitacional (postulante o cónyuge).

**CUADRO 2**  
**LIBRETAS DE AHORRO PARA LA VIVIENDA**  
**NÚMERO DE LIBRETAS Y U.F. DE AHORROS PACTADO Y ENTERADO**

| fecha del corte | plazo < 18 meses |               |                | plazo > 18 meses |               |                | Total           |               |                |
|-----------------|------------------|---------------|----------------|------------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|
|                 | Ahorro (Mil UF)  | Meta (Mil UF) | Nº de libretas | Ahorro (Mil UF)  | Meta (Mil UF) | Nº de libretas | Ahorro (Mil UF) | Meta (Mil UF) | Nº de libretas |
| dic 1990        | 7,095            | 16,697        | 471,846        | 2,317            | 5,419         | 76,919         | 9,412           | 22,116        | 548,765        |
| dic 1991        | 7,836            | 18,874        | 562,576        | 3,236            | 6,961         | 98,463         | 11,072          | 25,835        | 661,039        |
| dic 1992        | 8,874            | 21,332        | 647,170        | 4,717            | 9,277         | 129,833        | 13,591          | 30,609        | 777,003        |
| dic 1993        | 9,555            | 24,104        | 730,337        | 6,455            | 12,400        | 170,466        | 16,010          | 36,504        | 900,803        |
| dic 1994        | 9,647            | 25,605        | 791,630        | 7,820            | 15,455        | 207,843        | 17,467          | 41,060        | 999,473        |
| dic 1995        | 9,651            | 26,951        | 869,844        | 9,080            | 18,713        | 248,332        | 18,731          | 45,664        | 1,118,176      |
| dic 1996        | 9,547            | 28,405        | 960,569        | 10,070           | 21,958        | 286,672        | 19,617          | 50,363        | 1,247,241      |
| dic 1997        | 10,045           | 30,208        | 1,076,582      | 10,347           | 23,337        | 303,233        | 20,392          | 53,545        | 1,379,815      |
| sep 1998        | 10,395           | 31,981        | 1,167,337      | 10,770           | 27,662        | 362,216        | 21,165          | 59,643        | 1,529,553      |

FUENTE: Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

**CUADRO 3**  
**MADUREZ Y MONTOS PROMEDIO EN U.F. DE AHORROS PACTADO**  
**Y ENTERADO EN LIBRETAS DE AHORRO PARA LA VIVIENDA**

| fecha del corte | plazo < 18 meses |            |                     | plazo > 18 meses |            |                     | Total        |            |                     |
|-----------------|------------------|------------|---------------------|------------------|------------|---------------------|--------------|------------|---------------------|
|                 | Ahorro medio     | Meta media | % ahorro sobre meta | Ahorro medio     | Meta media | % ahorro sobre meta | Ahorro medio | Meta media | % ahorro sobre meta |
| dic 1990        | 15.0             | 35.4       | 42.5%               | 30.1             | 70.5       | 42.8%               | 17.2         | 40.3       | 42.6%               |
| dic 1991        | 13.9             | 33.5       | 41.5%               | 32.9             | 70.7       | 46.5%               | 16.7         | 39.1       | 42.9%               |
| dic 1992        | 13.7             | 33.0       | 41.6%               | 36.3             | 71.5       | 50.8%               | 17.5         | 39.4       | 44.4%               |
| dic 1993        | 13.1             | 33.0       | 39.6%               | 37.9             | 72.7       | 52.1%               | 17.8         | 40.5       | 43.9%               |
| dic 1994        | 12.2             | 32.3       | 37.7%               | 37.6             | 74.4       | 50.6%               | 17.5         | 41.1       | 42.5%               |
| dic 1995        | 11.1             | 31.0       | 35.8%               | 36.6             | 75.4       | 48.5%               | 16.8         | 40.8       | 41.0%               |
| dic 1996        | 9.9              | 29.6       | 33.6%               | 35.1             | 76.6       | 45.9%               | 15.7         | 40.4       | 39.0%               |
| dic 1997        | 9.3              | 28.1       | 33.3%               | 34.1             | 77.0       | 44.3%               | 14.8         | 38.8       | 38.1%               |
| sep 1998        | 8.9              | 27.4       | 32.5%               | 29.7             | 76.4       | 38.9%               | 13.8         | 39.0       | 35.5%               |

FUENTE: Elaboración propia a partir de cifras de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.



**CUADRO 4**  
**LIBRETAS DE AHORRO PARA LA VIVIENDA**  
**NÚMERO DE LIBRETAS Y US\$ DE AHORROS PACTADO Y ENTERADO**

| fecha del corte | plazo < 18 meses  |                 |                | plazo > 18 meses  |                 |                | Total             |                 |                |
|-----------------|-------------------|-----------------|----------------|-------------------|-----------------|----------------|-------------------|-----------------|----------------|
|                 | Ahorro (Mil US\$) | Meta (Mil US\$) | Nº de libretas | Ahorro (Mil US\$) | Meta (Mil US\$) | Nº de libretas | Ahorro (Mil US\$) | Meta (Mil US\$) | Nº de libretas |
| dic 1990        | 212,850           | 500,910         | 471,846        | 69,510            | 162,570         | 76,919         | 282,360           | 663,480         | 548,765        |
| dic 1991        | 235,080           | 566,220         | 562,576        | 97,080            | 208,830         | 98,463         | 332,160           | 775,050         | 661,039        |
| dic 1992        | 266,220           | 639,960         | 647,170        | 141,510           | 278,310         | 129,833        | 407,730           | 918,270         | 777,003        |
| dic 1993        | 286,650           | 723,120         | 730,337        | 193,650           | 372,000         | 170,466        | 480,300           | 1,095,120       | 900,803        |
| dic 1994        | 289,410           | 768,150         | 791,630        | 234,600           | 463,650         | 207,843        | 524,010           | 1,231,800       | 999,473        |
| dic 1995        | 289,530           | 808,530         | 869,844        | 272,400           | 561,390         | 248,332        | 561,930           | 1,369,920       | 1,118,176      |
| dic 1996        | 286,410           | 852,150         | 960,569        | 302,100           | 658,740         | 286,672        | 588,510           | 1,510,890       | 1,247,241      |
| dic 1997        | 301,350           | 906,240         | 1,076,582      | 310,410           | 700,110         | 303,233        | 611,760           | 1,606,350       | 1,379,815      |
| sep 1998        | 311,850           | 959,430         | 1,167,337      | 323,100           | 829,860         | 362,216        | 634,950           | 1,789,290       | 1,529,553      |

Tipo de cambio = 30 US\$/UF

**FUENTE:** Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

**CUADRO 5**  
**MADUREZ Y MONTOS PROMEDIO EN US\$ DE AHORROS PACTADO**  
**Y ENTERADO EN LIBRETAS DE AHORRO PARA LA VIVIENDA**

| fecha del corte | plazo < 18 meses |            |                     | plazo > 18 meses |            |                     | Total        |            |                     |
|-----------------|------------------|------------|---------------------|------------------|------------|---------------------|--------------|------------|---------------------|
|                 | Ahorro medio     | Meta media | % ahorro sobre meta | Ahorro medio     | Meta media | % ahorro sobre meta | Ahorro medio | Meta media | % ahorro sobre meta |
| dic 1990        | 451.1            | 1,061.6    | 42.5%               | 903.7            | 2,113.5    | 42.8%               | 514.5        | 1,209.0    | 42.6%               |
| dic 1991        | 417.9            | 1,006.5    | 41.5%               | 986.0            | 2,120.9    | 46.5%               | 502.5        | 1,172.5    | 42.9%               |
| dic 1992        | 411.4            | 988.9      | 41.6%               | 1,089.9          | 2,143.6    | 50.8%               | 524.7        | 1,181.8    | 44.4%               |
| dic 1993        | 392.5            | 990.1      | 39.6%               | 1,136.0          | 2,182.3    | 52.1%               | 533.2        | 1,215.7    | 43.9%               |
| dic 1994        | 365.6            | 970.3      | 37.7%               | 1,128.7          | 2,230.8    | 50.6%               | 524.3        | 1,232.4    | 42.5%               |
| dic 1995        | 332.9            | 929.5      | 35.8%               | 1,096.9          | 2,260.6    | 48.5%               | 502.5        | 1,225.1    | 41.0%               |
| dic 1996        | 298.2            | 887.1      | 33.6%               | 1,053.8          | 2,297.9    | 45.9%               | 471.8        | 1,211.4    | 39.0%               |
| dic 1997        | 279.9            | 841.8      | 33.3%               | 1,023.7          | 2,308.8    | 44.3%               | 443.4        | 1,164.2    | 38.1%               |
| sep 1998        | 267.1            | 821.9      | 32.5%               | 892.0            | 2,291.1    | 38.9%               | 415.1        | 1,169.8    | 35.5%               |

**FUENTE:** Elaboración propia a partir de cifras de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

**CUADRO 6**  
**LIBRETAS DE AHORRO PARA LA VIVIENDA AL 31 DE SEPTIEMBRE DE 1998**  
**NÚMERO DE LIBRETAS Y U.F. DE AHORROS PACTADO Y ENTERADO**

| Región | plazo < 18 meses   |                  |                   | plazo > 18 meses   |                  |                   | Total              |                  |                   |
|--------|--------------------|------------------|-------------------|--------------------|------------------|-------------------|--------------------|------------------|-------------------|
|        | Ahorro<br>(Mil UF) | Meta<br>(Mil UF) | Nº de<br>libretas | Ahorro<br>(Mil UF) | Meta<br>(Mil UF) | Nº de<br>libretas | Ahorro<br>(Mil UF) | Meta<br>(Mil UF) | Nº de<br>libretas |
| I      | 392                | 1,766            | 52,343            | 63                 | 190              | 2,290             | 455                | 1,956            | 54,633            |
| II     | 386                | 1,690            | 46,357            | 114                | 471              | 3,954             | 500                | 2,161            | 50,311            |
| III    | 184                | 614              | 20,265            | 54                 | 130              | 1,074             | 238                | 744              | 21,339            |
| IV     | 434                | 1,651            | 60,136            | 113                | 395              | 4,884             | 547                | 2,046            | 65,020            |
| V      | 1,013              | 3,397            | 106,881           | 858                | 2,160            | 38,759            | 1,871              | 5,557            | 145,640           |
| VI     | 518                | 1,320            | 64,145            | 174                | 453              | 6,576             | 692                | 1,773            | 70,721            |
| VII    | 628                | 1,877            | 88,079            | 213                | 552              | 9,466             | 841                | 2,429            | 97,545            |
| VIII   | 1,210              | 3,759            | 120,355           | 553                | 1,466            | 19,887            | 1,763              | 5,225            | 140,242           |
| IX     | 497                | 1,572            | 79,530            | 94                 | 267              | 3,425             | 591                | 1,839            | 82,955            |
| X      | 557                | 1,802            | 82,758            | 152                | 463              | 6,922             | 709                | 2,265            | 89,680            |
| XI     | 54                 | 254              | 9,332             | 6                  | 26               | 327               | 60                 | 280              | 9,659             |
| XII    | 147                | 411              | 13,442            | 24                 | 75               | 667               | 171                | 486              | 14,109            |
| Metro  | 4,375              | 11,868           | 423,714           | 8,352              | 21,014           | 263,985           | 12,727             | 32,882           | 687,699           |
| Total  | 10,395             | 31,981           | 1,167,337         | 10,770             | 27,662           | 362,216           | 21,165             | 59,643           | 1,529,553         |

FUENTE: Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

**CUADRO 7**  
**MADUREZ Y MONTOS PROMEDIO EN U.F. DE AHORROS PACTADO Y ENTERADO**  
**EN LIBRETAS DE AHORRO PARA LA VIVIENDA AL 31 DE SEPTIEMBRE DE 1998**

| Región | plazo < 18 meses |               |                        | plazo > 18 meses |               |                        | Total           |               |                        |
|--------|------------------|---------------|------------------------|------------------|---------------|------------------------|-----------------|---------------|------------------------|
|        | Ahorro<br>medio  | Meta<br>media | % ahorro<br>sobre meta | Ahorro<br>medio  | Meta<br>media | % ahorro<br>sobre meta | Ahorro<br>medio | Meta<br>media | % ahorro<br>sobre meta |
| I      | 7.5              | 33.7          | 22.2%                  | 27.5             | 83.0          | 33.2%                  | 8.3             | 35.8          | 23.3%                  |
| II     | 8.3              | 36.5          | 22.8%                  | 28.8             | 119.1         | 24.2%                  | 9.9             | 43.0          | 23.1%                  |
| III    | 9.1              | 30.3          | 30.0%                  | 50.3             | 121.0         | 41.5%                  | 11.2            | 34.9          | 32.0%                  |
| IV     | 7.2              | 27.5          | 26.3%                  | 23.1             | 80.9          | 28.6%                  | 8.4             | 31.5          | 26.7%                  |
| V      | 9.5              | 31.8          | 29.8%                  | 22.1             | 55.7          | 39.7%                  | 12.8            | 38.2          | 33.7%                  |
| VI     | 8.1              | 20.6          | 39.2%                  | 26.5             | 68.9          | 38.4%                  | 9.8             | 25.1          | 39.0%                  |
| VII    | 7.1              | 21.3          | 33.5%                  | 22.5             | 58.3          | 38.6%                  | 8.6             | 24.9          | 34.6%                  |
| VIII   | 10.1             | 31.2          | 32.2%                  | 27.8             | 73.7          | 37.7%                  | 12.6            | 37.3          | 33.7%                  |
| IX     | 6.2              | 19.8          | 31.6%                  | 27.4             | 78.0          | 35.2%                  | 7.1             | 22.2          | 32.1%                  |
| X      | 6.7              | 21.8          | 30.9%                  | 22.0             | 66.9          | 32.8%                  | 7.9             | 25.3          | 31.3%                  |
| XI     | 5.8              | 27.2          | 21.3%                  | 18.3             | 79.5          | 23.1%                  | 6.2             | 29.0          | 21.4%                  |
| XII    | 10.9             | 30.6          | 35.8%                  | 36.0             | 112.4         | 32.0%                  | 12.1            | 34.4          | 35.2%                  |
| Metro  | 10.3             | 28.0          | 36.9%                  | 31.6             | 79.6          | 39.7%                  | 18.5            | 47.8          | 38.7%                  |
| Total  | 8.9              | 27.4          | 32.5%                  | 29.7             | 76.4          | 38.9%                  | 13.8            | 39.0          | 35.5%                  |

FUENTE: Elaboración propia a partir de las cifras de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

**CUADRO 8**  
**LIBRETAS DE AHORRO PARA LA VIVIENDA AL 31 DE SEPTIEMBRE DE 1998**  
**NÚMERO DE LIBRETAS Y US\$ DE AHORROS PACTADO Y ENTERADO**

| Región       | plazo < 18 meses     |                    |                   | plazo > 18 meses     |                    |                   | Total                |                    |                   |
|--------------|----------------------|--------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
|              | Ahorro<br>(Mil US\$) | Meta<br>(Mil US\$) | Nº de<br>libretas | Ahorro<br>(Mil US\$) | Meta<br>(Mil US\$) | Nº de<br>libretas | Ahorro<br>(Mil US\$) | Meta<br>(Mil US\$) | Nº de<br>libretas |
| I            | 11,760               | 52,980             | 52,343            | 1,890                | 5,700              | 2,290             | 13,650               | 58,680             | 54,633            |
| II           | 11,580               | 50,700             | 46,357            | 3,420                | 14,130             | 3,954             | 15,000               | 64,830             | 50,311            |
| III          | 5,520                | 18,420             | 20,265            | 1,620                | 3,900              | 1,074             | 7,140                | 22,320             | 21,339            |
| IV           | 13,020               | 49,530             | 60,136            | 3,390                | 11,850             | 4,884             | 16,410               | 61,380             | 65,020            |
| V            | 30,390               | 101,910            | 106,881           | 25,740               | 64,800             | 38,759            | 56,130               | 166,710            | 145,640           |
| VI           | 15,540               | 39,600             | 64,145            | 5,220                | 13,590             | 6,576             | 20,760               | 53,190             | 70,721            |
| VII          | 18,840               | 56,310             | 88,079            | 6,390                | 16,560             | 9,466             | 25,230               | 72,870             | 97,545            |
| VIII         | 36,300               | 112,770            | 120,355           | 16,590               | 43,980             | 19,887            | 52,890               | 156,750            | 140,242           |
| IX           | 14,910               | 47,160             | 79,530            | 2,820                | 8,010              | 3,425             | 17,730               | 55,170             | 82,955            |
| X            | 16,710               | 54,060             | 82,758            | 4,560                | 13,890             | 6,922             | 21,270               | 67,950             | 89,680            |
| XI           | 1,620                | 7,620              | 9,332             | 180                  | 780                | 327               | 1,800                | 8,400              | 9,659             |
| XII          | 4,410                | 12,330             | 13,442            | 720                  | 2,250              | 667               | 5,130                | 14,580             | 14,109            |
| Metro        | 131,250              | 356,040            | 423,714           | 250,560              | 630,420            | 263,985           | 381,810              | 986,460            | 687,699           |
| <b>Total</b> | <b>311,850</b>       | <b>959,430</b>     | <b>1,167,337</b>  | <b>323,100</b>       | <b>829,860</b>     | <b>362,216</b>    | <b>634,950</b>       | <b>1,789,290</b>   | <b>1,529,553</b>  |

Tipo de cambio = 30 US\$/UF

FUENTE: Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

**CUADRO 9**  
**MADUREZ Y MONTOS PROMEDIO EN US\$ DE AHORROS PACTADO Y ENTERADO**  
**EN LIBRETAS DE AHORRO PARA LA VIVIENDA AL 31 DE SEPTIEMBRE DE 1998**

| Región       | plazo < 18 meses |               |                        | plazo > 18 meses |                |                        | Total           |                |                        |
|--------------|------------------|---------------|------------------------|------------------|----------------|------------------------|-----------------|----------------|------------------------|
|              | Ahorro<br>medio  | Meta<br>media | % ahorro<br>sobre meta | Ahorro<br>medio  | Meta<br>media  | % ahorro<br>sobre meta | Ahorro<br>medio | Meta<br>media  | % ahorro<br>sobre meta |
| I            | 224.7            | 1,012.2       | 22.2%                  | 825.3            | 2,489.1        | 33.2%                  | 249.8           | 1,074.1        | 23.3%                  |
| II           | 249.8            | 1,093.7       | 22.8%                  | 864.9            | 3,573.6        | 24.2%                  | 298.1           | 1,288.6        | 23.1%                  |
| III          | 272.4            | 909.0         | 30.0%                  | 1,508.4          | 3,631.3        | 41.5%                  | 334.6           | 1,046.0        | 32.0%                  |
| IV           | 216.5            | 823.6         | 26.3%                  | 694.1            | 2,426.3        | 28.6%                  | 252.4           | 944.0          | 26.7%                  |
| V            | 284.3            | 953.5         | 29.8%                  | 664.1            | 1,671.9        | 39.7%                  | 385.4           | 1,144.7        | 33.7%                  |
| VI           | 242.3            | 617.4         | 39.2%                  | 793.8            | 2,066.6        | 38.4%                  | 293.5           | 752.1          | 39.0%                  |
| VII          | 213.9            | 639.3         | 33.5%                  | 675.0            | 1,749.4        | 38.6%                  | 258.6           | 747.0          | 34.6%                  |
| VIII         | 301.6            | 937.0         | 32.2%                  | 834.2            | 2,211.5        | 37.7%                  | 377.1           | 1,117.7        | 33.7%                  |
| IX           | 187.5            | 593.0         | 31.6%                  | 823.4            | 2,338.7        | 35.2%                  | 213.7           | 665.1          | 32.1%                  |
| X            | 201.9            | 653.2         | 30.9%                  | 658.8            | 2,006.6        | 32.8%                  | 237.2           | 757.7          | 31.3%                  |
| XI           | 173.6            | 816.5         | 21.3%                  | 550.5            | 2,385.3        | 23.1%                  | 186.4           | 869.7          | 21.4%                  |
| XII          | 328.1            | 917.3         | 35.8%                  | 1,079.5          | 3,373.3        | 32.0%                  | 363.6           | 1,033.4        | 35.2%                  |
| Metro        | 309.8            | 840.3         | 36.9%                  | 949.1            | 2,388.1        | 39.7%                  | 555.2           | 1,434.4        | 38.7%                  |
| <b>Total</b> | <b>267.1</b>     | <b>821.9</b>  | <b>32.5%</b>           | <b>892.0</b>     | <b>2,291.1</b> | <b>38.9%</b>           | <b>415.1</b>    | <b>1,169.8</b> | <b>35.5%</b>           |

FUENTE: Elaboración propia a partir de cifras de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

**CUADRO 10**  
**PROGRAMA DE VIVIENDAS BÁSICAS SERVIU**  
(Número de viviendas contratadas por año y Región)

| Reg  | 90     | 91     | 92     | 93     | 94     | 95     | 96     | 97     | 90-97   |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| I    | 767    | 841    | 636    | 841    | 874    | 763    | 905    | 742    | 6,369   |
| II   | 575    | 1,195  | 860    | 906    | 949    | 893    | 879    | 819    | 7,076   |
| III  | 548    | 676    | 566    | 495    | 662    | 878    | 378    | 275    | 4,478   |
| IV   | 737    | 1,285  | 1,019  | 1,518  | 1,310  | 1,435  | 1,185  | 1,326  | 9,815   |
| V    | 1,672  | 2,010  | 2,279  | 2,226  | 2,751  | 2,128  | 2,482  | 1,678  | 17,226  |
| VI   | 1,120  | 1,599  | 1,508  | 1,424  | 1,364  | 1,204  | 1,534  | 1,000  | 10,753  |
| VII  | 1,093  | 1,312  | 1,392  | 1,381  | 1,471  | 1,328  | 1,461  | 1,247  | 10,685  |
| VIII | 1,806  | 2,548  | 2,766  | 2,813  | 3,116  | 3,377  | 3,416  | 1,020  | 20,862  |
| IX   | 814    | 986    | 1,288  | 1,404  | 1,394  | 1,592  | 1,300  | 916    | 9,694   |
| X    | 955    | 1,026  | 1,028  | 1,288  | 1,604  | 1,960  | 1,616  | 1,514  | 10,991  |
| XI   | 220    | 260    | 198    | 220    | 200    | 176    | 222    | 100    | 1,596   |
| XII  | 315    | 278    | 257    | 374    | 354    | 148    | 389    | 840    | 2,955   |
| RM   | 8,273  | 11,306 | 12,065 | 12,074 | 9,671  | 8,661  | 7,284  | 7,802  | 77,136  |
| País | 18,895 | 25,322 | 25,862 | 26,964 | 25,720 | 24,543 | 23,051 | 19,279 | 189,636 |

FUENTE : División de Estudios Económicos

CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

**CUADRO 11**  
**PROGRAMA DE VIVIENDAS PROGRESIVAS**  
**1ª ETAPA PROGRAMA PRIVADO**  
Número de subsidios pagados por año y Región

| Reg  | 92  | 93    | 94    | 95    | 96    | 97    | 92-97  |
|------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| I    | 0   | 0     | 165   | 180   | 63    | 190   | 598    |
| II   | 59  | 95    | 192   | 246   | 355   | 261   | 1,208  |
| III  | 0   | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0      |
| IV   | 302 | 502   | 1,325 | 724   | 294   | 543   | 3,690  |
| V    | 55  | 218   | 463   | 1,393 | 1,023 | 759   | 3,911  |
| VI   | 318 | 786   | 495   | 732   | 809   | 956   | 4,096  |
| VII  | 147 | 222   | 668   | 783   | 976   | 411   | 3,207  |
| VIII | 0   | 0     | 346   | 1,194 | 1,414 | 149   | 3,103  |
| IX   | 0   | 0     | 695   | 412   | 673   | 663   | 2,443  |
| X    | 50  | 277   | 475   | 527   | 526   | 342   | 2,197  |
| XI   | 36  | 53    | 165   | 222   | 205   | 200   | 881    |
| XII  | 0   | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0      |
| RM   | 0   | 20    | 200   | 626   | 1,031 | 939   | 2,816  |
| País | 967 | 2,173 | 5,189 | 7,039 | 7,369 | 5,413 | 28,150 |

FUENTE : División de Estudios Económicos.

CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

**CUADRO 12**  
**PROGRAMA DE VIVIENDAS PROGRESIVAS**  
**2ª ETAPA PROGRAMA PRIVADO**  
**(Número de subsidios pagados por año y Región)**

| Reg  | 92  | 93    | 94    | 95    | 96    | 97    | 92-97  |
|------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| I    | 0   | 0     | 0     | 27    | 76    | 129   | 232    |
| II   | 28  | 84    | 23    | 0     | 15    | 29    | 179    |
| III  | 0   | 0     | 0     | 1     | 17    | 14    | 32     |
| IV   | 0   | 0     | 20    | 248   | 111   | 64    | 443    |
| V    | 0   | 0     | 80    | 136   | 141   | 64    | 421    |
| VI   | 90  | 286   | 160   | 109   | 335   | 248   | 1,228  |
| VII  | 108 | 328   | 437   | 329   | 444   | 361   | 2,007  |
| VIII | 0   | 138   | 6     | 70    | 481   | 44    | 739    |
| IX   | 0   | 1,159 | 4     | 7     | 62    | 75    | 1,307  |
| X    | 0   | 103   | 27    | 1     | 0     | 28    | 159    |
| XI   | 19  | 153   | 50    | 36    | 31    | 47    | 336    |
| XII  | 163 | 0     | 41    | 48    | 75    | 0     | 327    |
| RM   | 11  | 907   | 602   | 1,214 | 794   | 600   | 4,128  |
| País | 419 | 3,158 | 1,450 | 2,226 | 2,582 | 1,703 | 11,538 |

FUENTE : División de Estudios Económicos.

CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

**CUADRO 13**  
**PROGRAMA DE VIVIENDAS BÁSICAS**  
**PROGRAMA PRIVADO**  
**(Número de subsidios pagados por año y Región)**

| Reg  | 95  | 96    | 97    | 95-97 |
|------|-----|-------|-------|-------|
| I    | 0   | 24    | 0     | 24    |
| II   | 61  | 24    | 17    | 102   |
| III  | 0   | 0     | 10    | 10    |
| IV   | 39  | 476   | 521   | 1,036 |
| V    | 0   | 293   | 254   | 547   |
| VI   | 0   | 0     | 38    | 38    |
| VII  | 49  | 101   | 132   | 282   |
| VIII | 239 | 802   | 72    | 1,113 |
| IX   | 0   | 0     | 92    | 92    |
| X    | 0   | 37    | 88    | 125   |
| XI   | 0   | 14    | 1     | 15    |
| XII  | 0   | 11    | 69    | 80    |
| RM   | 365 | 773   | 904   | 2,042 |
| País | 753 | 2,555 | 2,198 | 5,506 |

FUENTE : División de Estudios Económicos

CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

**CUADRO 14**  
**PROGRAMA DE SUBSIDIO RURAL**  
(Número de subsidios pagados por año y Región)

| Reg  | 90    | 91    | 92    | 93    | 94    | 95    | 96    | 97    | 90-97  |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| I    | 47    | 6     | 114   | 36    | 135   | 75    | 26    | 54    | 493    |
| II   | 2     | 3     | 0     | 0     | 34    | 0     | 8     | 9     | 56     |
| III  | 3     | 4     | 11    | 12    | 55    | 36    | 29    | 51    | 201    |
| IV   | 588   | 242   | 860   | 1,010 | 622   | 763   | 406   | 413   | 4,904  |
| V    | 548   | 496   | 819   | 522   | 437   | 552   | 515   | 317   | 4,206  |
| VI   | 1,560 | 1,162 | 1,132 | 1,307 | 1,113 | 1,161 | 843   | 743   | 9,021  |
| VII  | 1,192 | 951   | 1,223 | 1,013 | 787   | 860   | 784   | 1,114 | 7,924  |
| VIII | 456   | 625   | 1,190 | 1,029 | 1,000 | 1,068 | 746   | 1,382 | 7,496  |
| IX   | 1,156 | 788   | 1,730 | 1,757 | 1,779 | 1,507 | 1,159 | 1,769 | 11,645 |
| X    | 312   | 256   | 521   | 486   | 375   | 729   | 526   | 1,002 | 4,207  |
| XI   | 51    | 23    | 104   | 63    | 106   | 174   | 118   | 80    | 719    |
| XII  | 2     | 1     | 26    | 24    | 8     | 9     | 0     | 10    | 80     |
| RM   | 390   | 355   | 623   | 387   | 493   | 605   | 385   | 384   | 3,622  |
| País | 6,307 | 4,912 | 8,353 | 7,646 | 6,944 | 7,539 | 5,545 | 7,328 | 54,574 |

FUENTE : División de Estudios Económicos

CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

**CUADRO 15**  
**PROGRAMA ESPECIAL DE TRABAJADORES (PET)**  
(Número de subsidios pagados por año y Región)

| Reg  | 90     | 91     | 92     | 93     | 94     | 95     | 96     | 97     | 90-97   |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| I    | 447    | 822    | 729    | 1,080  | 360    | 1,138  | 446    | 545    | 5,567   |
| II   | 558    | 537    | 411    | 761    | 476    | 706    | 476    | 234    | 4,159   |
| III  | 139    | 524    | 478    | 523    | 251    | 276    | 310    | 433    | 2,934   |
| IV   | 618    | 185    | 668    | 964    | 684    | 909    | 1,057  | 918    | 6,003   |
| V    | 585    | 1,598  | 1,599  | 1,729  | 1,441  | 1,236  | 1,312  | 1,090  | 10,590  |
| VI   | 198    | 845    | 708    | 1,126  | 1,074  | 1,094  | 919    | 984    | 6,948   |
| VII  | 539    | 1,016  | 1,137  | 1,094  | 815    | 1,031  | 1,017  | 947    | 7,596   |
| VIII | 939    | 1,597  | 1,980  | 1,682  | 1,209  | 1,599  | 1,300  | 1,025  | 11,331  |
| IX   | 620    | 626    | 618    | 1,027  | 480    | 861    | 463    | 806    | 5,501   |
| X    | 953    | 874    | 1,199  | 1,247  | 562    | 847    | 845    | 1,704  | 8,231   |
| XI   | 252    | 120    | 156    | 117    | 137    | 169    | 72     | 79     | 1,102   |
| XII  | 340    | 31     | 363    | 415    | 387    | 135    | 270    | 224    | 2,165   |
| RM   | 8,362  | 4,017  | 10,697 | 4,770  | 7,394  | 5,697  | 4,914  | 3,036  | 48,887  |
| País | 14,550 | 12,792 | 20,743 | 16,535 | 15,270 | 15,698 | 13,401 | 12,025 | 121,014 |

FUENTE : División de Estudios Económicos

CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

**CUADRO 16**  
**SISTEMA GENERAL UNIFICADO (VIVIENDAS NUEVAS)**  
(Número de subsidios pagados por año y Región)

| Reg  | 90     | 91     | 92     | 93     | 94     | 95     | 96     | 97     | 90-97   |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| I    | 258    | 480    | 166    | 118    | 188    | 301    | 277    | 252    | 2,040   |
| II   | 617    | 392    | 1,057  | 1,303  | 581    | 351    | 423    | 316    | 5,040   |
| III  | 78     | 137    | 65     | 53     | 87     | 72     | 53     | 13     | 558     |
| IV   | 744    | 655    | 831    | 754    | 1,049  | 1,042  | 779    | 909    | 6,763   |
| V    | 1,444  | 1,428  | 1,502  | 1,442  | 1,960  | 1,636  | 2,289  | 1,848  | 13,549  |
| VI   | 1,118  | 1,225  | 1,064  | 1,451  | 1,615  | 1,564  | 976    | 886    | 9,899   |
| VII  | 1,728  | 1,202  | 1,222  | 1,538  | 1,516  | 1,751  | 1,397  | 1,376  | 11,730  |
| VIII | 1,654  | 1,002  | 1,704  | 1,304  | 1,441  | 1,739  | 2,167  | 1,758  | 12,769  |
| IX   | 387    | 425    | 584    | 708    | 399    | 311    | 732    | 560    | 4,106   |
| X    | 695    | 666    | 693    | 849    | 640    | 676    | 547    | 559    | 5,325   |
| XI   | 17     | 31     | 71     | 7      | 18     | 23     | 74     | 17     | 258     |
| XII  | 12     | 16     | 42     | 24     | 28     | 32     | 59     | 29     | 242     |
| RM   | 13,218 | 11,860 | 10,270 | 9,581  | 11,968 | 11,901 | 12,209 | 11,374 | 92,381  |
| País | 21,970 | 19,519 | 19,271 | 19,132 | 21,490 | 21,399 | 21,982 | 19,897 | 164,660 |

FUENTE : División de Estudios Económicos

CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

**CUADRO 17**  
**EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES DE CRÉDITO HIPOTECARIO**  
(montos en UF)

| año  | Operadores de subsidios |            | Resto inst. crediticias |            | Total      |            |
|------|-------------------------|------------|-------------------------|------------|------------|------------|
|      | N° operac.              | Monto      | N° operac.              | Monto      | N° operac. | Monto      |
| 1994 | 40,097                  | 13,837,306 | 21,935                  | 40,277,663 | 62,032     | 54,114,969 |
| 1995 | 40,841                  | 17,154,232 | 29,138                  | 52,022,230 | 69,979     | 69,176,462 |
| 1996 | 43,865                  | 20,666,166 | 36,249                  | 64,634,141 | 80,114     | 85,300,307 |
| 1997 | 40,415                  | 21,372,191 | 40,151                  | 61,170,913 | 80,566     | 82,543,104 |
| 1998 | 40,555                  | 29,604,061 | 20,140                  | 28,398,865 | 60,695     | 58,002,926 |

**FUENTES:** Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.  
Superintendencia de Valores y Seguros.

Nota : 1998 está estimado ya que los datos de diciembre no están disponibles aún.

**CUADRO 18**  
**CRÉDITOS PROMEDIO Y MOROSIDAD**  
(montos en UF/operación)

| año  | Operadores de subsidios |       | Resto inst. crediticias |       | Total       |       |
|------|-------------------------|-------|-------------------------|-------|-------------|-------|
|      | Cred. Prom.             | Mora  | Cred. Prom.             | Mora  | Cred. Prom. | Mora  |
| 1994 | 345                     | 5.23% | 1,836                   | 2.54% | 872         | 3.93% |
| 1995 | 420                     | 4.49% | 1,785                   | 2.22% | 989         | 3.34% |
| 1996 | 471                     | 4.55% | 1,783                   | 2.07% | 1,065       | 3.23% |
| 1997 | 529                     | 4.72% | 1,524                   | 2.41% | 1,025       | 3.45% |
| 1998 | 730                     | 5.60% | 1,410                   | 3.17% | 956         | 4.28% |

**FUENTE :** Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

**CUADRO 19**  
**EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES DE CRÉDITO HIPOTECARIO**  
(montos en US\$)

| año  | Operadores de subsidios |             | Resto inst. crediticias |               | Total      |               |
|------|-------------------------|-------------|-------------------------|---------------|------------|---------------|
|      | N° operac.              | Monto       | N° operac.              | Monto         | N° operac. | Monto         |
| 1994 | 40,097                  | 415,119,171 | 21,935                  | 1,208,329,896 | 62,032     | 1,623,449,067 |
| 1995 | 40,841                  | 514,626,947 | 29,138                  | 1,560,666,909 | 69,979     | 2,075,293,856 |
| 1996 | 43,865                  | 619,984,989 | 36,249                  | 1,939,024,227 | 80,114     | 2,559,009,216 |
| 1997 | 40,415                  | 641,165,717 | 40,151                  | 1,835,127,401 | 80,566     | 2,476,293,118 |
| 1998 | 40,555                  | 888,121,836 | 20,140                  | 851,965,940   | 60,695     | 1,740,087,776 |

**FUENTES:** Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.  
Superintendencia de Valores y Seguros.

**CUADRO 20**  
**CRÉDITOS PROMEDIO Y MOROSIDAD**  
(montos en UF/operación)

| año  | Operadores de subsidios |       | Resto instituciones crediticias |       | Total       |       |
|------|-------------------------|-------|---------------------------------|-------|-------------|-------|
|      | Cred. Prom.             | Mora  | Cred. Prom.                     | Mora  | Cred. Prom. | Mora  |
| 1994 | 10,353                  | 5.23% | 55,087                          | 2.54% | 26,171      | 3.93% |
| 1995 | 12,601                  | 4.49% | 53,561                          | 2.22% | 29,656      | 3.34% |
| 1996 | 14,134                  | 4.55% | 53,492                          | 2.07% | 31,942      | 3.23% |
| 1997 | 15,865                  | 4.72% | 45,706                          | 2.41% | 30,736      | 3.45% |
| 1998 | 21,899                  | 5.60% | 42,303                          | 3.17% | 28,669      | 4.28% |

**FUENTES:** Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Notas: El dato de la mora para el año 1998 corresponde al mes de noviembre.  
El dato de la mora para los años 1994 a 1997 corresponde al mes de diciembre.

**CUADRO 21**  
**ASIGNACIÓN Y VENTA DE VIVIENDAS (D.S. 62/84 Y D.S. 140/90)**  
**DESTINADAS A MARGINALIDAD HABITACIONAL**

| AÑO  | N° DE VIV. | D.S. 62/84<br>PROMEDIOS en U.F. |         |            |        |
|------|------------|---------------------------------|---------|------------|--------|
|      |            | Subsidio                        | Crédito | Valor Viv. | Ahorro |
| 1990 | 11,902     | 153.41                          | 29.77   | 203.49     | 20.31  |
| 1991 | 17,267     | 151.85                          | 37.10   | 201.15     | 14.59  |
| 1992 | 23,583     | 152.19                          | 39.00   | 202.39     | 12.68  |
| 1993 | 19,997     | 157.41                          | 41.75   | 211.46     | 14.20  |
| 1994 | 20,072     | 148.00                          | 62.87   | 224.55     | 14.32  |
| 1995 | 17,008     | 142.97                          | 73.30   | 231.27     | 16.45  |
| 1996 | 17,548     | 141.69                          | 74.43   | 232.30     | 17.12  |
| 1997 | 9,096      | 142.58                          | 84.01   | 238.67     | 15.10  |
| 1998 | 21,636     | 153.12                          | 92.92   | 262.34     | 16.30  |

| AÑO  | N° DE VIV. | D.S. 140/90<br>PROMEDIOS en U.F. |         |            |        |
|------|------------|----------------------------------|---------|------------|--------|
|      |            | Subsidio                         | Crédito | Valor Viv. | Ahorro |
| 1990 |            |                                  |         |            |        |
| 1991 | 920        | 97.73                            | 19.52   | 113.78     | 4.06   |
| 1992 | 6,736      | 96.27                            | 20.93   | 118.36     | 7.02   |
| 1993 | 3,736      | 127.07                           | 16.07   | 145.07     | 7.06   |
| 1994 | 4,525      | 127.04                           | 18.32   | 140.61     | 7.11   |
| 1995 | 2,778      | 128.79                           | 18.31   | 138.92     | 7.21   |
| 1996 | 1,994      | 134.67                           | 17.49   | 151.35     | 6.53   |
| 1997 | 1,162      | 141.16                           | 25.64   | 150.00     | 7.94   |
| 1998 | 2,951      | 160.91                           | 18.69   | 191.75     | 12.29  |

**FUENTE:** Ministerio de Vivienda y Urbanismo.



**CUADRO 22**  
**COMPORTAMIENTO DE LA CARTERA HIPOTECARIA DE LOS SERVIU**  
**(Montos en UF)**

| año  | Deudores |        |           | Morosidad |             |             |
|------|----------|--------|-----------|-----------|-------------|-------------|
|      | Total    | al día | % morosos | Mora      | Deuda total | % morosidad |
| 1996 | 260,648  | 76,093 | 70.8%     | 3,909,310 | 20,886,028  | 18.7%       |
| 1997 | 264,606  | 98,197 | 62.9%     | 3,615,339 | 20,904,649  | 17.3%       |
| 1998 | 273,567  | 88,736 | 67.6%     | 3,888,770 | 22,009,730  | 17.7%       |

**FUENTE:** Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

**CUADRO 23**  
**COMPORTAMIENTO DE LA CARTERA HIPOTECARIA DE LOS SERVIU**  
**(Montos en US\$)**

| año  | Deudores |        |           | Morosidad   |             |             |
|------|----------|--------|-----------|-------------|-------------|-------------|
|      | Total    | al día | % morosos | Mora        | Deuda total | % morosidad |
| 1996 | 260,648  | 76,093 | 70.8%     | 117,279,300 | 626,580,840 | 18.7%       |
| 1997 | 264,606  | 98,197 | 62.9%     | 108,460,170 | 627,139,470 | 17.3%       |
| 1998 | 273,567  | 88,736 | 67.6%     | 116,663,100 | 660,291,900 | 17.7%       |

**FUENTE:** Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

**CUADRO 24**  
**EDIFICACIÓN APROBADA E INICIADA DE VIVIENDAS NUEVAS, POR REGIÓN**  
**(Período 1990-1997)**

| Región       | 1990          |                  |              | 1991          |                  |              | 1992           |                  |              |
|--------------|---------------|------------------|--------------|---------------|------------------|--------------|----------------|------------------|--------------|
|              | Número        | Superficie       | Sup. Media   | Número        | Superficie       | Sup. Media   | Número         | Superficie       | Sup. Media   |
| I            | 2,288         | 123,856          | 54.13        | 2,364         | 131,131          | 55.47        | 3,034          | 178,336          | 58.78        |
| II           | 2,505         | 130,803          | 52.22        | 2,785         | 154,852          | 55.60        | 2,468          | 148,773          | 60.28        |
| III          | 1,636         | 75,826           | 46.35        | 1,462         | 83,868           | 57.37        | 2,091          | 94,511           | 45.20        |
| IV           | 2,780         | 144,754          | 52.07        | 3,919         | 200,511          | 51.16        | 7,460          | 407,541          | 54.63        |
| V            | 7,218         | 451,162          | 62.51        | 7,055         | 416,538          | 59.04        | 10,433         | 681,693          | 65.34        |
| VI           | 4,613         | 227,334          | 49.28        | 5,137         | 254,510          | 49.54        | 6,529          | 339,751          | 52.04        |
| VII          | 4,679         | 215,706          | 46.10        | 6,031         | 293,606          | 48.68        | 5,449          | 247,742          | 45.47        |
| VIII         | 8,256         | 447,647          | 54.22        | 7,764         | 420,055          | 54.10        | 9,162          | 506,044          | 55.23        |
| IX           | 4,108         | 199,906          | 48.66        | 3,559         | 182,409          | 51.25        | 5,698          | 260,511          | 45.72        |
| X            | 5,225         | 259,624          | 49.69        | 3,962         | 219,569          | 55.42        | 5,174          | 282,843          | 54.67        |
| XI           | 676           | 32,465           | 48.03        | 492           | 24,444           | 49.68        | 753            | 32,256           | 42.84        |
| XII          | 621           | 31,756           | 51.14        | 1,174         | 47,413           | 40.39        | 1,003          | 49,416           | 49.27        |
| RM           | 34,706        | 2,161,397        | 62.28        | 42,493        | 2,768,991        | 65.16        | 49,228         | 3,793,778        | 77.07        |
| <b>Total</b> | <b>79,311</b> | <b>4,502,236</b> | <b>56.77</b> | <b>88,197</b> | <b>5,197,897</b> | <b>58.94</b> | <b>108,482</b> | <b>7,023,195</b> | <b>64.74</b> |

| Región       | 1993           |                  |              | 1994           |                  |              | 1995           |                  |              |
|--------------|----------------|------------------|--------------|----------------|------------------|--------------|----------------|------------------|--------------|
|              | Número         | Superficie       | Sup. Media   | Número         | Superficie       | Sup. Media   | Número         | Superficie       | Sup. Media   |
| I            | 2,591          | 162,421          | 62.69        | 2,984          | 165,955          | 55.61        | 4,193          | 236,392          | 56.38        |
| II           | 2,670          | 154,718          | 57.95        | 3,536          | 186,827          | 52.84        | 3,343          | 191,297          | 57.22        |
| III          | 1,895          | 117,298          | 61.90        | 1,951          | 94,172           | 48.27        | 1,741          | 84,912           | 48.77        |
| IV           | 6,224          | 342,871          | 55.09        | 8,124          | 400,903          | 49.35        | 6,022          | 317,378          | 52.70        |
| V            | 11,133         | 738,312          | 66.32        | 12,071         | 877,528          | 72.70        | 17,030         | 1,089,849        | 64.00        |
| VI           | 6,422          | 334,006          | 52.01        | 8,705          | 426,317          | 48.97        | 7,374          | 390,263          | 52.92        |
| VII          | 6,897          | 316,457          | 45.88        | 9,488          | 398,589          | 42.01        | 7,009          | 331,520          | 47.30        |
| VIII         | 12,118         | 689,130          | 56.87        | 11,591         | 646,222          | 55.75        | 13,484         | 759,274          | 56.31        |
| IX           | 6,943          | 360,662          | 51.95        | 7,116          | 337,649          | 47.45        | 7,141          | 393,494          | 55.10        |
| X            | 5,395          | 312,323          | 57.89        | 5,635          | 316,396          | 56.15        | 6,482          | 354,563          | 54.70        |
| XI           | 778            | 33,156           | 42.62        | 710            | 32,191           | 45.34        | 681            | 30,037           | 44.11        |
| XII          | 1,204          | 48,644           | 40.40        | 1,168          | 52,017           | 44.54        | 210            | 16,096           | 76.65        |
| RM           | 57,792         | 3,668,879        | 63.48        | 51,706         | 3,467,039        | 67.05        | 60,890         | 4,306,662        | 70.73        |
| <b>Total</b> | <b>122,062</b> | <b>7,278,877</b> | <b>59.63</b> | <b>124,785</b> | <b>7,401,805</b> | <b>59.32</b> | <b>135,600</b> | <b>8,501,737</b> | <b>62.70</b> |

| Región       | 1996           |                  |              | 1997           |                  |              |
|--------------|----------------|------------------|--------------|----------------|------------------|--------------|
|              | Número         | Superficie       | Sup. Media   | Número         | Superficie       | Sup. Media   |
| I            | 2,680          | 188,345          | 70.28        | 2,140          | 176,906          | 82.67        |
| II           | 4,050          | 256,219          | 63.26        | 3,509          | 257,925          | 73.50        |
| III          | 1,295          | 71,382           | 55.12        | 2,076          | 105,058          | 50.61        |
| IV           | 11,629         | 596,619          | 51.30        | 6,244          | 311,282          | 49.85        |
| V            | 19,650         | 1,388,518        | 70.66        | 13,618         | 967,930          | 71.08        |
| VI           | 7,763          | 410,315          | 52.86        | 5,918          | 339,162          | 57.31        |
| VII          | 7,386          | 380,027          | 51.45        | 7,633          | 399,902          | 52.39        |
| VIII         | 12,964         | 756,803          | 58.38        | 14,246         | 841,179          | 59.05        |
| IX           | 7,824          | 452,629          | 57.85        | 8,328          | 439,691          | 52.80        |
| X            | 9,736          | 517,835          | 53.19        | 8,913          | 511,101          | 57.34        |
| XI           | 939            | 42,556           | 45.32        | 998            | 48,063           | 48.16        |
| XII          | 743            | 38,868           | 52.31        | 1,434          | 72,917           | 50.85        |
| RM           | 57,164         | 4,251,816        | 74.38        | 62,151         | 4,869,722        | 78.35        |
| <b>Total</b> | <b>143,823</b> | <b>9,351,932</b> | <b>65.02</b> | <b>137,208</b> | <b>9,340,838</b> | <b>68.08</b> |

FUENTE: Instituto Nacional de Estadísticas, INE.

**CUADRO 25**  
**COMPARACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS CONSTRUIDAS CON LAS DE LA**  
**POBLACIÓN, LA NUPCIALIDAD Y LAS PERSONAS POR HOGAR, A NIVEL REGIONAL**

| Región | Viviendas construidas (a) |            | Población a Junio 1995 |            | Matrimonios (b) |            | N° personas por hogar (c) | N° viv. por matrimonio |
|--------|---------------------------|------------|------------------------|------------|-----------------|------------|---------------------------|------------------------|
|        | N° anual                  | Porcentaje | Cantidad               | Porcentaje | N° anual        | Porcentaje |                           |                        |
| I      | 2,813                     | 2.1%       | 366,257                | 2.6%       | 2,255           | 2.5%       | 3.95                      | 1.25                   |
| II     | 3,403                     | 2.6%       | 436,744                | 3.1%       | 2,661           | 3.0%       | 4.01                      | 1.28                   |
| III    | 1,792                     | 1.4%       | 250,163                | 1.8%       | 1,307           | 1.5%       | 3.89                      | 1.37                   |
| IV     | 7,648                     | 5.8%       | 536,216                | 3.8%       | 2,820           | 3.2%       | 4.02                      | 2.71                   |
| V      | 14,463                    | 11.0%      | 1,469,148              | 10.3%      | 8,949           | 10.1%      | 3.74                      | 1.62                   |
| VI     | 7,226                     | 5.5%       | 737,047                | 5.2%       | 4,527           | 5.1%       | 4.02                      | 1.60                   |
| VII    | 7,586                     | 5.8%       | 872,011                | 6.1%       | 5,563           | 6.3%       | 4.05                      | 1.36                   |
| VIII   | 12,857                    | 9.8%       | 1,830,651              | 12.9%      | 11,566          | 13.0%      | 4.18                      | 1.11                   |
| IX     | 7,420                     | 5.6%       | 826,308                | 5.8%       | 4,931           | 5.5%       | 4.06                      | 1.50                   |
| X      | 7,019                     | 5.3%       | 1,004,929              | 7.1%       | 6,176           | 6.9%       | 4.06                      | 1.14                   |
| XI     | 821                       | 0.6%       | 87,789                 | 0.6%       | 440             | 0.5%       | 3.71                      | 1.87                   |
| XII    | 909                       | 0.7%       | 151,355                | 1.1%       | 915             | 1.0%       | 3.51                      | 0.99                   |
| RM     | 57,830                    | 43.9%      | 5,641,811              | 39.7%      | 36,791          | 41.4%      | 3.95                      | 1.57                   |
| País   | 131,787                   | 100.0%     | 14,210,429             | 100.0%     | 88,901          | 100.0%     | 3.98                      | 1.48                   |

FUENTE: Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadísticas, INE.

NOTAS: ( a ) Promedio anual del quinquenio 1993-1997  
 ( b ) Promedio anual del quinquenio 1992-1996  
 ( c ) Valor determinado del censo de 1992

**CUADRO 26**  
**PROGRAMAS HABITACIONALES DEL MINVU**

|  | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 |
|--|------|------|------|------|------|
|--|------|------|------|------|------|

1. NÚMERO DE VIVIENDAS A CONTRATAR POR LOS SERVIU

|              |        |        |        |        |        |
|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Progresivo I | 4,907  | 3,622  | 5,400  | 5,000  | 4,939  |
| Básicas      | 26,739 | 23,823 | 22,900 | 26,000 | 24,365 |
| Subtotal     | 31,646 | 27,445 | 28,300 | 31,000 | 29,304 |

2. NÚMERO DE SUBSIDIOS POR OTORGAR

|              |        |        |        |        |        |
|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Progresivo I | 8,746  | 6,500  | 8,800  | 8,660  | 10,315 |
| Progresivo I | 4,762  | 5,000  | 5,400  | 4,300  | 4,118  |
| Básicas      | 1,000  | 5,000  | 10,000 | 8,300  | 7,631  |
| Rural        | 8,000  | 8,000  | 9,000  | 10,500 | 10,153 |
| PET          | 16,000 | 17,000 | 17,000 | 14,640 | 13,450 |
| S.G.U        | 29,000 | 28,000 | 27,500 | 27,600 | 25,915 |
| Leasing Hab. |        |        |        | 10,000 | 4,000  |
| Chile barrio |        |        |        |        | 10,000 |
| Subtotal     | 67,508 | 69,500 | 77,700 | 84,000 | 85,582 |

3. TOTAL VIVIENDAS DEL PROGRAMA MINVU

|       |        |        |         |         |         |
|-------|--------|--------|---------|---------|---------|
| TOTAL | 99,154 | 96,945 | 106,000 | 115,000 | 114,886 |
|-------|--------|--------|---------|---------|---------|

FUENTE: Ministerio Vivienda y Urbanismo.

**CUADRO 27**  
**ACCIÓN ANUAL EN VIVIENDAS DE SUBSIDIO**

|      |      |      |      |      |      |
|------|------|------|------|------|------|
| 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 |
|------|------|------|------|------|------|

1. NÚMERO DE VIVIENDAS CONTRATADAS POR LOS SERVIU

|              |        |        |        |        |        |        |
|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Progresivo I | 6,285  | 4,710  | 3,671  | 3,622  | 3,633  | 3,620  |
| Básicas      | 25,862 | 26,964 | 25,720 | 24,543 | 23,051 | 19,279 |
| Subtotal     | 32,147 | 31,674 | 29,391 | 28,165 | 26,684 | 22,899 |

2. NÚMERO DE SUBSIDIOS HABITACIONALES PAGADOS

|               |        |        |        |        |        |            |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|------------|
| Progresivo I  | 967    | 2,173  | 5,189  | 7,039  | 7,369  | 5,413      |
| Progresivo II | 419    | 3,158  | 1,450  | 2,226  | 2,582  | 1,703 (a)  |
| Básicas       |        |        |        | 753    | 2,555  | 2,198      |
| Rural         | 8,353  | 7,646  | 6,944  | 7,539  | 5,545  | 7,328      |
| PET           | 20,743 | 16,535 | 15,270 | 15,698 | 13,401 | 12,025     |
| S.G.U         | 21,123 | 21,382 | 23,144 | 23,325 | 23,851 | 21,972 (b) |
| Subtotal      | 51,605 | 50,894 | 51,997 | 56,580 | 55,303 | 50,639     |

3. GESTIÓN TOTAL VIVIENDA DE SUBSIDIO

|              |               |               |               |               |               |               |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>TOTAL</b> | <b>83,752</b> | <b>82,568</b> | <b>81,388</b> | <b>84,745</b> | <b>81,987</b> | <b>73,538</b> |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|

**FUENTE:** Ministerio Vivienda y Urbanismo.  
División Estudios Económicos de la Cámara Chilena de la Construcción.

Notas : (a) Corresponden a "ampliaciones" de primeras etapas o casetas sanitarias.  
(b) Incluye subsidios utilizados en viviendas usadas.

### Serie Financiamiento del Desarrollo \*

| No. | Título  |
|-----|---|
| 1   | "Regulación y Supervisión de la Banca en la Experiencia de Liberalización Financiera en Chile (1974-1988)" (LC/L.522), noviembre de 1989.   |
| 2   | "Ahorro e Inversión bajo Restricción Externa y Focal. El caso de Chile 1982-1987" (LC/L.526), diciembre de 1989.  |
| 3   | "Los Determinantes del Ahorro en México" (LC/L.549), febrero de 1990.   |
| 4   | "Ahorro y Sistemas Financieros: Experiencia de América Latina. Resumen y conclusiones" (LC/L.553), abril de 1990.   |
| 5   | "La Cooperación Regional en los campos Financiero y Monetario" (LC/L.603), noviembre de 1990.   |
| 6   | "Regulación del Sistema Financiero y Reforma del Sistema de Pasivos: Experiencias de América Latina" (LC/L.609), enero de 1991.   |
| 7   | "El Leasing como Instrumento para facilitar el Financiamiento de la Inversión en la Pequeña y Mediana Empresa de América Latina" (LC/L.652), noviembre de 1991.   |
| 8   | "Regulación y Supervisión de la Banca e Instituciones Financieras" (LC/L.655), noviembre de 1991.   |
| 9   | "Sistemas de Pensiones de América Latina. Diagnóstico y Alternativas de Reforma" (LC/L.656), noviembre de 1991.   |
| 10  | "¿Existe aún una Crisis de Deuda Latinoamericana?" (LC/L.664), diciembre de 1991.   |
| 11  | "La Influencia de las Variables Financieras sobre las Exportaciones bajo un Régimen de Racionamiento de Crédito: Una aproximación teórica y su aplicación al caso chileno" (LC/L.721), noviembre de 1992. |
| 12  | "Las Monedas comunes y la creación de liquidez regional" (LC/L.724), diciembre de 1992.   |
| 13  | "Análisis Estadístico de los Determinantes del Ahorro en Países de América Latina. Recomendaciones de política" (LC/L.755), junio de 1993.  |
| 14  | "Regulación, Supervisión y Desarrollo del Mercado de Valores" (LC/L.768), julio de 1993.  |
| 15  | "Empresas de Menor Tamaño Relativo: Algunas Características del Caso Brasileño" (LC/L.833), mayo de 1994.   |

---

\* El lector interesado en números anteriores de esta serie puede solicitarlos dirigiendo su correspondencia a la Unidad de Financiamiento de la División de Comercio Internacional, Transporte y Financiamiento, CEPAL, Casilla 179-D, Santiago de Chile.

- 16 "El Acceso de las Pequeñas y Medianas Empresas al Financiamiento y el programa nacional de apoyo a la PYME del Gobierno chileno: Balance preliminar de una experiencia" (LC/L.834), mayo de 1994.
- 17 "La Experiencia en el Financiamiento de la Pequeña y Mediana Empresa en Costa Rica" (LC/L.835), mayo de 1994.
- 18 "Acceso a los Mercados Internacionales de Capital y desarrollo de instrumentos financieros: el caso de México" (LC/L.843), junio de 1994.
- 19 "Fondos de Pensiones y Desarrollo del Mercado de Capitales en Chile: 1980-1993" (LC/L.839), mayo de 1994.
- 20 "Situación y Perspectivas de Desarrollo del Mercado de Valores del Ecuador" (LC/L.830), junio de 1994.
- 21 "Integración de las Bolsas de Valores en Centroamérica" (LC/L.856), agosto de 1994.
- 22 "La Reanudación de las Corrientes Privadas de Capital hacia América Latina: El papel de los inversionistas norteamericanos" (LC/L.853), agosto de 1994.
- 23 "Movimientos de Capitales, Estrategia Exportadora y Estabilidad macroeconómica en Chile" (LC/L.854), agosto de 1994.
- 24 "Corrientes de Fondos Privados Europeos hacia América Latina: Hechos y planteamientos" (LC/L.855), agosto de 1994.
- 25 "El movimiento de Capitales en la Argentina" (LC/L.857), agosto de 1994.
- 26 "Repunte de los Flujos de Capital y el Desarrollo: Implicaciones para las políticas económicas" (LC/L.859), agosto de 1994.
- 27 "Flujos de Capital: El Caso de México" (LC/L.861), agosto de 1994.
- 28 "El Financiamiento Latinoamericano en los mercados de capital de Japón" (LC/L.862), agosto de 1994.
- 29 "Reforma a los Sistemas de Pensiones en América Latina y el Caribe" (LC/L.879), febrero de 1995.
- 30 "Acumulación de Reservas Internacionales: Sus causas efectos en el caso de Colombia" (LC/L.901), julio de 1995.
- 31 "Financiamiento de las Unidades Económicas de Pequeña escala en Ecuador" (LC/L.903), septiembre de 1995.
- 32 "Acceso de la Pequeña y Microempresa al Sistema Financiero en Bolivia: situación actual y perspectivas" (LC/L.907), septiembre de 1995.
- 33 "Private International Capital flows to Brazil" (LC/L.909), octubre de 1995.

- 34 "Políticas de Financiamiento de las Empresas de Menor Tamaño: Experiencias recientes en América Latina" (LC/L.911), octubre de 1995.
- 35 "Flujos Financieros Internacionales Privados de Capital a Costa Rica" (LC/L.914), octubre de 1995.
- 36 "Distribución del Ingreso, Asignación de Recursos y Shocks Macroeconómicos. Un Modelo de Equilibrio general computado para la Argentina en 1993" (LC/L.940), mayo de 1996.
- 37 "Operación de Conglomerados Financieros en Chile: Una propuesta" (LC/L.949), julio de 1996.
- 38 "Efectos de los Shocks Macroeconómicos y de las Políticas de Ajuste sobre la distribución del ingreso en Colombia" (LC/L.965), agosto de 1996.
- 39 "Nota sobre el Aumento del Ahorro Nacional en Chile, 1980-1994" (LC/L.984), octubre de 1996.
- 40 "Flujos de Capital externo en América Latina y el Caribe: Experiencias y Políticas en los noventa" (LC/L.1002), abril de 1997.
- 41 "Surgimiento y Desarrollo de los Grupos Financieros en México" (LC/L.1003), abril de 1997.
- 42 "Costa Rica: Una revisión de las Políticas de Vivienda aplicadas a partir de 1986" (LC/L.1004), junio de 1997.
- 43 "Choques, Respostas de Política Económica e distribución de renda no Brasil" (LC/L.1005), junio de 1997.
- 44 "Distribución del Ingreso, shocks y políticas macroeconómicas" (LC/L.1006), mayo de 1997.
- 45 "Pension Reforms in Central and Eastern Europe: necessity, approaches and open questions" (LC/L.1007), abril de 1997.
- 46 "Financiamiento de la Vivienda de Estratos de Ingresos Medios y Bajos: La experiencia chilena" (LC/L.1008), mayo de 1997.
- 47 "La Reforma a la Seguridad Social en Salud de Colombia y la teoría de la competencia regulada" (LC/L.1009), mayo de 1997.
- 48 "On Economic Benefits and Fiscal Requirements of moving from unfunded to funded pensions" (LC/L.1012), junio de 1997.
- 49 "Eficiencia y Equidad en el Sistema de Salud chileno" (LC/L.1030), julio de 1997.
- 50 "La Competencia Manejada y Reformas para el sector Salud de Chile" (LC/L.1031), julio de 1997.



- 51 "Mecanismos de pago/contratación del Régimen Contributivo dentro del marco de seguridad social en Colombia" (LC/L.1032), julio de 1997.
- 52 "A Comparative study of health care policy in United States and Canada: what policymakers in Latin America might and might not learn from their neighbors to the North" (LC/L.1033), julio de 1997.
- 53 "Reforma al Sector Salud en Argentina" (LC/L.1035), julio de 1997.
- 54 "Hacia una Mayor Equidad en la Salud: El caso de Chile" (LC/L.1036), julio de 1997.
- 55 "El Financiamiento del Sistema de Seguridad Social en Salud en Colombia" (LC/L.1037), julio de 1997.
- 56 "Las Instituciones de Salud Previsional (ISAPRES) en Chile" (LC/L.1038), julio de 1997.
- 57 "Gasto y Financiamiento en Salud en Argentina" (LC/L.1040), julio de 1997.
- 58 "Mujer y Salud" (LC/L.1041), julio de 1997.
- 59 "Tendencias, escenarios y fenómenos emergentes en la configuración del sector salud en la Argentina" (LC/L.1042), julio de 1997.
- 60 "Reformas al Financiamiento del Sistema de Salud en Argentina" (LC/L.1043), julio de 1997.
- 61 "Logros y Desafíos de la Financiación a la Vivienda para los grupos de ingresos medios y bajos en Colombia" (LC/L.1039), julio de 1997.
- 62 "Acesso ao Financiamento para moradia pelos extratos de média e baixa renda. A experiência brasileira recente" (LC/L.1044), julio de 1997.
- 63 "Acceso a la Vivienda y Subsidios directos a la demanda: Análisis y lecciones de las experiencias latinoamericanas" (LC/L.1045), julio de 1997.
- 64 "Crisis Financiera y Regulación de Multibancos en Venezuela" (LC/L.1046), julio de 1997.
- 65 "Reforma al Sistema Financiero y Regulación de Conglomerados Financieros en Argentina" (LC/L.1047), julio de 1997.
- 66 "Regulación y Supervisión de Conglomerados Financieros en Colombia" (LC/L.1049), agosto de 1997.
- 67 "Algunos Factores que inciden en la Distribución del Ingreso en Argentina, 1980-1992. Un análisis descriptivo" (LC/L.1055), agosto de 1997.

- 68 "Algunos factores que inciden en la Distribución del Ingreso en Colombia, 1980-1992. Un análisis descriptivo" (LC/L.1060), agosto de 1997.
- 69 "Algunos factores que inciden en la Distribución del Ingreso en Chile, 1987-1992. Un análisis descriptivo" (LC/L.1067), septiembre de 1997.
- 70 "Un análisis descriptivo de la Distribución del Ingreso en México, 1984-1992" (LC/L.1068), septiembre de 1997.
- 71 "Un análisis descriptivo de factores que inciden en la Distribución del Ingreso en Brasil, 1979-1990" (LC/L.1077 y Corr.1), septiembre de 1997.
- 72 "Rasgos estilizados de la Distribución del Ingreso en cinco países de América Latina y lineamientos generales para una política redistributiva" (LC/L.1084), diciembre de 1997.
- 73 "Perspectiva de Género en la Reforma de la Seguridad Social en Salud en Colombia" (LC/L.1108), mayo de 1998.
- 74 "Reformas a la Institucionalidad del Crédito y el Financiamiento a Empresas de Menor Tamaño: La experiencia chilena con sistemas de "segundo piso" 1990-1998". (LC/L.1156), noviembre de 1998.
- 75 "El Factor Institucional en Reformas a las Políticas de Crédito y Financiamiento de Empresas de Menor Tamaño: La experiencia colombiana reciente" (LC/L.1163), enero de 1999.
- 76 "Un Perfil del Déficit de Vivienda en Uruguay, 1994". (LC/L.1165), enero de 1999.
- 77 "El Financiamiento de la Pequeña y Mediana Empresa en Costa Rica: Análisis del Comportamiento Reciente y Propuestas de Reforma" (LC/L.1178), marzo de 1999.
- 78 "El Factor Institucional en los Resultados y Desafíos de la Política de Vivienda de Interés Social en Chile" (LC/L.1194), abril de 1999.