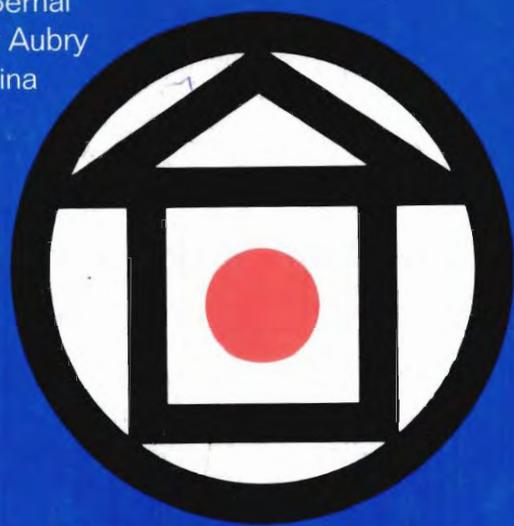


Política Habitacional

Alberto Gutiérrez Bernal
Alberto Etchegaray Aubry
Marino Henao Ospina



EXPERIENCIA LATINOAMERICANA
Seminario

Política Habitacional: Experiencia Latinoamericana

Seminario

Caracas, 21 de octubre de 1994

Coordinación de publicación:

Gerencia de Investigación y Desarrollo
de la

- © **Fundación Vivienda Popular**
Calle Junín Qta. Jupiter, Urb. El Rosal-Caracas/Venezuela
Telfs.:952.1786/952.4662/953.8286

Para esta edición :

- © **Fondo Editorial Fundación Vivienda Popular, 1996.**

ISBN: 980-07-3758-8

Portada : Yolanda Venezia Pérez
Composición y Montaje : Daisy Portillo-Jaimes
Impreso en: Litografía Litotac,ca.
Edición: 500 ejemplares

Política Habitacional: Experiencia Latinoamericana

Seminario

Caracas, 21 de octubre de 1994

Fundación Vivienda Popular
Caracas, 1996

Indice

Introducción	7
La experiencia en vivienda y desarrollo urbano, perspectiva regional.	
<i>Dr. Marino Henao</i>	9
La experiencia chilena.	
<i>Dr. Alberto Etchegaray</i>	27
La experiencia colombiana.	
<i>Dr. Alberto Gutiérrez Bernal</i>	62

Introducción

Como parte de los actos programados por el Consejo Nacional de la Vivienda de Venezuela para conmemorar el Mes del Hábitat, la Fundación de la Vivienda Popular con el patrocinio de la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID), a través de su Oficina Regional para la Vivienda y el Desarrollo Urbano para Sur América (RHUDO/SA), organizó un Taller Seminario con la participación de representantes de algunos países latinoamericanos, en el cual se discutieron e intercambiaron ideas sobre las políticas de viviendas de estos países para así aportar nuevos elementos que contribuyan a solucionar el problema de la vivienda de los sectores de menores ingresos. Como ponentes principales se invitaron a los Doctores Alberto Gutiérrez Bernal de Colombia, Alberto Etchegaray Aubry de Chile y Marino Henao Ospina de Ecuador. Este evento se celebró en Caracas el 21 de octubre de 1994.

La experiencia en vivienda y desarrollo urbano: perspectiva regional

Dr. Marino Henao

Doctor en Derecho, estudios en Economía, Programas Internacionales en Desarrollo Económico y Social, Planeación, Gestión y Reforma del Estado. Profesor universitario, asesor de la Presidencia de la República de Colombia; Secretario Técnico de la Comisión Presidencial para la Reforma del Estado Colombiano, Director Ejecutivo del Centro Latinoamericano para la Gestión Urbana, Secretario de Coordinación de la Red Latinoamericana y del Caribe de Instituciones de Vivienda, de Gestión y Medio Ambiente Urbano.

La situación y experiencias en el sector de vivienda y desarrollo urbano en Latinoamérica.

Inicialmente quiero mencionar cinco hechos. Primer hecho: en los países del mundo en desarrollo, a diferencia de los países desarrollados, la población tiende a concentrarse en una ciudad. De hecho, hasta 1950 la gran mayoría de las ciudades, de las grandes metrópolis, estaban ubicadas

en el mundo desarrollado; para el año 2000, la gran mayoría de las 26 ciudades con más población mundial, van a estar en el mundo en desarrollo. De alguna manera podemos establecer una cierta asociación entre grandes metrópolis y pobreza.

Segundo hecho: Las ciudades latinoamericanas en su gran mayoría son ciudades de baja densidad.

Tercer hecho. En las grandes ciudades de los países latinoamericanos hay una decreciente velocidad de circulación. En un reciente estudio se muestra que Bogotá en 1970 tenía una velocidad de circulación de 40K/h., y en 1994 tiene una velocidad de circulación de 12K/h., en realidad, 12 K/h no es mucho más que la velocidad de un coche de caballos en la baja del medio. Decreciente velocidad de circulación; en cambio, creciente contaminación, creciente distancia para traer el agua. Ciudades que estuvieron muy bien emplazadas, tuvieron magníficos emplazamientos con esa gran sabiduría del urbanismo español, muy cerca de las fuentes de agua; hoy están algunas, a 150 kilómetros de las fuentes de agua, y más. Y creciente distancia para la disposición de basuras.

Cuarto hecho. Al que se han referido los expositores en el acto de instalación, con tal vez una sola excepción en toda la región: crecientes déficits habitacionales.

Un quinto hecho. Un alto porcentaje -la mayor parte en varios países- de la vivienda que se construye, está siendo construida de manera informal, sin las más mínimas condiciones de urbanización, estructuras y usos de espacios; sin títulos sobre el terreno, sin acceso al financiamiento, y al alto costo y riesgo.

Tratando de explorar las causas de este crecimiento francamente caótico, disfuncional y contraproducente de muchas de nuestras ciudades, incluso, de ciudades que en su momento fueron grandes éxitos del desarrollo urbano, tratando de identificar algunas de las causas, yo mencionaría cinco puntos.

Causa 1. Las distorsiones del sistema económico, ocultan los rendimientos decrecientes de grandes ciudades, que agotaron sus ventajas geográficas sin sustituirlas por ventajas económicas y por ventajas tecnológicas; un sistema consolidado de subsidios oscuros, complejos, no transparentes, no eficientes que distorsionan el sistema económico y no deja ver las ventajas competitivas que podrían tener otros centros intermedios. De tal manera que se anulan o no se dejan ver las ventajas competitivas de

otros centros intermedios, que podrían ser centros para magnetizar la población y las inversiones.

Causa 2. El sistema de financiamiento de las ciudades no incentiva el uso productivo de la tierra urbana, no incentiva la eficiencia en el uso de disposición del agua y no incentiva un manejo integral de los desechos sólidos. En este punto, yo quiero destacar la regresividad y la ineficiencia del sistema de subsidios escondido y complejo que hay en nuestros países para el sistema de transporte.

En unos pocos países existen subsidios a la gasolina, en algunos subsisten subsidios directos a los transportadores, que se pagan a éstos; en todos existe un subsidio complejo muy escondido, muy poco entendido que es el subsidio vía, el subsidio para la construcción de vías. De hecho, no hay manera de que sea visible la ventaja comparativa de un sistema en el transporte público; la ventaja competitiva de un sistema de transporte público, frente a los grandes subsidios muy complejos que en la mayoría de nuestros países existen, para el sistema de transporte; o bien a la gasolina, o bien a los transportadores o bien subsidio a la construcción de vías.

Estos sistemas de financiamiento de las ciudades, también se revelan en la sub-utilización del suelo urbano; es entendible que si los dueños de los terrenos no tienen que pagar por su valorización por las obras de infraestructura, los dueños de los terrenos no le ven la función económica que los terrenos tienen que cumplir, y frecuentemente esperan pasivamente las inversiones públicas que van a tener un impacto de valorización sobre los terrenos, sin hacer mayores inversiones privadas, y desde luego fomentando una economía oligopólica, una economía urbano-oligopólica bastante especulativa. El problema de los subsidios vías obras de infraestructura para desarrollar terrenos urbanos, tiene su dramática expresión en que la mayoría de las ciudades latinoamericanas son de baja densidad, hay muchos terrenos ociosos, cuando por otra parte grupos de la población que precisamente por la alta valorización de esos terrenos no han podido acceder a comprarlos, han sido lanzados a zonas geográficamente no urbanizables o expuestas a riesgo de inundaciones, erosiones, etc. Obviamente por mi trabajo, yo no debo sólo citar documentos o investigaciones que nosotros tenemos sobre países o sobre ciudades, sino cuando esos documentos más bien proceden de fuentes oficiales, o sea, cuando el propio gobierno o la entidad oficial o el municipio ha hecho el

estudio, por eso voy a citar el caso de Porto Alegre en Brasil. Hay un reciente estudio sobre esta región que lo hizo la municipalidad, en el cual se muestra que éste tiene más de 3.000 hectáreas urbanizadas sin ningún uso, con una densidad promedio de 150 personas por hectárea, que sería algo muy normal en Bogotá, donde hay una densidad como de 200 personas por hectárea; en Santiago entiendo que hay una densidad de 100 personas por hectárea, el objetivo del señor Ministro, el doctor Alberto Etchegaray, en su gestión fue pasar la densidad a 150 personas por hectárea.

Causa 3. Escasa o mínima movilización de inversiones privadas para infraestructura, vivienda y servicios urbanos. En casi todos los países latinoamericanos es, prácticamente nula la inversión privada para infraestructura y servicios urbanos, y en la mayoría sigue siendo muy baja la inversión privada para vivienda. Las excepciones relevantes, que precisamente serán objeto de análisis en este Seminario, son las de Chile y Colombia.

Causa 4. La adquisición, transmisión, registro, uso y extinción de los derechos de propiedad sobre la tierra urbana, se siguen rigiendo por un derecho que fue concebido para un mundo predominantemente rural; esa magistral obra de la cultura jurídica que los grandes escritores siempre han acudido a leer por su preciosismo y por su rigor, que fue el Código Civil Chileno, hecho por el gran Maestro de las Américas del siglo pasado, por el venezolano Don Andrés Bello. Desde luego que es un monumento de la cultura jurídica de todos los tiempos; pero hay que entender que el Código Civil que circuló en toda Latinoamérica, que todos los países lo adaptamos del Código Civil Chileno, fue un Código hecho para una sociedad predominantemente rural, sin la rapidez de las transacciones, la rapidez de los movimientos comerciales de un mundo aceleradamente cambiante, creciente, globalizado, altamente tecnológico como es el mundo de hoy. O sea, 20 años para la prescripción adquisitiva del dominio, tenían una significación en una sociedad rural, pero 20 años para la propiedad de la tierra urbana, para la prescripción adquisitiva del dominio es una generación entera que constituyó un tiempo larguísimo que no sintoniza con el mundo urbano rápido de hoy.

Logrado eso, es que ninguna sociedad se puede dar el lujo que se están dando algunas sociedades latinoamericanas, no todas, hay países donde el fenómeno de la informalidad es muy reducido, casi nulo, como en Chile. Pero en Lima, en Bogotá, supongo que en Caracas, la mitad de las

edificaciones construidas en los últimos años, o más, son construidas como vivienda informal, son desarrollos espontáneos, generalmente sobre tierra ilegalmente ocupada. Ninguna sociedad se puede dar el lujo de tener la mitad de su patrimonio inmueble, relativamente bloqueado fuera de las transacciones formales del comercio, fuera del mundo de los negocios, y sin acceso al crédito, cuando todos sabemos que los mecanismos de financiación son el instrumento estratégico del desarrollo.

Causa 5. Las regulaciones del desarrollo urbano, la forma como se regula el desarrollo urbano y las formas de gestión de las ciudades, y aún, las fuentes de ingreso de las ciudades, siguen en lo esencial correspondiendo a principios de siglo, es la misma cultura de un mundo que apenas tenía un bajo porcentaje de su población en las ciudades, aplicada a un mundo fundamentalmente urbano. Y por lo mismo no captan las prioridades de hoy, no captan las prioridades de enfrentar la pobreza, no captan las realidades de la pobreza, no captan la prioridad de proteger el ambiente, y menos captan la necesidad de alistarse para un mundo altamente competitivo, donde muchas de las inversiones se van a decidir por las ventajas competitivas que tengan las ciudades.

Un inversionista va a pensar cuánto le cuesta colocar una inversión en una ciudad en donde se pierden tres horas de transporte por día. Un inversionista va a pensar si colocar una inversión en una ciudad donde ya se ha llegado a los límites de contaminación ambiental, porque sabe que eso va a tener una incidencia para él, y eso se va a reflejar en costos. Y ni hablar de colocar una inversión en una ciudad donde se están profundizando los problemas de pobreza, y por lo tanto, es un sitio potencialmente riesgoso, desde el punto de vista político y social.

O sea, en un mundo hacia la globalización, las ventajas competitivas de las ciudades son un punto estratégico, son un punto clave. Es un mundo donde la tecnología gerencial se ha sofisticado tanto, que las empresas en este momento, las grandes empresas de los Estados Unidos y Europa, empiezan a establecer ahorros en el uso de espacio y a introducir el concepto de la oficina virtual y deshacerse de activos inmuebles, o a arrendarlos.

Sobre esa base, hay un concepto en la tecnología gerencial de nuestro tiempo, yo no estoy muy entusiasmado con las modas gerenciales, pero hay un concepto que tiene una gran profundidad, es el concepto de la

reingeniería, y en este caso aplica, porque se trata de reinventar, de repensar, la forma como venimos financiando el desarrollo de las ciudades, financiando la vivienda, como venimos gestionando las ciudades, y como venimos regulando el desarrollo urbano, o sea, se trata de hacer una verdadera reingeniería de los procesos urbanos de financiación, gestión y regulación, para buscar lo que es el desarrollo sostenible, que no es más que esas tres palabras claves: productividad, equidad y transparencia.

Yo quiero reconocer que en la región ha habido sin utilizar esa expresión, unas muy relevantes y muy exitosas experiencias de reingeniería, y entre ellas, a mi lado está el doctor Alberto Etchegaray, que condujo en Chile, la enorme experiencia de movilización de ahorro privado para la vivienda, y de focalización y eficiencia del sistema de subsidios, y de redefinición del rol del Estado, en los problemas de vivienda.

Antes de hacer unas precisiones sobre eso, quiero decir dos cosas: una política económica equivocada es devastadora para la vivienda, porque es el sector más sensible en el sentido de que moviliza inversiones de muy largo plazo, riesgos de muy largo plazo. Una política económica que crea incertidumbres, es simplemente devastadora para la vivienda. Todos los que estamos aquí vivimos la experiencia, o hemos vivido la experiencia de cuantas instituciones de financiamiento habitacional naufragaron, se ahogaron en las políticas económicas equivocadas del pasado reciente en todos nuestros países, particularmente con el problema de la inflación. Muy pocos países se sustrajeron parcialmente al problema, y fueron precisamente los países, que como Colombia o como Chile, tenían mecanismos para enfrentar procesos inflacionarios, como era la indexación. Aquí en Venezuela ustedes tienen, una de las personas que más ha aportado al desarrollo, no solo de una cultura en el tema y una comprensión del tema, sino a desarrollar una tecnología para manejar la movilización de recursos para la vivienda, en economías, no solamente inflacionarias, sino, para prevenir de la inflación. Está con nosotros y es el Ingeniero Eduardo Fuentes.

En segundo lugar, hay que acometer una cierta reingeniería de los procesos urbanos, y podemos aprovechar que ya hay unas experiencias muy relevantes. Cosas que quiero destacar en esta reingeniería de los procesos urbanos: 1. Descentralización. Si ustedes ven como se distribuye el gasto público en los países desarrollados, se van a encontrar con que en

estos los gobiernos locales, manejan más del 30% del gasto público. En Estados Unidos casi el 37%, en Alemania también como el 35%, algunos incluso, como en Dinamarca gastan el 80%. Pero para tener una idea más general, el promedio del gasto local en los países desarrollados es del 41%. En nuestra región, en Latinoamérica, y en general en el mundo en desarrollo, la participación de los gobiernos locales en el gasto público es irrisoria, en unos países el 3%, en otros el 4, el 6%, no voy a mencionar todos los casos de los países en que es más baja para no molestar a nadie, pero mejor, lo que sí voy a destacar, es que hay países, que en mi opinión no están recorriendo el camino acertado, en tratar de darle un juego a los gobiernos locales en el gasto público. Hay muchas razones para eso, una razón es, que en los gobiernos locales donde se pueden cultivar los valores que van a ser básicos para el mundo del futuro, han sido siempre básicos en el desarrollo: la responsabilidad, la autonomía, la confianza, porque es que la confianza es un valor básico, no hay una sociedad que pueda funcionar sin ésta, uno necesita la confianza para las relaciones económicas, para las relaciones políticas, hasta para las relaciones afectivas, para todo se necesita la confianza. Pero bien, países como Colombia, Brasil y Chile han hecho un avance importante en los últimos años hacia la descentralización. En esos tres países, la participación de los gobiernos locales, en el gasto público ya está entre el 11 y el 16%, en los demás países de la región, está en un promedio de 4%. Les decía que el promedio de los países industrializados es el 41%.

2. Derechos de propiedad, legalización de los títulos de propiedad. No podemos seguir teniendo la mitad del patrimonio inmueble, fuera del comercio, pero sobre todo, una sociedad no puede vivir anulando o despreciando el esfuerzo humano que significa el construir todas esas casas que vemos cuando pasamos por Lima o pasamos por Bogotá o pasamos por Caracas. Lo que esas casas prueban, es que los pobres si tienen una gran capacidad de ahorro, que los pobres hacen grandes esfuerzos y ahí está directamente una falla de nuestro sistema, que no ha sabido canalizar, encauzar positivamente ese esfuerzo humano, esa energía humana.

3. En cuanto a financiación y gestión del desarrollo urbano, tenemos que tener una mente más receptiva y más abierta a nuevas alternativas de gestión, por qué la basura no puede ser manejada por una

empresa privada?, ya hay en varios de nuestros países, entiendo que en Venezuela también, experiencias relevantes en este campo. En Bogotá la experiencia está funcionando, en Chile está funcionando, la gestión privada de las basuras, pero hay que poner el otro lado, hay países donde funciona la gestión privada de la recolección de basuras pero no funciona la financiación privada de las basuras, o sea, no se paga por las tarifas de la recolección de basuras. Hay países donde en materia de agua, el decil de más altos ingresos paga 10 centavos de dólar por metro cúbico de agua, y los dos deciles de más bajos ingresos, como no tienen acceso a la red pública de agua, tienen que comprarla en carros tanqueros o carros distribuidores, y va uno a hacer la cuenta y les cuesta hasta, dos, tres dólares el metro cúbico de agua. Yo decía ahora, que el desarrollo sostenible tiene 3 pies, y 3 patas del desarrollo sostenible son productividad y a eso hemos apuntado, la otra pata es equidad, o sea, no puede ser sostenible un desarrollo que se soporte en la columna más débil. Si los deciles de más altos ingresos por lo menos pagarán los costos del agua a través de tarifa, se podría aplicar un sistema focalizado de subsidios para favorecer a los grupos de bajos ingresos, y en todo caso habría capital suficiente de las empresas para poder extender las redes de agua.

Los 3 deciles de más bajos ingresos, en algunos 4 deciles de más bajos ingresos, de las ciudades latinoamericanas no acceden a la red pública de agua. En una ciudad hay que disponer de información sobre los lotes o terrenos ociosos, porque son infraestructuras que se han desarrollado con inversiones públicas. No es sostenible un esquema de socialización de los costos y de individualización de las ganancias. Pienso que impuestos progresivos a la tierra sin identificar, en Chile los llaman lotes baldíos, son necesarios para presionar a los propietarios para que construyan, para que le den al inmueble la función económica que tienen. El Ministro Alberto Etcheberry hizo en Chile un esfuerzo muy importante, a través del Plan Metropolitano de la ciudad de Santiago, para redensificarlo. Estos instrumentos basados en incentivos disuasivos fiscales, también tienen un papel en la misma dirección que apuntaba el Ministro en Chile.

Igualmente, la creciente contaminación de las grandes ciudades latinoamericanas, obliga a revisar a profundidad el sistema de transporte, los subsidios escondidos y regresivos que hay detrás del sistema de transporte. Las personas que van conduciendo su vehículo particular, ni

siquiera saben, ni siquiera sospechan que son unos subsidiados del sistema, que el Estado está pagando por las vías públicas, que el Estado, en algunos países, incluso, ya menos, pero en algunas partes paga impuesto a la gasolina, mientras tanto, esos subsidios podrían estar mejor aplicados en sistemas de transporte público, y en ese caso, podrían atacarse simultáneamente dos objetivos: el objetivo de lucha contra la pobreza y el objetivo de proteger el ambiente.

4. La formación de ahorro interno, y la movilización de inversiones nacionales y extranjeras, para la vivienda, para la infraestructura y para los servicios urbanos. Solo menciono instrumentos: las administradoras de fondos de pensiones, como inversionistas institucionales del sector, la titularización de la cartera hipotecaria. En Colombia se espera que con la titularización de la enorme cartera hipotecaria del Sistema de la Unidad de Valor Costante, el Sistema UPAC y las corporaciones de ahorro y vivienda, creo que tienen una cartera hipotecaria, que me va a corregir después el doctor Alberto Gutiérrez, no puede estar en el orden de casi 8 mil millones de dólares, y las corporaciones de ahorro y vivienda en Colombia colocaron en el primer semestre de este año, hicieron colocaciones para construcción y para vivienda, en general, de 1.200 millones de dólares. La cartera hipotecaria, hay estimativos de que la titularización de esa cartera en los próximos dos años podría llegar a los mil millones de dólares también.

Pero no solo titularización de cartera hipotecaria, hay un mecanismo que en Colombia empieza a usarse con bastante intensidad, que es la titularización de inmuebles en construcción, 200 millones de dólares se han movido en Colombia, 150 mil millones de pesos colombianos, se hacen apoyándose en un excelente sistema de instituciones fiduciarias que hay en Colombia, se constituye un patrimonio, en el caso de la titularización de la cartera hipotecaria se hace constituyendo un patrimonio autónomo en una entidad fiduciaria, emitiendo los títulos. En el caso de inmuebles de la titularización de inmuebles en construcción a través de una sociedad fiduciaria se hace lo mismo.

En Colombia ha habido una experiencia importante con la utilización del leasing inmobiliario, pero la utilización de este instrumento se ha hecho básicamente para inmuebles destinados a la industria o al comercio, y para bodegas y todo esto. Lo que me parece, no solamente pionero a nivel mundial, sino que me parece fascinante, y quiero darle un home-

naje muy, muy especial otra vez al doctor Alberto Etchegaray. La introducción del leasing habitacional, o sea, el leasing inmobiliario en Colombia, no se asociaba mucho con el leasing para vivienda propiamente. Lo interesante para mí del leasing habitacional, es que responde a esas preguntas que todo el mundo se hace, que la persona más sencilla se hace, yo me hacía la pregunta en un momento, oye, cómo es que uno todos los meses paga arriendo y esa casa no queda de uno?, esa pregunta que se hace la gente sencilla, dice, por qué yo pago arriendo todos los meses y la casa nunca queda mía?. Entonces, entender que uno pueda pagar el arriendo y además ir haciendo un abono, dejar una parte para ir amortizando el valor de la vivienda, y desarrollar eso, como un instrumento para la movilización de recursos para vivienda, es una cosa fascinante, pionera, de unas inmensas posibilidades de aplicación. Pero además contesta muchos otros problemas, contesta los problemas de las garantías, se resuelve ese problema, se resuelve otro problema grande y es que la gente a veces no tiene capacidad para ir formando su capital, para dar la cuota inicial para una casa, en fin, tantas cosas importantes.

Preguntas al doctor Marino Henao Ospina

Pregunta Nº 1

En nuestro país en el cual los sectores informales han dado, como usted bien ha dicho, unas enormes respuestas, y quizás ha sobrepasado al sector público y privado en su capacidad de respuesta, lamentablemente en forma desordenada, ha sido tradicional el manipularlos, el actuar con paternalismo y con clientelismo. Ahora, dentro de la experiencia global que usted plantea en América Latina, ¿qué balance observa en la tendencia o el intento de cambiar estos esquemas en los diferentes países?

Respuesta

Yo diría que lo más grave que hay en la movilización de recursos públicos, son los sistemas de transferencias discrecionales, no regladas.

Digamos que las transferencias deben o pueden ser condicionadas o no condicionadas; pero lo más grave es eso de que un Presidente pueda llegar y entregarle un cheque de tantos o un Ministro o un Congresista, pueda llegar y entregarle un cheque de tanto a una comunidad o a un Alcalde o a un Gobernador, o a una persona. Todos esos auxilios y transferencias discrecionales, estimulan el subdesarrollo político, estimulan todos esos sistemas clientelistas o soportan las estructuras del clientelismo y del paternalismo.

Las transferencias de ingresos de recursos en el sector público deben ser regladas, deben ser claras; sobre ellas cabe aplicar mucho el principio de lo que hemos hablado de los subsidios. Deben ser focalizados, transparentes, definir los objetivos, ser eficientes y definir su proyección en el tiempo. En cuanto al clientelismo, yo pienso que por fortuna el clientelismo responde a una ley de rendimientos marginales decrecientes; o sea, tiene una trayectoria parabólica. El clientelismo funciona bien en un sistema donde hay baja participación popular; el jefe clientelista puede satisfacer las demandas de la beca, casa, educación, atención médica. Todas estas cosas le dan poder al jefe clientelista.

Pero cuando el sistema se amplía y hay intensiva participación en los procesos de decisión, ya el jefe clientelista no puede responder. Entonces empiezan a ser decrecientes los rendimientos; así que al jefe clientelista le sirve que vaya más y más gente hasta un punto óptimo, en que más gente es ya -digamos- un rendimiento decreciente, y como hay una frase que se usa en algunos países que a mi me gusta mucho: simplemente en la democracia hay que meter a la gente.

Pregunta Nº 2

Si veinte años para la prescripción de los títulos sobre la tierra es mucho tiempo, ¿veinte años de plazo para pagar una vivienda no es demasiado tiempo? Es decir, la pregunta viene en este sentido: si nosotros tenemos que ir a una reingeniería de la vivienda o del desarrollo urbano, uno de los factores fundamentales sería, reingenierizar a los mecanismos de financiamiento, una especie de nueva ingeniería financiera que permitiera adaptar -como muy bien lo decía el doctor Henao- permitiera adaptar estos mecanismos a la forma como hoy en día se están construyendo nuestras ciudades; y nuestras ciudades las están construyendo la gente y las están

construyendo con mecanismos que pudiéramos identificar como de créditos de corto plazo. Entonces, esa reingeniería financiera que permita ir hacia el corto plazo, es un mecanismo que contribuye también a luchar contra la inflación, o por lo menos a atenuar los efectos corrosivos de la inflación sobre el dinero. Entonces, sobre ese punto quisiera oír algún comentario del doctor Henao.

Respuesta

Yo pienso que eso depende de las realidades y de los segmentos del mercado; por ejemplo, en algunas ciudades y países estos intentos no aplican. En algunas ciudades se está construyendo básicamente vivienda progresiva con la reingeniería de los procesos urbanos queremos encauzar, canalizar positivamente esa vivienda progresiva, la queremos encauzar positivamente desde el punto de vista de mejorar sus condiciones estructurales, de mejorar la distribución de los espacios, y también de acceder al crédito.

Si estamos en un proceso como ese, seguramente los créditos de corto plazo, van a ser muy pertinentes, y no solamente de corto plazo sino créditos sucesivos o créditos escalonados.

Del otro lado, los plazos de veinte años y más, son más bien como una garantía, como una tranquilidad para distribuir mejor en el tiempo el cumplimiento de la obligación de acuerdo con las realidades, las posibilidades y las capacidades de pago; eso definitivamente, va a responder a las capacidades de pago. Un principio, que muchos seguimos es que a la vivienda la familia debe asignar un porcentaje de sus ingresos, y no debe ir más arriba de ese porcentaje de ingresos. Entonces, si para poder pagar en cinco años o diez años, la familia va a tener que pagar un porcentaje mayor de sus ingresos, un porcentaje excesivo de sus ingresos, pues realmente es mejor que el crédito esté a veinte años.

Pero lo que ocurre en muchos países, por ejemplo en Estados Unidos es que, el crédito generalmente se otorga a treinta años, pero la gente no lo paga en treinta años, en realidad la gente lo paga en promedio como en doce años, de acuerdo con la evolución de los ingresos y de la situación patrimonial de la familia. Entonces digamos, es mejor que haya un respaldo como ese y manden a arreglar en el camino, que el crédito sea de muy corto plazo y que haya que buscar refinanciaciones.

Pregunta N° 3

Doctor Henao. Usted mencionó un hecho que todos conocemos y sufrimos, que es el aumento de los cordones de miseria alrededor de nuestras ciudades importantes en toda Latinoamérica. Esto está llevando pues a los gobiernos a buscarle alguna solución de alguna manera, para mejorar las condiciones de vida de ese entorno indeseable. Pero en todo caso, siempre se tiene que pensar en alguna inversión en esas áreas, ¿qué experiencia tienen ustedes en Colombia sobre los llamados Programas de Consolidación y Mejoramiento de Barrios o de Villas Miserias o de áreas en desarrollo precario -para decirlo de alguna manera-? ¿Y qué porcentaje con respecto a la inversión real en nuevas viviendas, debería tener eso en el supuesto de que usted haya hecho algún análisis o tenga algún estudio sobre esto?

¿Cuál debería ser una proporción deseable en la inversión que se haga entre vivienda nueva y vivienda a ser mejorada?

Respuesta

En Colombia, este problema es como ustedes saben, de una gran profundidad y gran alcance. En 1986 habían transcurrido unos catorce años, trece años desde la introducción del sistema de las unidades de valor constante, de la UPAC y de las corporaciones de ahorro y vivienda. Como ustedes vieron, realmente el sistema como lo va a explicar el doctor Gutiérrez, el sistema moviliza recursos muy grandes. Pero nos estamos dando cuenta de un problema:

Primero. A los créditos de UPAC estaban accediendo estratos socioeconómicos medios-altos, medios-medios, pero no los estratos económicos más bajos, y menos de la economía informal; la gran realidad. Y el planteamiento que desde entonces se hizo, pero que yo creo que en Colombia todavía no se ha desarrollado con mucho éxito, que todavía falta mucho por elaborar en eso, es la focalización y eficiencia de subsidios, cómo pueden funcionar los subsidios; no subsidios a través de la construcción directa de vivienda por el Estado, no subsidios a través del mejoramiento directo de viviendas por el Estado, no subsidios a través de obras directamente estatales ni subsidios vía tasas de interés, sino subsidios que más bien activan y complementan el mercado. Eso existe.

Y lo segundo, que contesta más precisamente a lo que usted plantea; bueno, ese fue el planteamiento pero no se hizo mucho entre el 86 y el 90 en eso; del 90 al 94 se pudo avanzar algo más. Lo segundo es que, el mayor problema de las viviendas desarrolladas por sector informal, es que generalmente carecen de infraestructura; aunque yo me quedé impresionado aquí que fuimos a estas viviendas, a las que fuimos nosotros si tenían agua y tenían energía, y tenían incluso cloacas y todo esto.

Pero en Colombia lo más frecuente es, que la vivienda en el sector informal simplemente carece de infraestructura y de servicios urbanos. Entonces lo que en Colombia se hizo fue un proceso muy profundo de descentralización, para darle a los municipios los recursos para que movilizaran también a la comunidad, movilizaran la participación ciudadana y la participación comunitaria; que no es exactamente lo mismo. La movilizaron para identificar las prioridades, para definir qué es lo que hay que hacer y con quién se va a hacer. Y, a partir de eso yo encuentro que en Colombia hay una enorme cantidad de experiencias relevantes y exitosas en ir saliendo de los problemas de todos los cinturones de miseria de las ciudades.

Las transferencias de la Nación a los municipios, necesariamente deben de estar destinadas a soluciones de infraestructura y vivienda y servicios urbanos. En 1986, se decidió un incremento gradual. Llegando a 1992 según la Ley que se expidió en el 96, a casi el 50% del Impuesto al Valor Agregado. Tengo memoria de que en 1992 el Impuesto al Valor Agregado en Colombia pasaba de 2.000 millones de dólares; o sea, que la transferencia al conjunto de los municipios del país era del orden de 1.000 millones de dólares. Cuando se expidió la Constitución de 1991, ese sistema se consolidó, no siguió incrementándose tan rápidamente, pero siguió incrementándose; se desaceleró pero siguió incrementándose.

Las transferencias a los municipios este año son de 850.000 millones de pesos, que son otra vez más de 1.000 millones de dólares. Esa es una fuente, la otra fuente es que los municipios en Colombia tienen la competencia para cobrar el Impuesto Territorial, como lo advirtió el Viceministro con el problema que conocemos de la desactualización de los avalúos catastrales, tienen competencia para cobrar el Impuesto de Industria y Comercio. Tienen competencia que es muy importante, y la han hecho, la han usado para cobrar contribuciones de valorización por obras

públicas; y algo que es muy importante y muy reciente, los municipios en Colombia pueden cobrar una sobretasa del 8% al Impuesto a la Gasolina.

Y una ciudad por ejemplo como Cali y Pereira y otras ciudades, han emitido bonos, para financiar obras de infraestructura, respaldados esos bonos en los ingresos del Impuesto de la sobretasa del Impuesto a la Gasolina, y bueno, son tan creíbles esos bonos, tienen tanta confianza que se han vendido en tres días, en una semana; en fin, unos grandes éxitos que ha tenido otra vez el municipio colombiano en la movilización de recursos para resolver esos problemas.

Pregunta N° 4

Doctor Henao. Excelente su exposición. Me preocupan tres cosas: primero, las ciudades. Creo que nuestras ciudades latinoamericanas tienen un estándar de vida mucho mejor que esas ciudades que usted mencionó en el siglo pasado en el mundo desarrollado; la calidad de vida de Londres y París hace siglo y medio, era mucho peor, con problemas mucho más graves de abastecimiento, agua, disposición de aguas negras, falta de vivienda. Yo creo que lamentablemente lo que nos sucede a la humanidad, es que tenemos que sufrir los procesos; quiere decir, que posiblemente nosotros hace siglo y medio estaríamos en Londres discutiendo los problemas que ahora tenemos en estas ciudades.

Y creo que si lo vemos con un poco de visión histórica, nosotros ahora somos los que tenemos el problema y lo vamos a tener que resolver; y posiblemente en el siglo pasado, estaríamos diciendo en Londres: que buena distribución de la población tienen los países latinoamericanos, fíjense que no hay ciudades en donde se está concentrando la población. Ahora ellos lograron que ese problema lo resolvieran al hacer descentralizaciones, etc., y nosotros somos los que hemos sufrido este proceso. Posiblemente tengamos un poco de visión histórica, y ahora los latinoamericanos en estas ciudades tenemos que resolverlo.

El segundo punto que me preocupa mucho, es el de la indexación. Se menciona como un éxito la indexación, los UPAC, etc. Yo he leído mucho, creo que todos hemos leído mucho sobre esto, y recuerdo una gravísima discusión en una reunión donde un ministro que me parece

brillante, de un gobierno anterior, decía que, el mecanismo de la indexación era diabólico y perverso; recuerdo los dos adjetivos. Decía que, el mundo desarrollado había logrado no indexarse en todos los sectores de la economía, sino era luchar contra la inflación; y la discusión se dividía en que habían economistas que decían que era mejor indexarse, y otros que decían: vamos a combatir la inflación.

Yo nunca he llegado a saber cuál es la verdad de la solución, porque la verdad es que cuando oigo a todos los economistas, cada uno tiene una opinión diferente; es bien difícil oír al unísono hablando a todos los economistas a la vez y estar de acuerdo en el tema.

Pareciera que la indexación es buena si mi sector y mi problema lo indexo, pero lo demás no. Entonces, pareciera que yo si tengo la ventaja de ir indexado, pero los demás van sufriendo las consecuencias de no estar indexados. Pero si nosotros indexamos todo, empezando por sueldos y salarios, parece que entonces no luchamos contra la inflación sino todos nadamos con la inflación. No sé francamente, cuál es la respuesta adecuada, pero creo que no vale la pena discutirla, porque si hablamos con todos los que están aquí, posiblemente podemos dividir los economistas del mundo en dos: aquellos que luchan contra la inflación, y aquellos que se indexan con la inflación.

El último problema que le quiero tratar doctor Henao, es, que yo admiro las personas, las instituciones que han logrado cambiar de mentalidad. Nosotros en Venezuela leemos mucho sobre las experiencias externas, recibimos distinguidos visitantes, vemos como las instituciones han cambiado; no son pocas las personas distinguidas que han venido a Venezuela a decir: no, nosotros hemos tenido esta experiencia que es diferente a la de ustedes, y hemos logrado un éxito. Y hay unas cuantas personas en Venezuela que estamos tratando de ver cómo podemos hacer para que eso suceda aquí en Venezuela, pero lo que nos parece es que, tenemos que hacer no una reingeniería en las instituciones, sino la reingeniería en el cerebro de nosotros.

Si nosotros no logramos cambiar nuestro cerebro y nuestra manera de pensar, no lo vamos a lograr. De allí que, doctor Henao, la pregunta esencial de todo esto es la siguiente, ¿Cómo lograron ustedes que las personas lograran cambiar, o lograron que esas personas que no pensaban como piensan ustedes, fueran desplazadas para que las grandes decisiones de este cambio, fueran logradas por personas que piensan como ustedes?

Respuesta

Bueno, la exposición suya me gusta mucho, yo comparto muchos aspectos, me prueba que el problema principal es cambiar la mentalidad, y que usted tiene razón; realmente hay que cambiar la mentalidad. Y en dos cosas concretas me voy a referir. Una, la indexación en este momento está sometida a discusiones, se discute la indexación en Chile, se discute la indexación en Colombia. Ni los teóricos más sofisticados de la economía ni tampoco nosotros los que no somos teóricos ni sofisticados, tenemos suficientes elementos de juicio para definir si la indexación está pesando o no en mantener una inflación inercial, como algunos lo sostienen; pero hay una cosa que me parece interesante. Los dos únicos países que tuvieron sistemas de indexación en América Latina en la década del ochenta, que fueron Chile y Colombia, fueron los dos únicos países que no tuvieron inflaciones galopantes en la década del ochenta. Y a mi me parece que eso es importante porque el manejo de la economía como el manejo de la política y como el manejo de los problemas sociales, requieren ir adoptando soluciones para cada momento; hay que ir entendiendo los ciclos de la economía, hay que ir entendiendo los instrumentos que funcionan en el momento, también el agotamiento de las fórmulas o los ciclos de vida de ciertos instrumentos. Cuando uno dice que en Colombia la cartera del sector de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda es del orden de 7-8.000 millones de dólares, uno tiene que aceptar que es un balance muy positivo movilizar 8.000 millones de dólares para prestar en vivienda. Cuando uno dice que las corporaciones de ahorro y vivienda prestaron este primer semestre en Colombia, 1.200 millones de dólares, pues a uno le gusta; a mi me gusta, yo prefiero decir que prestaron 1.200 millones de dólares, que en el país no hubo sino 18 ó 20 millones de dólares para prestar, para movilizar para vivienda. Eso me parece importante.

Finalmente les voy a decir una cosa sobre el tema de las condiciones de vida. Yo definitivamente pienso que las expectativas de la gente sobre la calidad de vida, corresponde a cada época; yo no creo que nosotros podamos fijarnos como objetivo llegar o mantener las condiciones de vida de los países europeos en el siglo XVII o en el siglo XVIII. Sobre la pobreza y sobre subdesarrollo si se puede actuar, pero hay que tener las políticas adecuadas, hay que entender la complejidad de todos los sistemas económicos, políticos, sociales y sus interacciones. Y frente a la pobreza, nosotros no podemos resignarnos a aceptarla como un hecho irreversible. Nosotros frente a la pobreza y frente al subdesarrollo

tenemos la obligación moral de actuar, así como también tenemos la obligación de hacerle entender a la gente, y este es el cambio cultural y de mentalidad que usted mencionaba, que es su responsabilidad, el dignificar su propia vida, construyendo su entorno, todo eso tenemos una responsabilidad moral de hacer.

Y yo por ejemplo me siento normalmente satisfecho cuando tomo un mapa de uno de los indicadores que a mi más me desgarran y me conmueven de la pobreza, que es la tasa de mortalidad de la niñez. Este es un indicador que desgarran, porque todos sabemos que ahí se refleja la desnutrición de las madres y de los niños, y se refleja la falta de educación de las madres, y se refleja por supuesto, la falta de acceso a agua potable, y condiciones de salubridad.

Y cuando yo tomo ese indicador y veo que Colombia en la década del 60 estaba en el mismo sitio que estaban los países africanos, en ese mapa que tenemos del Banco Mundial de 1992 estaba Colombia como los países africanos, marcado con rojo, con una tasa de más del 375 y 225 niños muertos por cada mil. Y después veo, que en 1992, Colombia está con menos del 25 por mil entre la misma situación que los países desarrollados. Yo me siento profundamente emocionado, y a pesar de que mi papel fue apenas un granito de arena en el apoyo del proceso de descentralización y que los municipios recibieran la gestión del agua potable y a pesar de los enormes errores que en todos esos procesos se cometen, y a pesar de todas esas limitaciones y a veces frustraciones, yo me siento inmensamente satisfecho de ver ese indicador. Yo prefiero que no haya 175 por mil niños muertos en Colombia de 200, sino que haya 25. Creo que eso tiene un significado, y eso es la responsabilidad moral que tenemos todos los que estamos en esta mesa, y si nosotros no sintiéramos esa responsabilidad moral, yo no estaría aquí. Gracias.

La experiencia chilena

Dr. Alberto Etchegaray Aubry

Ingeniero Civil de la Facultad de Ciencias Físicas y Matemáticas de la Universidad Católica de Chile, Profesor Universitario, Ministro de la Vivienda y Urbanismo de Chile, (de marzo de 1990 a marzo de 1994), Director de numerosas Fundaciones y Gremios, Asesor del Gobierno de Colombia en materia de Vivienda durante los años 1992 y 1993. Expositor sobre política y vivienda de desarrollo urbano, en congresos de UNIAPRAVI, FIV, FIASI. Y desde marzo de 1994, Presidente del Consejo Nacional de la Pobreza en Chile.

Quiero agradecer esta invitación que me ha hecho la Fundación de la Vivienda Popular de Venezuela, y también decir, que es la segunda oportunidad que tengo de estar en esta ciudad, la primera por una invitación de los inmobiliarios, encabezado por Javier Lartitegui. Muchos de los que están aquí presentes pudimos en esa oportunidad charlar y conversar, especialmente en una reunión celebrada en la sede de la Fundación. Y para mi es muy importante, ver que en Venezuela se está haciendo este esfuerzo de reflexionar, y como lo decía el amigo Luis Penzini, del cambio de las mentalidades, porque al visitar varios países, uno ve que este

esfuerzo no es equivalente en todos ellos. Hay algunos que detectan el problema, detectan los desafíos, pero no hay una voluntad, como la que aquí estoy viendo, por lo menos de los sectores aquí representados, decanos de facultades, exministros de Estado, consejeros del Consejo de la Vivienda, representantes del sector privado, Presidente de la principal entidad que maneja los fondos de vivienda, que me parecen destacables.

Mi segunda reflexión antes de iniciar mi exposición, es que mi amigo Marino Henao me ha hecho un mal servicio, un mal favor, porque a cada momento y minuto, habla de la experiencia exitosa de Chile. La experiencia de Chile es una experiencia con muchas debilidades también, como todas las latinoamericanas. Como lo dije en mi exposición cuando hablé ante la Cámara Inmobiliaria, las experiencias no son exportables, cada país tiene su propia solución, su propia idiosincrasia, y cuenta con sus propios recursos, especialmente humanos. Lo único que hago a través de esta experiencia, es con toda modestia, explicar lo que en Chile ha dado resultado, y también aquellas cosas en las cuales es necesario innovar y persistir, muchas de ellas han salido en las preguntas anteriores, y significan la permanente movilidad dentro de la estabilidad que tiene el sector de vivienda para responder a los requerimientos, especialmente de los pobres. Con esta introducción inicio la exposición.

Chile es un país con una alta composición de territorio antártico, una densidad poblacional muy baja, 100 habitantes por hectárea en la ciudad central, pero un alto componente urbano, igual que el resto de los países latinoamericanos, y con una gran concentración en la ciudad de Santiago.

Chile tiene un crecimiento del producto del 10,4, sostenido en los últimos 10 años y ha tenido un crecimiento en promedio en los últimos 10 años, del 7% anual. La inflación, 12,3, la del último año, se pretende que este año llegue al 11%.

Un déficit en términos de balanza comercial, buscado, en el sentido de aumentar el nivel de importaciones con respecto al de exportaciones, por un asunto que tiene que ver con nuestra moneda de cambio y un déficit en cuenta corriente muy controlado, y reservas internacionales de esa naturaleza. La composición de la inversión en construcción en el país, alcanza ya a 2.500 millones de dólares anuales, y la componente que ha tenido el sector construcción, sobre la cual voy a referirme con atención después a ese tema, en el crecimiento del país ha sido persistente en los últimos 6 años, a un promedio de 12% anual.

En Chile la inflación ha sido un tema recurrente de discusión y un gran objetivo de las políticas macroeconómicas de los gobiernos. Para este año vamos a terminar al 11%, y el Gobierno se ha propuesto como meta el próximo año, bajar una inflación de un dígito. Este problema de la inflación es un problema serio porque los países tienen una especie de prueba en la blancura frente a los organismos internacionales, y muestra un buen comportamiento, que los hace merecedores de todo tipo de aplausos cuando tienen inflaciones bajas. Lo que pasa es que en países de desarrollo como los nuestros, especialmente con las realidades latinoamericana, estos entrañan grandes riesgos porque, estructuralmente, también los países no están adecuados para controlar en la forma que pueden hacerlo dicha inflación. El tema argentino, el tema peruano, son temas hoy día de gran debate, dentro de esas sociedades. Es cierto que en Argentina se ha controlado la inflación, pero la tasa de desocupación está sobre el 18%. Y entonces tiene problemas internos, políticos serios el Presidente Menen.

Voy a hacer una exposición resumida de algunos tipos de consideraciones iniciales, que las hice también cuando estuve la otra vez en Caracas, pero me interesaría repetir las delante de este grupo selecto y que se vinculan a los fundamentos sociales y económicos de una política de vivienda.

Primero, el derecho a la vivienda, que sale y surge de la declaración universal de derechos humanos, del año Internacional de la Vivienda y el Hábitat de las Naciones Unidas, y también de ciertos derechos y obligaciones, por parte de las personas y de los gobiernos.

Este tema del escenario económico en el cual se desarrolla el derecho internacional a la vivienda, no es menor, porque hoy día, dentro de los desafíos de calidad de vida, el tema de la ciudad y el tema de la vivienda, siendo nuestra civilización, una civilización esencialmente urbana, pasa a ser relevante.

El segundo es el fundamento social, que viene de la atención a la extrema pobreza, y ahí no es menor el tema del número de soluciones. Un gobierno, un grupo de personas que están encargados del tema de vivienda, universidades, profesionales, que no respondan a un requerimiento básico, al menos de tener el número de soluciones equivalentes a los matrimonios que anualmente se forman en el país, no están dando la respuesta adecuada al desafío. Lamentablemente, la mayoría de los países latinoamericanos no lo está logrando.

También en los fundamentos sociales no es menor el tema de la redistribución de los ingresos. A través de la vivienda, hay un efecto redistributivo importante, por eso los subsidios del Estado son interesantes. A mucha gente le molesta la palabra subsidio, la encuentra anacrónica, pasada de moda, pero es la forma como se expresa lo que es el elemento fundamental de un gobierno y un Estado, que es el de tener su función social y cumplir con el bien común.

Y también el tema del desarrollo urbano, porque a través del desarrollo urbano y la calidad de vida, está haciéndose un sistema de redistribución. El Estado puede en los fundamentos sociales, invertir en la ciudad de los pobres, puede entregarle agua potable, alcantarillado y pavimentación, puede evitar la segregación que es una señal muy negativa de nuestras ciudades. Todos los cordones periféricos son muestra un poco de la falta de integración social que tenemos. De ahí no es menor el tema de la densificación de ciudades, todos los temas tocados por Marino, la contaminación y la inseguridad, y las consecuencias positivas que tiene un programa habitacional en salud, alimentación y educación.

Sin embargo, hoy día, está con mayor fuerza presente, en todos nuestros países, el tema de los fundamentos económicos. Es decir, cuáles son aquellos componentes que hacen posible hacer complementario y compatible un sistema habitacional, como siempre lo ha sido, en términos de inversión urbano, y en parque de viviendas, con el sistema económico imperante?. Yo creo que esa es la principal fortaleza que Chile ha tenido, que Chile ha buscado, hacer congruente la política de vivienda, con aquella que el Estado hoy día ha asumido como la forma de desarrollo económico global del país, que no es otra que la de la economía social de mercado. Y el fuerte componente que ha tenido en la política de vivienda es la de buscar la equidad social, porque en el fondo estas políticas o programas de economía social de mercado se validan en la medida en que dan respuesta a los surgientes problemas de desafío social.

El primero de ellos ha sido el fomento al ahorro, y en este ahorro, lo que se ha buscado, es que sea seguro y rentable, que esté vinculado a la inversión y que premie el ahorro sostenido. Como veremos en otros cuadros, en Chile hay una premiación objetiva a este esfuerzo.

El segundo lugar la inserción de las personas del sistema económico. El Dr. Henao insistía mucho en esto de que hay una gran

potencialidad en los pobres, y las personas de sectores medios, bajos, que hay que aprovechar de incentivarlas para que sientan que el sistema económico no es solamente de las clases que tienen una sofisticación financiera muy alta, con mercado de capitales de segundo y tercer nivel, con securitización, titularización, sino que todo ello también, significa ingeniería financiera para un bien, que hoy día es muy apreciado por la población, como es el de la vivienda. Entonces, el que los pobres puedan ir a un banco a abrir una libreta de ahorros para la vivienda, incorporarse al sistema financiero, solicitar un crédito, es de alguna manera, hacerlos participar de todo el sistema, que para los otros es muy común.

Y hay un tema no menor, que es el tema de la dignidad. Nosotros creemos que hay hoy día un gran desafío porque las personas sientan que su capacidad de participación, de ser actores de todos los procesos, no ha quedado menoscabada, o por un excesivo paternalismo, que fue un poco la línea de muchos de nuestros gobiernos, o por lo que hoy día significaría un poco, el canibalismo y la dureza que tiene a veces el mercado, que es demasiado cruel, y que hace que entonces las personas no sientan que son protagonistas de estas acciones, sino que son solamente manipuladas y dirigidas por otros.

También en los fundamentos económicos está el tema de la contribución al producto, el empleo y la inversión. En primer lugar, el producto geográfico bruto. Entiendo que aquí hay algunos exministros de Hacienda, los Ministros de Hacienda tienen mucha dificultad para otorgar mayores recursos para la vivienda. Y reclaman siempre que ahí hay todo un problema entre lo tranzable y lo no tranzable, y los efectos que esto produce en la macroeconomía. Sin embargo, cuando un país presenta su imagen de país, y tiene que salir a negociar, o renegociar deudas externas, conseguir mayor inversión extranjera, los elementos clásicos con los cuales se luce, es decir, bueno, tenemos inflación controlada, hemos crecido tanto en el país en los años anteriores, un crecimiento de producto geográfico bruto de tal magnitud, tenemos un desempleo de tanto, nuestra cuenta de capital está en esta forma, etc.

Cuando uno tiene una política de vivienda sostenida y vigorosa, la contribución del producto geográfico bruto que ella puede aportar es enormemente importante. En el caso chileno, en el Gobierno del Presidente Aylwin, cuando fui Ministro, el promedio de crecimiento de la actividad de la construcción, uno de los 6 componentes considerados para

el producto geográfico bruto, fue entre el 12 y el 14%. El país creció como vieron ustedes en los cuadros anteriores a una media del 7%. Nosotros entonces contribuimos a esa imagen de país, en forma sustantiva, con sectores como la minería que estuvo muy deprimido con precio bajo del cobre, con crecimiento del 1%, de la agricultura con crecimientos negativos, por problemas de reconversión agrícola, la situación de precios, con problemas de competitividad en el mercado externo, y crecimiento fuerte del sector comercio y el sector financiero. También la tuvo al tema del empleo. El Embajador de Estados Unidos, creo que hizo una aseveración muy verdadera que a veces se subestima, porque a fuerza de ser demasiado conservador en términos macroeconómicos, se subestima la contribución que puede hacer la política de vivienda a estos elementos que están mencionados en el punto 3. Y también a la inversión. La inversión habitacional en Chile era de 600 millones de dólares cuando estábamos iniciando este proceso de recuperación en el año 86 y 87. Al terminar el período en el cual estuve a cargo del Ministerio, la inversión habitacional en Chile, era de 2.500 millones de dólares anuales. Esto significa una enorme fortaleza en términos de imagen de producto, en los cuales quedan comprometidos, no solo las aspiraciones de las personas, por mejorar su calidad de vida, sino el stock habitacional de un país, el capital en infraestructura que un país tiene, porque a eso están también vinculados las vías urbanas, parques y equipamiento, no es solamente vivienda.

Por último el mercado, que es también un fundamento económico, con la influencia en la correcta asignación de los recursos: la competencia por captar los ahorros, y las inversiones, y la competencia que genera incentivos al aumento de la capacidad empresarial, capacitación y especialización de la mano de obra.

¿Cuáles son los aportes del Estado en Chile?. En el caso chileno, clásicamente, los aportes son la recaudación tributaria, el endeudamiento interno, externo y la recuperación de inversiones. En Chile no existen impuestos dirigidos, hay una sola gran bolsa de impuestos, por Constitución no pueden haber impuestos dirigidos, todo entra al erario nacional y al Ministerio de Hacienda, el presupuesto anual, redistribuye esto en la forma sectorial y también, física, geográfica, territorial, especialmente por el esfuerzo que Chile está haciendo de regionalización y descentralización. Hay también un cierto endeudamiento interno vinculado a la posibilidad de algunas negociaciones con el Banco Central y el externo, en base a créditos que se obtienen por parte de instituciones que financian en el sector vivienda, como BID, Banco Mundial, y en algunos casos también

algunas donaciones, y en la recuperación de inversiones que proviene fundamentalmente de préstamos otorgados.

¿Cuáles son los límites?. En primer lugar, en la redistribución presupuestaria. La vivienda no puede pretender tener todos los recursos. En la estructura tributaria también, porque hay que cuidar los equilibrios macroeconómicos y hay compromisos de tributación vinculadas a la inversión y los empresarios, en Chile hay una gran discusión que nos desgasta cotidianamente, sobre si hay que bajar o subir los impuestos, y las consideraciones que esto provoca sobre la inversión privada, si los impuestos son muy altos para las personas, muy altos para las empresas, en el endeudamiento externo e interno, y en la misma recuperación de inversiones por razones obvias.

¿A qué se dedica el Estado?. La acción del Estado en el desarrollo urbano. En primer lugar tiene que ver con el financiamiento habitacional, en este caso, en los ahorros, por el esfuerzo previo de las personas y el de subsidios. He ido un poco rápido porque me parece que el interés mayor es el poder, después, dialogar frente a algunas preguntas específicas.

El subsidio habitacional nosotros lo definimos como el aporte que el Estado otorga a título gratuito por una sola vez, a cada familia que no es propietaria, para que adquiera una vivienda. Sus definiciones y sus primeras características son las siguientes: es un aporte estatal, segundo, es a título gratuito, es decir, sin cargo de restitución, a menos que se vulnere los preceptos que rigen su otorgamiento, que se falsee la información, etc. Tercero, se otorga por una sola vez a cada familia, no considerándose las separaciones de bienes para estos efectos, es decir, no se otorga a los bienes, sino a las personas, y cuarto, se otorga a aquellos que no son propietarios, aunque lo hubiesen sido anteriormente, por medios distintos al subsidio habitacional.

Sus características más importantes son las siguientes: a menor valor de la vivienda corresponde por lo general, un mayor monto de subsidio, o sea, está fundamentalmente basado en el sentido de la progresividad. Se puede obtener individualmente o por medio de grupos organizados para fomentar la solución solidaria, términos cooperativos u otros. Se utilizan modalidades de monto fijo, como de monto variable, según los diferentes programas. Se distribuyen regionalmente a lo largo del país, considerando para ello, factores objetivos de medición, en este caso por ejemplo, el número de inscritos o postulantes por región, el déficit

urbano o rural en cada caso, o la producción regional de viviendas, nuevamente, para profundizar el proceso de regionalización. Y su adjudicación se desarrolla a través de sistemas de postulación y registros públicos, en los cuales se compete en términos objetivos, de manera que su asignación resulte aceptada por la comunidad social que ve en general equidad en el proceso.

Los aspectos que otorga en puntaje para proceder a la selección de los beneficiarios son los siguientes: el ahorro previo, tanto en cantidad acumulada como en la antigüedad. En algunos programas se privilegia el ahorro metódico, y la menor cantidad de subsidio como crédito hipotecario que se solicita.

El segundo aspecto es el grupo familiar, entendiendo este como el postulante, esposa o esposo, hijo menor de 18 años y mayor de esa edad cuando tienen impedimento físico o mental comprobado.

Tercero, estatificación social para aquellos programas dirigidos a los más pobres, o sea, se aplica una ficha denominada CAS que mide a través de una encuesta social, el grado de pobreza relativa. Este sistema de subsidio ha demostrado, a mi juicio, empíricamente ser muy eficiente en la correlación gasto e inversión, disminuyendo el gasto como porcentaje de la inversión cada año, de manera que en el año que se entregó, el gasto que tenía, desde el punto de vista corriente, el Ministerio que yo dirigía, era solamente del 6%, en funcionarios, y teníamos un 80% de inversiones, que nos validó enormemente ante la comunidad. Nuestro Ministerio equivalente que era el de Obras Públicas y Transporte tiene un gasto operacional del 20% e invierte 65%, lo cual demostró ante toda la comunidad, no sólo que el sector vivienda había cumplido sus metas físicas extraordinarias, que había logrado una gran perseveración social, que había focalizado, sino que el esfuerzo que hizo el equipo directivo y el equipo profesional del Ministerio fue de no aumentar un solo funcionario, produciendo 40 mil viviendas y llegar a producir 120 mil viviendas con los mismos funcionarios, especializándolos sobre las personas, por supuesto, sin arrasar con ellos, sino de alguna manera redefiniendo funciones. A mi me parece muy importante que este tipo de consideraciones sean asumidas por el sector público, porque es algo que va a validar a futuro al Estado, aquí se discute mucho sobre el rol del Estado, y hay algunos que lo único que quieren es minimizarlo, dejarlo reducido a cero. Yo creo que lo que hay que redefinir, en este tema de cambiar las mentalidades y la recta medida, es para qué es el Estado. Yo diría, fundamentalmente el Estado es para servirle a los

más pobres. Esta es la principal función que tiene el Estado, además de sus funciones en el área diplomática, producir la seguridad ciudadana y los temas de defensa, que ojalá sean cada vez menos. A fin del año 2000 hay que ver cuanto gastamos en fusiles, en submarinos y que se yo, absolutamente innecesarios, y yo diría gastar más en vivienda.

Pero si el Estado se justifica en los fines de los 90 y en los comienzos del próximo siglo, justamente para producir aquello que la gente demanda con mayor fuerza, que es la equidad, entonces los empresarios no deben estar en conflicto con la gente. Lo que tienen que hacer es permitirle al Estado que cumpla, lo que por vocación los empresarios no pueden hacer.

Los empresarios tienen que generar trabajo, inversión, empresas y tirar para adelante el carro. Pero el solo crecimiento no produce equidad, y lo que es peor, los costos y los beneficios de ese crecimiento no son pagados en forma igual. Aquí se ha hablado del agua potable que llega a los sectores ricos y llega por una tubería, y los pobres que están en lo alto del cerro tienen que comprarlo a un camión. Yo puedo decir que en Chile, gran parte de las nuevas urbanizaciones de los sectores de mayores ingresos está haciendo todas las instalaciones eléctricas subterráneas, como se hace en Estados Unidos y en otras partes, pero no hay ninguna diferenciación en el costo de transmitir esa energía que va subterránea, que la que va por cable, por lo tanto los pobres, están subsidiando la instalación de la energía de los más ricos. Esas cosas no pueden subsistir y eso es lo que el Estado tiene que corregir. Pero no más que eso, el Estado no debe intervenir en aquellas cosas en que el sector privado es muy eficiente para hacerlas. Y hay que pensar, por qué de repente los burócratas del Estado, son tan desconfiados de las propias personas y de la capacidad que tienen para poder seleccionar lo que es de mejor calidad, que pretenden regularlo todo?. Ahí se acaba el sistema, porque desincentiva las posibilidades. Entonces hay que ser muy fino, muy eficiente, muy excelente, estoy diciendo estas cosas delante de personas que sé que le tienen un gran cariño al Estado, muchos de los aquí presentes, otros no, pero hay personas que le tienen un gran cariño a lo que el Estado ha hecho y ha sido.

Pero lo más grave sería que nos ancláramos en una visión estática del Estado. El Estado lo que tiene que hacer es hoy día, reorganizarse él primero, la modernización del Estado es ésta, perdónenme

que yo me apasione tanto con este tema, porque soy de aquellos que piensan que el Estado es irremplazable, pero el Estado que tenemos en muchos de nuestros países es realmente lamentable.

Entonces, hay que repensar de nuevo el Estado y hacer que la gente que trabaja en él se sienta muy orgullosa de trabajar con los más pobres. Aquí la televisión me preguntó y encontraron muy novedoso que el Ministro de Vivienda de Chile haya destinado toda la tarde de ayer a recorrer las barriadas más periféricas de Caracas. Yo les dije, esa es la función del Ministro, el Ministro tiene que estar aquí reunido, en la mañana con personas importantes de este país, que crean opinión, que son importantes en la forma que lo acepte, perfecto, pero tiene que destinarle la tarde del día de ayer a estar con los pobres de Caracas, para saber la realidad de ellos. Y yo espero que el Ministro, el Viceministro y todos los funcionarios públicos de este país, le destinen mucho tiempo de su día a eso, para con ellos descubrir aquello en lo cual puede potenciar, perfeccionar, y focalizar la tarea del Estado.

Quiero ahora hacer una muy breve reseña del ahorro y de los programas habitacionales chilenos.

Después de la producción, promoción, proyectos y edificación, nosotros en Chile, absolutamente en manos del sector privado, y ahí que compitan y que la gente vaya decidiendo lo que mejor va a ofrecer en calidad, cantidad, estándares etc., el crédito hipotecario está también en manos del mercado financiero.

Los roles que ponderé antes serían: el desarrollo urbano, la dictación de las normas regulatorias y de accesibilidad a los beneficios, para que todos tengan la misma claridad, la atención directa a los más pobres y la dictación. Creo que el Estado también cumple un rol en el caso de la vivienda, de dinamizar los sistemas, un impulso financiando demanda a través de los subsidios. Es increíble, en Chile, en el año 70, la inversión del Estado en vivienda era de 75%, mientras que el sector privado hacía el 25%. Hoy día es exactamente a la inversa. El presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo incluyó toda la inversión de ciudad, o sea, calles, parques, y equipamiento y es de 450 millones de dólares, y como lo expresé antes, la inversión habitacional general del país es de 2.500 millones de dólares. Sin embargo uno se encuentra en una reunión como esta, con empresarios, promotores inmobiliarios y dicen, si no estuvieran esos 450 millones de dólares no habría inversión privada, porque estaría solamente en el segmento del 10% más alto, que no llegaría ni a 600 ó 700 millones. Esos 400 millones de dólares posibilitan, garantizan, le dan

seguridad a la inversión de los otros 2000, y eso es lo interesante, dinamizar a través de los subsidios, y provocar a un sector privado que reacciona cuando sabe que hay una familia que va a recibir este subsidio en forma segura.

¿En el sistema financiero habitacional chileno, quiénes son los operadores?. Los operadores financieros son: bancos, sociedades financieras y agentes de montos hipotecarios. Estos operan, cuentas de ahorro, financian modificación de vivienda y otorgan los créditos hipotecarios emitiendo estos títulos.

Las empresas inmobiliarias realizan los proyectos, los venden, y solicitan créditos para edificar viviendas. ¿Qué hace la familia? La familia efectúa el ahorro, solicita la asistencia técnica, solicita el subsidio, solicita el crédito hipotecario y adquiere la vivienda. Y las empresas constructoras y vendedoras, construyen y venden las viviendas aplicando financiamiento, y solicitan los créditos para construir.

Los inversionistas. Por un lado está el Estado a través del Ministerio de Vivienda y los Servicios Regionales. Existe un organismo central, uno solo. Yo aquí no quiero entrar en temas que son privativos de un país, pero recomendaría centralizar en una sola institucionalidad el tema de la gran política, sin que esto sea contradictorio con la descentralización geográfica necesaria, para hacer eficiente la administración de los recursos. Crea mucha dispersión que haya muchas diferentes autoridades hablando del mismo tema, con la misma autoridad, y es muy negativo para los pobres, para los usuarios, para el sector intermedio, y especialmente para el sector inversionista y empresarial.

Este Estado regula las postulaciones y los créditos; otorga y paga los subsidios habitacionales, otorga los anticipos para edificar vivienda en el caso que son construcciones contratadas con el sector privado, y otorga y cobra créditos hipotecarios para sectores más pobres. Aquí quiero ser bien claro, porque cuando se habla de Chile se tiene una visión diciendo que, todo el sistema hoy día está financiado por la banca privada; eso no es así, la banca privada va permeando paulatinamente y bajando y bajando, pero a los más pobres todavía no los considera.

Si no hay un Estado, y aquí está la equidad y aquí está la función social del Estado, que reemplaza a la banca que no está con ellos; no existiría financiamiento habitacional para los más pobres. Y en Chile es lo mismo, la gente gana subsidios, tiene que postular, la empresa que

construye sigue siendo la privada, pero todavía los privados no quieren correr el riesgo de construir casas para los pobres que tengan que venderlos y ponerle un aviso en el diario, o en la radio o en la televisión.

Eso llega a sectores de trabajadores, como lo vamos a aplicar en diferentes programas. Los programas de los más pobres, deben ser dados con créditos y otorgados por el propio Estado; estamos en un proceso de licitar esos créditos para que sean administrados con la banca privada, hay una serie de avances en el sentido de lograr una reciente privatización de ellos. Sin embargo, no hay vocación en la banca privada por trabajar con ellos.

Los inversionistas privados, entonces institucionales, son quienes adquieren todos los títulos, que son las AFT y compañías de seguro. En Chile hoy día la cartera de AFT y compañías de seguro con títulos en vivienda, superan los 20.000 mil millones de dólares, y al nivel del crecimiento que estamos planteando de 2.500 millones anuales, significa que en los próximos diez años esa cartera se va a duplicar; va a haber una cartera habitacional manejada con instrumentos que después vamos a explicar, bastante sofisticada del orden de los 45.000 millones de dólares en el año 2004.

Bueno, brevemente un poco para reforzar algo que en Venezuela existe. Ayer me llamó la atención que para este grupo de pobres que visitamos con Marino y con el Arquitecto Larrea, las condiciones de la ficha, para inscribirse para participar en los programas, era que tenían que tener un ahorro. El ahorro es importante dentro de cualquier política habitacional; no todos los países lo pueden poner y tener, no hay tampoco una cultura de parte de las personas para entender que para obtener cualquier subsidio del Estado, hay que hacer esta prueba.

Entonces el ahorro es un aporte económico y un esfuerzo de la familia y con imperativo económico social para el desarrollo. Después, el ahorro debe tener rentabilidad, seguridad y liquidez, en cualquier momento el ahorro puede ser retirado por las personas, si tienen otras dificultades.

Creo que, el tema de la seguridad de los ahorros, en términos de que no van a perder su rentabilidad y que van a tener liquidez, es un tema clave dentro del esfuerzo de paliarlo. ¿Quiénes captan nuestro ahorro?. Los bancos y las sociedades financieras, servicio de bienestar social y las cooperativas abiertas hoy día. En Chile nosotros hemos abierto la posibilidad de que las cooperativas también sean captadoras de ahorro.

El contrato genera una serie de derechos de obligaciones por parte del ahorrante y el banco sobre los cuales no quiero insistir, ustedes van a recibir después el documento, así que sigamos avanzando.

¿Cómo se puede hacer?. Un tema interesante. Nosotros hemos permitido postular, que el ahorro previo para postular el programa de vivienda, puede ser en dinero que está en el banco o en terreno. El terreno se valoriza y es también un puntaje de participación, para poder obtener subsidio habitacional. Esto es muy importante especialmente en el sector rural.

Nuestros programas. Ahí están todos los programas que en Chile existen; tendríamos interés en poder disminuir un poco, porque para postular a un programa de vivienda hay que hacer un curso universitario en Chile, pero bueno, qué le vamos a hacer. Ahí están los programas de vivienda. En primera y segunda etapa, viviendas básicas, programa especial de trabajadores, subsidio rural, unificado en sus tres diferentes trámites.

Diría, que de la básica para arriba estamos hablando de los programas para los más jóvenes en Chile. ¿Qué significan las soluciones anuales? 38.000 soluciones anuales. Programa especial de trabajadores, estamos hablando con trabajadores que en Chile tienen ingresos, como los que ahí aparecen, entre ocho y dos. Este trato de la moneda indexada chilena, que es la UF, para pasarla a dólares hay que multiplicar por 28 hoy día; por el prefijo 28 sale la cantidad en dólares.

Ya del subsidio rural hacia abajo con los tramos unificados 1, 2 y 3 y con relación al programa, estamos absorbiendo a toda la clase media chilena, tanto la clase media baja, la media media y la media ya no tan media, un poco más alta, dejando fuera por supuesto a los sectores más acomodados de la población. Si ustedes ven, en general se está llegando a una pella de la familia chilena del orden de los 90.000 subsidios anuales. En Chile se construyen entre 100 y 117.000 viviendas, el resto, las otras 17.000 son de los sectores más acomodados, que no ocupan el subsidio habitacional. Están ahí, la remuneración media estimada, aun cuando para entregar el subsidio en Chile, no se considera la renta, lo de la renta siempre es falseado, porque la gente si va a tratar de obtener un subsidio de acuerdo a su renta, engaña con la renta y siempre dice que gana menos.

Nosotros el subsidio lo otorgamos con respecto al valor de la vivienda. O sea, el subsidio está asociado al valor de la vivienda, porque

eso no es engañable; el que tiene ganas de tener una casa más cara y la puede pagar, la va a comprar así y ya terminó el subsidio; el que es más pobre va a comprar una casa más barata y requiere más subsidio. Ahí está la superficie estimada, el monto del subsidio que se entrega; ustedes ven que es progresivamente menor con respecto al valor total de la vivienda. El ahorro mínimo y el valor de la solución habitacional correspondiente.

Las superficies son metros cuadrados, de vivienda, lo que pasa es que aquí estamos hablando, de que la primera es un cuarto con servicio; lo primero es un baño con cocina cuando estamos en sectores rurales, y por eso dieciocho metros. Y también de inmediato, mucha gente pide la segunda etapa; o sea, para obtener la casa de treinta y seis metros cuadrados. La superficie mínima de vivienda en Chile, de vivienda básica es de cuarenta metros cuadrados, ese treinta y seis está un poco trasnochado ya como superficie de la vivienda básica.

Esto en el fondo es una combinación entre los programas con los ahorros, el ahorro mínimo exigido, el puntaje por cantidad para cada programa; cuándo se exige en ahorro para la vivienda de segunda etapa; qué puntaje tienen cada uno de los casos, y el puntaje por antigüedad. Es lo mismo para el resto de los otros programas.

Un asunto que me interesa destacar. La evolución del ahorro para la vivienda. Ustedes pueden ver que en el año 1991 el número de cuentas abiertas en el sistema financiero, cualquiera sea la entidad que captaba esos ahorros, era de 478.000 libretas; cuatro años después, 929.000, prácticamente duplicado el ahorro acumulado, eso hoy día es cerca de 430 millones de dólares en el sector financiero. La gracia que tiene el ahorro chileno, es que es absolutamente voluntario; aquí no hay ninguna ley que obligue ni al patrón, ni al obrero. No, esto va a la gente, al banco, o va a la cooperativa de vivienda donde depositan su dinero; lo único que estamos haciendo ahora, es una modificación de la ley para que voluntariamente, si el trabajador lo quiere, ordena que le descuenten por planilla y le integren este ahorro que tiene comprometido, pero sin ninguna obligatoriedad.

Venezuela entiendo yo que es el país que hace unos ocho años atrás -me podrán corregir ustedes- tenía el mayor ahorro per cápita de la región, según los datos que entregaba el Banco Mundial. Entiendo que ahora, el último año Chile pasó a liderar esto, es el país que tiene el mayor

ahorro per cápita de la región; la mayor base de su crecimiento ha sido, durante treinta años quien tiene el mayor ahorro per cápita del mundo, porque tiene mecanismos que hacen incentivar el ahorro de las personas, ve la importancia que a través de la vivienda le significa a la economía global del país, el hecho de poder captar este ahorro privado tan importante el desarrollo y la inversión. Sigamos, porque ahí está el ahorro pactado.

Después me interesa indicar el número de préstamos en el país, el monto total de los préstamos, que ha ido creciendo, prácticamente se duplicó también en 5-6 años de 11 millones, de doce a 22 millones de doce, multiplicado por 28, eso significa 560 millones de dólares en un año en préstamos; monto medio de cada préstamo y el número de préstamos asignados por el sistema financiero. A esto hay que agregarle, la financiación que hace el Estado, que como mencionaba antes es del orden de los 40.000 préstamos adicionales.

Después un dato para los constructores. El promedio de construcción de viviendas en Chile en la década del 60, 70 y el 80 hasta el 86, no superó las 40.000 viviendas. Especialmente en el comienzo de la década del 80, llegaron a estos promedios de las 40, 45.000 viviendas. A partir del año 86 empieza la recuperación de la construcción de viviendas en el país, y ahí se toman los cuadros partiendo de 60.000 el año 87 hasta llegar a 117.000 en el año 93.

Me voy a permitir finalmente, leer unas conclusiones y con esto termino mi intervención.

Perdónenme que he sido tan rápido, pero creo que debido a la experiencia que tuvimos con Marino Henao, en la conversación y en el diálogo, se aclara mucho más de los conceptos que en una exposición larga.

Primero. Las experiencias personales y los análisis que uno puede efectuar, lo llevan a concluir algunas constantes claves para establecer la política habitacional equitativa y sostenible en el tiempo. Es decir, socialmente justa y aceptada por la población, y económicamente viable y estimulante del desarrollo. Para ello deben de cumplirse ciertos requisitos, que al menos a manera de ensayo enumeraremos:

1. El problema habitacional debe enfrentarse como un problema nacional; deben tomar conciencia de ello todos los sectores de la sociedad, a nivel del sector público, privado y población en general.

El error más grave que puede hacer un gobierno, es transformar el problema de política habitacional en un problema del gobierno de turno; se debe hacer de esto, un asunto de gran consenso en toda la sociedad. Por todas las razones que se han explicado en este Seminario en todo lo que llevamos ya recorrido.

Son tan importantes los desafíos de la ciudad, se juega tanto hoy día en la cultura urbana, en la civilización urbana, en las relaciones entre las personas, que un gobierno no puede transformar esto en un tema de política contingente; hay que manejar un tema de política con mayúscula. La gran política, es decir, aquí hay desafíos éticos, sociales, económicos demasiado importantes para un país, y que tienen todas las consecuencias que antes yo mencioné, como para que un gobierno transforme una bandera: mire conmigo, usted se va a resolver.

No es casual, yo lo dije la otra vez cuando estuve aquí en Venezuela, que el Presidente Aylwin, que formaba parte de una comisión de partidos con una fuerte componente política, ideológica, eligiera al único independiente para ser ministro de vivienda que era yo; el único independiente, sin partido político de ese Gabinete de 21 ministros fui yo, y él me destacó: nombro al independiente en Vivienda, porque lo quiero en vivienda ... confrontación, ... acuerdo, y ahí están los resultados.

La gente confió, comprendió que aquí como lo decía muy bien Marino, no hay padrino, no hay que inscribirse en el partido, no hay que ser amigo del partido político de turno para poder tener casa, hay que cumplir una serie de requisitos objetivos, transparentes, en que todos compiten por igual y que todo el mundo conoce las razones por las cuales se adjudica o no se adjudica una vivienda; esto es básico. Y la confiabilidad a largo plazo, porque los errores -también remitiéndome a lo que él dijo-, se pagan muy caro; los errores en el fondo tienen unas repercusiones enormes en las políticas de vivienda equivocadas. Entonces, hay que lograr que todo el mundo pueda opinar, y cuando se ha llegado al consenso, eso es lo que se implementa.

2. La política habitacional debe ser congruente con el sistema socio-económico que se lleva adelante. Muchas veces las políticas de vivienda tienen una mirada desde el punto de vista de la acción, por ejemplo del Estado o del sector privado o la forma de adjudicación, que no es equivalente a lo que el país ha definido como su gran proyecto económico-social. Entonces, este es un sector que puede adecuarse, hay mucha más

dificultad por ejemplo en la educación y en salud, que hoy en día son los grandes cuellos de botella de Chile; tenemos una educación -yo diría- mala, que aumenta la inequidad. Bueno en términos de cobertura, en Chile tenemos un 92% de la gente asistiendo a las escuelas, conforme. Pero la calidad de la educación que está recibiendo, no es equivalente, es una educación que está profundizando la desigualdad; y tenemos una salud que también tiene problemas estructurales muy serios, porque hay un sector estatal muy pesado, cerca de 80.000 empleados opinan que todos los recursos de la educación se van solamente en mejorar los sueldos de los funcionarios de la salud, y la población no percibe, aun cuando los indicadores de salud son buenos, que ha mejorado su condición de vida.

En cambio en vivienda, en términos de solución, en términos de equidad con las imperfecciones que son permanentes como lo decía yo anteriormente, hay una congruencia entre lo que el país no ha elegido, economía social de mercado. Yo reitero que ... la palabra social, porque la economía de mercado es productiva en términos de lo que es objetiva al país. O sea, modernización, crecimiento, pero con equidad.

3. El rol del Estado debe ser confiable -lo que decía antes-, desde el punto de vista de la equidad social, deben existir normas de acceso a los beneficios de elegibilidad, objetivos e impersonales; desde un punto de vista económico, los impulsos estatales deben dinamizar los mercados regulándolos, pero no interviniendo.

4. La acción del Estado debe ser eficiente, permitiendo y fomentando la acción privada libre y en competencia. El mercado con pluralidad de operadores e instrumentos. Por otra parte, deben explicitarse los costos de su acción, a través de subsidios en lo posible directo a los beneficiarios.

5. La política habitacional constituye una red amplia, integrada, con llegada a todos los sectores sociales, formales e informales, conforme los méritos, necesidades y posibilidades de cada uno.

Un sitio organizado produce equidad, en términos de que se le entrega a la ciudad igual, lo dije la otra vez aquí en Venezuela. La gente no le importa tener distintas superficies; anoche, allí le preguntamos. ¿Qué pasó con la superficie de las casas? Todo bien. Por supuesto que no es la misma superficie de las casas de Caracas que son espectaculares. A la gente lo que le preocupa es que, le llegue el agua potable, que tenga

alcantarillado, que tenga luz eléctrica y ojalá pavimentación; ojalá una plaza y un parque, y un equipamiento mínimo donde pueda encerrar un hijo. Esa es la ciudad que funda y forma la democracia; lo otro, depende de los ingresos de lo justo, recaudo.

También, la política habitacional debe ser de largo plazo, permitiendo la flexibilidad de los cambios graduales; dicha estabilidad es indispensable para la eficiencia de todos los participantes.

6. El sector privado debe actuar eficiente y especializadamente, sin crear integraciones verticales. Estas especializaciones serán por lo menos en el financiamiento de la oferta, financiamiento de la demanda, en la producción y distribución de materiales, en el diseño y la edificación, en la organización de la demanda, en la promoción inmobiliaria y corretaje de propiedades, y en todos los otros que a ustedes se les pueda ocurrir.

7. El que aspira una vivienda, debe hacer el esfuerzo para obtenerla y mantenerla. En consecuencia, el ahorro previo es condición primera de la elegibilidad y accesibilidad. Por ello el ahorro debe ser fomentado y resguardado, así mismo, debe haber un comportamiento de pago .

Y por último, la política habitacional debe priorizar y proveer de vivienda a la población, haciendo posible y de preferencia el nacimiento de nuevos propietarios. No obstante, también deben fomentarse los arrendamientos como un elemento positivo de la atracción adicional de inversiones. Y aquí quiero gastar el último minuto que me queda, explicando un poco esto de la Ley de Leasing Habitacional, que en Chile la aprobamos antes de terminar el gobierno y que ya está en etapa de implementación.

Nos dimos cuenta que -como lo decía el Dr. Henao-, hay gente que a pesar de todos los esfuerzos que haga por razones de sus ingresos, por razones de que no son elegibles con los bancos no pueden pagar el arriendo de una vivienda, especialmente sectores modestos de la clase media, empleados públicos, personas vinculadas a las Fuerzas Armadas; gente profesional que inicia su carrera vinculada en las regiones. En las regiones chilenas llegan profesionales jóvenes y los arriendos lo lleva el 40% de sus ingresos, tienen buenos sueldos porque va a ir a un lugar adonde hay gran expectativa de desarrollo, pero el arriendo es muy alto. Hay 500.000 arrendatarios en Chile. Se hizo entonces el leasing habitacional.

Pero no solamente para cumplir esta función social, sino que a través de la Ley del Leasing Habitacional, nosotros incorporamos toda la

nueva ingeniería financiera de la segunda fase de mercados capitales chilenos, o sea, le incorporamos la titularización, la securitización; de manera tal que este instrumento, este contrato de arrendamiento que se producía entre la persona que arrendaba y esta institución que financiaba este edificio de apartamentos, o este conjunto habitacional, era llevado a la Bolsa de Comercio y con él se pueden hacer 3, 4 ó 5 transacciones si se quiere; podía ser transferido la empresa que se creaba. O sea, todas las sofisticaciones financieras que a ustedes se les pueda imaginar, y metimos otra cosa nueva que tampoco aparece en estos cuadros, que son las administradoras de fondo para la vivienda.

Quienes han estado en Chile, han visto el enorme éxito que han tenido los fondos para la previsión, de las AFT, que han dado rentabilidades reales en los últimos diez años, sobre rentabilidad promedio del 11%. Mientras tanto la libreta de ahorro para la vivienda, que tiene también reputabilidad, tiene rentabilidad promedio del 4%, porque los bancos tienen su 430 millones de dólares ahí cautivos, nadie los presiona y no tienen competencia.

La Ley esta, emitió el tema de las administradoras de fondos de vivienda, que significa que van a poderse crear sociedades, que van a poder captar estos ahorros de las personas, para irlos emplazando en este proceso en el cual van teniendo su vivienda, pero también de ese pago que hacen de la cuota de leasing -perdonen que este es un tema bastante sofisticado y técnico- hay una parte del ahorro que sirve de fondo para vivienda, que le va a administrar en el período del leasing a este propietario, supuestamente dándole una rentabilidad mayor que la que obtendría en cualquiera de los otros instrumentos.

En los ahorros, como instrumento que genera la relación entre el que está construyendo estas viviendas para arrendarlas como el que arrienda, le hemos dado a un tema social la más alta importancia financiera; que yo creo que ese es el desafío que siempre va a tener el sector vivienda, que cuando se habla de indexación, a mi me encanta decir que un país puede empezar a discutirlo, pero en Chile cualquier situación que significara que la vivienda no sea indexada, significa ponerle un lastre de inmediato entre un 15 y un 20% de falta de competitividad, con los otros instrumentos que ya son todos indexados.

Entonces claro, conversemos sobre indexación general de la economía. Marino quiere realizar una reunión, un seminario, al cual yo me

adhiero plenamente. Sentemos a todos los economistas que se van agarrando el moño entre ellos, cada uno tiene una visión diferente. Lo que sí, que la vivienda va amarrada del sistema mayoritario; esto depende de sistemas especiales para la vivienda, significa matar en el largo plazo el financiamiento de ella. Está metida e inserta dentro de una lógica general, y eso es lo que tiene de alguna manera que lograr.

Por último, quiero decirles que, ahora en mi cargo de Presidente del Consejo Nacional de la Pobreza, se me reafirma cada vez más que los grandes desafíos de nuestros pueblos futuros, van a estar vinculados a resolver los problemas de la equidad y de la falta de oportunidades que muchas personas perciben. Y la vivienda y la ciudad es una oportunidad única de hacerlo; la vivienda representa el bien, al cual aspiran muchas familias, el más importante en toda su vida, porque ni siquiera hoy día la sociedad le puede ofrecer trabajo estable.

Yo creo que los Presidentes de las Repúblicas, los Parlamentarios, tienen que entender que no se trata de arreglar el problema de la vivienda, es mucho más que eso. Aquí hay que transformar los problemas en una oportunidad, y esta es una oportunidad. Y cuando aquí en Venezuela se habla y leo en los diarios de que están en crisis, bueno, las crisis las tengo muy cercanas del verbo crecer, con una crisis se crece. Así que la crisis también es una oportunidad, porque cuando se ve más negro en el panorama, es cuando hay más posibilidades de salir.

Yo, eso es lo que les deseo y mucho ánimo. Gracias.

Pregunta Nº 1

El Viceministro David Gouverneur expresaba, que lamentaba que siempre en Venezuela, llegábamos tarde, cosa que es cierta, pero no llegamos tarde porque nos paramos tarde, aquí nos encanta llegar tarde porque nos paramos temprano y tomamos el camino equivocado. Entonces como tenemos que regresarnos, obviamente vamos a llegar tarde.

Fíjense que en el caso de la economía, la posibilidad de implantar una economía de mercado acá en el país, que pareciera que había entusiasmo en ese sentido, en el inicio de este Gobierno, casi como un rechazo y ahora se está retomando esa idea. Pero en el caso de la vivienda es algo particular, porque en el caso de la economía en general, la

presentación de un plan de estabilización y recuperación de la economía, da una clara señal y parece que esos van a ser los lineamientos, a su vez del plan de desarrollo del país, de 5 años, hacia una economía de mercado, a una mayor participación del sector privado porque el Gobierno está consciente de que hay un Estado debilitado, pobre que no tiene recursos y simplemente, si se quiere invertir y no puede invertir el Estado, tienen que invertir los privados y hay que estimular esa inversión.

Ahora vamos a ver qué es lo que pensamos hacer en vivienda?. Resulta que en el año 93, se inicia una experiencia, con los recursos del Estado, estimular la inversión privada en unos programas que se llamaron de Apoyo al Promotor, y en esa oportunidad, de los 15 mil millones de bolívares que destinaba el Estado para inversión en vivienda, en viviendas populares, entiendo que cerca del 50% fue apoyo al sector privado. Ahora resulta que en el año 95, tenemos un presupuesto del orden de los 70, 72 mil millones de bolívares, de los cuales 15 mil millones de bolívares, que representa el 20% van a apoyar el sector privado. Entonces por eso es que llegamos tarde, porque, como después vamos a tener que devolvernos, la idea era que del 50 pasáramos al 60, al 70, al 80 y al 100 de Chile, entonces ahora resulta que bajamos al 20 y después tendremos que ir al 30, ó 40 ó 50. Esa es la explicación del por qué llegamos tarde, porque tomamos siempre los caminos equivocados.

Ahora bien, yo le quería hacer una pregunta al Exministro de Chile, en el sentido de las organizaciones comunales, el potencial desarrollo que puede haber, las experiencias que ha habido, y me gustaría también que Henao de Colombia me contestara en ese sentido, porque aquí ahora, la furia es el apoyo a las organizaciones comunales, a mi me parece que eso sería magnífico, que desde allí puede haber un gran potencial.

Ahora, en el caso de que en los países de ustedes haya habido realmente un desarrollo importante de vivienda, desarrolladas, construidas por estas organizaciones comunales, cómo fue ese inicio, si existían las organizaciones comunales, y si ha sido exitoso, cómo fue el inicio y hasta dónde han podido llegar?, porque lamentablemente en Venezuela no existen, son muy incipientes, hay que hacer primero las organizaciones comunales que ya tienen los recursos, para que éstas a su vez sean las que construyen las viviendas, cuando resulta que existe un sector promotor, constructor, un sector financiero organizado, que podría construir las viviendas, y a eso se le dedica un menor porcentaje que a estas organizaciones comunales. Quisiera saber, cuál es esa experiencia internacional, porque

finalmente, lo más importante que yo veo de este evento, y saludo, que la Fundación de la Vivienda Popular lo haya organizado, es esa experiencia internacional. Y les digo de verdad, que yo envidio a los países como Chile o como Colombia, que son invitados permanentes en este tipo de eventos internacionales, y los invitan porque son las experiencias exitosas.

Yo sueño, con que alguna vez un Ministro, un Exministro venezolano sea invitado dentro de tres, cuatro, cinco, diez, veinte, pero aunque sea alguna vez en la vida, sea invitado para demostrar las experiencias exitosas de Venezuela, porque hasta ahora realmente, lo que tenemos, o lo que hemos podido demostrar, no es mucho.

Pregunta Nº 2

Voy a tratar de ser breve, a pesar de que no tengo tampoco preguntas concretas que hacer. Pero pienso que hay dos o tres aspectos que tocó el Dr. Etchegaray que me parecieron sumamente interesantes, y que tienen mucho que ver con los problemas que hemos tenido en Venezuela.

Pienso que es bien interesante lo que se ha dicho sobre el Estado, sobre el Estado irremplazable, y sobre la relación que debe haber entre el Estado y el sector privado. Nosotros tenemos la tendencia, creo yo, en nuestro país, a irnos a los extremos, y este Estado paternalista, colapsado, que hemos tenido hasta ahora, nos ha llevado a pensar que el Estado debía reducirse a cero. Yo creo que es muy interesante la reflexión alrededor del redimensionamiento del Estado y no de su reducción, porque acá lo que hemos tenido es un enfrentamiento entre Estado y sector privado, y en uno y otro caso, hay sectores eficientes y sectores ineficientes. El problema por ejemplo del exceso de regulación burocrática es un problema actual muy grave en nuestro sector estatal. El hecho de que haya habido mucha corrupción en nuestro país, ha llevado a un exceso de regulaciones, que obstaculiza absolutamente toda acción.

En el caso del Estado, podemos ver empresas muy eficientes como es el Metro y sectores sumamente ineficientes. En el caso por ejemplo del sector privado, tenemos, problemas muy difíciles de resolver dentro de lo que usted ha llamado, el cambio cultural, como es el hecho de que no son sectores, en su gran mayoría, que invierten a largo plazo, o que corren

riesgos, y tampoco nuestro sector privado tiene una buena capacidad tecnológica, acá en el sector privado no se investiga, no hay desarrollo tecnológico.

Entonces pienso que sería muy interesante reflexionar acerca de cómo pueden complementarse el Estado y el sector privado y cada quien asumir sus funciones y poder llegar a ese gran consenso, que es el que necesitamos para salir de los problemas tan graves que hemos venido acumulando en todos nuestros sectores durante un largo periodo.

Un último punto el cual también se tocó, pero de una manera muy puntual, es el problema de la calidad de vida, en el caso de las viviendas. Es bien cierto que un aspecto que acá se ha descuidado mucho es la parte de diseño, la parte de calidad de esas viviendas que se le van a dar a los sectores más pobres, y que no tienen que ver específicamente con tamaño, con dimensiones, sino con una calidad, calidad de vivienda, aquí la vivienda para el más pobre no tiene ningún nivel de calidad, por qué? es una inversión también que no va a dar renta.

Entonces, estos son aspectos yo creo, los cuales tenemos realmente que repensar en nuestro país, más que el enfrentamiento Estado/sector privado, o la reducción o eliminación del Estado, que yo estoy de acuerdo con usted que es irremplazable.

Pregunta Nº 3

1. Los recursos están. Todos nuestros países tienen los recursos, la diferencia entre solucionar los problemas o no resolverlos está en las políticas. Si las políticas son equivocadas, o si las políticas son correctas. El rol del Estado es precisamente ese, hacer políticas de calidad, o sea, bien hechas, que entienden y contestan el problema. El Estado no tiene que dedicarse a construir, tiene que hacer lo que es su rol natural, hacer políticas.

2. En cuanto a los recursos que pasan por el Estado. No es solo el monto de los recursos, sino como muy bien se desprende de la exposición del Dr. Echegaray, el tener claro, a quienes benefician esos recursos, y qué relación de apalancamiento producen esos recursos. El Dr. Etchegaray nos estaba mostrando que el Estado chileno tal vez, destina unos 40, 50 millones de dólares para vivienda, y logra que el sector privado de otros 2 mil millones de dólares, una relación de apalancamiento grande, de uno a cinco.

3. En cuanto a lo que usted planteaba sobre las organizaciones comunitarias y las organizaciones cívicas, etc. Yo ayer, tuve una excelente impresión del trabajo que hace la Fundación de la Vivienda Popular, promoviendo asociaciones de vivienda popular. Tienen todo un rol que jugar, porque ahí en la comunidad, la gente entiende esos problemas, entiende los problemas de salud, de los niños, entiende los problemas de la familia, porque hay enfermedades que son de transmisión en la familia, entienden los problemas, digámoslo así, los microprocesos que se haga en el interior de las familias y de las comunidades. Se necesitan organizaciones para que transmitan información, para que generen capacidades, para que generen mecanismos de participación etc.

Definitivamente la ONG tiene un rol en este proceso; yo creo que en Colombia han hecho una contribución sustantiva. Pero de allí no se debe desprender el error de que las ONG's, asuman el rol que les corresponde en el sector privado, o sea, hay un sector privado con ánimo de lucro, y no debe darle pena a uno decir que es con ánimo de lucro; es que el ánimo de lucro ha sido un motor del desarrollo del mundo y ha resuelto grandes problemas tecnológicos y problemas sociales. Cada uno tiene su rol.

Y no se puede tampoco estimular que las ONG 's se conviertan en otra burocracia sin exponerse a la competencia, tienen que mostrar sus ventajas competitivas; y para ellas también aplica el criterio de que los subsidios deben estar de lado de la demanda. Si la demanda las califica como buenas y acude a ellas bien, y si no acude a ellas es porque simplemente no sirven y tienen que desaparecer también. Las ONG 's tienen que estar expuestas a todos esos principios de competencia.

5. No hay privatización, y de alguna manera aquí se están planteando todos los mecanismos de lo que es una movilización de recursos privados para financiación de gestión de vivienda y reestructura y servicios urbanos. No hay privatización bien hecha sin que haya poder público; parece una paradoja, pero es así. No hay descentralización que funcione bien sin que haya poder central; crear capacidades. Y no hay protección que funcione bien sin poder público, en el sentido de un poder público con capacidad -como decía el Dr. Etchegaray- de formular políticas de calidad; y en el sentido también de un poder público que entienda y escoja adecuadamente cuáles son las áreas estratégicas en que tiene que intervenir o controlar.

Eso también se refiere a lo que alguien planteó allí, que eran los excesos de regulaciones, las regulaciones que agregan sobrecostos, que

envuelven una sobrecarga, un peso muerto para el sistema de producción y de viviendas y para todo el sistema habitacional, y para el desarrollo urbano.

6. La indexación, en el balance, hay que reconocer que ha tenido un efecto muy importante en la movilización de recursos privados para vivienda, porque son, todos sabemos, son inversiones de largo plazo y los riesgos de largo plazo quedan mejor manejados o cubiertos bajo mecanismos de indexación. Pero tenemos que generar un Seminario para estudiar a profundidad el efecto que los mecanismos de indexación puedan estar teniendo o no teniendo en la inflación.

Lo que quiero comentarles es que, en Colombia por ejemplo se partió con una fórmula de indexación ligada al índice de precios al consumidor, en este momento se cambió la fórmula; y ahora la indexación está ligada a una fórmula que son los certificados de depósito a término, los DTF mejor, depósitos a término fijo.

7. Y un punto séptimo y final, en el que quiero hacer un gran énfasis de la exposición del Dr. Echegaray. Hay que crear consensos. No tiene sentido ni en este evento ni en ningún otro, entrar a descalificar instrumentos o fórmulas que se usaron en el pasado, no tiene ningún sentido; más bien hay que entender que esos instrumentos o fórmulas quizás fueron positivos; yo creo que fueron muchos positivos en su momento, además era lo que correspondía a la mentalidad y a la manera cómo entendíamos el mundo en su momento, y simplemente cumplieron su ciclo, se agotaron.

No hay que entrar a discutir eso, hay que crear consensos. O sea, en un tema como éste, donde está en juego el futuro, hay que pensar con un horizonte, con una perspectiva de largo plazo, que definitivamente trasciende las controversias de coyuntura y los intereses partidistas de momento. Eso era todo. Gracias.

Pregunta Nº 4

Señor Ministro. Ante todo quisiera -como ya varios lo hicieron- agradecerle por su equilibrio en las respuestas y en la ubicación de la problemática que estamos hablando la incorporación de esta palabrita tan pocas veces nombrada como es, la equidad. La idea casi subversiva de

ubicar el Estado en función de la lucha permanente contra la pobreza, la identificación que usted hizo, y atreverse en un contexto donde está de moda hablar de otra manera, o introducir a pesar de toda la palabra social, al lado de otra palabra de valor como es: el mercado.

Creo que es importante, porque poco a poco hay peligro de eso; suplantar la idea de sociedad por la idea de mercado, y este es un elemento sobre el cual he escrito varias veces, debe ser visto en un contexto más de fondo y más social.

Una vez dicho esto, mi pregunta retoma algunas respuestas que ustedes dieron ya que pedí la palabra anteriormente. La idea de las famosas ONG's que yo también pude visitar en Chile, y que sin duda en el contexto popular pobre, juegan un papel donde los pobres nunca llegarían a tener su casa. No creo que es una oposición a la empresa privada, creo que es un consenso en complementación, porque no es un problema de casas, es un problema de vida. Y lógicamente me sorprendió muy agradablemente oír estos grandes recursos orientados a la comunidad, no les conozco; no les conozco sencillamente. Creo que fuera algunos poquísimos experimentales, estamos años esperando, y si no fuera por el Consejo Nacional de la Vivienda que ha hecho de esto un punto de honor, todavía estaríamos esperando, y todavía no han llegado.

Quisiera pedir una reflexión sabia sobre esto. Primero que todo, cuál es el enfoque que ustedes han dado para incorporar este tipo de cosas, y para entender que si debe ser competitivo, no es la misma competitividad de la cual normalmente se habla. Segundo, la legalización que ustedes han aplicado para manejar esto. Y tercero, la metodología, la implementación, porque el gran problema es, que por ejemplo ahora las pocas organizaciones como la Fundación de la Vivienda Popular, si logran por fin un pequeño aporte para trabajos comunitarios de construcción de viviendas, después deben aceptar que cada casa que se construye, está evaluado a un momento que tiene tanto porcentaje de progreso para poder pedir los créditos subsiguientes.

Ustedes parece han logrado una agridad mayor, me gustaría mucho que ustedes lo quieran plantear, y con la total disponibilidad de mancomunar todo ese tipo de esfuerzo.

Pregunta N° 5

Yo le quiero agradecer a la Fundación de la Vivienda Popular, por la mañana de hoy permitirnos escuchar al Dr. Etchegaray y a Mario Henao, y posteriormente al Dr. Gutiérrez. Ya es la tercera vez que escucho al Dr. Etchegaray, primero en Chile, luego cuando Javier Lartitegui le invitó, y hoy. Cada día que lo escucho aprendo más, no es por casualidad que usted es asesor o fue asesor del Gobierno de Colombia y lo invitan permanentemente.

Yo tengo pues algunas inquietudes, ¿cómo era en Chile el problema de la vivienda; cuáles eran los problemas que ustedes tenían antes de que ustedes o el Presidente Aylwin tuviera el acierto pues de designarle a usted Ministro de Urbanismo y Vivienda, como se le llama allá? ¿Por qué se llama así? Eso es algo que me llama la atención.

Usted dijo inicialmente, que no eran exportables las experiencias. Yo creo que a algunos de los que estamos aquí nos gustaría parecernos mucho a los resultados que ustedes han tenido, y los que el Dr. Henao pues mencionó con respecto a la mortalidad infantil. Ojalá que si pudieran ser exportables muchos de esos aspectos, y pudiéramos nosotros pues tener esos índices que ustedes han tenido.

Usted también dijo que no se puede separar la vivienda del sistema financiero y económico en el que se encuentra. En Venezuela nosotros estamos en este momento en el problema habitacional, particularmente el de los más pobres; tenemos un marco institucional que se llama Ley de Política Habitacional. Esta Ley de Política Habitacional tiene algunas características, no se si usted las conoce; pero hay algunos aspectos que definitivamente no están dentro de nuestro sistema actual económico y financiero. Como por ejemplo, hay un ahorro habitacional obligatorio que es remunerado a una tasa aproximadamente del 10%, mientras que está la tasa del mercado, que ha bajado en el 42% y nuestra inflación, de la cual nos habla el Gobierno, está o va a estar más o menos en el 60%.

Entonces, inclusive el ahorro libre lo pagan al 20%, la inflación está al 60%, y la tasa por la que se remunera el ahorro obligatorio, está entre el 10 % aproximadamente. Entonces me gustaría que usted hiciera algunos comentarios. Otro es relacionado con la multiplicidad de organismos públicos en materia habitacional. Usted hacía una recomendación en ese sentido; me gustaría que la ratificara.

Yo, estoy de acuerdo con usted; sólo a nivel nacional en Venezuela existe el Ministerio del Desarrollo Urbano, el Instituto Nacional de la Vivienda, el Fondo Nacional de Desarrollo Urbano, el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo, Fundabarrios, el Consejo Nacional de la Vivienda, y el Servicio Autónomo de Vivienda Rural. Esos son los organismos de rango nacional. Además de eso, existen 18 Institutos Regionales de Vivienda, y ya se han creado aproximadamente unos 10 ó 12 Institutos Municipales de Vivienda.

Entonces, atendiendo un poco a esa recomendación que usted hacía inicialmente, me gustaría saber si existe un esquema similar en Chile, si también hay muchos institutos o habían y ustedes los redujeron, o no existe sino el Ministerio que también tiene la materia de la vivienda, vivienda y urbanismo, y no existe ningún otro instituto de nivel nacional, y si hay una descentralización hacia los rangos municipales o locales. Muchas gracias.

Pregunta Nº 6

Ministro. Analizando el cuadro de programas de vivienda en Chile, me llama la atención el último, que parece que es remodelación urbana, donde precisamente es el que le da un mayor subsidio, o sea, tiene 200 puntos. Y tiene una superficie de media estimada de 60 metros cuadrados.

Quisiera saber cómo es ese programa, a qué obedece, y por qué tiene la mayor parte de subsidio?.-

Ahora. Quisiera también preguntar. ¿Cómo encaja dentro de estos programas, que están acá especificados, lo que aquí llamamos, el Programa de Consolidación, Equipamiento y Mejoramiento de Viviendas en Barrios. ¿Cómo encaja esto?, dentro de estos programas.

Ahora, pregunto. ¿Será prudente que la mayor parte de los recursos del Estado se destinen o se quieran destinar a estos programas de remodelación, de mejoramiento, de equipamiento de barrios. Digo esto, porque en los lineamientos del Plan Quinquenal de Vivienda, que está actualmente en discusión o en proyecto del Consejo Nacional de la Vivienda, cerca de un 80% de los recursos de la Ley de Política Habitacional, parece que se quieren o se destinan a estos programas de barrios.

Interrupción (Arq. Lander Quintana)

Perdón, pido la palabra, porque es falso. Más del 48% de los recursos, esa fue una información que desafortunadamente la tiene ya hace como dos o tres meses, es el 43%.

Continuación: se ha modificado, está bien. Decía, en todo caso, esa es una pregunta porque por eso hablé de que era un proyecto, no sabía que se había modificado.

En todo caso un 40% de los recursos, 40, cuarenta y tanto por ciento de los recursos, que de la noche a la mañana se destinen a barrios.

Pregunto, esto no produciría una indigestión?, por cuanto ya usted mencionaba antes, de que este tipo de programas requieren mediano y largo plazo. Esas son mis preguntas al respecto.

Pregunta Nº 7

Doctor Etchegaray, esta es una pregunta muy concreta y que casualmente en este momento se está teniendo la discusión en el país, y tiene que ver con los costos de intermediación financiera.

Me gustaría conocer en qué rangos se manejaron en Chile esos costos de intermediación financiera, y tener también una idea, porque usted señaló que como Ministro tuvo algunos problemas con ese sector, en cuanto a la eficiencia y la forma de trabajo de las administradoras de los fondos de vivienda. Esto en este momento es realmente un problema del cual se queja el Estado, cuando va a colocar los fondos de la Ley de Política Habitacional, se quejan los promotores y es algo de lo que nadie quiere hablar.

Respuestas

1. El ahorro tiene que cumplir las características que ya antes dije, no puede tener tasas negativas, la cifra que usted entrega es todo lo que potencia la desincentivación para ellos.

2. ¿Cómo veo yo el tema de la multiplicidad de actores públicos. Negativa la veo. Yo lamento claro, cada institución debe sentir que tiene su

propia vocación, que hace su propio aporte, pero creo que conspira contra una visión como la que se ha estado conversando en esta reunión, y creo que debe haber bastante unanimidad en mi planteamiento, el hecho de que el Estado tiene que hacer un esfuerzo por identificar una institucionalidad en el sector, de la cual dependan todos los grados de especialización que cada una de ellas le otorga. Primero, por subirle el perfil político. Por eso yo he sido de los grandes defensores en América Latina, de que debe haber un Ministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, a nivel de Ministro. En Europa por ejemplo, este Ministro existe en Alemania, en Italia, en Francia, que se llama el del Medio Ambiente, o sea, los países más desarrollados que no tienen déficit de vivienda como los nuestros, sin embargo, el rango lo tiene a nivel ministerial. Estados Unidos tiene Ministro de Vivienda, les voy a decir que en la administración Bush que a mi me tocó entrevistarme con un líder republicano muy progresista, es el hombre que tiene las mayores probabilidades de ganar la precandidatura presidencial dentro de los republicanos para la competencia con el sucesor de Clinton, o sea, son personas que dentro del nivel político del país tienen perfil.

Pero en nuestros países, la lógica en América Latina, es que un año hay Ministro de Vivienda en el país, al año siguiente se acaba el Ministro de Vivienda, empieza a depender del de Desarrollo Social, depende del Presidente de la República cuando se necesita ganar las elecciones, o sea, depende directamente de la Presidencia de la República, un gran programa de vivienda que se le anuncia a la población, entonces listo, está sujeto a los vaivenes políticos, y es muy común. En este momento Perú no tiene Ministro de Vivienda, hace dos años lo tenía, Bolivia no tiene Ministro de Vivienda, hace dos años lo tenía, en Paraguay no se si hay o no hay. En Argentina estamos en estos momentos asesorando al Gobierno en políticas de vivienda, de una Ley Habitacional, ha cambiado en estos dos años, 4 veces de dependencia, de diferentes ministerios. En este momento depende directamente de Menem, en otro tiempo estaba en el Ministerio de Obras Públicas, de repente del Ministerio del Desarrollo Social, ahora hay una Secretaría de Desarrollo Urbano, etc.

Entonces el tema de la institucionalidad no es menor, especialmente porque la ONG de las empresas privadas, los usuarios, los demandantes de vivienda tienen que tener una sola voz frente al tema, y lo más claramente posible.

Por último, aquí se me pregunta sobre la historia y me parece interesante y muy equilibrada la exposición de Lander Quintana, porque

Chile no se creó el año 90 con el Ministerio de Alberto Etchegaray en Vivienda, hay una historia de un país. Y todo lo anterior fue muy bueno. Correspondió a las etapas históricas que el país tenía. Chile al igual que Venezuela, como lo reconoció el doctor Quintana, tuvo buena tradición en vivienda, como lo ha tenido Colombia. Colombia yo creo que ha sido el país latinoamericano más exitoso, hay que reconocerlo también aquí, en permanencia histórica, mucho más que nosotros.

Pero asumimos las asociaciones de ahorro y préstamo, asumimos ciertos instrumentos financieros, los desarrollamos, y en su tiempo dieron una buena solución a las demandas de las familias.

A mi juicio, el mérito de lo actual es que se adecuó a un esquema social político y económico del país con mucha agilidad, mucha rapidez, y tuvo mucho éxito, y eso yo creo que es el desafío.

Lo segundo, los programas de mejoramiento de barrios no aparecen, porque en eso Chile, que no es modelito, tiene también su raya. Esta institucionalidad tan perfecta que le predicamos los venezolanos, nosotros tenemos un Ministerio que es el del Interior, que maneja un área de políticas de vivienda, que es el mejoramiento de barrios, por eso no aparecen. Pero en el documento que ustedes van a recibir en la página No.11, cuando lo vean está el desarrollo de los programas de este Ministerio los cuales han significado soluciones del orden de las 18 mil a 20 mil anuales, que se entregan para sanear campamentos y marginalidad, o sea, las 117 mil que se construyan con el sistema de permisos de edificación nueva hay que sumarles estas 20 mil soluciones que son fundamentalmente, alcantarillado, agua potable, lo que se hace aquí, cuando se toma una población que hay que consolidarle, y se le entrega. Allá lo que se le construye es la unidad sanitaria básica en un programa que se hace con el BID, que es el lote con servicio, que ustedes conocen bien aquí también: cocina, baño, un par de baños, una pequeña pieza adicional, y conexión de redes, o sea, para que veamos que en nuestros países latinoamericanos, nadie puede mostrarse como puro absoluto.

Tercer tema. De dónde vienen los recursos? Bueno, los recursos del sector privado provienen fundamentalmente de que la institucionalidad bajo la cual está pensado el crédito hipotecario significa que la institución que está financiando a la familia emite unos títulos, que cuando son bancos son letras hipotecarias, y cuando son mutuarías son mutuos hipotecarias. ¿Quién adquiere esos títulos? Esos títulos los adquiere, fundamentalmente, yo diría, el 80% de esos títulos, inversionistas institucionales, es decir, las

administradoras de fondos de pensiones, que son las que administran las jubilaciones futuras, que hoy día son las más poderosas en el país, son privadas, por la nueva reforma previsional, ellos manejan todo el sistema previsional futuro. Entre paréntesis, puede haber todo tipo de juicio sobre esto, yo se que es polémica política de muchos países latinoamericanos, pero para Chile ha sido una dinamización del mercado de capitales, gigantesca, ha sido un potenciador del mercado de la vivienda, enorme. Y el tiempo dirá si esos fondos van a ser mejores o no para los jubilados. Todo el estudio indica que así va a ser. La rentabilidad promedio de todas estas administradoras de fondos de pensiones, en el fondo de inversión que tienen, que es variado y fijado por ley, que emite cierto rango y límites, de empresas relacionadas, es que han tenido rentabilidades en los 10 años de existencia, del 12% anual, promedio, no hay ningún instrumento en Chile que de esa rentabilidad.

También las compañías de seguros de vida, y también curiosamente, muchos particulares, mucha gente que confió en las acciones, hoy día no invierte en acciones, sino que en estos títulos, porque son títulos reajustables, con un interés conocido, que se cobran por cupones cada 3 meses, entonces aquí está la más variada posibilidad de la sociedad civil, desde la señora que recibe una herencia, instituciones que quieren buscar tranquilidad a largo plazo, fundaciones universitarias, mucha de esa gente es la que interviene e invierte en esto, y eso es lo que le ha dado el financiamiento. El banco emite el título, va a la Bolsa de Comercio y es adquirida por las FP, compañía de seguros, eso es lo que llamamos el financiamiento privado. Esos son los 2 mil y tantos millones, y digo, un mercado crecientemente ávido de estos títulos, porque coincido con Marino, los recursos están y sobran. Si hay algo que hoy día hay, no solamente en Venezuela, sino en todos los países, mucha liquidez, la gente lo que está buscando es un instrumento interesante, donde ponerla.

Cuarto. A propósito del tema de los costos de intermediación financiera. ¿Qué pasa con la intermediación financiera?.

Pregunta: Si esos papeles rentan el 12% y la inflación es del 12%.

Expositor: No, los papeles rentan el 6% anual. Un momento, aclaremos. Las administradoras de fondos de pensiones tienen una cartera de inversión, en la cual no solo están las letras hipotecarias de vivienda, ellos

invierten en pagarés del Banco Central, invierten en acciones, o sea, el fondo de inversión de las administradoras de fondos de pensiones está compuesto de una variada gama de papeles, entre los cuales están las letras hipotecarias.

Las letras hipotecarias son de rentabilidad para el inversionista, y aprovecho de contestarle a usted de inmediato, 6% anual, o sea, es un documento que tiene, la inflación, o sea está en UF por lo tanto absorbe toda la inflación, toda la desvalorización de la moneda, más un 6% anual. Eso es lo que paga el papel. El banco le cobra al deudor hipotecario el 9, el 3% es el spread que tiene de comercialización, de gastos administrativos, de costo de otorgamiento del crédito y su negocio, está claro ahora?. O sea, el deudor hipotecario paga UF más 9%, el inversionista gana, UF más 6%.

Las administradoras de fondos de pensiones, otro cuento, ellos tienen inversiones. En estos papeles que rentan el 6%, pero tienen acciones que le suben el 40, y tienen inversiones en Estados Unidos en ADR que pueden gastar el 4%. En el conjunto de todas las inversiones que hacen en la mesa de dinero, esas administradoras de fondo de pensiones han tenido el 11% de rentabilidad, UF más 11. Todo lo que yo hablo 11, todos los intereses son sobre unidad reajutable, sobre UF.

Por último, cómo incentivar al sector privado financiero para los beneficios e incentivos?.

Yo diría, aquí hay que volver a insistir, otorgando reglas del juego de políticas macros claras, que hagan que las cosas estén muy puestas sobre la mesa, muy transparentes, y dejar que la gente compita. Yo creo que la experiencia que hemos tenido, es que los bancos han competido, quien entrega, han llegado claro ahora a tener cifras muy parecidas, pero al comienzo, las variaciones eran muy altas.

El sector formal construcción, y se los digo aquí delante a todos los constructores, sufrieron mucho con todo este sistema, porque cuando se habla de economía social de mercado y se le insiste al sector público aquí presente, que entregue parte del poder, pero también los empresarios les gusta que entreguen, pero no dando, que sigan siendo protegidos, que no les compliquen la vida. Entonces bueno, si vamos a jugar con las reglas del mercado, juguemos con toda la regla del mercado. Al jugar con las reglas del mercado, hubo muchas empresas que quebraron, porque estaban acostumbradas a un cierto proteccionismo en el cual todos los subsidios ocultos no los consideraban, y lo que significaba la organización de la demanda que tiene sus costos, etc. etc., subsidios implícitos, pero ahí, creo

que crecientemente, en nuestros países, en la medida en que se va precisando lo que le compete al Estado y con quien tiene que actuar. Y lo otro que con sus propias reglas compita, ha tenido enormes beneficios para la población chilena.

En este momento el costo de construcción por metro cuadrado en Chile es la mitad que en Buenos Aires, la mitad que en Argentina, es la mitad que en Montevideo. Les puedo dar después porque para hacer la conversión a dólar, no saco nada con la UF, pero usted tiene del orden de 8 UF por metro cuadrado hasta 25 UF por metro cuadrado, dependiendo del standard, 10 habría que decir, de 10, o sea, 280 dólares por metro cuadrado, y en Argentina no tiene ni una sola construcción en menos de 550 dólares por metro cuadrado, no existe nada, ni lo más precario, en circunstancias que Argentina no tiene terremotos, o sea, que todo el tema de la aislación sísmica es muy alta. Y esto con niveles de que en Chile nosotros tenemos terremotos, grado 7 y 8 y las casas no se caen, los edificios no se caen, y que tenemos un buen comportamiento frente a otros agentes externos como el climático, que para nosotros es muy importante.

Ahora, no se el costo aquí en Venezuela, los constructores podrán decir como está aquí, pero yo estoy diciendo con respecto a nuestros países cercanos. La mitad de Chile, excelente. Y yo no puedo dejar de reaccionar frente a dos temas: primero, la descentralización que planteó Marino, frente a un centralismo fuerte. Nosotros hemos hecho un esfuerzo grande de descentralización en competencias urbanas, por ejemplo, y al país le ha ido bien, o sea, las competencias en regulaciones frente a una ley de urbanismo general, las aprobaciones de planos reguladores, las aprobaciones son hechas por los consejos regionales, con lo cual hemos comprometido al poder político en el urbanismo. Le hemos ido transfiriendo a los municipios mayores competencias en participación de construcción de ciudad, pavimento, parques, comprometiendo a la gente también a hacer ahorro para su pavimento, algo que no hemos podido hablar esta mañana aquí.

Lo que el señor habló sobre el prójimo. Porque resulta que nosotros como cartesianos descendientes de la Revolución Francesa, no le tenemos mucho apego al tema de la solidaridad; tenemos muy presente el tema de la igualdad. A ver, a propósito de lo que dijo de los vascos Lander Quiñtana sin ser reductivo frente a los franceses, pero fíjense que el problema es que esto de la libérté egalité e fraternité, le dio a la connotación de la fraternité algo así como de buenos amigos, compadres que se tocan la espalda, y no el valor potente que tiene la solidaridad.

Yo creo que hoy día, es imposible pensar en la idea de desarrollo humano de las personas, del ser humano, de calidad de desarrollo sin pensar en la solidaridad. Quien diga hoy día y en eso soy irreductible, que las soluciones individualistas y que hoy día cada uno se rasga con sus propias uñas, y que por ahí va el camino de desarrollo de la humanidad, está reduciendo al ser humano a una dimensión que no es real. Y por supuesto que la solidaridad no es un problema para los blandengues, los que se emocionan viendo una telenovela, un cierto venezolano o brasilera que lloran, o cuando hay un gran cataclismo o terremoto.

La solidaridad significa rudeza, significa energía, significa excelencia, porque esto no es para mediocres; los mediocres claro, podrán quedarse contentos con lo otro. Y libertad, igualdad, dignidad, son las grandes utopías del hombre, pero agregarle aquello que la humaniza como dice Octavio Paz, lo que hace que el ser humano sea realmente ser humano, es la solidaridad.

Entonces, aquí en esto caballeros, en el sector público por el cual tengo el mejor respeto, en el sector privado, los sacerdotes, las ONG's, los profesionales, los académicos, están trabajando como lo dije la otra vez, por una cosa muy noble, por algo que es construir, pero también por algo que puede propender a algo que es esencial en el ser humano, que es la solidaridad.

Entonces, no hay que desvalorar que junto con la técnica, con la excelencia, con ponerle el mejor empeño, la mejor ingeniería financiera, hay algo allí que tiene que ver con el corazón, que tiene que ver con las razones que motivan las acciones de los hombres, que no se pueden menospreciar. Por eso no podía dejar pasar el tema esto del prójimo. Muchas gracias.

La experiencia colombiana

Dr. Alberto Gutiérrez Bernal

Ingeniero civil, Magister en Administración de la Universidad de los Andes, Profesor en la Facultad de Administración de dicha Universidad, en los programas de pregrado, magister y alta gerencia, Coordinador de Seminarios de Investigación, Presidente de la Corporación Social de Ahorro y Vivienda COLMENA de Colombia, y miembro del Consejo Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano de Colombia.

Buenas tardes. Tengo dos retos complicados. El primero, es seguir o por lo menos tratar de alcanzar en algo las dos exposiciones que hicieron el Dr. Etchegaray y el Dr. Henao esta mañana. Y el segundo, tratar de competir con el sueño de ustedes después del almuerzo. Espero, por lo menos en el segundo, tener éxito.

Yo estoy en la Corporación de Ahorro y Viviendas COLMENA. Las corporaciones de ahorro y vivienda en Colombia son entidades similares a lo que sería acá el equivalente a las entidades de ahorro y préstamo. Es una Corporación que pertenece a la Fundación Social. Esta es una entidad sin ánimo de lucro que fue creada hacia 1910, por un Sacerdote Jesuita español, con la filosofía de una Fundación que maneja un grupo de empresas; en este momento somos alrededor de 14 empresas que tiene la Fundación, cuyas utilidades van en su totalidad a obras sociales.

Las obras sociales de esta Fundación son obras que buscan erradicar causas estructurales de la pobreza, y en ningún momento se hacen regalos, se hacen donaciones, lo que se maneja fundamentalmente son apoyos. La Fundación en este momento administra activos del público, por un valor cercano a los 2.000 millones de dólares; en el caso de la Corporación de Ahorro y Vivienda donde estoy yo, se tienen activos por un valor de 1.000 millones de dólares. Este tipo de obras sociales adelantadas por la Fundación, ha venido atacando fundamentalmente sectores muy críticos de la pobreza en Colombia, como pueden ser: los recolectores de basura, los recicladores que viven de recoger basuras, que quizás es de los núcleos más indigentes que podemos tener en cualquier sociedad.

En todo esto se han venido liberando proyectos a nivel de todos los municipios en el país, enfocados básicamente a otorgarles o a prestarles capital de trabajo, con el fin de que estas personas puedan eliminar los intermediarios que hay en los procesos de la basura, puedan adquirir equipos para que puedan recoger, hacer compactadoras, vender el cartón directamente a las empresas. Todo este tipo de proceso es uno de los ejemplos de obras sociales que se trabajan, a través de aportes, o créditos que deben ser repagados en condiciones totalmente de mercado.

Una de las entidades que se tiene en la Fundación, es la Caja Social de Ahorros; una entidad que está fundamentalmente dirigida a financiar pequeñas empresas en barrios populares, tiene unos activos de alrededor de unos 500 millones de dólares; fue resaltada recientemente por la Revista América Económica, como la entidad financiera más rentable de América Latina que trabaja con los pobres en todos estos segmentos del mercado, pero con una cosa que quería resaltar y por eso la traigo a cuento, sobre la Caja Social de Ahorros: Es la entidad financiera en Colombia que cobra las mayores tasas de interés en el mercado. La única forma realmente de tener éxito en un negocio como éste, es pagando realmente lo que cuestan los recursos y lo que cuesta ese proceso de intermediación.

Con respecto a la presentación que tengo, voy a tomar un poco más de la media hora. Quería fundamentalmente hablar sobre el sistema de financiación de vivienda en Colombia; soy consciente de que el problema de vivienda va mucho más allá del sistema de financiación, como tal vez lo mencionaba el doctor Etchegaray esta mañana; no tengo tampoco la visión global que tienen Alberto y Marino en este tema, estoy fundamentalmente enfocado a lo que es el sector financiero, y a eso voy a tratar de ceñirme en la presentación. Pero, estamos conscientes de que esto

es solamente una parte del proceso, de que tiene que haber un complemento en todo lo que toca o respecta al desarrollo urbano, el ordenamiento urbano, desde el punto de vista del gobierno. Tiene que ver también con los constructores, y tiene que ver también con los compradores desde el punto de vista de su capacidad adquisitiva.

Vamos a mirar algunos aspectos, incluso parte de los temas que yo voy a mencionar, y creo que la mayor parte de los temas que voy a mencionar seguramente no son nada nuevo para ustedes. Es decir, creo que tienen claro o tienen claro en sus mentes, cuáles son las dificultades que han tenido a nivel del sistema financiero venezolano, para tener acceso a la financiación de la vivienda popular.

Pero quiero tocar: **primero**, el tema de la economía colombiana, un poco enmarcarme, porque todo el sistema financiero nuestro se ha basado principalmente en el éxito que ha tenido el sistema UPAC en Colombia. **Segundo**, el aspecto de la construcción de viviendas en Colombia, el desarrollo de la vivienda. **Tercero**, el sistema de las corporaciones de ahorro y vivienda en Colombia. **Cuarto**, el tema del subsidio familiar de vivienda. Y finalmente, algunos planteamientos generales sobre lo que es el tema de la financiación de vivienda. (Ver Gráfica N° 1).

Colombia ha tenido un desarrollo paralelo, a lo que ha sido el desarrollo de la economía venezolana; es un país como mencionaban esta mañana, más pobre que Venezuela en términos de Producto Interno Bruto per cápita, en términos de las dificultades que históricamente ha tenido. Pero ha tenido también un desarrollo económico o unas épocas, básicamente la década del 70, del 60 al 70, incluso de los 50, en donde se trabajó con toda una política de sustitución de importaciones, fomento a la industria nacional, aranceles, etc.

En los años 70 se define el sector de la construcción como el sector líder, o se define el sector de la construcción como sector líder de la economía. Esto era un trabajo que se venía haciendo desde la década de los 60, en donde tuvo mucho que ver un americano que se quedó viviendo en Colombia, que era el Profesor Currie. Fue el gestor de toda esta idea de que en torno a la construcción, se podía generar empleo y desarrollo. Ahí nace el sistema UPAC como un sistema para apoyar lo que sería una política de generación masiva de empleo.

Viene después al final o a mediados de la década de los 70, lo que era la bonanza cafetera, en donde empiezan a dispararse o a elevarse los

Gráfica N° 1

CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA "COLMENA"

SISTEMA DE FINANCIACION DE VIVIENDA EN COLOMBIA

- I. ECONOMIA COLOMBIANA
- II. CONSTRUCCION DE VIVIENDA EN COLOMBIA.
- III. SISTEMA DE CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA.
- IV. SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.
- V. PLANTEAMIENTOS GENERALES SOBRE LA FINANCIACION DE VIVIENDA

índices de inflación en Colombia, que desde principios de la década de los 70 hasta hoy, se ha mantenido en unos niveles -como ya veremos- entre el 20 y el 30%, aproximadamente.

A principios del 80 se genera lo que es la crisis del sector financiero, donde viene la nacionalización de algunas entidades, unos procesos de desintermediación posteriores. Dentro de esta crisis no estuvo involucrada ninguna de las corporaciones de ahorro y vivienda que habían sido creadas en la década de los 70; se nacionalizaron alrededor de uno 3 ó 4 bancos, y siguió ese proceso de nacionalización con un extremo control de lo que era el sector financiero a partir de ese momento.

Se inició al final de la década de los 90 lo que era la política de la apertura, fundamentalmente como respuesta a lo que era una baja evolución en el tema de la productividad industrial. La década del 90 al 94, es decir, los últimos cuatro años han estado enmarcados dentro de una política de cambios radicales en muchos de los sectores; el proceso de la apertura económica con baja de aranceles y liberación total de las importaciones, una reforma constitucional que se hizo en el año 91, fundamentalmente enfocada a solucionar lo que eran los problemas graves de la justicia en Colombia, y dentro de esto estuvo también incluido todo lo que era el tema de la banca central; algo que entiendo que es una Ley que también pasó o estaba en proceso de pasar en Venezuela, que era convertir el banco de la República en una entidad totalmente independiente.

Siguieron todo lo que fueron las reformas tributarias, buscando simplificar todos los sistemas de tributación que teníamos; la reforma laboral, buscando acabar con una serie de aberraciones antiguas que venían arrastrándose; la reforma cambiaria, donde se libera todo lo que es el comercio, la entrada y salida de divisas y de créditos, y finalmente la reforma de la seguridad social, en donde se le dá cabida al sector privado tanto en lo que es el sector de la salud, como en lo que es el sector de las pensiones.

Están recién creadas o en proceso de crearse en Colombia, lo que son los Fondos de Pensiones y las Administradoras de Salud. La reforma financiera también se desarrolló en el año 91, buscando pasar de un esquema de banca especializada a un esquema de banca universal, administrada a través de filiales. Lo que se resalta ahí es el tema de las filiales, dado que este esquema de multibanca no permite hacer dentro de

una misma entidad todo el tipo de operaciones, sino que para algunas operaciones se le exige a la entidad que monte entidades independientes, aparte, fundamentalmente por una simplificación en lo que sería el control de ese tipo de entidades.

Viene también en el último período, una etapa de privatizaciones y un importante, muy importante, crecimiento de lo que es el sector de la construcción.

Hoy podemos decir que hay un buen nivel de crecimiento económico, una tendencia lenta a la baja de la inflación; estamos alrededor del 22%, nos hemos movido entre el 20 y el 30% en los últimos 25 años. Un crecimiento de las exportaciones menores, algunos sectores con dificultades, producto de lo que era la apertura económica; ahí está el sector agrícola, el sector textil, el sector metalmeccánico, y un déficit fiscal, si, una situación fiscal equilibrada. Un sector financiero hoy, consolidado en términos patrimoniales de calidad de cartera, fundamentalmente obedeciendo a lo que son los parámetros de contabilización y de patrimonio internacionales. Y tal vez hoy, en el gobierno actual, un mayor enfoque social y dos problemas que nosotros no podemos dejar al margen de nuestra economía, como son las guerrillas y el narcotráfico.

Ahora, este sería digamos el resumen económico, el crecimiento del Producto Interno Bruto en los últimos 30 años, en los períodos 66-94, fundamentalmente con sus picos, ha sido un crecimiento positivo en todos los años, con unas tasas promedio alrededor del 5%, lo cual muestra una economía sana.

El índice de precios al consumidor -como ya mencionaba- desde el año 60 hasta el año 94, se ha movido entre el 20 y el 30%, especialmente a partir de la década de los 70, donde se subió al 20% y hemos venido acostumbrándonos a esos niveles de inflación.

La población en el país actualmente es de 35-36 millones de habitantes, aproximadamente. Una tasa de desempleo que ha venido desde el año 87 cayendo y está hoy alrededor del 8,7- 1/2% de desempleo. Ha habido en los últimos años, un avance, aunque lento, en lo que es la mejora de la distribución del ingreso en Colombia, aumentando un poco la participación en lo que son los deciles más bajos, y disminuyendo levemente lo que es la participación del decil más alto.

Esta participación que presentamos aquí a nivel del año 92, tuve oportunidad de mirarla anoche, de confrontarla frente a una tabla de

Venezuela, creo que son milimétricamente iguales en todos los deciles. Venezuela puede tener una mejor calidad de distribución del ingreso, en la medida en que tiene alrededor del 30% en el decil más alto, y de esos tres puntos hay dos que están distribuidos en el nivel más bajo, que tiene claramente un efecto bien importante desde el punto de distribución del ingreso.

La tasa de devaluación. (Ver Gráfica N° 2). Ha habido un proceso en los últimos años de revaluación en el país, fundamentalmente por una entrada alta de divisas en los últimos 4 años. Se presenta un pico de devaluación hacia el año 85, en donde básicamente lo que se hizo fue recuperar el terreno perdido de toda una época de bonanza cafetera, en que, para disminuir el efecto inflacionario del café, se generó una revaluación artificial. Esto creo que es importante, porque ustedes hoy están manejando una tasa de cambio controlada, pero cuando uno ve estas historias de períodos largos en países como los nuestros, cualquier cosa que artificialmente uno logre parar, tarde o temprano tiene que generar el distorsionamiento de esas medidas.

El segundo tema es la construcción de la vivienda en Colombia. Empecemos por el período anterior a los años 70 es decir la forma como se manejó la vivienda históricamente, tal vez desde los años 30 ó 40 donde fueron creadas la mayor parte de esas instituciones. Había un solo intermediario para la construcción, que era el Banco Central Hipotecario, que captaba a través de cédulas hipotecarias, gran parte de las captaciones generadas a través de inversiones forzosas del resto del sector financiero, y créditos colocados a tasas fijas.

Obviamente cuando inició la escalada de la inflación a principios de los 70, todos estos esquemas quedaron totalmente revaluados; es decir, el Banco Central Hipotecario en lo que manejaba anteriormente quedó absolutamente en quiebra, dado que eran tasas fijas a 15 años, pactadas con otros niveles de inflación totalmente distintos. El Banco Central Hipotecario se convirtió en la década de los 70, en una corporación de ahorro y vivienda.

El Instituto de Crédito Territorial, que ha sido el líder en la construcción de vivienda popular en Colombia, ha sido constructor y financiador de vivienda popular con recursos del presupuesto, tasas subsidiadas fijas a largo plazo. Este es uno de los problemas con los que claramente se enfrenta el Estado cuando empieza a financiar viviendas

directamente, en todo lo que respecta al manejo de las cobranzas. Y algunas entidades como el Fondo Nacional del Ahorro, el Fondo Distrital de Vivienda o la Faja de Vivienda Militar, para canalizar ahorros de cesantías de funcionarios públicos para la financiación de vivienda; la cesantía era un ahorro obligatorio que equivalía a un salario anual, a un salario por año, que solamente se le entregaba al trabajador una vez se retirara de la empresa donde estaba laborando, era una especie de ahorro provisional.

Pero en el caso de las entidades públicas esa cesantía o ahorro, lo recogen estos tres tipos de entidades mencionadas con lo cual otorgan o financian viviendas a tasas subsidiada a un bajo número de empleados de los que están allí adscritos.

En la década del 70 al 80 entonces aparece el sector de la construcción como sector líder; fue definido y era un poco lo que se había planteado siempre, por el empleo de mano de obra no calificada, que era uno de los problemas graves que había en ese momento al entrar una fuerza laboral importante en esa década a trabajar. Insumos en su totalidad nacionales, alto consumidor de insumos nacionales, y obviamente, con un beneficio importante como es la disminución del déficit de vivienda, déficit que ha sido como ustedes saben, el sector que ha sido definido como un sector no saturable dentro de lo que pueden ser las economías.

Obviamente la vivienda, en el caso colombiano, tiene otras implicaciones bien importantes como puede ser la generación de bienestar. En un país con tanta guerrilla y tantos problemas de violencia como tenemos nosotros, genera mucha más estabilidad social, que es un factor que en los municipios donde nosotros hemos tenido oportunidad de participar, es bien valioso. Se crea el sistema UPAC como apoyo a ese sistema, a la construcción, y hay un impulso bien importante también por la bonanza cafetera.

De la década del 80 al 90 se hace una inyección de recursos muy importantes a lo que era el BCH y al ICT, básicamente en la primera década de los 80 tuvimos un gobierno muy enfocado hacia lo que era generar vivienda, vivienda social, pero generarla a través de los mecanismos del Estado. Se introdujeron cambios en el sistema UPAC, llevados a que hubiesen tasas diferenciales por el valor de la vivienda, subsidios cruzados, que las viviendas de mayor valor pagaran tasas muy superiores a las viviendas de menor valor; y se hizo un ensayo que creo que es por de lo loco que ha aguantado el sistema, que era financiar viviendas sin cuota inicial. Este fue un ensayo de la Presidencia de Belisario Betancur.

Digo pues, es loco porque dentro de todo este proceso de los 20 años que tiene el sistema, quizás es el reto de mayor riesgo que se ha enfrentado. Obviamente no duró sino unos 3 años y después se pudo subsanar, pero las secuelas que quedaron fueron costosas. Aquí hay un tema importante, y es que a pesar de que se entregaban viviendas sin cuota inicial, se financiaba el 100% del valor de la vivienda; la calidad de la cartera no en todas partes fue mala, tuvimos ciudades como era el caso de Barranquilla, en donde los políticos eran los mismos que entraron a hacer urbanizaciones, a urbanizar sus fincas en las afueras de la ciudad para hacer vivienda popular y entregarla, donde obviamente esa vivienda nunca tuvo servicios públicos, o tuvo servicios públicos muy deficientes. Entonces los niveles de valorización de ese tipo de vivienda fueron muy bajos; allí hubo problemas gigantescos de cartera. Pero en el caso de algunas ciudades, intermedias sobre todo, la vivienda sin cuota inicial se pudo manejar con niveles razonables de cartera morosa.

Saturación de mercados medios y altos. Este es un tema importante, es un tema sobre el cual desde ese momento, desde la década de los 80 hemos venido jugando; hoy en día toda la vivienda media y alta ha tenido financiación de sobra, incluso en algunos momentos ha habido excesos en algunas de ellas. La Ley de Reforma Urbana fue una Ley promovida por el actual Presidente Samper, cuando estaba en el Congreso; además prohibió el UPAC para la vivienda popular. El UPAC tuvo algunos momentos de impopularidad, básicamente porque su creación estuvo muy ligada a lo que era un determinado color político. Entonces -digamos- el color político contrario trató muchas veces de desbaratarlo.

Hoy creo que afortunadamente el Presidente es un defensor ya del sistema, pero esta prohibición generó la no construcción de vivienda popular entre un período de 2 ó 3 años en Colombia. La legalización de los previos también contemplaba, -un tema que se tocaba esta mañana- la reforma urbana, ésta obviamente en la Ley pero su aplicación no ha sido muy alta. El anterior es uno de los problemas que estamos conscientes que se tienen, y todo el tema de desarrollo urbano enfoca la adecuación de terrenos por parte de los municipios.

Finalmente, el tema de la construcción de vivienda entre el 90 y el 94. El sistema UPAC se enfoca más hacia lo que es la vivienda popular, se liberaron las tasas de interés de la vivienda popular. Esto fue algo que estuvimos peleando durante muchos años, y que logramos el año pasado,

era que la vivienda popular no requiera tasas de interés subsidiadas, y por el contrario, lo que hace el gobierno cuando limita las tasas de interés en estos sectores es, convertir en mal negocio algo que para los particulares puede ser muy buen negocio. En el caso de la Corporación COLMENA, somos líderes en la financiación de vivienda popular, y estamos convencidos que ahí hay un potencial gigantesco de negocios, pero obviamente no a tasas subsidiadas; hay un potencial muy grande con tasas de mercado.

Esto se logró desde el año pasado y las tasas obviamente han venido desde ese momento incrementándose. El subsidio directo también aparece en el año 90-91, un subsidio a la demanda de vivienda muy similar y fue copiado de lo que había en Chile; gran parte de estas cosas han sido copiadas de otros países, y Chile nos ha servido de guía en muchos aspectos.

La conversión del ICT en el INURBE para administrar el subsidio. Fundamentalmente lo que antes era una entidad constructora y financiadora, se convirtió en lo que es hoy, en una entidad administradora del subsidio de vivienda. Se inicia el sistema de ahorro programado para las cuotas iniciales, ese es uno de los apoyos importantes que se tiene para que personas junto con las personas de bajos recursos junto con el subsidio, puedan completar lo que es la cuota inicial para la compra de vivienda.

El tema de privatizaciones y un importante crecimiento a nivel de la construcción. Hoy, hay una participación activa del sistema de la financiación de vivienda, básicamente a familias de dos salarios mínimos mensuales, que equivalen a un ingreso familiar de 250 dólares, teniendo acceso a viviendas más o menos del orden de 10.000 dólares, esto es, a lo que está llegando hoy el sistema UPAC. De allí para abajo hay un déficit muy grande de vivienda, hay un mercado potencial también grande, y de allí para abajo es que debemos seguir trabajando. Pero, en la actualidad se ha venido trabajando y hemos permeado el sistema hasta estos niveles.

El INURBE, otorga los subsidios para la adquisición de vivienda de interés social, ha sido lógicamente insuficiente y se otorga para viviendas de valores inferiores a 15.000 dólares. La participación activa de los constructores privados en todos los niveles de vivienda, es una de las fortalezas grandes que tiene el sector vivienda en Colombia; hay miles de empresas constructoras rentables, muchas de ellas administradas por profesionales que tienen sus pequeñas oficinas, trabajan en niveles de vivienda popular con mucha eficiencia, y, son empresas claramente rentables.

Una baja capacidad de los municipios para la planeación y adecuación de terrenos en todo lo que respecta a infraestructura, es una de las coyunturas grandes que existe hoy en Colombia en la financiación de vivienda, todo lo que tiene que ver con la adecuación de terrenos. Y obviamente, derivado de allí, de esa incapacidad de los municipios, un desarrollo muy importante, lo que nosotros llamamos "los urbanizadores piratas", que no es otra cosa que las urbanizaciones ilegales. El 40% de las viviendas en el caso de Bogotá, que es donde más propagado está este problema, son construidas por urbanizadores piratas.

Se trabaja y pensamos que aquí hay que continuar inventando, innovando cosas, tratando de llegar a los niveles de vivienda por debajo de los 10.000 dólares; en todos los sistemas de autoconstrucción, proyectos asociativos, lotes con servicios y proyectos de vivienda básica. El caso nuestro de la Corporación COLMENA, tenemos ejemplos y tenemos proyectos en cada uno de estos tipos de desarrollos, unos con más éxitos que otros, pero es algo que estamos convencidos que tenemos que aprender a manejar y que tenemos que desarrollar en forma amplia hacia adelante.

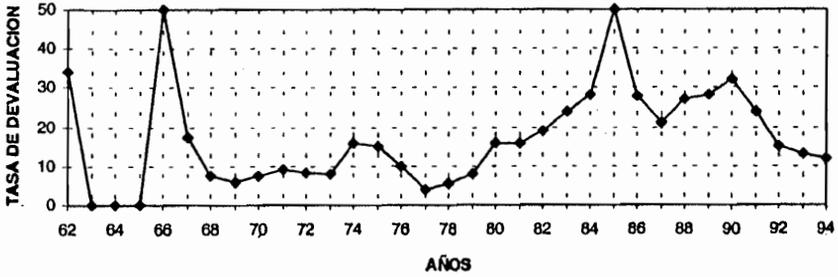
Colombia tiene hoy 7.500.000 hogares aproximadamente, proyección que hicimos al año 94. Por encima de tres salarios mínimos legales, (300 dólares) está el 38% de esos hogares; entre dos y tres, está el 18%, es decir, el sistema UPAC hoy está cubriendo lo que sería ese 56% de los hogares. Actualmente, nosotros difícilmente llegamos por debajo de los 250 dólares de ingreso familiar, o sea que tenemos un potencial grande, que sería el 44% de los hogares para trabajar hacia el futuro, y es donde finalmente está concentrado el déficit de vivienda. Hay un déficit de vivienda cuantitativo de un millón 200 mil hogares y cualitativo de 900 mil hogares adicionales, es decir, en términos de eficiencia, de espacios, de infraestructura, etc.

El crecimiento de la construcción de vivienda entre el periodo 60-94 (ver Gráfica N° 3) ha venido pasando desde los 3 millones de metros cuadrados al año hasta una cifra superior a los 10 millones de metros cuadrados al año, donde estamos hoy. Se ve, de forma importante, el incremento o la tendencia creciente desde la aparición del sistema UPAC, como canalizador de recursos a este sector, y por otra parte se ve el salto gigantesco que se ha dado con el proceso de la apertura en lo que es el proceso de construcción de vivienda.

La relación del PIB de la construcción con el PIB, total se está moviendo alrededor de una tasa de crecimiento 6%, (Ver Gráfica N° 4).

Gráfica No. 2

TASA DE DEVALUACION 1962 - 1993

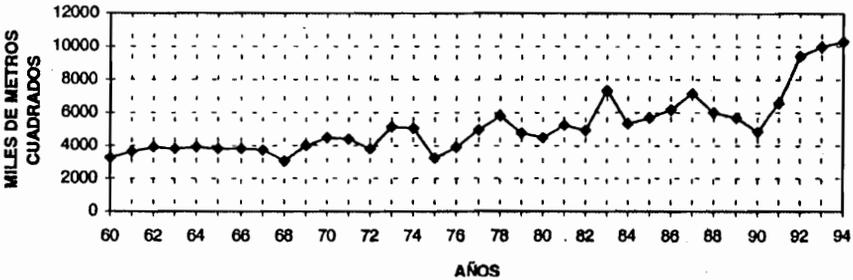


COLOMBIA

Fuentes: Fedesarrollo y Banco de la República

Gráfica No. 3

CONSTRUCCION DE VIVIENDA 1960 - 1994



COLOMBIA

Fuentes: CAMACOL y Banco de la República

La gráfica N° 5 presenta los porcentajes de financiación de vivienda en el período 80-94, discriminados en cuanto han financiado las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, cuanto el ICT y otras dos instituciones, la Caja de Vivienda Militar, y el Fondo Nacional del Ahorro que eran las entidades gubernamentales que canalizaban ahorros de sus empleados.

Normalmente alrededor del 70% de la vivienda hoy en Colombia, está siendo financiada por el Sistema UPAC seguido lógicamente por el Instituto de Crédito Territorial, con miras, a que el Instituto de Crédito Territorial vaya desapareciendo en su función financiadora.

La gráfica N° 6 son básicamente las mismas cifras que acabamos de ver, se habla el año pasado de 230 mil viviendas, de las cuales el 60% ha sido financiado por el sistema de las corporaciones de ahorro y vivienda.

La gráfica N° 7 muestra las cifras de los censos 64 al 73, 85 y 94 y el porcentaje del déficit de viviendas. El déficit en el año 73, cuando aparecen las corporaciones de ahorro y vivienda, era del 52% hemos bajado a un déficit del 30% del nivel de hogares, déficit cualitativo, en 1994.

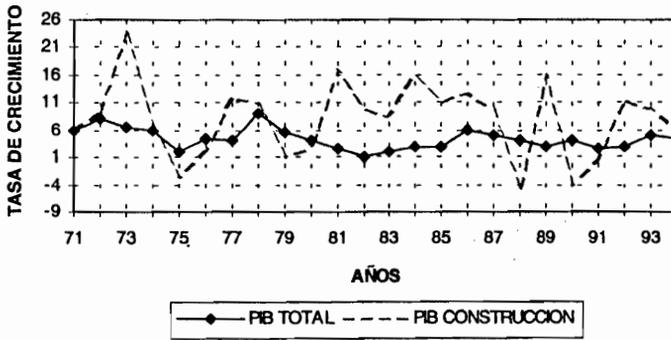
El Sistema de Corporaciones de Ahorro y Vivienda fue creado en el año 72 para financiar el sector de la construcción. Tanto los depósitos como los créditos se manejan en UPAC, que es la misma USE, en otros países, UPAC que en un principio estuvo amarrada en su totalidad a la inflación, y que posteriormente se ha venido modificando. Las captaciones de este sistema, están fundamentalmente en cuentas de ahorro a la vista, y en CDT, certificados a término, en un menor porcentaje, 85% de los recursos de todo el sistema están en ahorros a la vista y el 15% en depósitos a término. La gráfica N° 8 muestra el resumen de las tasas que se pagan por esos recursos, los ahorros a la vista ganan corrección monetaria más 2%, o sea, un 2% de tasa real, y los CDT, una tasa por encima.

Los créditos son créditos de constructor, que posteriormente, cuando se realiza la venta se convierten en créditos individuales de largo plazo, un 20% de la cartera actual está en créditos de constructor, un 80% está en créditos individuales, y las tasas de los créditos, oscilan entre el 12 y el 16% por encima de la corrección monetaria, o sea, estamos trabajando entre el 12 y el 16% de tasas reales.

La corrección monetaria es muy superior a lo que Alberto mencionaba esta mañana, que es el caso de Chile, donde está alrededor del 9%. La corrección monetaria, la define mensualmente el Banco Central, el UPAC sube, su cotización sube día a día, inicialmente se ligó a la inflación,

Gráfica No. 4

TASA DE CRECIMIENTO PIB TOTAL Y PIB CONSTRUCCION

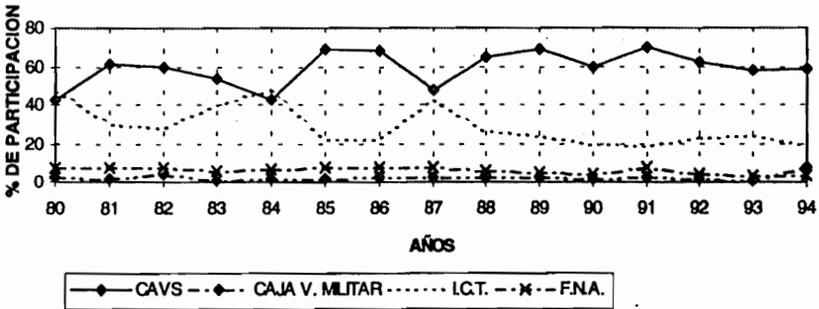


COLOMBIA 1960-1994

Fuentes: DANE y Banco de la Republica

Gráfica No. 5

FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA 1980 - 1994



COLOMBIA

Fuentes: ICAVI, I.C.T., CAJA IV. MIL., CAMACOL.

FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA
(% PARTICIPACION Y UNIDADES)

AÑO	%	C.A.V	%	I.C.T	%	Caja Vivienda Militar	%	F.N.A	Total
1980	42.3	23.305	48.0	26.415	2.0	1.100	7.7	4.255	55.075
1981	60.9	44.237	30.2	21.598	1.4	1.000	7.6	5.500	72.695
1982	59.9	38.449	28.8	18.500	3.3	2.112	7.9	5.082	64.143
1983	53.3	70.000	40.3	52.927	0.6	748	5.9	7.739	131.414
1984	45.0	59.190	47.9	63.079	1.0	1.293	6.2	8.110	131.672
1985	68.3	63.744	22.0	20.056	1.7	1.546	8.0	7.470	93.266
1986	68.2	59.717	21.7	18.596	2.6	2.278	7.5	6.580	87.531
1987	47.6	40.190	42.4	35.810	2.2	1.816	7.8	6.619	84.435
1988	64.9	49.620	26.1	19.972	3.2	2.420	5.8	4.469	76.481
1989	69.3	56.700	24.0	19.678	1.7	1.365	5.0	4.123	81.866
1991	74.6	68.670	18.9	17.402	2.1	1.949	7.6	7.073	92.004
1992	62.6	109.688	23.0	40.413	1.7	3.028	3.8	6.757	175.091
1993	58.4	135.000	24.9	57.490	1.1	2.547	3.2	7.359	230.884
1994	59.6	105.000	18.0	31.795	0.8	1.574	3.4	5.999	176.225

TOTAL		923.510		444.901		24.776		87.135	1.480.322
-------	--	---------	--	---------	--	--------	--	--------	-----------

Fuente: CAMACOL - DAME

Gráfica No. 6

POBLACION, CRECIMIENTO, DEFICIT DE VIVIENDA

AÑO	POBLACION	% CRECIMIENTO	Nro. HOGARES DEFICIT CUALITATIVO VIVIENDA	% DEL DEFICIT DE VIVIENDA
1964	18.261	2.00	362.983 (1)	11.40
1973	23.942	2.15	1.807.325	52.50
1985	29.481	2.10	1.719.108	33.21
1994	35.487	1.70	2.108.489	30.55

Fuente: CONPES

(1): Solo se incluye el déficit de viviendas vs familias

III. SISTEMA DE CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA
(CAV - UPAC)

- Creado en 1972 para financiar sector constructor
- Depósito y créditos se manejan en UPAC

- Captaciones:
 - * Cuentas de Ahorro UPAC: (85%) (C.M. + 2%)
 - * Certificados a términos UPAC: (15%) (C.M. + 5%)

- Créditos:
 - * Constructor: (20%) (C.M. + 16%)
 - * Individuales: (80%) (C.M. + 12%)

- Corrección Monetaria (C.M.)
 - * Banco Central define el valor UPAC para cada día del mes siguiente.
 - * Fórmulas:
 - Inicialmente la inflación
 - Inflación con topes máximos
 - % Inflación + % DTF
 - HOY 74% DTF = 22.4%

Gráfica No. 8

durante los 20 años iniciales se generaron fórmulas intermedias en donde se le empezaron a poner topes a la inflación por la preocupación de que el UPAC retroalimentaba la inflación etc. Posteriormente se pasó a una fórmula combinada entre inflación y tasas de interés del mercado o DTF, tasa de los depósitos a término fijo, y hoy, desde hace como un mes, (era una pelea que veníamos dando de atrás), equivale la corrección monetaria al 74% del DTF, o sea, está totalmente ligada a las tasas del mercado.

Las tasas de interés inicialmente fueron fijadas por el Gobierno, tanto para las cuentas de captación como para los créditos otorgados, manejando el esquema de subsidios cruzados como mencionaba anteriormente, hoy, son totalmente libres, tanto en la captación como en la colocación. Antes se establecía un plazo máximo de 15 años, hoy, el plazo es libre, y hemos venido ampliándolo a los 20 años, el sistema está más o menos trabajando con 20 años de plazo.

Alguien mencionaba esta mañana el tema de la preocupación del plazo. Yo he creído que el plazo, es un elemento secundario dentro del tema de la financiación, porque el propósito es que la gente tenga vivienda, el propósito no es que la pague lo más rápido que pueda, entre otras, por la rotación de los créditos. Obviamente que en los estratos más altos la rotación es más alta, pero en promedio, una familia después de que ha ahorrado o ha pagado su crédito 7 u 8 años, cambia de vivienda, y cambia a una mejor vivienda, volviéndose a endeudar, entonces las personas que llegan al final de la cancelación de un crédito es un porcentaje bastante bajo, de las familias.

Las garantías hipotecarias de primer grado se han manejado siempre, los montos de financiación, fijados inicialmente según norma por el valor de la vivienda, hoy son libres, pero el mercado se ha estabilizado en el 80% del valor de la vivienda.

Sistemas de amortización manejan cuotas mensuales crecientes fundamentalmente y cuotas mensuales fijas con recálculo anual, que es lo que hemos llamado allá y se utiliza mucho, el sistema escalera, es que la gente tenga durante todo el año las cuotas iguales y cada año se recalcula para otra nueva cuota al año siguiente. Hay un porcentaje mínimo de los recursos que se deben destinar a vivienda de interés social, en este momento es el 23% del valor total de los recursos, que equivale en el número de créditos aproximadamente al 50% de los créditos, o sea el 50% de los créditos están destinados o tienen que ser por norma, destinados a la

vivienda de interés social. Y existe, que es algo bien importante, el Fondo de Ahorro y Vivienda, que es el apoyo del Banco Central para la caída de depósitos, lógico que en un sistema donde estamos captando a la vista y prestando a 15 años, había un desequilibrio de plazos que debe ser en alguna medida, apoyado por el Gobierno. Fundamentalmente lo que pasa cuando hay caídas de depósitos, o retiros masivos, es que se le vende cartera al Banco Central, temporalmente.

El sistema de las corporaciones de ahorro y vivienda (ver Gráfica N° 9). Hoy son, 10 corporaciones de ahorro y vivienda, entre las cuales estamos nosotros. Tenemos aproximadamente el 10% del mercado, hay 9 millones de clientes en ahorro activo, totales por valor de 10 mil millones de dólares, o 10 billones americanos, captación promedio por cliente de 600 dólares, lo que muestra que la captación individual es baja y muy dispersa, se tienen vigentes hoy 700 mil créditos hipotecarios, la cartera morosa con más de 12 meses es el 1% del total de la cartera, una red de oficinas de mil oficinas con 20 mil empleados. Ese es el sistema especializado de financiación de vivienda que se ha montado en Colombia durante estos 20 años.

Los factores de éxito de este sistema (ver Gráfica N° 10) son por una parte, el monopolio del ahorro a la vista y el crédito de vivienda durante los primeros 20 años. Esto actualmente no es así, durante 20 años, las únicas entidades que podían captar o remunerar ahorro a la vista, eran las corporaciones de ahorro y vivienda, y también fuimos los únicos que podíamos financiar vivienda. Una tasa de inflación estable, un apoyo siempre permanente del Gobierno, era claro que el tema de vivienda siempre ha sido un tema delicado para cualquier gobierno, lo cual ha hecho que en Colombia tengan que pensar en el sistema UPAC. Las tasas de interés reales como única forma de mecanismo para generar ahorro. Los servicios financieros electrónicos, hemos sido un sector financiero especializado, pero por lo nuevo y por lo joven ha sido muy sistematizado con servicios electrónicos bien desarrollados. Localización de las redes de oficinas, estábamos compitiendo frente a redes de oficinas de bancos antiguas, no localizadas necesariamente en lo que eran los barrios nuevos, en los nuevos desarrollos de las ciudades. Las oficinas standard con pocos empleados, se han dado básicamente por lo simple que era o que ha sido el negocio de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, que era captar ahorro a la vista y otorgar créditos, sus únicos productos. Además, el tema de mercadeo bancario y el tema del desarrollo de las firmas constructoras, todo

III. SISTEMA DE CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA

(CAV - UPAC) (Cont.)

- SISTEMA DE CAV

- * Número: 10 CAV**
- * Clientes de ahorro: 9 millones**
- * Activos totales: US\$ 10 billones**
- * Captación promedio por cliente: US\$600**
- * Créditos hipotecarios vigentes: 700.000**
- * Cartera morosa más de 12 meses: 1%**
- * Red de oficinas: 1.000**
- * Empleados: 20.000**

Gráfica No. 9

**III. SISTEMA DE CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA
(CAV - UPAC) (Cont.)**

- FACTORES DE EXITO DEL SISTEMA UPAC

- * Monopolio de ahorro a la vista y crédito de vivienda los primeros 20 años.**
- * Inflación estable.**
- * Apoyo del gobierno.**
- * Tasas de interés reales.**
- * Servicios financieros electrónicos.**
- * Localización Red de oficinas.**
- * Oficinas estándar con pocos empleados**
- * Mercadeo bancario**
- * Desarrollo de firmas constructoras**

Gráfica No. 10

ese éxito de la construcción, sin el desarrollo de las firmas constructoras hubiera sido imposible.

Evolución reciente del sector financiero: Pasamos de una banca especializada a banca universal por filiales; manejamos tradicionalmente 4 tipos de entidades o de intermediarios financieros, los bancos, que han estado destinados a financiar lo que es consumo y capital de trabajo en las empresas, muy enfocados a lo que es la banca corporativa o banca empresarial; las corporaciones de ahorro y vivienda enfocadas a la construcción y a la captación de los recursos familiares, las corporaciones financieras, enfocadas a lo que son hoy, los proyectos de mediano plazo, proyectos industriales, y las compañías de financiamiento comercial, enfocadas a lo que era financiar consumo. Estos son los 4 intermediarios financieros que se han desarrollado en Colombia, cada quien en su segmento de mercado, y una competencia interinstitucional no muy alta, o sea, un cruce de mercados no muy grande.

A partir de la reforma del sector financiero, se le dieron a las corporaciones de ahorro y vivienda nuevas posibilidades, entrar a crédito de consumo, (otorgando tarjeta de crédito) y comercio exterior. Igualmente, nuevas posibilidades a los otros intermediarios, pudiendo manejar, ahorro remunerado a la vista, y crédito de vivienda; lo cual ha generado una alta competencia por los clientes. Existe además, otro tipo de entidades como son las fiduciarias y los fondos de pensiones, que se han venido también desarrollando, también en forma importante. De esta reforma, lo que es claro, es que con este paso de banca especializada, a multibanca, podemos hacer prácticamente lo mismo, nosotros podemos hacer hoy lo mismo que un banco, exceptuando las cuentas corrientes. Cualquier entidad se puede convertir en cualquier otra entidad, es decir, nosotros nos podríamos convertir hoy en bancos, si quisiéramos ofrecer cuentas corrientes, siempre y cuando cumpla con los requerimientos de capital. Pero eso ha llevado a una alta competencia, y ya no una competencia por productos como se venía manejando, sino una competencia por atender integralmente a los clientes. Lo que vemos como el futuro de las corporaciones, es trabajar en el mercado de personas naturales ofreciendo integralmente los servicios de crédito y vivienda, todo lo que tiene que ver con crédito de consumo, tarjeta de crédito y los esquemas de ahorro y de depósitos, y ofreciendo a través de nuestras redes de oficinas, lo que son los sistemas, administrados por otra entidad, por una entidad filial nuestra, temas como pensiones, seguros, o esquemas de inversión.

Hay una tendencia clara a pasar de los créditos y las captaciones en UPAC, a créditos y captaciones en pesos, por deseo de desligarnos de lo que es una unidad fijada y manejada, estos 25 años, por el Gobierno y empezar a trabajar con créditos y captaciones, con tasas fijadas netamente por las condiciones del mercado.

Es claro, que desde el punto de vista nuestro, la corrección monetaria hoy, en las condiciones de competencia entre entidades, empieza a ser una restricción, porque yo no puedo subir la corrección monetaria, pero un banco sí puede subir la tasa de interés. Ahora, yo no le puedo subir por encima de la corrección monetaria la tasa de interés porque se me desequilibran las captaciones y las colocaciones.

En cuanto a la titularización de los créditos hipotecarios, Colmena, está haciendo la primera titularización hipotecaria en este mes en el país. Vemos que hay un altísimo potencial de movilización de recursos, más aún, con el tema del desarrollo de los fondos de pensiones, que mencionaba también el doctor Etchegaray, que es fundamentalmente, el primer aportador, o tiene que convertirse hacia adelante, en el primer aportador de recursos de largo plazo, para un sistema de financiación de vivienda. Es claro que el más interesado de tener activos de largo plazo como son los créditos hipotecarios de vivienda, son los fondos de pensiones, o entidades de seguros de vida, entidades que necesitan inversiones de mucho más alcance.

Futuro del sistema de financiación en Colombia (ver Gráfica N° 11). Vemos, primero, una alta competencia entre las corporaciones de ahorro y vivienda y los bancos. Tal vez, se me olvidaba mencionar, los bancos están entrando también muy agresivamente en lo que es el mercado de financiación de vivienda, la financiación de vivienda es un buen negocio en todos los países, pues obviamente, es algo en que ellos están interesados, lógico que en la medida en que la financiación de vivienda se empieza a bajar a niveles más populares, el negocio empieza a ser un poco más delicado, pero es un know how que tienen que ir desarrollando. Los créditos, preferencialmente en pesos más que UPAC es la tendencia que vemos hacia adelante. La búsqueda de esquemas de financiación para familias entre uno y dos salarios mínimos, es decir, llegar a viviendas por debajo de 8 mil dólares, a través del apoyo con subsidio, que son los esquemas que hoy se están trabajando, el subsidio directo a la demanda, el desarrollo del ahorro programado, y otro esquema que hemos venido ensayando, que es lo que hemos llamado el crédito progresivo. Este tipo de crédito es

**III. SISTEMA DE CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA
(CAV - UPAC) (Cont.)**

**- FUTURO DEL SISTEMA DE FINANCIACION DE VIVIENDA EN
COLOMBIA:**

- * Alta competencia entre CAVS y BANCOS.
- * Créditos preferencialmente en 'pesos', no en UPAC.
- * Cubrimiento total del segmento de vivienda media y alta.
- * Esquemas para financiación de familias 1 y 2 S.M.
(Vivienda US\$ 8.000).
 - Apoyo con subsidio.
 - Desarrollo de Ahorro Programado.
 - Crédito progresivo (Vivienda Básica - Autoconstrucción).
 - Innovación en:
 - . Análisis de crédito.
 - . Sistemas de pago: Ingresos inestables.
 - . Cobranza de cartera: Trabajo Social.
 - . Garantías: Leasing o Fiducia en garantía.
 - . Estado: Subsidios directos.
- Titularización de cartera hipotecaria

Gráfica No. 11

fundamentalmente para esos proyectos que hace algunos años financiamos de lotes con servicios o de viviendas básicas, empezarles a dar en el tiempo, financiaciones adicionales a los buenos deudores para que se genere un mayor desarrollo de sus viviendas, y el tema de la autoconstrucción.

Digamos que aquí tenemos muchos proyectos en ensayo y maduración, pero han habido en términos generales cosas bien exitosas. Pensamos que hay que innovar, de todas maneras en muchos temas para bajar en el cubrimiento a viviendas más populares. Todo lo referente al análisis de crédito, ya que sistemas como el Sistema UPAC están muy enfocados a personas que tengan estabilidad en sus ingresos mensuales.

Sin embargo, cuando uno mira en los barrios populares, también el Dr. Henao hablaba esta mañana, uno se da cuenta que estas personas del sector informal tienen ingresos, si uno los pone a que le hagan un balance, estas personas no saben ni cuanto se ganan, pero uno lo que si concluye, cuando ve las condiciones en que están viviendo, es que tienen un ingreso importante, y muchas veces más importante que personas que están en sectores formales, porque son personas que adquieren su televisor, su nevera, de alguna parte están sacando esos recursos. Lo que pasa es que tienen una inestabilidad, en sus ingresos mensuales, en el tiempo que para mirarlos normalmente con un análisis de crédito tradicional es más difícil. Estamos trabajando, fundamentalmente en establecer perfiles de personas, u oficios, encontrar qué tipo de ingresos tienen, es decir, establecer cuánto se gana un vendedor ambulante, cuánto se gana un taxista, bueno los taxistas son de otro nivel, pero cuánto se gana por ejemplo un vendedor ambulante. Eso se puede preestablecer y saber uno a ciencia cierta si se mete o no en ese tipo de riesgos. Con un análisis normal de crédito, esa es una persona que nunca va a pasar o a la cual nunca se le va a aprobar un crédito en condiciones normales.

La cobranza de la cartera, es otro de los temas que hemos venido desarrollando en forma muy importante, porque se ha venido pasando de un manejo totalmente jurídico que era la cobranza a un manejo totalmente social. Hoy tenemos líderes, casi que gerentes de cartera por proyectos de vivienda de interés social, que son trabajadoras sociales que están metidas en el barrio. De lo que se trata es de un visitador que vaya y mire en qué tipo de problemas está la persona, si la persona se quedó tres o cuatro meses sin trabajo y volvió a conseguir, obviamente nunca se va a poner al día en el crédito, ahí lo que hay que entrar a hacer es a refinanciarlo, y eso es mucho más conveniente que entrar uno por ejemplo a meterse en un proceso

jurídico hipotecario, que va a tomar dos, tres años. Este es uno de los temas donde hemos venido trabajando y aprendiendo en forma importante.

El tema de las garantías es otro tema grueso, que está muy relacionado con el tema de la vivienda. Nosotros trabajamos todo con garantía hipotecaria, pero, los procesos jurídicos hipotecarios nuestros, yo no se si en Venezuela sucede lo mismo, son muy lentos, nos toman básicamente entre dos y tres años, entonces una persona que entra en mora termina viviendo gratis, y si busca un abogado enredado termina viviendo gratis 5 años, para lo cual no da el 20% de cuota inicial que es básicamente el aporte de la persona.

En esto estamos seguros y hemos venido también liderando en ese campo; en la medida en que los procesos hipotecarios jurídicos sean mucho más ágiles, uno se puede subir más allá del 80% en la financiación de la gente, es decir, por defender a los malos deudores de que no los saquen muy rápidamente de su vivienda, lo que se está haciendo es quitándole el derecho a acceso de la vivienda a mucha gente, seguramente en lugar de un 80% de financiación, se podría otorgar un 90, o un 95% de financiación del costo final del inmueble.

Ahí entran temas como el leasing que ha venido siendo estudiado, ha sido autorizado recientemente para las corporaciones de ahorro y vivienda otorgar leasing inmobiliario, y el tema de la fiducia en garantía, también buscando sistemas de poder hacer eficiente la recuperación de la garantía hipotecaria. En la medida en que eso se disminuya el porcentaje de financiación que se puede otorgar será mucho más alto.

El Estado participa obviamente con el manejo de los subsidios directos y el tema de la titularización de la cartera también lo vemos como un potencial gigantesco hacia el futuro.

En la gráfica N° 12 básicamente se está presentando un ejemplo de una vivienda normal, esta es una vivienda de interés social, de valor de 12 millones de pesos, un porcentaje de financiación del 80% que equivale a 9 millones 600 mil. Una cotización de la UPAC, que en este momento está alrededor de 6 mil pesos, la unidad UPAC, el valor de la inflación está alrededor del 25% y un incremento de la cuota anual de la persona, del 20%. Con estos parámetros, ¿a qué se llega?. Hay muchos sistemas de amortización en lo que es el sistema en unidades de poder adquisitivo constante. Este crédito de los 9 millones 600 mil, al convertirlo en UPAC equivale a 1.581 UPAC, eso es lo que la persona cuando nos firma su pagaré

SISTEMA DE AMORTIZACION EN PESOS

CONDICIONES INICIALES

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	\$12'000.000
VALOR FINANCIACION	80%
VALOR PRESTAMO	\$9'600.000
VALOR COTIZACION UPAC	6.068.76
VALOR INFLACION	25%
INCREMENTO CUOTA ANUAL	20%

Gráfica No. 12

nos queda debiendo, él nos va a deber en UPAC. ¿Cómo lo va a amortizar?, amortiza una suma igual cada mes, amortiza, es decir, los 1.500 UPAC dividido entre 180 meses, eso está a 15 años. Entonces los 1.500 UPAC divididos entre 180 cuotas, esa persona cada mes tiene que ir a abonar casi 9 UPAC, o sea, cada mes va y paga 9 UPAC de amortización (ver Gráfica N° 13).

Obviamente en la medida en que el UPAC va subiendo, esa cuota en términos de pesos va a ir subiendo. Paga adicionalmente los intereses sobre saldo, que son intereses que van bajando. Esto está hecho en una tasa de interés del 12% anual sobre liquidada en UPAC, obviamente esta persona inicia pagando 15 UPAC, de intereses más 9 UPAC de amortización, inicia pagando 24 UPAC; termina pagando mucho menos, pero obviamente en pesos es mucho más porque el UPAC está en un valor superior.

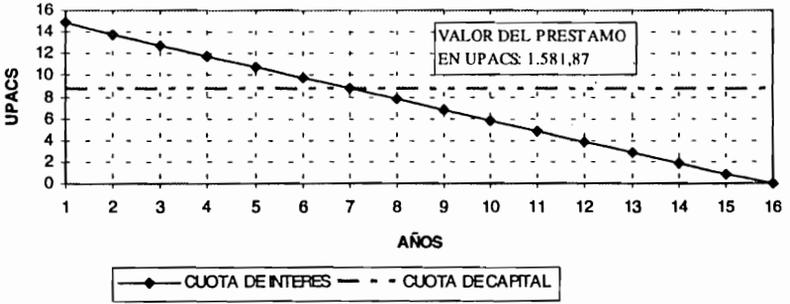
¿Qué sucede con el valor de la cuota?, o sea, la amortización más los intereses de esta persona tienen un comportamiento creciente durante los 15 años. Pero lo que se busca es que el crecimiento de esas cuotas anualmente esté muy por debajo del crecimiento del salario de la persona, es decir, que siempre el crecimiento de las cuotas sea inferior al crecimiento de lo que sería la inflación, suponiendo que la persona aumente su salario proporcionalmente con la inflación, y dejando sí, un espacio, por si hay algún rezago en el crecimiento del ingreso familiar (ver Gráfica N° 14).

En la medida en que esas dos curvas se acerquen, en la medida en que la curva de crecimiento de las cuotas y la curva de crecimiento del salario se acerquen, se está asumiendo un mayor riesgo como entidad financiera. La gráfica N° 15 presenta el comportamiento del saldo en pesos, la gráfica inferior es el saldo en UPAC, esta persona inició con los UPAC que estaban, y el saldo del crédito va subiendo en pesos casi hasta el año 12, en donde empieza ya a decrecer, o sea, no obstante está amortizando el crédito en términos de pesos, por la corrección monetaria, su saldo cada vez es más grande. Lo que se muestra acá, es que el valor de la vivienda crece más rápidamente, si suponemos que la vivienda se valoriza con la inflación, sobre eso está montado todo el sistema de las unidades de poder adquisitivo constante, crece más rápidamente el valor de la vivienda, que el saldo del crédito que tiene la persona.

En el año cero la persona es dueña sólo del 20% de su casa, el 80% es crédito. En el año 8, la persona va a ser dueña, 40, 50 ó 60% de su vivienda. Pero en la medida que transcurre el tiempo el riesgo se va

Gráfica No. 13

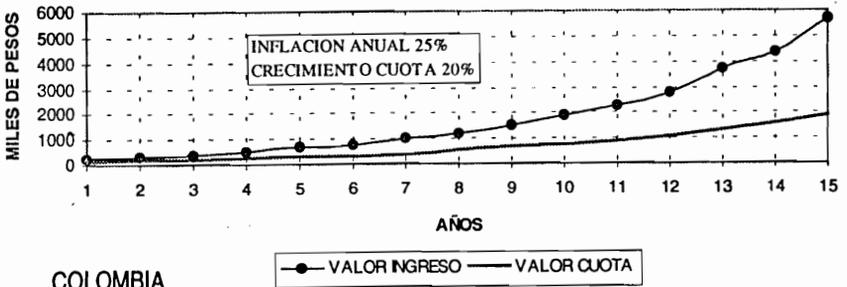
CUOTA DE CAPITAL E INTERESES EN UPAC



COLOMBIA

Gráfica No. 14

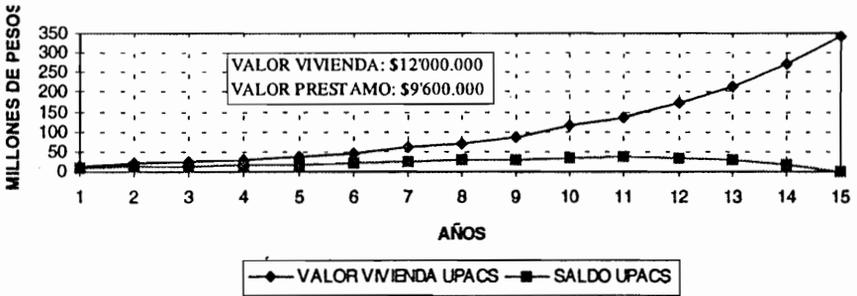
VALOR CUOTA Y VALOR INGRESO



COLOMBIA

Gráfica No. 15

VALOR VIVIENDA VS SALDO DEL PRESTAMO



COLOMBIA

eliminando. Eso hace, fundamentalmente que el riesgo esté más concentrado con estos sistemas de amortización, digamos en los dos primeros años de vida del crédito, ya después la cuota en términos reales tiene una disminución.

Mirado en UPAC esa misma gráfica (ver Gráfica N° 16) estamos poniendo una corrección monetaria igual a la inflación, no obstante esté amarrada a otra fórmula, pero ha sido básicamente el comportamiento de la UPAC, la vivienda tiene un valor constante en UPAC, mientras el crédito en términos de UPAC si se va amortizando gradualmente.

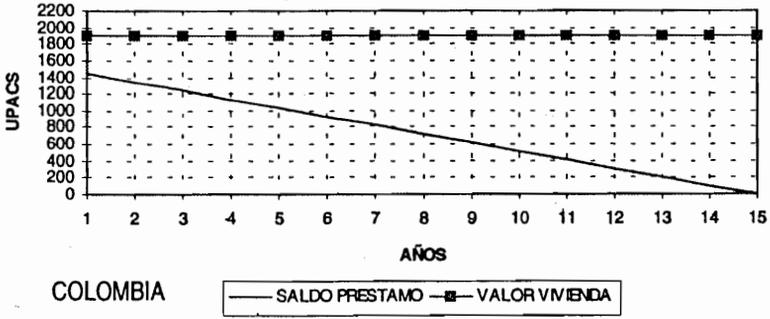
La gráfica N° 17 nos compara durante 15 años el comportamiento de la cuota, de esa cuota que acabamos de ver, de esa vivienda, con lo que sería el valor de un arrendamiento. Aquí estamos utilizando un sistema de amortización que llamamos, sistema de amortización cero. Hay sistemas de amortización que empiezan con cuotas más bajas, en donde ese valor de la cuota puede ser similar al arriendo, aquí estamos un poquito por encima del valor del arriendo, suponiendo que el arriendo de la vivienda equivalga al 1% mensual del avalúo. Esa vivienda sería una vivienda que arrendada le costaría a la persona 120 mil pesos, y, estaría pagando si la compra, obviamente aportando el 20% de recursos propios, una cuota de 145 mil pesos. De todas maneras, con otro sistema de amortización podían estar equilibrados las dos curvas.

Aquí lo importante es, que a partir del 5to. año ya se nivelan y termina a partir de ahí, siendo mucho más baratas las cuotas que está aportando la persona, con respecto a lo que sería el arriendo equivalente que estaría pagando, suponiendo que el arriendo se corrija anualmente con la inflación (ver Gráfica N° 18).

La gráfica N° 19 muestra lo que sucedería en un sistema si a partir del año 5to., pasáramos de una corrección monetaria del 20% a una corrección monetaria del 40%. O sea, ¿qué le ocurre a uno, si el día de mañana las tasas de interés se disparan?. Lo que sucede con estos sistemas, manejados en unidades, es que cuando hay incrementos muy altos, su efecto se difiere en el tiempo, entonces no tiene efectos que incrementen sustancialmente la cuota. Estas funcionan hasta el año 5to, con la misma corrección monetaria, y a partir del año 5to., cambiamos la corrección monetaria del 20 al 40%. En la gráfica N° 20 se puede ver que la cuota no sube sino de 346 a 349. En el año siguiente obviamente, si se mantiene en el 40%, ya se empieza a distanciar de 409 a 460, pero no son cambios radicalmente sustanciales, cuando hay picos en las tasas de

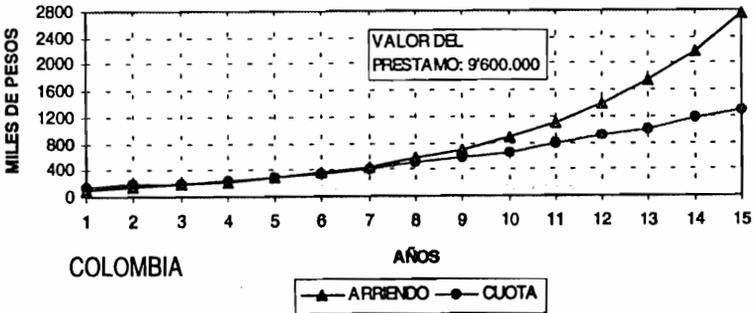
Gráfica No. 16

VALOR VIVIENDA Y SALDO PRESTAMO EN UPACS



Gráfica No. 17

VALOR CUOTA VS VALOR ARRIENDO



SISTEMA DE AMORTIZACION

VALOR CUOTAS vs VALOR ARRIENDO (Préstamo: \$9'600.000)

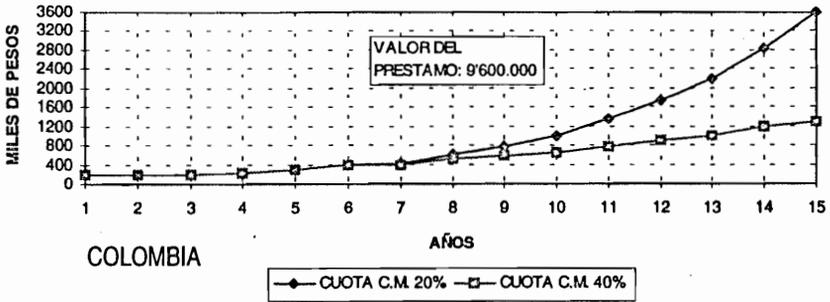
AÑOS	VALOR CUOTA	VALOR ARRIENDO
1	145.822	120.000
2	174.120	150.000
3	207.512	187.500
4	246.793	234.375
5	292.837	292.969
6	346.596	366.211
7	409.075	457.764
8	481.311	572.205
9	564.322	715.256
10	659.033	894.070
11	766.175	1.117.587
12	886.130	1.396.984
13	1.018.711	1.746.230
14	1.162.865	2.182.787
15	1.316.254	2.728.484

Gráfica No. 18

CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA -COLMENA-

Gráfica No. 19

CUOTA C.M. 20% VS C.M. 40% DESDE AÑO 6



CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA -COLMENA-

SISTEMA DE AMORTIZACION EN PESOS

CUOTA C.M 20% VS CUOTA C.M 40% DESDE AÑO 6 (Préstamo:\$9.600.000)

AÑOS	CUOTA-C.M. 20%	CUOTA-C.M. 40%
1	145.822	145.822
2	174.120	174.120
3	207.512	207.512
4	246.793	246.793
5	292.837	292.837
6	346.596	349.839
7	409.075	461.734
8	481.311	607.518
9	564.322	796.533
10	659.033	1.040.226
11	766.175	1.352.362
12	886.130	1.749.064
13	1.018.711	2.248.552
14	1.162.865	2.870.285
15	1.316.254	3.633.118

corrección monetaria, esos picos son totalmente amortiguados por el sistema, y diferidos en el tiempo, lógico que si se mantiene el 40% entre el año 5 y el año 15, al final están pagando cuotas extremadamente diferentes.

La gráfica N° 21, es lo mismo que acabamos de ver, estos mismos sistemas de cuotas que van creciendo cada mes, se pueden manejar con cuotas que sean estables durante el año. Esto tiene facilidad, sobre todo para las familias que tienen ingresos o incrementos anuales, o semestrales, como pueden tener ustedes, en un momento dado, es más cómodo para un empleado, su manejo y además se sabe exactamente cuánto tiene que disponer de su presupuesto familiar. Se maneja, una cuota igual cada año, con una corrección monetaria estimada, cualquiera, la corrección monetaria real después va a estar o por encima o por debajo, lo único que se hace al final de cada año, es recalcular las cuotas.

El sistema de doble indexación que ha sido promovido en México en lo que consiste es, que aparte de la corrección monetaria se le pone un tope a este incremento anual. En el caso mexicano, el incremento anual de las cuotas de un año a otro, no puede ser superior al incremento del salario mínimo legal. Eso lleva a que, de pronto, si las tasas de interés se suben demasiado, en los 15 años no se alcance a cancelar la totalidad del crédito. Entonces se juega con la variable clase. Se le pone un tope a los incrementos anuales de las cuotas y se deja variable el plazo.

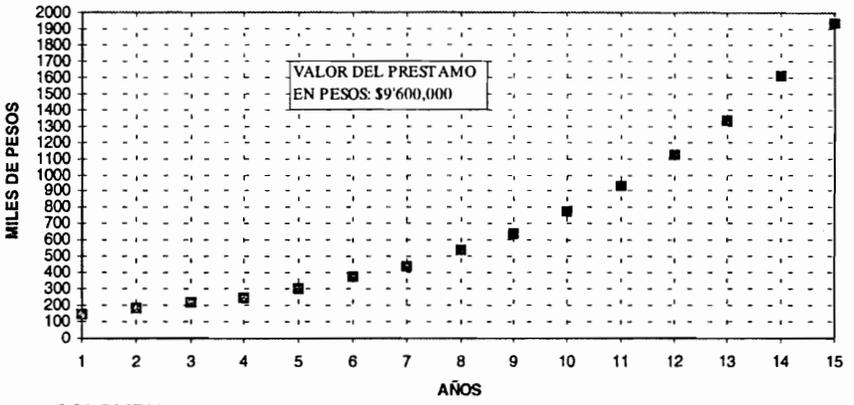
En el caso mexicano, lo que ha sucedido es que en vez de utilizar más plazo del requerido, se ha venido utilizando mucho menos y la gente está pagando los créditos en 10 y 12 años. Eso es claro, porque en un sistema como el colombiano, los incrementos de cuotas de un año a otro están muy por debajo de lo que es el incremento del salario mínimo. Si esas cuotas las pusiéramos a crecer con el salario mínimo de un año a otro, terminaríamos cancelando el crédito.

Los distintos sistemas de amortización se presentan en la gráfica N° 22 y los son valores de cuotas por cada millón de pesos en la gráfica N° 23. Por cada millón de pesos, el cliente puede escoger qué sistema le queda más cómodo. Esto lo que muestra es, que con un sistema que arrancara con cuotas más bajas, puede equilibrarse el valor de la cuota al valor del arriendo.

La gráfica N° 24 lista los distintos sistemas de cuotas, el cliente verá cuál escoje. Lo que es importante es que entre más bajita sea la cuota de inicio, más rápidamente crece en el tiempo; al final obviamente, en el

Gráfica No. 21

CUOTA FIJA ANUAL



COLOMBIA

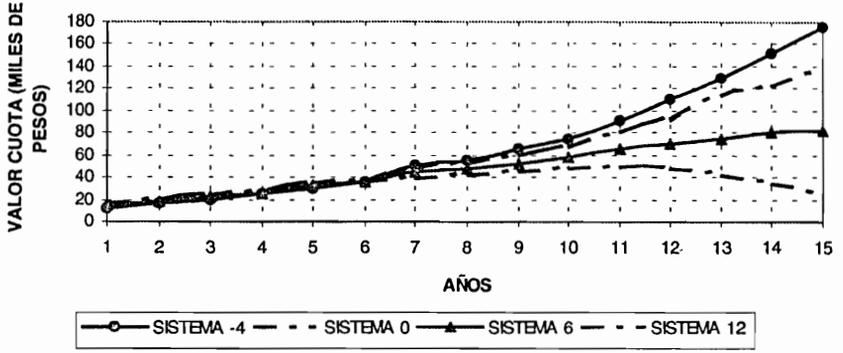
SISTEMA AMORTIZACION CREDITO

RANGO	FINANCIACION		TASA	PLAZO	INGRESOS	CRECIENTE MENSUAL		ESCALERA ANUAL		ESTABLE
	V.N.	V.U.				BAJA*1	MEDIA*2	INCREMENTO 18%	INCREMENTO 15%	
V.I.S.	80%*	70%	10%	15 AÑOS	\$40.000	11.117	13.644	13.962	15.676	25.359
VIS - 4.000			13%		\$42.000	13.385	15.913	15.974	17.757	27.579
4.001 - 7.000			14%		\$45.000	14.129	16.657	16.653	18.455	28.310
7.001 - 10.000			15%		\$50.000	14.867	17.395	17.337	19.156	29.037
10.001 - 15.000										
MAS DE 15.001			16%			15.600	18.127	18.029	19.864	29.766
LIBRE INVERSION	70%		18%	12 AÑOS	\$60.000	18.462	20.986	20.270	22.005	31.457
DIFERENTE VIVIENDA	60%	50%								

Gráfica No. 22

Gráfica No. 23

VALOR CUOTA POR CADA MILLON PRESTADO



COLOMBIA

CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA -COLMENA-

SISTEMAS DE AMORTIZACION

VALOR CUOTA POR CADA MILLON PRESTADO (EN MILES DE PESOS)

AÑO	SISTEMA - 4	SISTEMA 0	SISTEMA 6	SISTEMA 12
1	13.501	15.189	17.721	20.254
2	16.537	18.137	20.537	22.937
3	20.210	21.615	23.723	25.832
4	24.640	25.707	27.308	28.909
5	29.964	30.503	31.312	32.121
6	36.341	36.103	35.747	35.391
7	43.946	42.611	40.610	38.609
8	52.974	50.136	45.880	41.624
9	63.636	58.783	51.504	44.225
10	76.152	68.649	57.394	46.138
11	90.746	79.810	63.405	47.001
12	107.623	92.305	69.328	46.351
13	126.953	106.115	74.859	43.602
14	148.834	121.131	79.578	38.024
15	173.240	137.109	82.913	28.17

sistema menos cuatro, que llamamos nosotros por alguna razón matemática, vemos los cuatro que hay en una fórmula, termina pagando una cuota de 173.000 pesos por millón, mientras que en el sistema doce, termina pagando 28.000 pesos por millón. Es decir, fórmulas y sistemas de amortización hay infinitas.

Hoy, estamos todavía utilizando algo de subsidios cruzados entre los rangos altos y los rangos bajos, pero hay una tendencia clarísima a eliminarlos. Venimos de un tope que estaba controlado por el gobierno, la vivienda de interés social, se financiaba a corrección monetaria más 5%, ya hoy estamos no en el diez sino en el 12%.

La gráfica N° 25 presenta la misma tabla de la gráfica N° 22 pero a un plazo de 20 años: ustedes ven ahí que la diferencia que hay entre las cuotas entre 15 y 20 años, no es sustancialmente grande; es decir, cuando uno empieza a hablar de 15 años para adelante, 5 años adicionales no generan disminuciones importantes a nivel de cuotas.

El tema del subsidio familiar de vivienda, es el tema complementario; se creó hacia 1990-91. La Ley de Reforma Urbana en el año 89 definió lo que era la vivienda de interés social. La vivienda de interés social está definida dependiendo del número de habitantes que tenga el municipio; para municipios con más de 500.000 habitantes, que son las ciudades importantes que tenemos, la vivienda de interés social es aquella por debajo de 135 salarios mínimos, mientras que para municipios de menos de 100.000 habitantes, son las viviendas de menos de 100 salarios mínimos. O sea, oscila entre 12.500 y 16.500 dólares de valor de la vivienda, de ahí hacia abajo, es la vivienda de interés social.

El subsidio directo fue creado en el año 91, es administrado por el INURBE y otorgado para la vivienda de interés social a familias con ingresos menores de 4 salarios mínimos. El ahorro programado, es un complemento que se creó en el año 92; para que las personas puedan completar sus recursos para la cuota inicial, y otorga un puntaje adicional, les otorga un puntaje adicional en lo que es la calificación de los puntos para el subsidio.

Entre el año 91 y el año 94. Se otorgaron 300.000 subsidios, con un valor alrededor de los 400 millones de dólares. Tenemos en este sistema que ha sido recientemente implantado, (lleva 3-4 años) algunos problemas que son claros: la focalización, para llegar a los menores ingresos, el subsidio ha llegado a las familias de los niveles más altos de lo que llamamos la vivienda de interés social, que claramente pueden ser

SISTEMA AMORTIZACION CREDITO

RANGO	FINANCIACION		TASA	PLAZO	INGRESOS	CRECIENTE MENSUAL		ESCALERA ANUAL		ESTABLE
	V.N.	V.U.				BAJA*1	MEDIA*2	INCREMENTO 18%	INCREMENTO 15%	
V.I.S.	80%*	70%	10%	20 AÑOS	\$40.000	9.701	12.232	12.954	14.833	23.130
VIS - 4.000			13%		\$42.000	11.970	14.501	15.127	17.065	27.407
4.001 - 7.000			14%		\$45.000	12.714	15.245	15.857	17.810	28.154
7.001 - 10.000			15%		\$50.000	13.452	15.983	16.590	18.554	28.895
10.001 - 15.000			16%			14.184	16.715	17.330	19.305	29.637
MAS DE 15.001										
LIBRE INVERSION	70%		18%	12 AÑOS	\$60.000	18.462	20.986	20.270	22.005	31.457
DIFERENTE VIVIENDA	60%	50%								

Gráfica No. 25

personas de clase media baja más que personas de clase baja, y el subsidio, ha terminado convirtiéndose, en una mejora de la vivienda que la persona ha comprado. Es decir, no le está dando el acceso a la vivienda, lo que está haciendo es mejorando la vivienda a la cual iba a tener acceso esa persona.

Hay problemas en la metodología de adjudicación, vemos que ahí hay dificultades y obviamente, falta de recursos. Lo que es importante en un sistema de ahorro, de subsidio directo, es poder cuantificar perfectamente cuál es el subsidio, a quién, en qué forma le está llegando; un subsidio absolutamente transparente.

Hay algunos planteamientos generales sobre este tema de la financiación de vivienda que creo importante resaltar. Primero, la vivienda media y alta es financiable y construible en su totalidad por el sector privado. Presento aquí el tema de no impedir, su financiación lo hemos vivido mucho en el caso nuestro, a veces el gobierno por buscar sólo financiar vivienda de interés social, deja desprotegidos los otros sectores. Lo importante de la vivienda media por ejemplo, allí se empieza a desarrollar el Know how tanto de firmas constructoras como de entidades financiadoras, para ir penetrando en otros niveles.

El problema de financiación de viviendas está totalmente en la vivienda popular, y es claramente un problema ligado al problema pobreza. El problema de la vivienda popular es de ingresos y empleo estable; en vivienda popular el Estado debe crear las condiciones para la participación en el mercado del sector privado, de las entidades financieras y entidades constructoras y de las comunidades. Lo que vemos mucho en esto, es que cada vez que nos alejamos de las condiciones del mercado, en cualquier cosa, en la construcción, en la financiación, le estamos metiendo duro al sistema, que debe funcionar claramente en condiciones de mercado, eso es un sistema rentable; entre más baja sea la solución de la vivienda, se requiere un mayor apoyo del Estado y más organización comunitaria; eso es bien importante.

Uno de los temas quizás que más se ha resaltado, es que todos estos esquemas de financiación, manejados por unidades, donde los saldos de las deudas van creciendo, están montados sobre la base que la vivienda se valore; si la vivienda no se valoriza, ahí fracasa totalmente el esquema.

La principal variable que hemos detectado en la calidad de la cartera, es la calidad de los proyectos; y la calidad de los proyectos indica

la calidad de la vivienda, indica todo lo que es infraestructura urbana, todo lo que es infraestructura comunitaria. Todo esto que hablábamos esta mañana del hábitat, no solamente la casa; estamos convencidos que lo menos importante dentro de todos estos proyectos de vivienda popular, es la casa, la casa la hace la gente; la gente necesita la fachada y un cuarto, pero si necesita vías, necesita parques, necesita piscina si así lo requiere, y esa es la principal variable que nosotros hemos detectado de calidad de la cartera.

Todo proyecto que nos llega, que uno lo mira en un plano, y de entrada se si lo financiamos o no; proyecto al que no le hayan dejado parques, que no tengan zonas verdes, que no tengan vías amplias, no entramos a financiarlo. Entonces son proyectos que en el tiempo no tienen la tasa de valorización requerida para mantener la calidad de una cartera.

Cualquier sistema de financiación de vivienda, debe ser transparente y estar regido por condiciones de mercado. En esto, peleamos mucho en el tema de eliminar el subsidio a la vivienda de interés social; yo especialmente soy un convencido de eso y digo: se debe buscar que financiar a los pobres y trabajar con los pobres sea un buen negocio; nadie ha dicho que es mal negocio, y está demostrado que es buen negocio. El problema de los pobres no es la tasa a la cual le vamos a tomar el crédito, el problema es que no hay crédito, sino cuando le ponemos el tope de la tasa.

Las malas experiencias con el Estado construyendo, financiando y subsidiando tasas, creo que son claras en toda América Latina. Finalmente, el subsidio directo y el ahorro programado, parecen ser los sistemas más eficientes para dar acceso a viviendas a familias de recursos escasos.

Pregunta N° 1

Sobre la ausencia de recursos, ¿qué experiencia hay en Colombia sobre mercado secundario de hipotecas? Y segundo, el Fondo de Pensiones ¿Quiénes lo pueden administrar, si son filiales de las Corporaciones de Ahorro, y qué requisito deben llenar las administradoras del Fondo de Pensiones, o son las propias cajas o corporaciones de ahorro que pueden hacerla?

Respuesta

Sí, el mercado secundario de hipotecas se da a través de la titularización, y la titularización es digamos el mecanismo para movilizar las hipotecas en el mercado. En el caso colombiano, existe un tipo de entidades que son las fiduciarias; que funcionan como entidades totalmente independientes; pero podría funcionar al lado de un banco.

Con la cartera hipotecaria, lo que se hace es trasladársela a una fiduciaria, armar un fideicomiso y emitir títulos representativos de esa cartera. Eso es lo que exactamente estamos haciendo ahora en Colombia, estamos estudiando, la experiencia de este tipo de mecanismos en Estados Unidos, México y Chile, es un instrumento excelente de movilización de recursos.

Hoy en día las dos terceras partes de los recursos para la financiación hipotecaria del mercado americano en Estados Unidos, provienen de la titularización de hipotecas. Eso es algo que hacia el futuro genera unos recursos impresionantes.

Estos fondos de pensiones fueron creados el año pasado con la Ley, la modificación de Seguridad Social; hasta este año la única entidad que manejaba las pensiones era el Seguro Social con unos recursos y con un déficit pues no tienen de donde responder por las pensiones que van a manejar. Se crearon estas entidades, son entidades que tuvieron unos requerimientos de capitalización importantes para su origen, se constituyeron ocho fondos de pensiones que son filiales en términos generales, o de bancos o de Corporaciones de Ahorro y Vivienda. Cualquiera de los cuatro intermediarios financieros podría tener fondos de pensiones. Está haciendo hoy día, apenas empezamos a afiliar a partir del mes de abril de este año, hemos mirado muy de cerca lo que ha sucedido en Chile con el fondo de pensiones, en Perú que arrancó hace un par de años también con el tema.

Pero creemos que ese es el recurso más importante de desarrollo para generación de recursos de largo plazo. La titularización puede darse, pero si no hay mercado institucional que demande títulos de largo plazo, tampoco es sencillo el desarrollo, pero si está muy ligado y lo ve uno claramente hoy en Chile, al tema de pensiones y vivienda.

Pregunta N° 2

En primer lugar, el ingeniero Gutiérrez nos ha dicho algo que me parece que es fundamental, dice que, el sistema colombiano o chileno, funciona si la vivienda se valoriza; pero ese sistema funciona porque los sueldos crecen, porque los salarios crecen. Se nos está vendiendo o se nos está planteando que Colombia y Chile han avanzado porque, en el campo de la vivienda se han tomado unas decisiones claves, que han logrado mejorar el financiamiento.

Entonces según este enfoque, la culpa la tendrían los funcionarios que en Venezuela tienen la política de vivienda a su cargo, o que la han tenido durante muchos años, que no han tomado ninguna decisión que permita modificar la estructura económica del país. Según este enfoque, la responsabilidad que Venezuela no se parezca a Chile o a Colombia, la tiene Quintana o la tiene el Dr. Oscar Olinto Camacho o el Ministro de Desarrollo Urbano, o los Ministros que están aquí, porque no han logrado indexar la economía venezolana.

Permítame decir lo siguiente. En Colombia y en Chile en los últimos 10 años, no ha habido inflaciones superiores al 30%; en Colombia y en Chile existe propensión desde hace mucho tiempo al incremento de los salarios, propensión positiva. Venezuela tiene propensión negativa al incremento salarial desde hace muchísimos años, porque lamentablemente estamos desfasados y en eso si estamos de acuerdo con muchas de las cosas que se han señalado, en relación a la Legislación Laboral. Nosotros tenemos una Legislación Laboral propia de una economía sin inflación; tenemos ahora una Legislación Laboral que nos impide aumentar los salarios, porque el régimen de prestaciones sociales o de seguridad o de cargas sociales en la Legislación Laboral Venezolana, hace que las prestaciones sociales correspondan a uno o dos meses según la contratación colectiva de salarios por año de trabajo, del último salario.

Es decir, genera un pasivo laboral tan grande a las empresas, que impide los incrementos salariales. Esta situación ha producido lo siguiente: si tomamos el año 1980 como año base 100, los salarios entre, el índice de aumento de salarios o el índice salarial entre 1980 y 1994, significó que el salario nominal se multiplicó por 4; el índice para 1993 es 400. El IPC tomando el año 80 como año base, para 1993 es doce mil y tanto; es decir,

mientras los salarios nominales se multiplicaron por cuatro, los precios se multiplicaron por veinte.

En esas circunstancias y con el juego trancado por el lado de las prestaciones sociales, no hay ninguna posibilidad de indexar la economía, de indexar ahorros y préstamos; no hay ninguna posibilidad por cuanto el problema central tiene que ver con la cuestión macroeconómica, con el manejo de la política económica. Eso no puede ser modificado desde el sector inmobiliario.

Estoy completamente de acuerdo con todo lo que se ha señalado aquí, que se requiere un inmenso consenso para que todos tomemos conciencia de que hay que modificar la estructura económica del país. Hay algunas cosas en las que se ha avanzado, en el proceso de descentralización se están dando algunos pasos, se podrán dar algunos otros pasos, pero hay algunos elementos claves. Y la clave fundamental está en desbloquear el mecanismo o la propensión al aumento de salarios, y combatir de frente la inflación.

Existe una inflación del orden del 70 al 80%, aún con precios y dólar congelado, que lo tenemos en este momento, probablemente el único país de la América que tiene una economía congelada es el nuestro en este momento, aún en esas circunstancias, vamos a tener una inflación muy grande, y lo que debemos hacer es tomar unas medidas, pienso yo, que nos permitan amainar el aguacero, pero no hay ninguna posibilidad, mientras no se desbloquee el aparato global, de que nosotros podamos, salir a decir, mire doctor Quintana, fíjese que el Exministro de Chile le está dando una solución y usted no la quiere adoptar, o mire, Ministro de Desarrollo Urbano, hagan lo que están haciendo en Colombia y en Chile. No, por favor, eso es evidente que no se puede hacer en Venezuela, aunque celebró y aplaudó la experiencia chilena y la experiencia colombiana.

Respuesta

Estoy totalmente de acuerdo y creo que por eso era importante mirar los antecedentes y el marco dentro del cual el sistema UPAC operó. Yo comparto totalmente su inquietud. Brasil tuvo su sistema indexado y fracasó por las inflaciones tan altas, porque en estas hiperinflaciones, el riesgo de desfase entre ingreso y cuota es altísimo, entonces termina rompiéndose generalmente.

Es decir, hay algo que quisiera mencionar y es que de todas maneras si un sistema de estos de indexación existe, es porque hay inflación. Es decir, es un sistema para funcionar, dentro de inflación, obviamente que entre más alta sea, o más inestable, va o puede haber un mayor riesgo con eso.

Pregunta Nº 3

Realmente desde hace ya unos dos o tres años estoy convencido de que una de las fórmulas o alternativas que debemos aplicar en Venezuela, es el del subsidio directo y no la del subsidio indirecto. Usted hizo un comentario que me gustaría que lo ampliara un poquito, con relación a que: Primero allá en Colombia hay problemas con el subsidio directo que muchas veces no es entregado. Si nos ampliara un poquito cómo es ese mecanismo del subsidio directo, si es similar al de Chile, si es por puntos, ¿cómo se asigna, cómo puede uno acceder a él?

Y el otro aspecto que me llamó mucho la atención, pero me imagino que más le llamaría la atención a los constructores, es que usted dijo con respecto al subsidio, que la gente puede comprar sin el subsidio porque la obtención del subsidio era engorroso y muchas veces no le llegaba el subsidio, entonces compraban con su dinero. No se si es que después lo cobran o no lo necesitan en absoluto.

Y lo segundo, es que por cada unidad de vivienda habían 20 personas con capacidad real de adquirirlas, entonces me imagino que aquí en Venezuela, que en este momento está un poco de capa caída la construcción, a muchos les gustaría eso, y seguramente van a poder ir a ayudarlos a ustedes para que esas 19 otras personas, si existe la capacidad real, la pueden construir como lo han demostrado aquí en Venezuela, que efectivamente así lo hacen. Fue un comentario o efectivamente hay estadísticas que digan que sí se pueden comprar muchas más casas de las que el sector productor de vivienda está en capacidad de hacer.

Respuesta:

Con respecto a la última parte del tema de la vivienda de interés social, de la demanda efectiva, lo que mencionaba es, que hay problemas,

es decir, la construcción de vivienda es la suma de lo que es el desarrollo urbano, la ecuación, la urbanización, las tierras, las firmas constructoras y la financiación. Hoy en día tenemos un cuello de botella en el caso de UTAC, gigantesco, por tierras, tierras adecuadas, tierras que estén definidas dentro del perímetro urbano. Entonces por ese problema de tierras es que la oferta de vivienda en los rangos bajos es muy baja, es decir, no es por baja capacidad de las firmas constructoras, ni por falta de recursos de las entidades financieras. Hay un problema de tierras gigantesco y es que no hay tierras adecuadas que tengan infraestructura, por eso se ha desarrollado tanto, el tema de los urbanizadores piratas. Y por eso hay una demanda represada, efectiva tan alta, para ese tipo de vivienda, que esperamos obviamente solucionar. Estamos entrando con las entidades privadas, las financieras con los constructores a hacer adecuaciones de tierras, eso implica hacer obras de infraestructura de acueductos, o sea, obras grandes, mayores que las que se supondría en un momento dado que deberían hacerse en la ciudad, pero estamos entrando a adecuar esas tierras, con el fin de que pueda aumentar la oferta de vivienda.

Con respecto al otro tema de la asignación del subsidio, el sistema de calificación de subsidio es muy similar al de Chile, incluso porque fue copiado de Chile. Se arrancó pero se ha venido cambiando en el camino las reglas del juego de cómo se adjudica. Inicialmente, por desconocimiento, la demanda por subsidio fue muy baja, entonces el Gobierno sacó publicidad en televisión, y la gente que se acercaba era muy poca. Ya después al final terminó presentándose mucha gente a reclamar el subsidio y actualmente hay un exceso de demanda. Pero los mecanismos que tenemos de evaluación por puntajes no son unos mecanismos que realmente estén llevando a que el subsidio le llegue a aquel que efectivamente lo necesita. Ahí vemos que hay muchos problemas.

En Chile se le da mucho peso al subsidio y es algo que nosotros tenemos que empezar a aumentar, proporcionalmente, en la medida en que suba el valor de la vivienda vaya disminuyendo, que sea inversamente proporcional al valor de la vivienda.

Y se le da mucho peso en Chile al tema del ahorro programado, que es un tema que acabamos de montar en Colombia, llevamos un año con él, pero que no ha sido fácil su desarrollo. En Chile, las personas, hoy tienen un sistema donde ahorran 4 y 5 años a través de un mecanismo de ahorro programado, entonces es lógico que esas personas que pueden mostrar ahorro programado durante 5 años, califiquen casi que en forma directa

para el subsidio, son personas que han hecho un esfuerzo demostrado durante un periodo de tiempo muy largo. Nosotros apenas arrancamos con ese esquema.

Se aprobaron muchos subsidios y se entregaron no tantos, porque lo que ha pasado con eso, es que en ciudades como Bogotá no ha habido suficientes proyectos de vivienda de interés social para que la gente haga uso de su subsidio. Entonces gran parte de los adjudicatarios del subsidio se quedaron con su carta, y no encontraron vivienda para efectos de la utilización.

Pregunta N° 4

Estoy seguro de que están equivocados quienes piensan que somos tan ingenuos como para estar haciendo estas proposiciones en este Taller, pensando que la doble indexación o los créditos mixtos o los subsidios directos, se puedan dar en una Venezuela con la situación en el escenario del país en que estamos. O sea, estamos conscientes que hay unos problemas muy graves, muy profundos, que el sistema de prestaciones sociales que tenemos actualmente es un ancla.

Cuando estaban presentando la lámina de Colombia, entonces resulta que en el 90-94 estaban hablando de la reforma tributaria, laboral, cambiaria y seguridad social, y es la explicación otra vez de por qué siempre llegamos tarde. Bueno, nosotros en el 89 empezamos con la reforma tributaria del IVA, la laboral de cambiar el régimen de prestaciones, la cambiaria con la unificación cambiaria y el libre cambio; la seguridad social con los fondos de pensiones, y ahora todo eso lo echamos para atrás. Ahora lo estamos retomando, y por eso es que siempre estamos llegando tarde.

Hay que tratar de modificar ese sistema. Pero el problema es que nosotros, o sea, los que estamos aquí, el nexo común que tenemos es el aspecto vivienda; mientras se cambia ese régimen de prestaciones sociales y yo me sumo a la comisión, me encantaría estar en una comisión que hablara de eso, y creo que no solamente lo del problema de la vivienda, el problema de exportación de Venezuela y muchos otros que tendrá Venezuela hasta tanto no se cambie ese régimen de prestaciones. Pero mientras tanto se cambia, que ojalá que sea temprano, tenemos que hacer

algo, no podemos permanecer esperando que cambie el sistema de prestaciones sociales, vamos a ver si hacemos lo que hicieron Colombia o lo que hizo ya anteriormente Chile. Entonces, con este esquema que hay actualmente, con el dólar controlado, con precios controlados y con este régimen de prestaciones sociales, que son malísimas las tres cosas, todavía nosotros creemos que hay espacio para la inversión privada. Pero para eso, tiene que haber una voluntad del Gobierno, y una de las conclusiones que debiéramos sacar de este Taller es el sentido del consenso. Tiene que haber una mayor voluntad del Gobierno de oír las proposiciones que está haciendo el sistema privado, los empresarios privados, que se agrupan en la construcción, en el negocio inmobiliario, en el negocio financiero, para introducir una serie de cambios a la mayor brevedad posible, para comenzar a producir vivienda.

Porque el hecho es, que durante este año, no conozco la cifra final que se presentará de viviendas construidas, pero temo que va a ser uno de los más bajos de las últimas décadas o de los últimos veinte años, y mientras tanto pues el problema se sigue agudizando, el de la oferta formal de vivienda.

Finalmente, como ya el Taller está concluyendo, creo pues que esto ha sido una idea excelente, los resultados tenemos que comenzar a verlos, y así como Eduardo Fuentes propuso una comisión para la parte de cambios profundos en la economía del país, también yo sugiero que de aquí salga una comisión, pero para estos cambios microeconómicos en el área de la vivienda, y propongo formalmente que se dé, por parte del sector privado, lo que hemos llamado "la alianza inmobiliaria", en donde la Cámara Inmobiliaria y la de la Construcción y la Central Hipotecaria y la Federación de Entidad de Ahorro y Préstamo, estemos en la mejor disposición de aportarle al Gobierno las ideas y toda nuestra experiencia, para poder echar para adelante este negocio de la vivienda.

