

United States Agency for
International Development (AID)
Quito, Ecuador



Agencia de los Estados Unidos para
el Desarrollo Internacional (AID)
Quito, Ecuador

RCO-89-034
March 30, 1989

Mr. Ramón Undurraga Montes
Gerente General
Instituto de Viviendas de Caritas (INVICA)
C. 15 de Agosto 1835
Santiago - Chile

Subject: Cooperative Agreement No. 513-598-0616-A-00-9056-00

Dear Sir:

Pursuant to the authority contained in the Foreign Assistance Act of 1961, as amended, the Agency for International Development (hereinafter referred to as "A.I.D." or "Grantor") hereby grants to Instituto de Viviendas de Caritas (hereby referred to as "INVICA" or "Recipient"), the sum of \$30,000 to support the recipient's program for the on-going Housing Study as described in the Schedule of this Cooperative Agreement and the Attachment 2, entitled, "Program Description."

This Cooperative Agreement is effective and obligation is made as of the date of this letter and shall apply to commitments made by the Recipient in accordance with the terms and conditions of the period beginning with the effective date and ending September 30, 1989.

This Cooperative Agreement is made to INVICA on condition that the funds will be administered in accordance with the terms and conditions as set forth in Attachment 1, entitled the Schedule, Attachment 2, entitled "Program Description", and Attachment 3, entitled "Standard Provisions," which have been agreed to by your organization.

**DUPLICATE
ORIGINAL**

4

SCHEDULE

A. Purpose of Cooperative Agreement

The purpose of this Agreement is to support the recipient's program for the on-going Housing Study to determine how the housing cooperative movement might tap into Chile's existing financial mechanisms to take advantage of the market liquidity generated by the private pension funds (AFP's).

B. Period of Agreement

The effective date of this Agreement is the date of the cover letter. The expiration date of this Cooperative Agreement is September 30, 1989.

C. Amount of Agreement and Payment

1. AID hereby obligates the amount of US\$30,000 (Thirty Thousand U.S. Dollars) for purposes of this agreement.
2. Payment shall be made to Recipient in accordance with procedures set forth in Optional Standard Provision 1 entitled "Payment - Periodic Advance." All disbursements will be made in local currency. Local cost financing is therefore authorized.

D. Financial Plan

The following is the Agreement Budget. Revisions to this Budget shall be made in accordance with Standard Provisions of the Agreement, entitled "Revision of Grant Budget".

6

<u>Budget Plan</u>			
(US\$)			
	From	Eff Date	
	To	9/30/89	
	Total	Total	
	<u>A.I.D</u>	<u>INVICA</u>	<u>Total</u>
I <u>Consultants</u>			
A. <u>Study Management Committee</u>			
-			
		4,800	4,800
-	4,000		4,000
B. <u>Principal Investigators</u>			
-		3,700	3,700
-	15,000		15,000
C. <u>Assistant Investigators</u>			
-	8,000		8,000
II <u>Administration Support</u>			
A. <u>Support Staff</u>			
-	2,000		2,000
-		1,000	1,000
-		1,200	1,200
P. <u>Logistic Support</u>			
-		1,000	1,000
-		300	300
-		1,000	1,000
-		1,000	1,000
C. <u>Report Preparation</u>			
-		1,000	1,000
-	1,000		1,000
-		1,000	1,000
TOTAL	30,000	16,000	46,000

2. The recipient shall, provide AID with a copy of the financial audit conducted as of 12/31/88.

E. Reporting and Evaluation

INVICA shall provide AID with quarterly financial and program performance reports and a final report which briefly present the following information:

1. The status of funds on an accrual basis
2. A comparison of actual accomplishments with the goals established for the period.
3. Reasons why established goals were not met.
4. Other pertinent information including, when appropriate, analysis and explanation of costs overruns or high unit costs.

Three copies of each report shall be submitted to the office of AID Representative, U.S. Embassy, Santiago.

F. Substantial Involvement Understandings

This agreement provides for substantial AID involvement in the following ways:

1. Continued, periodic consultation with AID/Chile and RHUDO/Quito on problems and progress in carrying out the study;
2. AID/Chile approval of any changes in the key personnel involved in the study;
3. AID/Chile and RHUDO/Quito participation in the round table to be sponsored by INVICA to discuss the existing case studies on the informal sector; and any other public discussions of the report;
4. AID/Chile and RHUDO/Quito review and approval of the draft report before its publication.

8

PROGRAM - DESCRIPTION

(Terminos de Referencia)

I. Introducción

A continuación se describe los términos de referencia para la realización de un estudio sobre el financiamiento habitacional y el sector informal de Chile (Housing Finance/Informal Sector Study). Estos términos de referencia fueron definidos por medio de una serie de consultas llevadas a cabo por el Representante de la A.I.D. en Chile apoyado por la Oficina Regional de Vivienda y Desarrollo Urbano para Sudamerica durante un período de varios meses con los oficiales de COVIP S.A. y otras instituciones como AVEC.

II. Antecedentes

Como resultados de las conversaciones sostenidas hasta la fecha por los citados, tanto A.I.D. como COVIP han considerado necesario estudiar la posibilidad y conveniencia de ampliar el financiamiento habitacional para bajos ingresos. Además, dado que el sector informal constituye el principal generador de viviendas en toda América Latina, desempeñando un papel preponderante en la conformación de las principales ciudades de la región a

través de su actividad de proveedor de viviendas a grandes grupos de población sin alternativas dentro de los sistemas convencionales de financiamiento de viviendas y servicios, la A.I.D. y COVIP consideran sumamente importante captar un mejor entendimiento de cómo los grupos de población de bajos recursos económicos, especialmente al sector informal logran sus necesidades de tierra, vivienda, y servicios básicos.

Fundamentado en lo citado, a continuación se especifican los términos de referencia para un estudio lo cual se constituye de dos componentes:

1. Un estudio sobre el Financiamiento Habitacional de Chile para Bajos Ingresos; y
2. Un estudio del Sector Informal en Chile.

El estudio será organizado y ejecutado por el Instituto de Viviendas de Cáritas (INVICA), miembro de COVIP la cual se especializa en estudios y provee asistencia técnica en viviendas para personas de bajos recursos. INVICA se compromete a entregar a AID/Chile cinco (5) copias del estudio que se describe a continuación tanto en Castellano como en Inglés.

III. Estudio sobre el Financiamiento Habitacional para Sectores de Bajos Ingresos

A. Objetivos

El propósito de esta actividad es generar y procesar la información socio-económica necesaria para determinar la factibilidad de implantar un mecanismo o crear una institución, financieramente viable, para ampliar la oferta financiera habitacional a largo plazo para los sectores de bajos ingresos.

A estos efectos se estima necesario que exista una especialización en la materia y que el sistema cooperativo pueda aportar racionalidad al esquema por su forma de organizar conjuntos de pequeños factores económicos, uniéndoles en uno de mayor cuantía para el logro de economías de escala.

El estudio deberá hacer posible la toma de decisiones acerca de la factibilidad y conveniencia de tal mecanismo o institución, a partir de las cooperativas afiliadas a COVIP.

B. Temas del Estudio

1. La Situación Habitacional en el País.

1.1 Antecedentes macroeconómicos.

1.2 La vivienda en la realidad económico-social.

1.3 Parque de viviendas y deficit habitacional por estratos de ingresos.

1.4 Un diagnóstico de la política habitacional actual. Descripción de su contenido, características, y sectores beneficiados.

1.5 El sistema financiero habitacional y sus actores, la legislación bancaria e instrumentos: el ahorro, el subsidio, el crédito hipotecario, el mercado secundario y el apoyo externo.

1.6 Los oferentes de vivienda, las empresas constructoras y las organizaciones de demanda habitacional; en especial las cooperativas abiertas de vivienda y similares.

1.7 Carencia habitacional y necesidades no cubiertas.

Nota: La investigación socio-económica deberá estar dirigida tanto al campo de la oferta como al de la demanda. La oferta debe abarcar tanto la habitacional (los productos), como la financiera. El análisis de la demanda debe incluir no solo las necesidades habitacionales por sectores, sino la capacidad real de pago de los diversos sectores. Así mismo deberá estar basada en el sistema actual de política habitacional, para cuyo efecto debe describirlo y analizar en profundidad la estructura institucional actualmente existente en el país, que opera en el sistema, determinar el potencial que representa y constatar las eventuales deficiencias, especialmente en materias del financiamiento habitacional. El análisis de la política habitacional deberá ser realizado tomando en cuenta la realidad actual, pero también deberá desarrollarse la hipótesis "sin subsidio".

2. Medidas que Pueden Introducirse para Perfeccionar y Aumentar la Eficacia en los Sistemas Actuales.

- 2.1 Para hacer más atractiva las inversiones en letras de crédito hipotecario.
- 2.2 Tendientes a facilitar a las Instituciones financieras operar más atractivamente mutuos o créditos hipotecarios.
- 2.3 Para promocionar más eficazmente el ahorro.
- 2.4 Para facilitar la acción de los organizadores de demanda habitacional y perfeccionar los mercados.
- 2.5 Para fomentar la autoayuda, el mejoramiento de las estructuras primarias (lotes con servicios), la provisión de materiales y elementos para la construcción y el desarrollo de programas de infraestructura.
- 2.6 Para mejorar los procedimientos administrativos y jurídicos.
- 2.7 Mejor aprovechamiento de los recursos externos para el financiamiento habitacional.

3. Análisis de Ventajas y Desventajas de Impulsar la Creación de Organizaciones Especializadas de Crédito Hipotecario o Mecanismos Financieros.

- 3.1 El sistema de Ahorros y Préstamos: sus enseñanzas y causas de su desaparición.
- 3.2 Ventajas y desventajas de la creación de organizaciones especializadas o mecanismos financieros en el marco de la política actual u otros mecanismos, como por ejemplo, administradoras de préstamos hipotecarios.
- 3.3 Elementos generales del diseño de una Institución especializada o mecanismo financiero.

Nota: El estudio debe considerar y evaluar la experiencia de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo en Chile y, en forma especial, la capacidad administrativa adquirida por éstas en la gestión de préstamos hipotecarios, y si esta capacidad estuviere disponible para el mecanismo especializado que se busca crear. El esquema de la organización especializada o mecanismo financiero deberá

15

ser diseñado al margen del actual sistema de subsidio, de manera tal, que la estructura sea financieramente viable, aún cuando el programa de subsidio disminuya o desaparezca.

4. Análisis de Nuevas Alternativas Complementarias a los Sistemas Actuales.

4.1 Elementos que posibilitan analizar su factibilidad.

4.2 Descripción de las alternativas propuestas

4.3 Proyección de sus resultados.

Nota: El estudio debe considerar el leasing habitacional, el fortalecimiento del sistema financiero y legislación bancaria con la identificación de sus ventajas y eventuales debilidades, aprovechamiento de lo planteado por la reciente legislación sobre administradores de préstamos hipotecarios para compañías de seguros, y las experiencias del exterior en "agencias de operaciones hipotecarias".

C. Productos Finales del Estudio

El informe final deberá contener los siguientes capítulos:

1. Resumen Ejecutivo.
2. Presentación y Análisis de las Alternativas (Instituciones o Mecanismos)
3. Alternativa Seleccionada. Base racional para la selección; descripción organizativa y operacional.
4. Análisis de la Factibilidad de las Alternativas Seleccionadas, (condiciones financieras y de organización de la demanda necesarias para su desarrollo).
5. Conclusiones y Recomendaciones.
6. Anexos Estadísticos.

IV. Estudios del Sector Informal

A. Objetivos

1. El conocimiento de las características de los grupos de población de bajos recursos económicos, con especial preferencia al sector informal; se requiere para ello contar con información general sobre sus características socio-económicas, necesidades y potencialidades, específicamente referidas a la Región Metropolitana de Santiago de Chile; las actividades específicas de la población de bajos recursos en sus esfuerzos por lograr tierra, vivienda y servicios básicos.

2. La introducción de cambios al sistema financiero habitacional o la creación de un organismo de financiamiento que sea capaz de captar la clientela potencial de los asentamientos informales y en general de grupos de bajos recursos económicos.

El estudio debe definir los estratos sociales hacia los cuales, estará fundamentalmente dirigido el esquema en estudio y hará distinción, desde luego, entre el componente del sector denominado de marginalidad habitacional (extrema pobreza), es decir,

con incapacidad total o mínima de aportar al financiamiento de su vivienda, y un segundo componente del sector designado como los de bajos ingresos, los cuales tienen cierta capacidad real de pago de su vivienda. El estudio debe tratar con ambos componentes del Sector Informal.

Referente a la población objetivo, el estudio debe profundizar su conocimiento y concentrar los esfuerzos en:

- a) Sector Marginal con renta inferior a 5 UF mensuales, y
- b) Estrato de bajos ingresos, con renta entre 5 y 15 UF mensuales.

B. Temas del Estudio

La investigación deberá proporcionar la siguiente información:

1. Ubicación geográfica espacial y características de desarrollo físico y social de los asentamientos informales de la Región Metropolitana de Santiago de Chile, con referencia a su importancia relativa dentro del proceso de desarrollo urbano de la misma.

2. Información sobre características demográficas y socio-económicas, que permitan conocer las tendencias de su crecimiento, movilidad geográfica, población económicamente activa, ingresos familiares promedios.
3. Relación de los procesos de asentamiento de comunidades informales. Origen y características de las iniciativas, liderazgo, acciones para lograr la tierra. Situación actual respecto a la tenencia de la tierra. Desarrollo físico, niveles de servicios de infraestructura. La cantidad de asentamientos acorde a su distinta evolución, trayectoria y métodos de acción.
4. El Proceso de Consolidación de la Vivienda. Tipos de viviendas, mano de obra empleada, tiempo que toma la consolidación, el mejoramiento de la vivienda. Tipo de recursos económicos para el financiamiento de materiales y mano de obra. Acceso a fuentes de financiamiento, condiciones de pago, proporción de sus ingresos destinada a vivienda, tipo de agentes financieros, proveedores de materiales, y toda información que

contribuya a precisar las acciones de la población informal para lograr la construcción y/o mejoramiento de sus viviendas.

5. Niveles de servicios, recursos empleados para obtenerlos, tipos de financiamiento, problemas encontrados, necesidades no satisfechas. Agentes/organizaciones que participan o intervienen en la gestión de los servicios básicos. Costos por familia/grupo organizado.
6. Niveles de organización social: forma aproximada de donde están ubicadas y cuantas son; tipos de organizaciones comunitarias, niveles de participación de la población, servicios/instalaciones de infraestructura social, costos, origen del financiamiento, participación de las familias/comunidad en el financiamiento.
7. Conclusiones y recomendaciones concretas sobre cambios que serian necesario introducir en las estructuras institucionales y/o en los mecanismos

de ahorro y crédito del sector, a fin de lograr el establecimiento de canales apropiados y eficientes de incorporación de la población de bajos ingresos, tanto individualmente como organizada en comunidades, a sus programas de ahorro, crédito y financiamiento de vivienda y servicios básicos.

C. Metodología

Se sugiere el empleo de dos metodologías para realizar este componente del estudio:

1. Investigación Documental: Recopilación de información existente, confiable y reciente y que ha sido producida por entidades como la Oficina del Censo, DESAL, Ministerio de la vivienda y cualquier otra institución de investigación documental serían específicamente los contenidos en los puntos 1 y 2 de los términos de referencia.
2. Estudios de Casos: Ya existe un amplio número de estudios de casos de los asentamientos informales del área metropolitana de Santiago. En vez de hacer un estudio de caso adicional, el equipo de consultores formado por INVICA recopilará y

22

revisará los estudios de casos existentes y preparará un informe analítico de los resultados y conclusiones de dichos estudios. Se harán esfuerzos para incluir estudios de caso de poblaciones de distinto grado de consolidación. Hacia esta meta es que INVICA organizará una mesa redonda multidisciplinario sobre el funcionamiento de los asentamientos informales para discutir los resultados de la revisión de los estudios de caso. La mesa redonda deberá incluir no sólo miembros del equipo de consultores sino también otros profesionales y reconocidas autoridades en la materia en Chile.

D. Productos Finales del Estudio

El informe final deberá contener los siguientes capítulos:

1. Resumen Ejecutivo.

2. Diseño de la investigación, plan de desarrollo metodológica y cronograma de ejecución.
3. Descripción de la situación de los asentamientos informales en la Región Metropolitana de Santiago de Chile (Puntos 1 y 2 de los términos de referencia).
4. Relaciones de los procesos de asentamiento y de consolidación de la vivienda en un asentamiento típico. Tenencia de la tierra, características del financiamiento de la vivienda, mano de obra, materiales, recursos utilizados, problemas, soluciones adoptadas. (Puntos 3 y 4)
5. Infraestructura física y social: Nivel de servicios y nivel de organización social lograda por el asentamiento. Recursos utilizados, costos y participación comunitaria. (Puntos 5 y 6)
6. Recomendaciones para la incorporación de la población de bajos ingresos a los sistemas de ahorro y crédito, de financiamiento de viviendas y de servicios básicos, individualmente y a organizaciones comunitarias.

24

Standard Provisions

The following Mandatory and Optional Standard Provisions for NON-U.S., Non-Governmental Grant 1/ in effect as of the effective date of this Cooperative Agreement are incorporated herein by reference with full force and effect as though fully set forth herein:

A. Mandatory Standard Provisions

- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| 1. Allowable Costs | (May 1986) |
| 2. Accounting, Audit, and Records | (May 1986) |
| 3. Refunds | (May 1986) |
| 4. Revision of Grant Budget | (May 1986) |
| 5. Termination and Suspension | (May 1986) |
| 6. Disputes | (November 1985) |
| 7. Ineligible Countries | (May 1986) |
| 8. U.S. Officials Not to Benefit | (November 1985) |
| 9. Nonliability | (November 1985) |
| 10. Amendment | (November 1985) |
| 11. Notices | (November 1985) |

B. Optional Standard Provisions

- | | |
|-------------------------------|-----------------|
| 1. Payment - Periodic Advance | (November 1985) |
| 8. Local Cost Financing | (November 1988) |
| 10. Publications | (May 1986) |
| 21. Cost Sharing (Matching) | (May 1986) |

1/ When these Standard Provisions are used for cooperative agreements, the following terms apply: "Grantee" means "Recipient", "Grant" means "Cooperative Agreement," and "AID Grant Officer" means "AID Agreement Officer."