

N.º 4

UN PLAN DE
VIVIENDA POPULAR

PUBLICACIONES DEL DEPARTAMENTO DE PRENSA
Y PROPAGANDA DE LA FALANGE NACIONAL

Folletos publicados:

1. *La Reforma Electoral*
2. *La nueva ley de Seguro Obrero.*
3. *Labor falangista en el Ministerio de Educación Pública.*
4. *Un plan de vivienda popular.*

Aparecerán próximamente:

Labor falangista en el Ministerio de Tierras

Una política del Cobre

Comentarios a los 12 Puntos de la Declaración de Principios de la Falange Nacional.

UN PLAN DE VIVIENDA POPULAR

Para muchas personas parecerá una redundancia que se hable una vez más de la necesidad y urgencia de llevar a la realidad un plan orgánico de construcciones populares. Se han hecho tantos anuncios al respecto; unas veces han sido esfuerzos parciales, sin mayor significación en el cuadro nacional; algunas declaraciones han coincidido en forma sospechosa con períodos pre-electorales; de otras ha parecido simplemente que pretendían cohonestar decisiones políticas demasiado alejadas de las necesidades populares.

Sin embargo, la verdad es que el llamado problema de la vivienda, o sea, la compleja tarea de dar una habitación higiénica mínima al grueso de la población del país, continúa siendo en Chile un imperativo impostergerable. La escasez de alojamientos, el alto precio de las viviendas y la insalubridad de las mismas, o sea los tres elementos que constituyen el mal, son demasiado evidentes. El drama sórdido que afecta a toda nuestra clase media y popular, vale decir a cerca del 70% de la población chilena, no sólo es humanamente inaceptable, sino que compromete además los mejores esfuerzos que el país haga en pro del mejoramiento de la educación, de la salubridad y del rendimiento económico.

Ahora bien, frente a estos hechos demasiado conocidos, mirando hacia adelante, surge la lógica pregunta: ¿es posible abordar el problema y obtener en un plazo prudente la construcción de los miles de viviendas en déficit? Y dentro de la pregunta principal vienen desde luego las más precisas: ¿existen los materiales, el equipo mecánico, la mano de obra necesaria?; ¿hay recursos financieros, capital o crédito, que permitan la realización de un plan?; ¿resultarán las viviendas a un costo racional, que esté de acuerdo con el nivel de ingresos de la población necesitada?

TRES ACTITUDES ANTE EL PROBLEMA

La sola enunciación de estas preguntas demuestra por cierto la complejidad del problema. Frente a él hay actitudes diversas. Una puede ser la de creer que el problema es insoluble; que, por lo tanto, cuando más se podrá inaugurar con mucha publicidad unas pocas viviendas que alimenten la esperanza de los necesitados. Otros sectores hay que, aceptando doctrinariamente que los hombres tienen derecho a una habitación sana como base del núcleo familiar y que el adelanto tecnológico permite construir las viviendas, señalan sin embargo, la verdad de que "la masa" no puede pagar esas viviendas; por lo tanto esa masa debería primero según

ellos elevar sus ingresos, o adquirir la virtud del ahorro, para que la mayor demanda favorezca un desplazamiento de la inversión privada hacia ese campo de la edificación. (Recordemos sin embargo a este respecto, que las investigaciones del Gobierno Roosevelt, acreditaron hace años que, de la edificación privada o libre en los Estados Unidos, menos del 10% de ella estaba destinada al sector de rentas medias o bajas que cubría el 65% de la población del país).

Una tercera actitud, por cierto más lógica en el plano económico y humano, es la de aquellas comunidades que, constatando la gravedad del mal, organizan adecuadamente el aprovechamiento de sus recursos de hombres, materiales, equipo, capital y técnica, y dan rol de necesidad pública primaria a la construcción de las viviendas en déficit. Conjugando ese esfuerzo con las demás tareas económicas del país, asignan, por una parte, prioridad en el empleo de los recursos, siempre limitados, a todos los elementos necesarios para la edificación de las viviendas del tipo requerido; por otra, frenan o anulan toda otra inversión que tenga carácter-competitivo con el fin buscado, o sea, que pudiera absorber parte de los recursos que se desplazan al plan de edificación.

Si pensamos por un momento en algunas experiencias extranjeras recientes, y en los recursos básicos nacionales disponibles que vamos a señalar, surge como conclusión que es perfectamente "posible" realizar en Chile un plan de vivienda popular, siempre que se actúe en forma, precisa, definida y orgánica.

El programa de edificación realizado en Gran Bretaña por el Gobierno Laborista en los primeros cinco años de la post-guerra, que permitió completar, —caso único en Europa—, un millón de viviendas, entre definitivas, temporales y reacondicionadas, no fué ni el fruto de la edificación "libre", ni de alguna vaga "intuición" gubernativa o municipal, sino el resultado lógico de un programa orgánico, en que, dentro de las grandes necesidades nacionales, se había asignado un rol primario al plan de vivienda formulado y se hizo converger sobre ellos todos los recursos necesarios, de equipo, mano de obra, crédito, etc. Simultáneamente, por la vía del control de las licencias de edificación, créditos y tributos, se postergó o anuló toda inversión de aquellas señaladas como competitivas, o sea la edificación de lujo, teatros, etc. Otros esfuerzos, como por ejemplo los realizados en Holanda, para la reedificación de Rotterdam y otras ciudades demuestran que el adelanto de las técnicas y adecuado aprovechamiento de los medios económicos que tiene franqueados el Estado moderno, hacen perfectamente posible construir a un ritmo acelerado las viviendas en déficit y a un costo que, sea directa o indirectamente por medio de subsidios y otros beneficios, las hace compatibles con los niveles de renta de la población necesitada.

Tratemos entonces de revisar brevemente cuáles son los requerimientos básicos de un programa de vivienda en Chile y las posibilidades de realizarlo.

I. DIRECTIVA CENTRAL

Aunque a primera vista parezca demasiado evidente señalar este requisito, en el caso chileno tiene fundamental importancia. En primer lugar porque el éxito de un programa de vivienda obliga a considerar, tal vez más que en ningún otro problema, la necesidad de una permanente coordinación de elementos muy diversos. Los tipos de edificación escogidos están estrechamente ligados con la producción de ciertos materiales; las operaciones de la construcción deben estar aseguradas con el margen de crédito necesario; la supervigilancia y control público han de ser expeditos, sin duplicidades, entre autoridades estatales, municipales o autónomas, para no crear entorpecimientos; la mano de obra ha de tener movilidad entre las regiones del país y en la política del trabajo no será posible defender la norma de bajos salarios pues estos producirían el desplazamiento de los artesanos hacia otras actividades. En segundo lugar, una directiva única y central es importante porque la experiencia chilena, donde no ha existido ningún programa orgánico de vivienda, ha demostrado que, entre los diversos y múltiples organismos estatales, las más de las veces no existe coordinación. Mientras ciertos servicios, por ejemplo la Caja de la Habitación, han orientado su labor en un sentido, otros que podrían reforzar la acción pública (Caja de Ahorros, Corporación de Fomento, Cajas de Previsión han tenido una política distinta, desarticulada, cuando no contraria. Como un detalle bastaría preguntar ¿qué ha resultado por ejemplo de aquel mandato establecido en la ley 7600, que ordenaba al Presidente de la República coordinar la política inversionista de las Cajas de Previsión y destinarla preferentemente a la vivienda económica?

Si recordamos solamente ciertos elementos básicos en un programa de vivienda, es fácil concebir que sería indispensable una directiva de carácter especialmente técnico y económico, que cuidara de que se cumplieren las directivas fundamentales en cuanto a planificación general y a coordinación entre el control de la Dirección de Urbanismo, las Municipalidades y la Caja de la Habitación; en lo referente a la producción de ciertos materiales indispensables; en cuanto al abastecimiento del equipo mecánico y de aquellos elementos que no se producen en el país; un margen necesario y estable de crédito para asegurar el desarrollo del plan, el cual no puede estar sujeto a la arbitrariedad o cambiante criterio de un Consejo bancario; el control de las inversiones de las Cajas de Previsión, que también actúan en la inversión inmueble; la vigilancia de los servicios de colocación del trabajo y de las escuelas profesionales, para que no se produzcan fallas en la disponibilidad de mano de obra; el financiamiento oportuno de los dos o tres servicios públicos que realizan las obras básicas de alcantarillado, agua potable y luz; y así, en general, los muy variados aspectos parciales de cuya conjunción depende el resultado final, o sea, la construcción en gran escala de las habitaciones en déficit.

¿Quién ha de realizar o "ser" esa directiva central de que hemos venido hablando? Considerada la multiplicidad de aspectos que supone un programa de vivienda, la directiva no puede radicar sino en el Ejecutivo y tal vez más precisamente en la Presidencia, dentro de nuestro sistema institucional. Ahora bien, como no podremos suponer que el Presidente de la República va a realizar esa tarea especializada surge aquí al igual que en muchos aspectos de la realidad chilena, la necesidad de centralizar varias asesorías económicas de Ministerios y Servicios autónomos y contar con un solo organismo planificador y controlador de las grandes directivas económicas del Estado. Al igual que el "Steering Comitee" de la planificación de Gran Bretaña, ese Consejo Económico que esté adjunto al Ministerio de Finanzas, o un Comité Especial con participación de los Jefes de los Organismos responsables, estaría encargado de la realización del programa de vivienda. Las normas básicas serían obligatorias para la Caja de la Habitación, Cajas de Previsión, Corporación de Fomento, Municipalidades, Caja de Ahorros, Dirección de Alcantarillado, etc., organismos todos que, en su respectiva esfera de acción, atenderían las labores específicas que hoy tienen o se les asigne. Entre estas normas básicas sería indispensable precisar nítidamente la competencia o funciones que tendrían la actual Dirección de Urbanismo del Ministerio de Obras Públicas, las Municipalidades y la Caja de la Habitación, para evitar duplicidades y otros problemas que, aunque de menor monto, han significado más de una vez dificultad para los programas de mejoramiento.

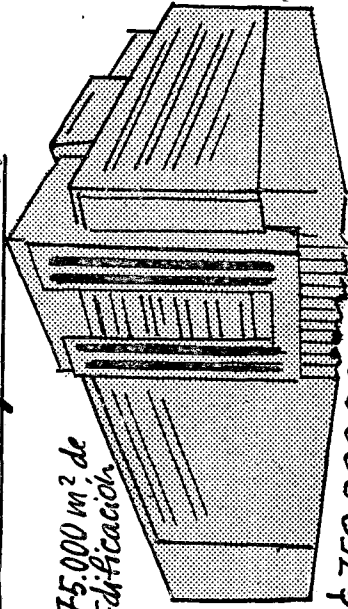
2. CAJA DE LA HABITACION

Es evidente que en el aspecto preciso de la construcción la herramienta fundamental es la Caja de la Habitación. Este organismo público a quien la ley encargó especialmente la solución del problema, ha estado por cierto muy lejos de llenar los requerimientos básicos del país. Para un déficit acumulado de más de 400.000 viviendas y la necesidad de que se construyan 9.000 viviendas anuales para albergar el sólo aumento vegetativo de la población, no puede decirse que la gestión actual de la Caja sea eficaz o que esté realmente abordando el mal. El problema chileno no requiere de 2 ó 3.000 casas por año, por muy buena calidad que tengan, sino una edificación en gran escala que permita, en plazo breve, rescatar aunque sea en viviendas mínimas a más de dos millones de chilenos que vegetan en el conventillo, el rancho, la mediana pocilga y demás especies de subviviendas, que como marco desolador abundan en ciudades que presumen de adelantadas y en el amplísimo sector de nuestros campos.

No es del caso señalar aquí las muchas razones que se esgrimen para justificar por qué la Caja de la Habitación no soluciona el problema de la vivienda. Sea que la atribuyamos al tipo de las viviendas construídas, a la forma irregular en que ha recibido los mezquinos recursos asignados

Edificio Caja de Ahorros

75.000 m² de Edificación



\$ 750.000.000



3.250 viviendas Económicas



Significa habitación para



13.000 Chileños
(4 personas por vivienda)

en el Presupuesto fiscal; al hecho de que sólo ha empleado el sistema de construcción directa, sin recurrir a las fórmulas del financiamiento "mixto" a que también está autorizada por la ley, o por último, al elevado gasto administrativo, la verdad es que la Caja es un organismo especializado de cuya experiencia sería absurdo prescindir en un programa de edificación.

En una apreciación global sobre la política nacional no es difícil justificar la acción limitada de la Caja de la Habitación, si se piensa que el Estado chileno y muchos de sus organismos dependientes han estado haciendo en diversos aspectos "todo lo posible" para que languidciera la acción de la institución a quien la ley encargó la solución del problema habitacional. Si en el Presupuesto fiscal han sido escasos los fondos destinados a la Caja; si la Caja Hipotecaria y Caja de Ahorros han destinado preferentemente sus disponibilidades de crédito a otro tipo de operaciones; si la Corporación de Fomento poco ha hecho en el campo de la producción standardizada de ciertos materiales; si las Cajas de Previsión han invertido sus excedentes de capitalización precisamente en edificios de lujo; si otras construcciones de carácter público —llámense Caja de Ahorros, Escuela Militar y otros— han representado el empozamiento de cientos de millones de pesos; si no ha existido restricción alguna ni limitación para los permisos de edificación de tipo suntuario; si las exageradas exigencias de muchas ordenanzas municipales han representado un entorpecimiento para la edificación modesta; si la política tributaria y la distribución de divisas no han tenido una franca preferencia para la inversión en habitaciones económicas a expensas de otras de menor significación social, es obvio y justificable que la acción de la Caja de la Habitación haya sido limitadísima puesto que no ha existido ningún sentido de prioridad, ni se ha colocado a la vivienda popular entre los 4 ó 5 objetivos fundamentales de la política económica del país.

Una acción futura que contemple en la Caja de la Habitación algunos ajustes administrativos, la modificación de su Consejo, mayores facultades para la Vicepresidencia, la suspensión temporal de todas aquellas operaciones que no tienen la urgencia ni el fin específico de edificación como ser las "mejoras" y "huertos obreros", servirán eficazmente para "dinamizar" su acción y transformarla en un elemento útil, que se complementaría con los demás en la directiva central.

Supuesta una mejor organización administrativa y el fortalecimiento financiero de que se habla más adelante, la Caja de la Habitación se presenta como el organismo más adecuado para centralizar todas las edificaciones de viviendas que realicen las entidades públicas o semipúblicas, como ser Cajas de Previsión, Viviendas de Emergencia, etc. No se pretende con ello que la Caja de la Habitación vaya a ser la Monopolizadora o única constructora de las viviendas del plan. En realidad se señalan dos campos muy definidos en el cuadro económico chileno. Ellos son:

A) La construcción de viviendas que podríamos llamar “pública”, sea directamente por administración o principalmente por medio de empresas constructoras; ellas deben estar destinadas al sector de más bajo ingreso —el “lower third” de que hablan los sajones— respecto del cual no es posible esperar rentabilidad para la inversión sino cuando más el costo de administración y conservación.

B) La construcción mixta o “privada con ayuda pública”, que la Caja supervigila y controla, pero en la cual y en cuya inversión participa la Economía Privada, con criterio comercial, favorecida por las ventajas que ofrece el Estado. Este sistema —para evitar las críticas de algún observador superficial— se plantea ante el hecho de que, si razonamos en un planteamiento realista, no habría hoy fondos estatales suficientes para financiar el plan sólo por la vía pública. (1).

Este segundo sistema se destina preferentemente al sector de rentas medias o bajas, (pero nó mínimas) que pueden cubrir cierta rentabilidad de la inversión. Además, considerada la realidad chilena, habría que contemplar en esta modalidad de acción las viviendas del sector rural, tanto agrícola como minero. Basta reconocer la estructura agraria del país, difícil de reformar en corto plazo, la extensión del territorio y hábitos de la gente, para comprender la dificultad que habría para realizar un plan de construcciones rurales del tipo público, fueran ellas estatales o municipales. (2). Fuerza es concebir que en la actualidad es más objetivo suponer en Chile una construcción en el sector rural por parte del propietario o empresario privado, pero en que las facilidades que otorgue el Estado vayan unidas a las medidas compulsivas que obliguen a realizar las construcciones.

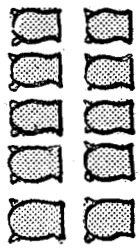
3. LOS ESTUDIOS TECNICOS

En esta mención se comprende la necesidad de contar con las soluciones de planificación y diseño de las viviendas, de materiales y de sistemas de construcción, que permitan junto a un standard mínimo una construcción máxima de las habitaciones en déficit.

Los estudios técnicos necesarios señalan en especial el tipo de materiales que se emplearán, seleccionados en función de costos y disponibilidades del país. La experiencia moderna tiende asimismo a suprimir

-
- (1) La construcción de 40.000 viviendas, a un costo medio de \$ 200.000.— representaría un gasto fiscal de 8.000 millones de pesos, que parece difícil de conseguir en nuestra actual situación presupuestaria.
 - (2) La experiencia inglesa reciente ha tendido en el sector rural a que se favorezca la creación de villorrios de propiedad municipal que permitan mejorar servicios y, además, evitan ese nuevo factor de dependencia para la población campesina que es la casa de propiedad patronal (tied cottage).

100 Sacos
de Cemento



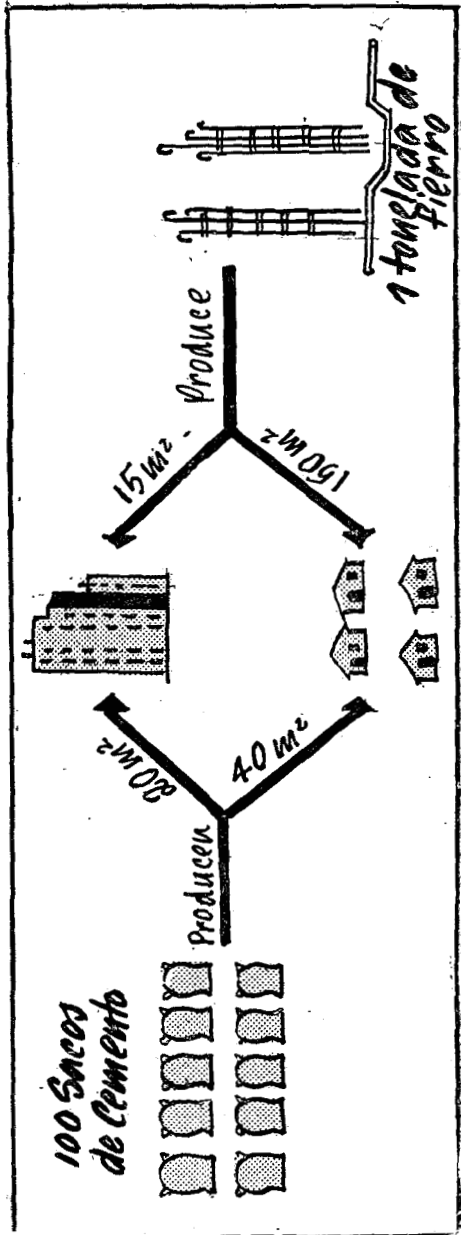
Produce



Produce



1 tonelada de
hierro



el aspecto "artesanal", que, a diferencia de otras actividades, impera aún en muchos aspectos de la construcción. La técnica evoluciona rápidamente hacia una standardización, una verdadera "industria de la casa", o sea, un tipo de producción manufacturera, de alto rendimiento, que según sean las facilidades de transporte, podrá producir viviendas con unidades prefabricadas y montadas en taller o prefabricadas y montadas en obra.

En el proyecto maderero que está completando la Corporación de Fomento se considera un capítulo especial sobre Viviendas Prefabricadas en la producción de Madera Prensada.

Un tercer aspecto que es de primordial importancia y que supone soluciones técnicas cuidadosamente estudiadas, es el de las exigencias de urbanización y de servicios para las nuevas viviendas y la forma de no perturbar la edificación. (Son suficientemente conocidos los trastornos sufridos en varias poblaciones de la Caja de la Habitación en que ha debido retardarse por meses la entrega de las viviendas por atraso de las empresas de alcantarillado o de agua potable en la ejecución de los servicios).

Sobre el particular se vuelve más adelante al hablar de los terrenos necesarios para el plan de Viviendas.

4. MATERIALES DE CONSTRUCCION

La disponibilidad suficiente de materiales, tanto en el momento inicial como en las etapas del progresivo desarrollo de un plan de edificaciones, es también por cierto un factor fundamental. A este respecto, en el caso chileno, no pueden olvidarse ciertos aspectos favorables. En primer lugar, que el abastecimiento básico que hoy necesita o emplea la construcción —o sea cemento, fierro, maderas, ladrillos— se produce en el país, en márgenes suficientes. Segundo, que la posibilidad de incremento de los metros cuadrados de edificación que hoy se obtienen con dichos materiales es muy grande en el caso de que ellos se empleen en construcciones económicas. Es suficientemente conocido el hecho de que una edificación de lujo, de gran altura, requiere no solo de terminaciones más costosas sino que emplea una cantidad de fierro, cemento y otros materiales en proporción de 5 ó más veces superior por m². que la edificación económica; de este modo el rendimiento final por kilo de cemento o de fierro es totalmente diferente en un caso que en otro; o sea, en otras palabras, que la misma cantidad de material puede producir "1 pieza" en edificio de 10 pisos y "4 ó 5 piezas" en edificios económicos de 2 pisos.

Es por cierto indispensable un cálculo o determinación precisa de los materiales disponibles de inmediato y a corto plazo en el país para las construcciones. Esto es: A) el volumen actual de cemento, fierro, madera, con que puede contarse para la edificación en general, vale decir

cualquier tipo de ella, o sea descontados los demás usos ajenos a la construcción que no sea posible restringir. B) El cálculo de metros cuadrados de edificación que se podría obtener con dichos materiales, supuesto el tipo de viviendas mínimas que habrán indicado los estudios técnicos señalados en el párrafo anterior. C) El ritmo de crecimiento y las posibilidades de incremento de dichas producciones en un margen de 5 años o más (supuestas ciertas ayudas a que se alude más adelante). No puede olvidarse a este respecto que existen en Chile entidades productoras de carácter público o estrechamente ligadas con el Estado por la ayuda financiera que reciben, que podrían desarrollar de preferencia ciertos tipos standardizados de materiales.

Ahora bien, no se crea que existe en Chile un desconocimiento absoluto sobre los puntos o materias recién señaladas. Ciertos datos globales nos demuestran que el país, en sus niveles actuales de producción, tendría suficientes materiales básicos para iniciar un programa amplio de edificación popular. Señalaré algunos antecedentes que preparó el Jefe del Depto. Técnico de la Habitación, señor Gonel, para la Comisión del Colegio de Arquitectos que estudió recientemente el problema y en la cual me tocó participar. Se estudió allí un plan inicial de construcción de 37.000 viviendas económicas anuales, considerando como tales a las de un tipo medio de 60 m². edificados. De ellas 17.000 se calcularon para reemplazar las antiguas y albergar el aumento vegetativo de la población y 20.000 para ir cubriendo el déficit acumulado. Como es obvio, la posibilidad de solucionar totalmente el problema no depende en definitiva de la "buena voluntad", sino de la capacidad financiera, del abastecimiento industrial y de los trabajadores disponibles en el país.

El tipo de edificación previsto en el plan, toma por base, según la experiencia de la Caja, dos clases de construcciones; una la llamada de "tipo definitivo" de 2,2 pisos en promedio de altura y superficie media por vivienda de 68 m². (Pobl. J. A. Ríos) y otra del tipo "mínimo" de 1,2 pisos y superficie media por vivienda de 52,7 m². (Pobl. M. Dávila).

Cemento.—En este material básico (que requiere de 2 y 2,6 sacos por m². según el tipo de edificación) las 37.000 viviendas anuales proyectadas obligarían a contar con 217.000 toneladas. Si se constata que la producción nacional de cemento excede de las 600.000 toneladas y que la capacidad potencial se calcula en 850.000 toneladas, es fácil concluir que no hay en este rubro un impedimento fundamental.

Fierro en barras.—Calculado que se requieren 2,3 y 10,6 kilos por m². según el tipo de edificación, o sea un promedio de 6,5 kgs., las 37.000 viviendas proyectadas precisan de 14.430 toneladas. Como la producción actual de CAP es de 45.000 toneladas de fierro en barras y dicho rubro podría elevarse fácilmente a 60.000 ton. cabe concluir que habría también abastecimiento suficiente.

Maderas.—Consideradas las mismas bases anteriores, que están abonadas por la experiencia reciente de la Caja, se calcula que las 37.000

viviendas anuales requerirían de 13,3 millones de pulgadas. La producción maderera actual es de aproximadamente 25 millones de pulgadas, y hay un amplio margen de crecimiento. Tenemos entonces que, supuesta una ordenación adecuada de la distribución y contratos estables de compra que aseguren el abastecimiento, tampoco parece que exista en este artículo un impedimento de aquellos básicos, que obligan en otros países a la importación de materiales, con las consiguientes repercusiones en la Balanza de Pagos.

El análisis debería por cierto prolongarse a los demás elementos de la construcción, como ladrillos, bloques de cemento, cañería, etc. Sin embargo, la apreciación global de los m² de edificación —de todo tipo y tal vez preferentemente de alto costo—, construídos en los últimos años, confirma que, si suponemos un empleo preferente de los materiales en la vivienda económica, existe una disponibilidad suficiente para emprender un programa amplio de edificación.

Los informes preliminares que ha obtenido el Departamento de Planificación de la Corporación de Fomento respecto de los 15 materiales básicos para la edificación económica, coinciden también con las conclusiones ya anotadas.

Corresponde, por último tener en cuenta que la producción de varios de estos materiales básicos (cemento, fierro) está concentrada en pocas empresas, de manera que ello facilita apreciablemente la distribución y aún un expedito racionamiento si llegare a ser necesario.

Para completar el cuadro referente a la disponibilidad de materiales no puede olvidarse que el abastecimiento está sí estrechamente ligado al transporte. Confirmando la complejidad del problema y su nexo con la política general del país, éste es también un punto en el cual debería establecerse un tratamiento preferente para la movilización de los elementos necesarios a la edificación.

Obliga a ello la triste experiencia, conocida de muchos, que tuvo la Corporación de Reconstrucción y Auxilio, en los años que siguieron a 1940. En fecha reciente hemos visto también producirse trastornos en el abastecimiento de madera de la zona de Santiago por la sola circunstancia de que había algunas limitaciones en el equipo ferroviario. Aunque según la Empresa el tráfico de carga se había mantenido normal, la verdad es que ello demuestra que la movilización expedita de materiales es un capítulo indispensable de considerar.

5. LOS TRABAJADORES PARA LA CONSTRUCCION

No son todavía muy completos los estudios sobre la disponibilidad máxima de mano de obra que hay en el país, según las respectivas especialidades, la distribución de ella por regiones, tanto en el sector urbano como rural, las posibilidades de incremento de esa mano de obra y el tiempo o requisitos previos que serían necesarios para conseguir un ma-

por número de trabajadores técnicamente calificados para la construcción.

No obstante lo anterior, hay ciertas cifras preliminares que permiten sostener que la disponibilidad de mano de obra no sería insuficiente, si suponemos un desplazamiento de la edificación hacia este tipo de construcciones. Tomando nuevamente por base la experiencia de la Caja de la Habitación, se ha calculado que la ejecución de las 37.000 viviendas a que se refiere el estudio antes señalado, requería de 44.400 obreros. Ahora bien, diversos cálculos (Corfo, Caja de Seguro, Direc. de Estadística) estiman en poco más de 77.000 los trabajadores dedicados a la construcción; como esta cifra es muy prudente, puesto que comprometería sólo a un 6 por ciento de la población obrera activa del país, fuerza es concluir de que hay un margen suficiente para el crecimiento de esa mano de obra sin que lleguen a comprometerse otras actividades. Por otra parte, una creciente industrialización y standardización de los materiales puede incrementar grandemente la productividad, —el rendimiento en función de m². de edificación— de un número relativamente pequeño de hombres ocupados.

6. LOS RECURSOS FINANCIEROS

Parece obvio señalar que éste es otro de los requisitos indispensables por llevar a cabo un plan de habitaciones. Sabemos que el problema se presenta especialmente por el hecho de que la población que necesita de las viviendas, no puede como norma general pagar el servicio y la renta de la inversión en la forma que señalan las normas usuales del mercado de capitales. Frente a este hecho la investigación y la práctica han señalado que requiere de fórmulas especiales, ya que se trata de una inversión que es indispensable realizar como necesidad social y económica.

El costo de las nuevas habitaciones debe cubrirse entonces con recursos públicos, es decir, financiados por el Presupuesto Fiscal y también por el sistema de financiamiento mixto, o sea, el que aprovecha determinados excedentes de inversión de la Economía privada y los emplea en el programa de edificación de viviendas asignando determinados beneficios, para otorgar los cuales se emplean en parte fondos públicos. Este segundo sistema de financiamiento mixto, que ha tenido limitadísima aplicación en Chile aunque está autorizado por la Ley N^o 7.600 comprende varias fórmulas o sistemas que son principalmente los siguientes: a) Las "primas" o subsidios que paga el Estado por cada vivienda del tipo popular requerido que construyan los particulares o cualquiera entidad inversionista. Mediante ellas el Estado, si tiene asignada por ejemplo una prima del 20% del valor de la construcción, puede ver edificarse una vivienda de \$ 200.000.— con un costo estatal de \$ 40.000.— El gasto público es a fondo perdido, pero se justifica ampliamente ante la posibilidad de construir un mayor número de viviendas. El Estado, cuando combate una epidemia, no piensa generalmente en recuperar la inversión que

hace en salud para la población. En Inglaterra este sistema de primas ha tenido larga aplicación.

b) Los créditos a bajo interés son por cierto un elemento de importancia en la edificación, siempre que tengan la estricta reglamentación que requiere su inversión. Como los préstamos no cubren sino parte del costo de edificación, hay también multiplicación de la inversión en viviendas.

c) Un tercer sistema es el de los "créditos con seguro del Estado", que constituyó uno de los puntales de la política del Presidente Roosevelt en los Estados Unidos. Los préstamos que se hagan por Bancos particulares, Compañías de Seguros, Mutuales, etc., con el objetivo señalado, pueden ser asegurados por el Estado, más propiamente por una entidad (F.H.A.) que actúa como fiadora de la solvencia de los interesados.

El sistema permite, como es de suponerlo, disponer de una masa de recursos 4, 5 ó 6 veces mayor que el monto de los fondos que la entidad pública estableció para garantir los riesgos, ya que, técnicamente, no se dará el caso de que los siniestros igualen a los créditos asegurados.

d) Por último, dentro del financiamiento mixto, hay varias otras fórmulas que coadyuvan a las anteriores, tales son las bonificaciones de interés, garantía de rentas, exención de tributos, etc., sobre las cuales no es del caso insistir.

Dichas disposiciones fueron propiciadas y defendidas por los Diputados falangistas, durante la discusión de la ley en 1943. Desgraciadamente muchas de esas disposiciones que se logró incorporar a la ley, autorizando a la Caja de la Habitación para realizar diversas operaciones y otorgar diferentes beneficios como los señalados en los arts. 41 a 44 de la ley 7600, no han sido aplicados por el Consejo de la institución.

Lo que interesa recalcar es el hecho de que por estos arbitrios se obtiene una verdadera multiplicación de los recursos que se destinan a edificación popular, ya que sería difícil contar con fondos del Presupuesto Fiscal para cubrir el costo total de las casas que interesa construir.

Cabe tener en cuenta además que ambos sistemas no son incompatibles; sino que se complementan, porque están destinados a sectores diferentes de la población trabajadora. Las construcciones con fondos estrictamente fiscales —según dijimos en el párrafo sobre la Caja de la Habitación— son para aquellas viviendas mínimas destinadas al grupo más desamparado, que requiere un tratamiento casi de beneficencia y respecto del cual no cabe pensar en recuperación alguna de las inversiones.

El financiamiento mixto se ocupa para las construcciones destinadas al sector de rentas bajas (pero no mínimas) o sea, a los que habitualmente pagan una renta y respecto de los cuales si se les proporciona vivienda adecuada cabe efectuar un cálculo de rentabilidad para la inversión, supuestas por cierto las ayudas estatales. A nuestro juicio, es un error menospreciar lo que la población trabajadora chilena paga por las malas viviendas que hoy ocupa. Si consideramos el volumen total de salarios

registrados por la Caja de Seguro (\$ 17.609.000.000 en 1951); si apreciamos los sueldos de los empleados (\$ 31.142.000.000 en 1950), de los cuales aproximadamente el 60% de ellos gana menos de 2 sueldos vitales y si constatamos por último que sólo una pequeña cuota de los valores indicados corresponde a trabajadores agrícolas, se llega a la necesaria conclusión de que, aún suponiendo que se emplee en vivienda sólo un 30% de las remuneraciones, hay una suma importante de recursos que pueden contribuir a reeditar la inversión que se haga en viviendas para dicho sector de la población.

Tratemos de precisar entonces si habría en Chile forma de financiar el costo del plan de 37.000 casas, que hemos planteado como posible sobre las bases antes analizadas; o sea, si la economía chilena puede cubrir el costo de los 2.200.000 m². de edificación que representarían las viviendas previstas. Considerado que hay viviendas urbanas y rurales; las cuales tienen menores exigencias respecto a servicios, que habría standardización de planos y de materiales, se podría estimar el m². a un costo medio unitario de \$ 3.000.

Nos basamos para ello en la experiencia más reciente de la Caja de la Habitación. Los últimos sectores de algunas de las poblaciones han resultado a una cifra o costo por m². inferior a esa suma. Dicho valor contempla la cuota correspondiente del gasto administrativo de la institución incluso gastos de urbanización. Habría que considerar solamente el margen de ahorro proveniente de materiales en stock, adquiridos al comienzo de la construcción.

O sea, se requeriría financiar una suma total de \$ 6.600.000.000. No importa para este efecto o no es necesario detallar desde luego qué porcentaje de las viviendas se edificaría mediante financiamiento fiscal público y qué cuota se financia por el sistema mixto. En definitiva el gasto total ha de cubrirse con los recursos de ahorro provenientes de la Renta Nacional del país.

Si relacionamos la cifra indicada de 6.600 millones con la Renta Nacional chilena, calculada en 190 mil millones de pesos para 1952, o con el valor del ahorro total del país estimado en \$ 28.000.000.000, cabe pensar que tal financiamiento no es una tarea imposible, siempre que, por supuesto, se operase un definido desplazamiento en diversos rubros de la inversión chilena hacia este tipo de edificación.

No nos olvidemos por cierto que con el monto global del ahorro nacional, —difícil de incrementar salvo respecto de ciertos sectores—, deben afrontarse múltiples inversiones urgentes que se llaman en un caso el plan de electrificación, los combustibles, la mecanización agrícola y de los puertos, las obras camineras y medios de transporte, el equipamiento de la agricultura y otros. Sin embargo, en esa obra de conjugación de necesidades diversas y de ponderación de las más indispensables, estamos ciertos que habría lugar —al igual que ha ocurrido en países organizados— para asignar a la vivienda popular un lugar primario. Cabe tener

en cuenta además que, según se verá en los párrafos siguientes, en el cálculo de los recursos financieros hay un margen importante que corresponde más a desplazamiento de la construcción hacia la edificación popular que a un incremento violento de la capitalización en el rubro de la construcción de viviendas.

¿Cuáles son los rubros principales con que puede contarse para financiar el programa de construcciones?

I. Corresponde señalar en primer lugar los recursos con que actualmente cuenta la Caja de la Habitación. O sea, de la disponibilidad total de fondos que recibe, que asciende, aproximadamente, a 770 millones 800.000 pesos (1952) resta para edificación una suma de \$ 555.000.000, descontada la administración (\$ 67.000.000) y otras operaciones, como mejoras, sitios a plazo, huertos obreros, servicios de deuda, etc.

Si suponemos además que se suspendan por un período prudencial las operaciones sobre huertos obreros, sitios a plazo y mejoras —que frente a las necesidades urgentes de construcción representan una dispersión de fondos— y la Caja se concretase a las tareas específicas de construcción, la disponibilidad se elevaría a \$ 670.000.000. No consideramos por el momento ningún aumento, de sobra justificado, que pudiera hacerse en el Presupuesto fiscal.

2. A la Caja de la Habitación le corresponderá recibir dineros adicionales de acuerdo con la Ley N° 10,383 recientemente dictada. Ellos son los provenientes de la liquidación gradual de los bienes acumulados de renta de la Caja de Seguro Obligatorio, ordenada por dicha ley con motivo del cambio de sistema financiero al crearse el Servicio de Seguro Social. Dichos bienes se estima que podrían producir un valor medio anual de 250 a 300 millones (el período máximo de la liquidación es de 15 años). No podría contarse con este rubro de financiamiento durante los 2 primeros años, en virtud de ciertas disposiciones limitativas en favor de las construcciones hospitalarias (Arts. 1º y 15 trans. de la Ley N° 10.383), pero no por eso deja de ser en definitiva un factor importante el aporte de 3.500 a 4.000 millones de pesos en que se avalúan los bienes de la Caja, cuyo valor se destinará íntegramente a construir viviendas para los asegurados, vale decir el sector obrero donde existe el mayor déficit.

La Falange se complace en haber sido autora y propiciadora de la indicación correspondiente, que permitió durante la discusión legislativa introducir esta enajenación de los bienes de renta con motivo del cambio de sistema financiero que también propuso y fué aceptado.

3. Los llamados “Exedentes de Capitalización” de las Cajas de Previsión constituyen otro rubro básico para el financiamiento de un programa de vivienda económica o popular. Es suficientemente conocido el hecho de que nuestro país tiene establecido un sistema previsional, que sin perjuicio de que tenga muchos defectos, acumula una masa apreciable de recursos. Impera en la mayoría de las instituciones un sistema

de ahorro forzoso que da margen para fuertes acumulaciones e inversiones llamadas de capitalización.

Sin adentrarnos al punto de vista más de fondo que señala la inconveniencia económica de mantener tal régimen y a la evolución de la Seguridad Social hacia un sistema de Reparto con financiamiento anual, la verdad es que los referidos fondos de capitalización existen en Chile y representan en los últimos períodos un valor superior a 2.500 millones anuales. El excedente de inversión ascendió en el último ejercicio anual que tiene estadística completa (1950) a \$ 2.934.000.000 y esa suma puede considerarse como constante o normal.

Las inversiones acumuladas totalizaban al 1º de Enero de 1952 un volumen de \$ 10.935.000.000 (de las cuales para los efectos que aquí nos interesan correspondería excluir los fondos de la Caja de Seguro ya mencionados).

Este valor ha estado destinado a inversiones de Renta Fija (bonos, préstamos hipotecarios, préstamos personales) que suman 7.365 millones (44% del Activo), y a bienes de Renta Variable, (bienes raíces, edificios de departamentos, teatros, fondos, acciones) que están contabilizados en 3.570 millones (21% del Activo). Dichas inversiones han obtenido desde luego una baja rentabilidad neta que se la calcula en menos del 4%, pero si dicha rentabilidad se calculara sobre el Activo reajustado, o sea, sobre los valores primitivos considerando el alza del costo de la vida o la depreciación monetaria en vez del activo nominal, la tasa "real" neta no alcanzaría al 1,5, interés ínfimo si se compara con el interés bancario (12%) o con la tasa de interés técnico. (6%).

A este respecto hay datos pintorescos, como son por ejemplo, los préstamos concedidos por la Caja Bancaria de Pensiones a particulares, que han servido para financiar importaciones de distinguidos comerciantes santiaguinos.

Pero lo más grave es que no han favorecido realmente a la masa de los imponentes, sino cuando más a una minoría; (allí está el ejemplo de diversos edificios de lujo para arrendamiento, con rentas elevadas, construidos por la Caja de Empleados Públicos en Santiago). Además las inversiones mencionadas tampoco han representado un beneficio para la Economía General del país, pues, desde luego han seguido corrientemente las líneas de la economía privada, con preferencia por los negocios de bienes raíces contribuyendo con ello gradualmente a ser un factor de elevación de precios, con la consiguiente repercusión inflacionista que el Estado chileno en otros campos, declaraba que era indispensable controlar (*).

Sería entonces perfectamente lógico establecer, como lo ordenó la

(*) Puede verse al respecto "Seguridad Social Chilena", Editorial Del Pacífico S. A. 1950, p. 56 y 57.

Ley N^o 7.600 (Art. 7^o) y jamás se cumplió, que estos excedentes de capitalización de las instituciones de previsión se destinaran íntegramente (o en una parte substancial) a la construcción de viviendas económicas. Ello se haría, con las modalidades que van a señalarse, en un doble campo: A) Mientras no se modifique el régimen financiero de diversas cajas (o sea, se continúe con el sistema de capitalización, en vez del de Reparto como se ha adoptado para el Servicio de Seguro de los obreros) parte de las viviendas se construirían y seguirían perteneciendo a la respectiva institución, al igual que hoy adquieren fundos o edificios de renta de alto canon pero que, en adelante, sólo podrían ser del tipo económico, drásticamente reglamentado en cuanto a m². de superficie, tipo de terminaciones, etc. B) Todo el resto se dedicaría a préstamos destinados a la adquisición de viviendas económicas, para los imponentes, vale decir, para el grueso de la población de renta baja o media y no para una minoría preferentemente de alta renta, como es lo que ha ocurrido hasta ahora. Un criterio concordante con el recién señalado lo tenemos ya incorporado en la reciente Ley N^o 10.475 sobre jubilación de Empleados Particulares, que precisó las inversiones que se podrían hacer con los fondos de la Caja (Art. 3^o).

Ahora bien, un régimen adecuado para que estas inversiones de las entidades de previsión llenen el objetivo social y económico que nos interesa, sin desvirtuar el fin específico que ellas tienen, supone como es lógico ciertas normas muy precisas, que serían desde luego las siguientes:

A) Las edificaciones se harían solamente en grandes conjuntos, destinados a permitir una máxima economía en los costos, por la standardización de planos, materiales, moldajes, servicios, etc.

El ocupante que llegará a la respectiva vivienda podrá serlo en dos calidades: a) la primera, como arrendatario de la casa, si es de aquellas que constituyen bien de renta de la institución previsional. Para aquellos que se extrañen a primera vista de que se plantee como solución permanente el arrendamiento y no la adquisición de la "casa propia" de que tanto se habla en las campañas electorales, convendría recordarles que, dentro de nuestro nivel económico y con la estructura de las rentas, resultaría ingenuo, si no absurdo pretender que la mayor parte de la población chilena llegara prontamente a ser propietaria de la casa que habita. Antes que ilusiones falsas lo fundamental sería darle el alojamiento higiénico mínimo que merece, aunque sea arrendado; b) el ocupante de la vivienda podrá también ser adquirente de ella, en virtud del préstamo que haya podido conseguir como imponente y según la prelación que se fije. Por las razones suficientemente conocidas, de economía y otras, el préstamo hipotecario para vivienda no lo concedería la institución a imponentes para que vayan a desarrollar construcciones aisladas, individuales, que dificultan el control de la inversión, los presupuestos, planos, etc. Dichos préstamos se harían efectivos sobre una casa determinada de los

grandes blocks o conjuntos de viviendas que en forma standardizada, haya construído la institución, seguramente bajo la dirección de la Caja de la Habitación y por medio de las grandes empresas constructoras acreditadas.

Esta modalidad, que es la única lógica dentro de un sistema público de beneficios, innovaría por cierto los hábitos de que hacen gala hoy muchos empleados particulares, que tratan por todos los medios que su casa sea "distinta" de las vecinas. Es evidente que tal hábito, que va en vías de modificarse en ciertos sectores, sólo genera dificultades y recargo de costos, que perjudican en definitiva a los demás imponentes; quien desee "particularidades" que las financie directamente pero no pretenda imponer sus individuales gustos o extravagancias en un régimen de protección colectiva, que, por sobre todas las cosas, debe tratar de favorecer a un máximo de imponentes y no a un sector limitado. Recordemos el caso de los empleados particulares en que el sistema actual después de 25 años de aplicación sólo ha permitido que el 11% de los imponentes haya podido gozar de los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda. La Caja de EE. PP. con un total de 116.251 imponentes en 1950, tenía concedidos 12.977 préstamos hipotecarios; o sea que el promedio anual de favorecidos resultaría de 0,4% del total de empleados. Según podrá acreditarse las normas precedentes no modifican ni limitan el "derecho adquirido" de los imponentes, sino lo reglamentarían con un sentido de mayor justicia.

B) Para que funcione un régimen financiero que aproveche eficazmente los fondos de previsión, es indispensable, en segundo lugar, que la inversión mantenga su valor real y no se vea afectada por el proceso inflacionista crónico que sufre el país.

Ello supone en el caso de los préstamos un sistema de reajuste tanto en el capital, como en el servicio del crédito, que guarde relación con el índice de costo de vida y del alza de las remuneraciones percibidas por los empleados. Es decir, que permita que la institución recupere al final del plazo del crédito un valor real aproximadamente semejante a lo que facilitó, en relación por ejemplo con el costo de la edificación en ese momento y siempre que dicho índice no haya sufrido alteración fundamental con el de los sueldos. Bajo otro ángulo, dicha norma asegura que los beneficiados con los créditos —y han sido muchos los interesados y pocos los escogidos— no gocen del "enriquecimiento sin causa" que significa recibir un préstamo de alto valor adquisitivo (digamos igual a 100 m2. de edificación) y restituir al final una cantidad monetariamente igual, pero de un valor real muy inferior, (tal vez equivalente a 50 m2. de edificación). Esa diferencia, si el empleado favorecido vió incrementada su renta durante el plazo del crédito, constituye simplemente un despojo hecho a los demás imponentes, puesto que para ellos se aleja la posibilidad de gozar de un beneficio semejante. Es suficientemente cono-

cido el caso de muchos empleados que al tiempo de comenzar a servir los préstamos debían destinar digamos un 30% de su remuneración y al cabo de pocos años lo servían con un 10% de su sueldo; en otros, el servicio les absorbía, por ejemplo, una suma equivalente a la asignación familiar de 4 cargas y poco tiempo después, en razón de haberse elevado dichas asignaciones, les bastaba destinar al servicio del préstamo el valor de una carga.

Una moción de gran interés que cabe señalar al respecto es la del Diputado falangista Tomás Reyes. A pesar de los esfuerzos de este parlamentario no ha logrado sin embargo aprobación legislativa.

La anomalía recién señalada, que se agrava por el hecho de que buena parte de las operaciones se han concedido a gerentes y altos empleados a expensas por lo tanto del interés de los imponentes modestos, requiere de una reforma urgente como la que se ha indicado. Esta tarea de rectificación se vería reforzada por otra norma que ya fué insinuada en un proyecto de ley, que desgraciadamente no ha prosperado. Ella es la de que respecto de aquellos imponentes que se vean favorecidos con préstamos para viviendas, todas las imposiciones que se hagan al Fondo de Retiro individual se destinen a abono o amortización extraordinaria de los mencionados mutuos hipotecarios, a fin de acelerar la recuperación que permitirá favorecer a más imponentes. Bastaría armonizar hoy las normas reglamentarias de los préstamos para vivienda con las disposiciones recientes dictadas de la Ley N^o 10.475 sobre Jubilación de Empleados Particulares; ésta ya contempló, según dijimos, una innovación respecto al empleo de los fondos de la Caja de Previsión, estableciendo expresamente que ellos podrían destinarse a créditos para casa habitación.

C) La tercera exigencia básica para que funcione este rubro de financiamiento con los fondos del sistema previsional y que se produzca un desplazamiento franco hacia la edificación económica y popular es el de que se implante una definida preferencia en favor de los imponentes de bajo ingreso, vale decir, aquellos que ganan hasta 2 ó 2 1/2 sueldos vitales, si se adoptara la norma que contempla como límite la Ley N^o 7.600 de la Caja de la Habitación. La justificación de esta medida está desde luego en el hecho de que en la-estructura actual de rentas del país son ellos los que constituyen la mayoría de los imponentes y los que contribuyen en mayor grado a la formación de los fondos previsionales con los cuales se ha favorecido hasta ahora a un número ínfimo de empleados. De todos los fondos que se destinen a préstamos de viviendas debería reservarse a los empleados de baja renta una cuota igual por lo menos a la que, dentro del total, representan las imposiciones de todo el grupo. Aquella objeción que se ha oído de que el empleado modesto "no es capaz" de servir el préstamo por el alto costo del interés no es valedera en definitiva, puesto que es perfectamente po-

sible contemplar, con pequeño sacrificio para el programa total, una bonificación o subsidio de interés por parte de la Caja de la Habitación para lo cual ésta se halla autorizada en la Ley N° 7.600 (Art. 43).

4. Otra fuente de recursos para el financiamiento del plan de construcciones populares debemos encontrarla en el crédito que pueda obtenerse en la Caja Nacional de Ahorros. A nuestro juicio esta entidad, que no puede olvidarse que tiene carácter público, debe desempeñar un rol importante. Si suponemos una rectificación en la política de la Caja, que permita una ampliación en las operaciones de mediano plazo, con tope de cartera en los créditos de nuestro hipertrofiado comercio, habría margen para una ayuda efectiva. En las colocaciones actuales de la Caja de Ahorros, que totalizan 8.300 millones, hay más de 350 millones en préstamos para adquisición de propiedades; durante 1951 dichos préstamos se elevaron de 250 a 350 millones. Seguramente buena cuota de los créditos que inciden en operaciones del Depto. de Comisiones de Confianza, recientemente creado, tienen también relación con negocios de construcción de inmuebles. Todas estas operaciones podrían concretarse drásticamente a edificaciones de tipo económico, con la debida reglamentación.

En caso de hacerse extensivas a los créditos de edificación de la Caja de Ahorros, las normas sobre reajuste para mantener el valor real de lo prestado, que indicamos en el caso de las Cajas de Previsión, habría desde luego un nuevo campo para emplear los fondos o cuentas de ahorro que hoy recibe la Caja y que llegan según datos de 1951 a 3.000 millones. Estos tienen un incremento anual aproximado de 300 millones. Si la Institución quedara en condiciones de ofrecer a esos múltiples depositantes individuales —víctimas ingenuas y calladas de la inflación actual— el beneficio de un reajuste, en que lo entregado a la Caja mantenga su valor real, podrían sin duda incrementarse grandemente esos depósitos y emplearlos en los préstamos para vivienda. Recuérdese desde luego que la Caja de la Habitación está autorizada según la Ley N° 7.600 para servir de fiadora en préstamos para edificación económica o sea, que podría implantarse un sistema semejante al de los “créditos con seguro” aplicados con gran éxito por la F. H. A. en los Estados Unidos.

5. Dentro de este mismo rubro de financiamiento con crédito de carácter estatal no puede dejarse de mencionar también a la Caja de Crédito Hipotecario. Las colocaciones hechas por la Institución ascendieron en 1951, a 280 millones y a 360 millones en 1952.

Si bien la situación actual del mercado chileno limita apreciablemente las posibilidades de colocación de bonos, es evidente que para cierto tipo de edificación el crédito de la Caja puede constituir una ayuda eficaz. Ante la política de intereses altos que ha estado caracterizando al país cabe tener en cuenta que, aún con la baja cotización del bono, el

crédito resulta al 12%, pero tiene otros beneficios complementarios; o sea es inferior en costo al de la mayoría de los Bancos comerciales.

Por cierto que si se aprobase una reforma legislativa en el sistema de crédito, que contemple más adecuadamente el fenómeno inflacionista chileno o se incorporasen las operaciones de la Caja en un Gran Banco de Fomento, según hay iniciativas, las posibilidades podrían incrementarse.

Desde luego, puedo mencionar aquella fórmula propiciada por varios sectores que consiste en la emisión de un tipo nuevo de bonos, que tenga un valor reajutable, tanto en su capital como en su servicio, de acuerdo al índice del costo de vida o del alza de los precios agrícolas. Dichos bonos, que tendrían por cierto más seguro mercado que los actuales, servirían para fortalecer el crédito de edificación del sector privado que construye según la Ley N° 9.135 y para el sector de los propietarios rurales. La fórmula recoge según se ve el principio de los pagos "in natura", con un valor real fijo o permanente, que tiene ya larga aplicación en algunas legislaciones europeas; (dicha norma se ha acordado también establecerla en Chile, aunque en escala limitada, en la experiencia recién iniciada de la colonización con italianos que realiza la Cital, Sociedad en que participa la Corporación de Fomento).

6. Entre los financiamientos con crédito público debemos indicar también los que otorga la Corporación de Reconstrucción y Auxilio. Sin adentrarnos en la justificación que pueda seguir teniendo este organismo, no puede olvidarse que a su financiamiento debe aportar el Fisco sumas apreciables, que podrían tener mejor rendimiento si se las empleara por medio de otros servicios existentes. En el Presupuesto Fiscal figura más de una partida para dicha Corporación; una sola de ellas representa 143 millones de pesos.

Entre estos créditos de carácter público que tienen relación con la edificación de viviendas pueden mencionarse también los recientemente establecidos por el Instituto de Crédito Industrial. Están ellos reservados, afortunadamente, a construcciones económicas (Ley N° 9.135) y se ha previsto que pueden cubrir hasta el 10% de las colocaciones de la institución, vale decir, llegarían en los niveles actuales a 60 millones.

Participación importante tuvo el Consejero falangista LEOPOLDO SABELLE en la implantación de estos créditos y especialmente en que ellos se limitaron a la vivienda económica.

Sabe mencionar por último en este rubro de varios financiamientos de carácter público o estatal, los créditos para construcción de habitaciones de inquilinos, que está obligada a conceder la Corfo y que deben ser en total de un monto no inferior al 2% de las entradas totales de su Presupuesto anual. Así lo estableció la Ley N° 10.003 y para el año 1952 figuran en el programa de inversiones de la Corfo \$ 49.500.000 para tal efecto. Además existe la partida de \$ 10.800.000 anuales que corresponden

den a las recuperaciones del Fondo Especial de Habitación que creara la Ley N° 6.640 (Art. 32).

Si bien la norma legal de la Ley N° 10.003 no tiene justificación seria alguna, dado que existe otro organismo especializado como es la Caja de la Habitación, es necesario mencionar tales recursos públicos, puesto que podrían encuadrarse en un solo programa financiero. Allí deberían ir a dar también y considerarse otros fondos de carácter estatal, como los que se entregan a las "Viviendas de Emergencia", provenientes de Impuestos, de entradas de hipódromo, etc. En el Presupuesto Fiscal 1952 figuran partidas de financiamiento por 45 y 24 millones de pesos para la mencionada institución.

Existen después otros dineros públicos que también se destinan en forma dispersa a fines habitacionales. La Dirección de Obras Públicas, por ejemplo, recibe y tiene asignados en el Presupuesto Fiscal (1952) 200 millones de pesos para ese objeto, que se engloban en el llamado Plan Extraordinario. El Ministerio de Defensa recibe y tiene asignadas también cantidades especiales destinadas a edificación de viviendas para su personal. A tal objeto se destina parte de ciertos ítems (09/01/08) que ascienden a 24,8 y 19 millones para Ejército, Marina y Aviación respectivamente, y hay además otra asignación correspondiente a las Leyes especiales N.os 8.989 y 9.641 para viviendas de suboficiales y de carabineros. También cabría mencionar los fondos que la ley obliga a destinar a las Municipalidades para viviendas de su personal, ascendentes al 5% de sus ingresos. Para un esfuerzo total y nacional no parece lo más procedente el sistema de las "parcelaciones".

7. Corresponde también señalar por último ciertas fuentes de financiamiento que vienen del sector privado. Si bien con ellas no es posible contar como elemento fundamental para un programa de edificación preferentemente popular, pueden constituir una ayuda y confirmarnos que en la Economía chilena, sin necesidad de sacrificar rubros básicos, hay posibilidades de financiar el plan de viviendas.

A) Corresponde mencionar en primer lugar las cifras respecto a lo que ha representado la edificación particular de acuerdo con la Ley N° 9.135; o sea aquella que estableció diversas franquicias especialmente tributarias para la vivienda económica, entendiéndose por tal aquella que no excede de 100 m². de edificación y en el costo unitario por m². de construcción no exceda del 75% de un sueldo vital. Según la estadística de la Caja de la Habitación que es quien aprueba los planos y obras, las construcciones de la Ley N° 9.135 totalizaron en 1951 128.250 m²., que, a un costo medio de \$ 4.000, representaron, por lo tanto, más de 510 millones de inversión en vivienda económica.

B) Puede señalarse a continuación que hay otras construcciones con financiamiento privado, distintas de aquellas de la Ley N° 9.135. En un estudio sobre Fuentes y Composición del Ahorro Nacional se cons-

tata que para el año 1949 (hasta donde hay datos completos) estas inversiones en casas-habitación se calcularon en 2,319 millones, excluyendo la edificación efectuada con fondos de previsión. Descontado lo que representó la construcción de la Ley N° 9.135, siempre resulta una suma apreciable de recursos empleados en la construcción de viviendas.

Podrá decirse que el grueso de tales recursos se ocupó en edificación porque las construcciones estaban preferentemente destinadas al sector de altas rentas, con beneficios asegurados. Sin embargo, no creemos que, sujeta una restricción en el tipo de edificación, todos esos capitales fueran necesariamente a huir del giro constructor, existiendo edificaciones para el sector de rentas medias que pueden ser ventajosas para la inversión, ante los beneficios complementarios de créditos, tributación, etc., que concede el Estado de acuerdo a un plan general. Existen desde luego sociedades del tipo mixto con aportes de carácter estatal (Enconapo S. A. y otras de la Corfo) que pueden constituir elemento útil en determinados aspectos.

C) Es también digno de especial mención en este rubro de la edificación con recursos de la Economía privada, el de las construcciones de las empresas industriales, de acuerdo con la Ley N° 7.600, y con cargo al 5% de las utilidades que de otro modo hubieran debido pagar como impuesto dichos contribuyentes (Art. 16). En realidad constituye también un tipo de financiamiento del que hemos llamado mixto.

Las construcciones hechas por las empresas industriales de acuerdo con tal sistema en el período 1946-51, totalizan a la fecha 157.570 m². distribuidos en 2.250 viviendas aproximadamente que han sido aprobadas y controladas por la Caja de la Habitación. El monto de las acumulaciones aprobadas para las empresas por el período 1945-51 es de 260 millones. La inversión anual puede estimarse en no menos de 50 millones.

Según lo ha señalado un interesante trabajo de Hernán Escalona (**) el mecanismo podría fácilmente mejorarse para darle mayor envergadura y eficacia, con algunas rectificaciones de carácter administrativo y legal. La forma cómo ha interpretado la ley la Dirección de Impuestos, con descuentos de sueldo patronal, etc., ha hecho que la determinación del 5% baje en la realidad a poco más del 3% de las utilidades. Además, parece obvio, que no podría mantenerse la verdadera discriminación que existe en la actualidad, en que las empresas industriales de la 3ª categoría de la ley de la Renta, deben tributar o invertir el 5% de las utilidades. Sin embargo, están liberados de tal obligación los empresarios agrícolas, respecto de los cuales operan las mismas razones para justificar el impuesto o la construcción directa por ellos de un mínimo equivalente.

** Memoria de la Facultad de Derecho, 1950.

RECURSOS FINANCIEROS

El siguiente cuadro resume las entradas de que se dispondría para financiar un Plan de Vivienda Popular. (Cifras en millones de pesos).

CAJA DE LA HABITACION

Presupuesto Construcciones, más Huertos Obreros, Mejoras, etc.	670
---	-----

CAJA DE SEGURO OBRERO

Liquidación Bienes de Renta, s/Ley Nº 10.383	250
--	-----

CAJAS DE PREVISION

Excedentes de Capitalización	2.930
------------------------------------	-------

CAJA NACIONAL DE AHORROS

Préstamos actuales para propiedades, Inversión Incremento Dep. Ahorro y 10% de colocaciones actuales ...	1.200
--	-------

DIRECCION OBRAS PUBLICAS

Plan Extraordinario Presupuesto 1952	200
--	-----

CAJA DE CREDITO HIPOTECARIO

50% de préstamos 1952, a valor real bonos	100
---	-----

CORPORACION DE RECONSTRUCCION

s/Presupuesto 1952	150
--------------------------	-----

VIVIENDAS DE EMERGENCIA-

Cuotas Presupuesto Fiscal 1952	69
--------------------------------------	----

FUERZAS ARMADAS

Presupuesto 1952: parte de ítems y cuotas especiales Leyes N.os 8.989 y 9.641	40
---	----

INSTITUTO DE CREDITO INDUSTRIAL

Préstamos para construcciones económicas	60
--	----

CORPORACION DE FOMENTO

Préstamos de casas de inquilinos, Ley Nº 10.003, recuperaciones fondo habitación, Ley Nº 6.640	60
--	----

EDIFICACION ECONOMICA, Ley Nº 9.135	500
---	-----

EDIFICACION EMPRESAS INDUSTRIALES, Ley Nº 7.600	50
--	----

TOTAL	\$ 6.279
--------------------	-----------------

7. LOS TERRENOS NECESARIOS

El último elemento básico para un programa de viviendas populares, es sin duda el de los terrenos donde ellas se construyen. La disponibilidad suficiente de suelo es de primordial importancia en el caso de la edificación popular, precisamente por el hecho de que —buscando el máximo aprovechamiento de los materiales de construcción que señalamos en el capítulo respectivo— el grueso de la vivienda se desarrolla en casas de dos pisos y no en sentido vertical, como en los grandes edificios de 10 o más pisos que comparativamente ocupan poco terreno.

Debe recordarse también que dentro de las cifras totales del déficit de viviendas el mayor porcentaje corresponde a habitaciones urbanas. Dentro de las tendencias económicas que ha constatado la investigación estadística, no puede olvidarse que, en el cuadro de la necesidad anual de viviendas, se ha determinado una exigencia de 4,5 casas por cada 1.000 habitantes urbanos, frente a 3,1 casas por año en el sector rural. Por lo tanto y como son diferentes las exigencias que determinan las viviendas dentro de las ciudades, en cuanto a valor de suelo y servicios mínimos de alcantarillado, agua potable, luz, etc., se aprecia fácilmente la significación que tiene un análisis cuidadoso de este capítulo de la política habitacional.

En una proyección de carácter preliminar como la que ha sido materia de este trabajo, no pueden por cierto consignarse detalles al respecto. En general, como es obvio, hay dos grandes campos donde obtener el suelo. Uno es el de las propiedades estatales, sean éstas fiscales, semi-fiscales o municipales; el otro es el de las propiedades de particulares, personas naturales o jurídicas, a quienes es necesario comprar los inmuebles o expropiarlos con la justa indemnización.

El primer campo no puede o no debe ser un impedimento serio, ya que sería absurdo, dentro de una concepción global del Estado, suponer dificultades para que determinados bienes raíces de una entidad estatal se transfieran a otra institución o servicio público, por razones "de contabilidad" o para que no se menoscabe "el prestigio" de determinada repartición.

Refiriéndonos en primer lugar al sector público, y por las razones que mencionamos más adelante, no puede decirse que el Estado chileno tenga hoy una disponibilidad abundante de terrenos urbanos que pudieran destinarse al programa de vivienda. El Fisco, como entidad dueña de patrimonio, no tiene, según informaciones recogidas en el Departamento de Bienes Nacionales, sino contadas propiedades que pudieran destinarse al objetivo señalado; son en realidad la excepción los inmuebles de 5.000 m². o más, que serían los de interés para realizar edificaciones en serie.

Claro está que la pobreza de inmuebles urbanos está de sobra compensada, en el caso del Fisco chileno, con su riqueza en suelos rurales, que ha permitido con razón decir que el Estado es el primero y más gran-

de latifundista del país. Por lo tanto, supuesto cierto programa de significación nacional como es el de la vivienda, y coincidiendo ampliamente con otros objetivos económicos como los derivados de un reajuste del sistema de propiedad de la tierra, sería perfectamente justificado sostener la necesidad de un "cambio de inversión" en ese patrimonio fiscal. El valor de muchas tierras, principalmente del sector austral, vendría a respaldar el financiamiento de las inversiones que deberían hacerse en inmuebles urbanos destinados al plan de viviendas populares.

En lo que se refiere a la disponibilidad inmediata de terrenos el rol más importante le corresponde a la Caja de la Habitación. Ella ha podido adquirir diversos inmuebles para sus programas de edificación futura. Sin embargo, con los que hoy cuenta se ha calculado, en forma preliminar, que sólo serían suficientes para unas 7.000 viviendas, que correspondería distribuir entre los diversos tipos de edificación que ha empleado la Caja.

El punto digno de mayor estudio es sin duda el de la propiedad particular, especialmente urbana, con que es necesario contar para el programa de vivienda.

Ahora bien, a este respecto y tal vez más que en ningún otro capítulo del plan, las posibilidades de disponer de los terrenos necesarios están en muy estrecha relación con el sistema legal que se adopte o rectifique para obtenerlos. Un criterio jurídico clásico, de dominio sin limitaciones, un sistema de indemnizaciones, en caso de expropiación, que contemple los beneficios lejanos o hipotéticos que hubieran podido derivarse de tal dominio; o un mecanismo procesal arcaico, que permita toda suerte de tropelías para fijar el valor real, basado en el ciego principio del "mérito de los autos" en que se califique como prueba válida a contratos falseados, son por cierto elementos limitativos para que la comunidad chilena consiga el suelo donde han de levantarse las viviendas.

Las dificultades para conseguir los terrenos han determinado hasta la fecha en nuestro país que las entidades públicas se vean forzadas a adquirir suelos fuera del radio propiamente urbano, con los consiguientes entorpecimientos y recargos para dotar de servicios a dichos terrenos. No ha sido posible adquirir superficies urbanas de cierta importancia que ya cuentan con luz, alcantarillado, agua y pavimentación de aquellas zonas que han quedado rezagadas en el mejoramiento de nuestras principales ciudades y darles la densidad de población que justifican los servicios urbanos de que disponen, al mismo tiempo que se mejora la planificación urbanística.

Ahora bien, si suponemos como es lógico una revisión de las normas legales, principalmente en el sistema expropiatorio, para fijar a los inmuebles valores que estén de acuerdo con la realidad, no habría porqué suponer que faltasen los terrenos. Desde luego, y aunque en escala regional o local, diversas oficinas estatales deben haber acumulado variada experiencia en el caso de las múltiples expropiaciones, re-leteos y rectifi-

cación de calles y parques realizados en la discutida villa de La Serena. Todas esas obras se han hecho con la sola legislación vigente, pero debe haber quedado allí nutrida prueba de las deficiencias técnicas, procesales y legales para adquirir los terrenos. El perjuicio, —o sea el valor exagerado fijado a veces por los tribunales a los terrenos necesarios para determinadas obras, que eleva el costo y desarticula el financiamiento de los programas—, han debido sufrirlo en la reciente experiencia de La Serena, diversas Cajas de Previsión, el Fisco, la Corporación de Reconstrucción y Auxilio; la Caja de Colonización, etc. La Caja de la Habitación tiene también una completa experiencia respecto a los entorpecimientos que sufrió para adquirir los terrenos donde hoy se levanta la Población “Juan A. Ríos”.

Por lo tanto, la revisión y la rectificación legal correspondiente constituye un capítulo importante para asegurar el éxito de un plan de vivienda. Un criterio, entre varios, que se tuvo ocasión de discutir en la Comisión a que varias veces he aludido, sería el de revisar en forma seria las diferencias a veces notables que existen entre los avalúos fiscales y el valor real de los inmuebles, principalmente por razón tributaria.

Deberíamos suponer, —no obstante la resistencia de muchos sectores— que se aplicase un ajuste o autorización de reavalúo semejante al concedido a las empresas industriales (leyes 9040 y 10343) con el fin de fijar el avalúo de los inmuebles en su valor real. Fuera de la saludable repercusión que la medida tendría en las finanzas públicas (el mayor margen de tributación podría destinarse al plan), es evidente que el Estado tendría justo derecho, —si ha dado la opción de llevar el avalúo a un nivel real—, para sostener que el valor de los inmuebles expropiados es el que figura como avalúo fiscal, salvo el caso comprobado de mejoras o nuevas construcciones, que habrán debido declararse oportunamente como lo exige la ley 4174. Parece evidente que no tiene justificación legal ni moral la distinción que hoy mantiene la legislación chilena en que los inmuebles tienen un valor para el cumplimiento de las obligaciones tributarias (contribución territorial, impuesto complementario, etc.) y otro valor, doble o triple, para el caso de enajenación o expropiación, no obstante que la ley establece el beneficio de aceptar o calificar como “aumento de capital” y no como renta, dichas diferencias. Otra norma mínima, de carácter procesal, para evitar los abusos a que muchas veces han dado lugar los procedimientos expropiatorios, sería la de dar carácter de “prueba legal” semejante a confesión judicial a la declaración que el propietario haga en el impuesto complementario respecto al valor de los inmuebles, sea en forma absoluta o, por lo menos, como un testimonio de eficacia semejante al de otros documentos invocados usualmente.

8. SERVICIOS DE URBANIZACION

Un último aspecto que, si bien tiene características propias, está ligado estrechamente al problema de los terrenos, es el de los servicios inherentes a la urbanización. Conocemos suficientemente las deficiencias y limitaciones que afectan a varias de las entidades que están a cargo de los Servicios de alcantarillado, agua potable, pavimentación y luz. Son varios los casos en que, tanto el alto costo, como la lentitud en la ejecución y conexión de los servicios, por insuficiencia de las instalaciones matrices, han retardado por meses la entrega y ocupación de muchas poblaciones obreras ejecutadas por la Caja de la Habitación.

No puede olvidarse que, en el costo final de las viviendas, el gasto relacionado con la urbanización de los terrenos cubre hoy generalmente un porcentaje que fluctúa entre 20 y 25% de la inversión total. De esta manera cualquier economía en estos rubros tiene gran significación, y desde luego, haría bajar los costos medios que hemos señalado en la experiencia constructora de la Caja de la Habitación, con gran ventaja para el problema del financiamiento.

No es el caso de señalar aquí las normas básicas para abordar el problema de estos servicios, dado que es un capítulo de la política general.

Más allá de los problemas conocidos, como el del servicio de alumbrado, cabe señalar que hay déficits importantes en cuanto al abastecimiento de agua potable y alcantarillado. Un estudio de la Caja de la Habitación, (1948), que obtuvo antecedentes de las empresas del ramo, señaló que en obras de alcantarillado sería necesaria la inversión de 50 millones anuales durante un programa de 10 años, fuera de los recursos con que hoy cuenta la Dirección.

Afortunadamente, como lo señala el mismo estudio, para servir las necesidades primordiales de un plan de viviendas populares y si ellas no se construyen en lugares rurales o suburbanos, las exigencias son menores y sería suficiente reforzar o tender algunas redes cuyo costo no es exagerado.

En cuanto a agua potable existen también deficiencias motivadas por el incremento de la población. Ellas son graves en determinadas ciudades como Santiago, Concepción, Antofagasta y otras, pero ya en algunas de ellas se han estado realizando obras de cierta envergadura, como es el caso de Valparaíso. En general, salvo Santiago, las ciudades de Chile tienen margen de crecimiento de consumo a costos económicamente posibles. La capital requiere sin embargo de una solución más compleja puesto que, de acuerdo con los estudios del Departamento de Hidráulica de la Dirección de Obras Públicas, el incremento de las necesidades de agua potable puede determinar una disminución del agua utilizada en riego. (Todo crecimiento incontrolado de la ciudad, en relación al consumo medio de 10 m³/s por habitante, puede significar que, —salvo la ejecución de obras como el tranque regulador del río Yeso—, cada litro

por segundo variado de destino corresponda a una hectárea de suelo hoy regada que pasaría a ser de seco).

En lo que respecta al punto específico de los programas de edificación popular, es evidente que habría que proceder objetivamente, con medidas temporales, que no obliguen a esperar un ajuste de fondo o un amplio fortalecimiento financiero de las Empresas o Direcciones Generales.

Lo más realista será suponer que, aún por largo tiempo, continuarán las deficiencias administrativas y el escaso financiamiento para los servicios de alcantarillado, agua, luz o pavimentación.

A este respecto y con un objetivo de simplificación, tendría importancia en primer lugar que existiera una directiva única y cesara el absurdo de que determinados servicios públicos, como Pavimentación, dependan del Ministerio de Obras y otros, como Agua Potable, del Ministerio del Interior.

Sobre tal supuesto correspondería concentrar la acción, por lo menos, en dos aspectos que nos parecen básicos para el programa de edificación de las viviendas populares requeridas:

A) La simplificación hasta un mínimo de las exigencias de servicios de urbanización y de la Ordenanza de Construcción para las habitaciones económicas.

La simple observación de la realidad demuestra que nada puede ser peor que las condiciones en que hoy vive o vegeta el grueso de la población, en pocilgas, mediaguas y demás especies de subvivienda existentes en Chile y que, por lo tanto, no se trata de esperar la perfección técnica mientras los supuestos beneficiados se vean enfrentados a la carencia absoluta de servicios.

Existen al efecto interesantes experiencias del Departamento Interamericano de Salubridad, respecto a Servicios Mínimos de Alcantarillado (letrina sanitaria, de bajísimo costo) e igual cosa respecto a agua potable (mediante un mecanismo simplificado de pozo).

Cabe recordar también que las exigencias de las respectivas Ordenanzas de Construcción, que facilitan o recargan el costo de la edificación, están estrechamente ligadas a la calidad de los materiales que se emplean. En esta virtud, y como confirmando la complejidad del problema, una simplificación de los requisitos de las ordenanzas debe estar ligada a las medidas que se adopten respecto a materiales; la buena calidad de éstos será la que permita con menores exigencias obtener el "índice de seguridad" que se busca obtener por medio de dichos Reglamentos públicos.

B) Atendida la dificultad de que las obras se realicen con cargo a los fondos generales de los respectivos Servicios, contemplar como un rubro más del respectivo financiamiento de la edificación la ejecución de las obras mínimas de urbanización. El valor correspondiente sería entregado a la Dirección o Empresa del ramo, para que ella, simplemente como técnico especializado, realice la obra por cuenta de la Caja de la Habitación.

9. MEDIDAS COMPLEMENTARIAS

Bajo esta mención genérica corresponde señalar diversas normas que aseguran los resultados de la acción. Se trata en general de aquellas medidas destinadas por una parte a facilitar el desplazamiento de recursos económicos hacia la edificación popular y por otra a frenar las inversiones "competitivas" del plan.

Corresponde señalar como importantes a las siguientes medidas:

a) La restricción o prohibición por un periodo determinado, de los permisos de edificación para todas las construcciones que no sean del tipo popular, o no tengan una justificación social de primera necesidad.

Esta medida asegura más que ninguna otra el empleo en la edificación económica de los materiales disponibles, sin necesidad de recurrir al racionamiento o a otros arbitrios, que son de difícil aplicación en medios como el nuestro.

Por cierto que las medidas restrictivas respecto a ciertos tipos de edificación sólo podrían hacerse efectivas una vez que estuviese organizada y en funcionamiento la política de construcciones populares, ya que de otro modo ello podría significar trastornos para la producción de ciertas industrias y en los niveles de ocupación de los trabajadores urbanos.

b) El recargo tributario para las edificaciones de lujo o semi-lujo, favorecidas hoy por ciertos vacíos de la ley de Impuesto a la Renta, que las hacen más aconsejables, por ejemplo, que las inversiones industriales. Si bien una ley reciente estableció un impuesto de 2% sobre el valor del presupuesto, en favor de la Caja de la Habitación, para la edificación que tenga especificaciones superiores a las de la ley 9135 y más de 200 m² es evidente que tales normas no tienen una orientación que aborde más integralmente el problema. Desde luego dicho tributo sólo está destinado a financiar la urbanización de las llamadas "poblaciones callampas".

A este respecto no nos detendremos por cierto a señalar cómo están de errados aquellos sesudos editorialistas que sostienen que cierta edificación de Chile no puede ser llamada "de lujo". No se necesitan demasiados argumentos, —frente al diferente consumo de materiales y al tipo de población que los ocupará— para concluir que en el cuadro de la necesidad nacional dicha edificación sólo favorece a un sector limitadísimo y no merece prelación, no obstante que en alguna otra capital extranjera existan construcciones más lujosas.

c) La implantación de tributo o la asimilación a negocio comercial, con impuesto alto, a las nuevas urbanizaciones o loteos en sectores suburbanos, hoy no gravados, que recargan los servicios municipales y que producen el mismo desplazamiento de recursos señalados.

Durante la discusión de la ley N^o 10343, alcanzó a ser aprobada dicha norma por la Cámara de Diputados. El Senado sin embargo, procediendo

con el criterio retardatario que caracterizó a dicha legislación en todo lo referente a tributos, suprimió la disposición.

d) La elevación o ampliación del impuesto a los sitios eriazos en sectores urbanos, hoy a la simple expectativa de plusvalía. La medida tiene interés para frenar alzas generales en el precio de los terrenos que serán necesarios para el plan de construcciones.

e) La restricción o regulación del crédito, especialmente en las entidades públicas (Caja de Ahorros, Caja Hipotecaria) para las edificaciones que no sean del tipo económico o popular en déficit.

f) La rebaja tributaria en el impuesto de 3ª categoría y de producción, respecto de ciertas industrias abastecedoras de materiales destinados exclusivamente a la vivienda económica, para favorecer el desarrollo de las mismas.

Por cierto que tales beneficios sólo podrían concederse previo el informe favorable de la Caja de la Habitación, que acredite la urgencia y necesidad de contar con las referidas producciones.

Termina aquí este análisis de los puntos básicos que han de considerarse en una política de vivienda. Es de esperar que en fecha próxima pueda organizarse en el país una acción eficaz, que superando el simple lamento o la crítica de lo no realizado, aúne en forma seria y orgánica los variados elementos que son necesarios para abordar un problema que es primordial para la población chilena.

I N D I C E

	Pág.
Tres actitudes ante el problema	3
1. Directiva Central	5
2. Caja de la Habitación	6
3. Los estudios técnicos	9
4. Materiales de Construcción	11
5. Los trabajadores para la construcción	13
6. Los recursos financieros	14
7. Los terrenos necesarios	27
8. Servicios de Urbanización	30
9. Medidas complementarias	32

El presente folleto forma parte de una serie destinada a dar a conocer la obra realizada por la Falange Nacional y a divulgar sus puntos de vista teóricos y prácticos frente a los problemas fundamentales del país.



Este folleto y los demás de la serie pueden solicitarse a la Secretaría Nacional de Falange Nacional, Alameda O'Higgins N° 540, casilla 1448, Santiago.