

# REPÚBLICA DE CHILE

## DIARIO DE SESIONES DEL SENADO PUBLICACIÓN OFICIAL

LEGISLATURA 326ª, ORDINARIA

Sesión 10ª, en martes 13 de julio de 1993

Ordinaria

(De 16:23 a 19:48)

**PRESIDENCIA DE LOS SEÑORES GABRIEL VALDÉS, PRESIDENTE,  
Y BELTRÁN URENDA, VICEPRESIDENTE  
SECRETARIOS, EL TITULAR, SEÑOR  
RAFAEL EYZAGUIRRE ECHEVERRÍA,  
Y EL PROSECRETARIO, SEÑOR JOSÉ LUIS LAGOS LÓPEZ**

---

VERSIÓN TAQUIGRÁFICA

### **I. ASISTENCIA**

Asistieron los señores:

- Alessandri Besa, Arturo
- Calderón Aránguiz, Rolando
- Cantuarias Larrondo, Eugenio
- Díaz Sánchez, Nicolás
- Díez Urzúa, Sergio
- Feliú Segovia, Olga
- Fernández Fernández, Sergio
- Frei Bolívar, Arturo
- Frei Ruiz-Tagle, Carmen
- Frei Ruiz-Tagle, Eduardo
- Gazmuri Mujica, Jaime
- González Márquez, Carlos
- Hormazábal Sánchez, Ricardo
- Huerta Celis, Vicente Enrique
- Jarpa Reyes, Sergio Onofre
- Lagos Cosgrove, Julio
- Larre Asenjo, Enrique
- Lavandero Illanes, Jorge
- Letelier Bobadilla, Carlos
- Martin Díaz, Ricardo
- Mc-Intyre Mendoza, Ronald
- Navarrete Betanzo, Ricardo
- Núñez Muñoz, Ricardo
- Ortiz De Filippi, Hugo
- Otero Lathrop, Miguel
- Pacheco Gómez, Máximo

- Páez Verdugo, Sergio
- Palza Corvacho, Humberto
- Papi Beyer, Mario
- Prat Alemparte, Francisco
- Ríos Santander, Mario
- Romero Pizarro, Sergio
- Ruiz De Giorgio, José
- Ruiz-Esquide Jara, Mariano
- Siebert Held, Bruno
- Sinclair Oyaneder, Santiago
- Soto González, Laura
- Thayer Arteaga, William
- Urenda Zegers, Beltrán
- Valdés Subercaseaux, Gabriel
- Vodanovic Schnake, Hernán
- Zaldívar Larraín, Andrés

Actuó de Secretario el señor Rafael Eyzaguirre Echeverría, y de Prosecretario, el señor José Luis Lagos López.

## **II. APERTURA DE LA SESIÓN**

**--Se abrió la sesión a las 16:23, en presencia de 42 señores Senadores.**

El señor VALDÉS (Presidente).- En el nombre de Dios, se abre la sesión.

## **III. TRAMITACIÓN DE ACTAS**

El señor VALDÉS (Presidente).- Se da por aprobada el acta de la sesión 1a, de la actual Legislatura, en 1° de junio del año en curso, que no ha sido observada.

El acta de la sesión 2a, ordinaria, en 2 de junio, se encuentra en Secretaría, a disposición de los señores Senadores, hasta la sesión próxima, para su aprobación.

## **IV. CUENTA**

El señor VALDÉS (Presidente).- Se va a dar cuenta de los asuntos que han llegado a Secretaría.

El señor LAGOS (Prosecretario).- Las siguientes son las comunicaciones recibidas:

Mensajes

Tres de Su Excelencia el Presidente de la República:

Con los dos primeros retira y hace presente nuevamente la urgencia, con carácter de "simple", a los proyectos que se indican:

1.- Proyecto de acuerdo relativo al Tratado de Extradición y Asistencia Judicial en Materia Penal, suscrito entre la República de Chile y el Reino de España el 14 de abril de 1992.

2.- Proyecto de ley sobre la plena integración social de las personas con discapacidad.

**--Quedan retiradas las urgencias, se tienen presentes las nuevas calificaciones y se manda agregar los documentos a sus antecedentes.**

Con el tercero hace presente la urgencia, con carácter de "simple", al proyecto de ley sobre Juntas de Vecinos y Organizaciones Comunitarias.

**--Se tiene presente la calificación y se manda agregar el documento a sus antecedentes.**

Oficios

De Su Excelencia el Presidente de la República, con el que comunica que se ausentará del territorio nacional entre los días 14 y 17 de julio del presente año, ambos inclusive, con la finalidad de asistir a la tercera Cumbre Iberoamericana de Jefes de Estado y de Gobierno en la ciudad de Salvador, Brasil.

Asimismo, informa que durante ese período lo subrogará, con el título de Vicepresidente de la República, el señor Ministro del Interior, don Enrique Krauss Rusque.

**--Se toma conocimiento.**

Dos de la Honorable Cámara de Diputados:

Con el primero comunica que ha otorgado su aprobación al proyecto de ley que sustituye las plantas de personal de las Subsecretarías dependientes del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones y de la Junta de Aeronáutica Civil. (Calificado de "simple urgencia")

**--Pasa a la Comisión de Transportes y Telecomunicaciones, y a la de Hacienda, en su caso.**

Con el segundo hace saber las modificaciones introducidas por el Senado al proyecto que modifica el artículo 163 del Código Tributario.

**--Se toma conocimiento y se manda archivar.**

Del señor Ministro de Economía, Fomento y Reconstrucción, con el que da respuesta a un oficio enviado en nombre del Senador señor Cantuarias, relativo a la población indígena existente en nuestro país, desglosada por grupos étnicos y regiones.

Del señor Ministro de Minería, con el que contesta un oficio enviado en nombre del Senador señor Núñez, sobre dictación de una ley que prorrogue el pago de las patentes mineras del presente año.

Del señor Secretario Regional Ministerial de Obras Públicas de la Novena Región, con el que responde a un oficio enviado en nombre del Senador señor Navarrete, acerca del estado en que se encuentra el paso del puente sobre el río Llaima, Novena Región.

**--Quedan a disposición de los señores Senadores.**

Informes

De la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, recaído en el proyecto de ley, en primer trámite constitucional, que concede amnistía a infractores de las normas sobre reclutamiento y movilización de las Fuerzas Armadas. Uno de la Comisión Especial de Asuntos Indígenas y otro de la de Hacienda, recaídos en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, relativo a la protección, fomento y desarrollo de los pueblos indígenas.

Un segundo informe de la Comisión de Trabajo y Previsión Social y otro de la de Hacienda, recaídos en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que establece beneficios por gracia para personas exoneradas en período que indica. (Calificado de "simple urgencia").

**--Quedan para tabla.**

Solicitud

Del señor Luis Erasmo Arellano Rivera, con la que pide la rehabilitación de su ciudadanía.

**--Pasa a la Comisión de Derechos Humanos, Nacionalidad y Ciudadanía.**

El señor VALDÉS (Presidente).- Terminada la Cuenta.

## **ACUERDOS DE COMITÉS**

El señor VALDÉS (Presidente).- Los Comités han adoptado los siguientes acuerdos:

1.- Pedir nuevo informe a la Comisión de Relaciones Exteriores sobre el proyecto de acuerdo que figura en el número 2 del Orden del Día de hoy, que aprueba una Convención adoptada por la UNESCO.

Si le parece a la Sala, así se procederá.

Acordado.

2.- Fijar plazo para formular indicaciones al proyecto sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa (figura en el número 1 de la tabla de la presente sesión) hasta el día 5 de agosto, a las 12.

3.- Prorrogar el plazo para presentar indicaciones al proyecto que crea la Escuela Judicial hasta el 21 de julio, al mediodía.

4.- Tratar, en la sesión ordinaria de mañana, los siguientes proyectos de ley: 1) el relativo a la protección, fomento y desarrollo de los pueblos indígenas; 2) el que establece beneficios por gracia para personas exoneradas en período que indica; 3) el que fija la nueva planta de personal para la Dirección del Trabajo, y 4) el que perfecciona las normas referentes al delito de secuestro y sustracción de menores. Todos ellos fueron estudiados por las Comisiones del ramo y cuentan con los informes respectivos.

## V. ORDEN DEL DÍA

Boletín N°607-14

### ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

*El señor VALDÉS (Presidente).- Corresponde ocuparse, en primer lugar, en el proyecto de la Honorable Cámara de Diputados que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, con informes de las Comisiones de Vivienda y Urbanismo y de Hacienda.*

*Debo hacer presente que los Comités acordaron solicitar a los señores miembros de dichas Comisiones una información detallada de la iniciativa, para el mejor conocimiento de los señores Senadores en esta instancia.*

**--Los antecedentes sobre el proyecto figuran en Los Diarios de Sesiones que se indican:**

*Proyecto de ley:*

*En segundo trámite, sesión 27a, en 20 de enero de 1993.*

*Informes de Comisión:*

*Vivienda, sesión 9a, en 7 de julio de 1993.*

*Hacienda, sesión 9a, en 7 de julio de 1993.*

*El señor EYZAGUIRRE (Secretario).- El proyecto, en segundo trámite constitucional, tuvo su origen en un mensaje de Su Excelencia el Presidente de la República, y su artículo 39 contiene normas de carácter orgánico constitucional, por lo que, de acuerdo con el artículo 63, inciso segundo, de la Constitución Política de la República, debe ser aprobado por las cuatro séptimas partes de los Senadores en ejercicio, es decir, 26.*

*En razón de lo anterior, y conforme lo preceptúa el artículo 74 de la Carta Fundamental, se consultó a la Corte Suprema, la que aún no ha hecho llegar su informe.*

*La Comisión de Vivienda y Urbanismo aprobó en general la iniciativa por unanimidad (se encontraban presentes al momento de la aprobación la*

*Senadora señora Frei y los Senadores señores Arturo Frei, Ríos y Cooper), y en la discusión particular introdujo diversas enmiendas al texto de la Cámara de Diputados.*

*Por su parte, la Comisión de Hacienda también aprobó en general el proyecto, y recomienda a la Sala acogerlo en particular en los mismos términos en que lo hizo la de Vivienda y Urbanismo.*

*El señor VALDÉS (Presidente).- En discusión general el proyecto.*

Ofrezco la palabra.

Tiene la palabra el Honorable señor Arturo Frei.

El señor FREI (don Arturo).- Señor Presidente, el presente proyecto de ley, iniciado en mensaje de Su Excelencia el Presidente de la República y aprobado en primer trámite en la Cámara de Diputados, plantea una nueva modalidad para la adquisición de viviendas, similar al sistema de leasing financiero, pero con ciertas particularidades necesarias para adaptarlo a nuestra idiosincrasia y al desarrollo de nuestro mercado de viviendas. Jurídicamente, se trata de un sistema de arriendo de viviendas con promesa de compraventa.

Fundamentos principales

1) Necesidad de ampliar el acceso a la vivienda, generando un sistema atractivo, especialmente para las familias más modestas de nuestro país, que viven como arrendatarios y tienen nula o escasa capacidad de ahorro previo para comprar viviendas en el sistema actual. Resulta atractivo, además, para los sectores de ingresos medios-bajos sin capacidad para ser sujetos de crédito hipotecario, por lo cual tampoco pueden acceder al actual sistema de subsidio habitacional. Y, por último, es atractivo también para las familias jóvenes de sectores de menores ingresos, ya que no existe en la actualidad un mercado de arriendo adecuado para ellos.

2) Necesidad de perfeccionar y modernizar el mercado de financiamiento habitacional, o, en otros términos, hacerlo más eficiente.

Desde este punto de vista, el proyecto considera la necesidad de una mayor eficiencia social para solucionar rápidamente el déficit habitacional, que, en cifras proporcionadas por el Ministerio del ramo, oscila entre 400 mil y 800 mil viviendas tratándose de la falta absoluta de ellas. Esta cantidad se eleva a un millón 200 mil si consideramos las viviendas con deficiencias susceptibles de reparar,

Adicionalmente, la iniciativa se basa en la necesidad de una mayor eficiencia económica, lo que persigue lograr, entre otras cosas, aprovechando al máximo las capacidades del sector privado, que, hasta ahora, no ha sido incentivado para participar con un rol protagónico en el mercado de viviendas modestas.

## Principales elementos del proyecto

- 1) En relación al ahorro de los beneficiarios, esta iniciativa legal, además de permitir un acceso a la vivienda con un menor aporte inicial y de incorporar nuevos agentes a la actividad del fomento del ahorro para la vivienda, estimula el de los propios beneficiarios, lo que se verifica mediante el pago sistemático de un aporte mensual y de otros voluntarios.
- 2) En cuanto a los agentes que participan en la oferta de financiamiento, se aumenta la competencia con la incorporación de nuevos agentes, tales como cajas de compensación de asignación familiar, y con la ampliación del giro a otros agentes ya existentes, cual es el caso de las sociedades financieras.
- 3) Tocante al financiamiento del sistema, se abren nuevas opciones de captación de recursos de inversionistas para el sector vivienda.
- 4) En lo relacionado con la recuperación de recursos, habrá un mejoramiento de los sistemas de cobranza y resolución de conflictos. Así, por ejemplo, se incorpora el descuento por planilla como sistema de pago.
- 5) Respecto del aporte del Estado, será posible aumentar el impacto de los recursos fiscales para subsidios, permitiendo que el país prácticamente resuelva su problema habitacional en los próximos 15 años.
- 6) En cuanto a la flexibilización del mercado de viviendas, una manifestación importante de ella será que los contratos de arriendo con promesa de compraventa podrán cederse, incluyendo el saldo de la cuenta individual. Esta cesión es mucho más expedita que el traspaso mediante compraventa de una vivienda con crédito hipotecario insoluto.
- 7) El proyecto en debate también provocará un impacto favorable sobre el mercado de arriendos en términos de establecer cánones más razonables, especialmente en las regiones del país en donde el déficit habitacional muchas veces lleva a fijar rentas extremadamente altas, constituyendo el contrato de arriendo una fuente de lucro que va más allá de todos los rangos permisibles en razón de la equidad.

## Contenidos del proyecto

- 1) La iniciativa tiene por objeto establecer el otorgamiento de un subsidio estatal que se entregará periódicamente, cuya finalidad es ayudar al beneficiario a formar un ahorro suficiente para convertirlo, en un plazo razonable, en propietario de una vivienda, la que, según el sistema, puede arrendar mientras tanto en condiciones de mercado. Por esa vivienda ha suscrito, conjuntamente, un contrato de promesa de compraventa.
- 2) El sistema también será aplicable para el arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas de mayor valor que no gocen de subsidio habitacional.

- 3) El beneficiario del subsidio se obliga a un aporte mensual fijo en unidades de fomento, el que se determina al momento de ingresar al sistema.
- 4) El subsidio será pagado por el Estado en cuotas periódicas, en un plazo de hasta 20 años, y su valor actualizado será similar al que se otorga de una vez para la compra de una vivienda.
- 5) El mecanismo propuesto no pretende sustituir el sistema del subsidio habitacional existente, sino complementarlo. De esta forma, el beneficiario podrá elegir libremente entre dos opciones: la vigente y la que se crea mediante este proyecto de ley.
- 6) El monto total enterado mensualmente con el aporte personal comprometido, más el subsidio periódico, se depositará en una cuenta de ahorro individual abierta, para este objeto exclusivo, en un banco, sociedad financiera o caja de compensación de asignación familiar, sin perjuicio de los depósitos voluntarios adicionales que el beneficiario estime del caso efectuar.
- 7) Con cargo a la cuenta señalada, el banco o la institución respectiva pagará mensualmente la renta de arrendamiento pactada con el propietario de la vivienda, constituyéndose el saldo y sus capitalizaciones en un fondo disponible para la compra de la vivienda.
- 8) Los propietarios celebrarán contratos de arrendamiento con los beneficiarios del subsidio, quienes incluirán una promesa de compraventa de la vivienda, la que se materializará cuando el saldo de la cuenta individual sea igual al precio de compraventa pactado o al enterarse 20 años. Si al término de este plazo, por cualquier causa, no se hubiere completado el fondo necesario, la diferencia deberá enterarse en ese momento.
- 9) La renta de arrendamiento será fija y se expresará en unidades de fomento.
- 10) La operación del sistema considerará regulaciones legales que incluirán: descuentos por planilla del aporte del beneficiario, en caso de trabajadores dependientes; aplicación de los fondos de la cuenta individual, en caso de mora en el aporte del beneficiario o daños al inmueble; prohibición de girar de la cuenta individual para otra finalidad o de otorgar los fondos de garantía; inembargabilidad de dichos fondos por otras causas, y procedimiento ejecutivo para poner término, en casos calificados, a los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa.
- 11) Finalmente, el sistema contempla, además, condiciones de flexibilidad que hagan posible la cesión de los derechos del beneficiario y también la ampliación de las viviendas.

#### Evaluación del proyecto respecto del sistema vigente

La iniciativa se ha diseñado de tal manera que el aporte del Estado por vivienda para el funcionamiento del sistema propuesto deberá ser

equivalente, en valores económicos, al que entrega actualmente para el subsidio unificado, aunque la forma de financiarlo será diferente. En consecuencia, el monto restante, de cargo del propio beneficiario, resulta ser aproximadamente equivalente en ambos casos.

A su vez, las características sobre las cuales se estructuraría el negocio de los inversionistas permiten estimar que el costo de los fondos de los capitales invertidos será similar al de colocación de los instrumentos de crédito hipotecario utilizados en el sistema actual.

No obstante, un sistema de subsidio diferido con pago periódico para la compraventa de viviendas presenta importantes ventajas que hacen aconsejable su puesta en marcha de manera complementaria al sistema vigente, tales como:

- Permitir que se acelere el ritmo de construcción de viviendas de carácter social, al requerirse un aporte inicial inferior por parte del Fisco, el cual será suplido por inversionistas privados;

- Disminuir los riesgos para los inversionistas respecto a la solución de venta a crédito, aumentando la factibilidad de concurrencia de los capitales privados al financiamiento de viviendas para los sectores de bajos ingresos;

- Estimular el ahorro para vivienda de los propios beneficiarios, a través del pago sistemático de un aporte mensual y otros aportes voluntarios. Esto es posible, porque las familias pobres gozarán simultáneamente de los servicios que les proporciona la vivienda, sin lo cual un porcentaje significativo de esos grupos familiares no estará en condiciones de hacer el ahorro previo o no tendrá la disciplina para realizarlo;

- Permitir el acceso a la vivienda con un menor ahorro inicial y postular a los subsidios habitacionales a familias cuyos ingresos provienen de trabajos independientes o de pequeños negocios que son discriminados en el sistema vigente. Esas familias, al tener problemas de acreditación de renta, no son sujetos de crédito. Cabe destacar que estos grupos representan una proporción significativa de los sectores de menores ingresos;

- Otorgar mayor flexibilidad para que las partes acuerden ampliaciones futuras de la vivienda, lo que introducirá en forma realista y eficiente el concepto de vivienda progresiva, la cual aparece como económica y socialmente rentable para las parejas más jóvenes;

Y, finalmente, proporcionar un mecanismo más apto para la aplicación del subsidio habitacional, a través de grupos organizados en cooperativas, aprovechando mejor la experiencia y capacidad de gestión de este importante sector.

## Conclusión

Por ello, señor Presidente, solicito al Senado que tenga a bien aprobar la presente iniciativa legal, sancionada favorablemente, por unanimidad,

en la Comisión de Vivienda y Urbanismo, contribuyendo de esta forma a generar una nueva alternativa de acceso a la vivienda en beneficio directo de numerosas familias chilenas. Al mismo tiempo, estaremos dando un paso significativo en la tarea de modernizar nuestra legislación, incorporando instituciones novedosas que han probado en otras áreas todas sus bondades.

En definitiva, se trata de avanzar con eficiencia y con profundo sentido de respeto y apoyo a la familia como unidad básica de nuestra sociedad, para lo cual abordamos con imaginación e inteligencia el flagelo del déficit habitacional, situación que ad portas del siglo XXI sigue afectando a muchos de nuestros compatriotas.

He dicho.

El señor LAVANDERO.- Pido la palabra, señor Presidente.

El señor VALDÉS (Presidente).- La había pedido antes el Honorable señor Ríos.

El señor LAVANDERO.- Señor Presidente, yo también había solicitado intervenir con anterioridad.

El señor VALDÉS (Presidente).- Los Comités acordaron que las exposiciones versaran sobre el proyecto en general, esto es, sobre la naturaleza de la iniciativa, y que después, respecto de los costos, se informara en particular.

El señor LAVANDERO.- Señor Presidente, mi intención era referirme al proyecto en general, porque no lo tratamos en particular. La Comisión de Hacienda aprobó la idea de legislar en el entendido de que, para su despacho más rápido, luego volvería para su discusión en particular a nuestra Comisión y, por supuesto, en su caso, a la respectiva Comisión técnica.

Por otro lado, no tengo ningún inconveniente en que el Honorable señor Ríos -que también es Presidente de una Comisión- exponga el informe de la de Vivienda y Urbanismo.

El señor VALDÉS (Presidente).- Señor Senador, solamente doy cuenta de un acuerdo de Comités.

Tiene la palabra el Senador señor Ríos.

El señor RÍOS.- Señor Presidente, quiero iniciar mi intervención excusando al señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, pues, debido a problemas que enfrenta su Cartera, no ha podido estar presente en la discusión general del proyecto.

Como señaló el Senador señor Arturo Frei, la iniciativa en debate es de enorme trascendencia para el desarrollo social y económico de Chile, por los aspectos relevantes ya indicados por él, entre ellos, los tocantes al manejo financiero, referentes a la incorporación de los éxitos desarrollados por el sector privado en el ámbito social, con mucha amplitud y fuerza. Junto a los

problemas de educación y de salud, sin lugar a dudas, el de vivienda también ocupa un papel muy preponderante.

Hay algunos aspectos importantes que deben ser establecidos previamente, a fin de entender por qué motivo se inicia este proyecto de ley. Por ejemplo, ¿cuáles son los antecedentes básicos que se tuvieron presentes? Ellos fueron los financieros, los sociales, la realidad que existe en nuestro país en materia de vivienda. ¿Y cuáles son las proyecciones? Algunas de ellas han sido entregadas por el Honorable señor Arturo Frei.

De partida, en estudios realizados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo la familia chilena actualmente debería esperar 11 años, como promedio, para acceder a la vivienda propia.

Dicha probabilidad se da en todos los grupos sociales, porque, si bien es cierto que en los sectores más modestos existen mayores dificultades económicas para obtener una vivienda que en los sectores de ingresos elevados, también lo es que los programas del o de los gobiernos han estado dirigidos básicamente a aquéllos. Así es que, por tal motivo, el promedio de 11 años es igual para todos los sectores.

La familia de un sector de más altos ingresos, para obtener una vivienda de mayor cantidad de metros cuadrados y de mejor calidad, también debe arrendar durante años con el objeto de acceder finalmente a la vivienda deseada.

Señor Presidente, todo esto significa que, en definitiva, el valor de la vivienda en Chile no es solamente el precio de la casa, pues hay que agregar necesariamente los 11 años de arriendo que fue necesario enfrentar para acceder finalmente a la vivienda propia. Por tal motivo, una familia que arrienda durante ese lapso, para posteriormente adquirir la suya, porque su objetivo fundamental es ése, debe añadir al valor de la vivienda adquirida un porcentaje importante del valor pagado por los alquileres. Éstos varían según la ubicación de la propiedad. Daré un ejemplo real. En la actualidad el arriendo medio de una vivienda de las más baratas -pensemos en la de carácter social, que tiene una superficie de 36 metros cuadrados y un precio de 200 unidades de fomento- es de 18 mil pesos, esto es, de 1,8 unidades de fomento, aproximadamente. Si una persona quiere adquirirla, debe reunir cierto ahorro previo, postular al subsidio habitacional y, de obtenerlo, seguir cancelando las cuotas estipuladas, hasta completar el valor total de la propiedad.

Ahora bien, dentro del sistema que el Gobierno ha propuesto, ese mismo arriendo asciende a 7 mil 330 pesos mensuales -incluida la amortización-, esto es, a 0,73 unidad de fomento. ¿Por qué motivo? Porque se recibe un subsidio del orden de las 140 unidades de fomento, de modo que el beneficiario sólo debe cancelar 60 unidades de fomento. Y se ha estimado, de acuerdo con todos los estudios hechos, que ello importa un costo de alrededor de 8 por ciento anual, que se desglosa en 6 por ciento

correspondiente al interés de los créditos de largo plazo y en 2 por ciento para administración, lo que explicaré más adelante.

En consecuencia, quien accede al sistema de arriendo con promesa de compraventa debe pagar, en un principio, 8 por ciento de lo que ha costado la vivienda de que se trata -descontado ya el subsidio-, más la amortización de 60 unidades de fomento. ¿Qué significa esto, en términos concretos? Un arriendo de 4 mil pesos y una amortización de 3 mil 330 pesos mensuales durante 15 años.

Por tanto, mientras más modesta sea la propiedad, más fácil y atractivo será el acceso a ella.

Veamos ahora el caso de una vivienda evaluada en mil unidades de fomento -es decir, en aproximadamente 10 millones de pesos-, que es muy típica de la clase media chilena. Conforme a los datos entregados por corredores de propiedades y por el Ministerio, el arriendo respectivo asciende a una cifra cercana a las 10 unidades de fomento; o sea, a 100 mil pesos. Reunidos todos los antecedentes, concluimos que la cantidad señalada por la autoridad es la precisa. De manera que el arrendatario está aquí pagando, en el año, 12 por ciento del valor de la casa.

En el sistema propuesto, el interesado podrá solicitar el arriendo de esa vivienda y percibir un subsidio -para mejor entender el ejemplo, lo hemos fijado en 100 unidades de fomento-, lo que se traducirá en la cancelación, no de las 10 unidades de fomento mencionadas, sino de 11,66 unidades de fomento, pero en el inicio del proceso. Esta cifra, con las amortizaciones -y es algo que puede establecerse en el contrato-, posteriormente irá bajando.

No ocurre lo mismo con viviendas cuyo valor supere las 3 mil unidades de fomento. Si se analiza el mercado actual, se advierte que los arriendos en este nivel se adecuan a los intereses financieros del momento, pues los arrendatarios pagan, en el peor de los casos, 10 por ciento anual del capital invertido en la construcción, y, las más de las veces, sólo 8 por ciento.

Por consiguiente, si bien es cierto que el proyecto facilita el proceso de adquisición de viviendas en general, no cabe duda de que sus mayores beneficiarios son los sectores medio, medio bajo y bajo, porque la diferencia que se produce con relación al mercado actual es, naturalmente, muy atractiva.

Por otro lado, tal como señaló el Senador señor Arturo Frei, se discute mucho cuántas son las viviendas que el país requiere. Hay antecedentes que abonan una cifra de 400 mil, y otros, una de 800 mil. De acuerdo con diversas estimaciones, los allegados suman entre 400 mil y 800 mil. De manera que éstas son las dos cifras mágicas que han de determinar el movimiento de todo el sistema hacia el futuro.

Se ha sostenido que los allegados viven al margen de toda forma de pago en materia de vivienda, lo cual no es efectivo. El más modesto de ellos está

cancelando de algún modo, y aunque sea indirectamente, una parte del costo de habitar en una casa determinada.

Desde luego, la generalidad de las personas paga un arriendo, que, a veces, es considerable. En lo personal, he conocido a muchos presidentes de comités de allegados que, no obstante la representación que invisten, son arrendatarios: tienen un contrato de arrendamiento, cancelan sus mensualidades, etcétera. Se trata, pues, de allegados entre comillas, porque no lo son respecto de una familia, a diferencia del concepto que se aplica en lo relativo a esta condición.

Lo anterior significa que al enfrentar el tema de la vivienda de la manera propuesta en el proyecto no nos estamos inmiscuyendo en problemas sociales inexistentes. Porque, a nuestro juicio, todas las personas que habitan una vivienda efectúan, directa o indirectamente, un aporte al dueño: le preparan la comida o le pagan la luz, el agua, en fin. Siempre hay una fórmula que permite convivir -me refiero a los allegados puros, que no son arrendatarios- en un hogar determinado.

Vale la pena señalar que, de acuerdo con el último censo, de 1992, el número de habitantes por vivienda en Chile es de 4,14, promedio que, desde el punto de vista del desarrollo económico, es bueno, y, quizá, óptimo. Pero aún no se ha precisado la cifra de las casas de veraneo -a lo mejor, ello podría hacerse en lo futuro, aunque demandaría un trabajo muy profundo y largo-, en circunstancias de que es posible que una familia tenga dos propiedades: aquella en que vive habitualmente y aquella en que pasa sus vacaciones. Normalmente, la mayor parte de estas últimas se sitúa en las zonas de balnearios, y, muy especialmente, en la Quinta Región. Pero, ¿qué ocurre en las Regiones que no tienen balneario, como la Octava, por ejemplo? Ella representa 14 por ciento de la población del país y cuenta con una vivienda por cada 4,16 habitantes -es decir, su promedio es muy cercano al nacional-, e incluso, esa cifra baja a 3,8 y 3,6 en el caso de algunas ciudades de zonas agrícolas.

En consecuencia, la relación casa-número de habitantes es relativamente adecuada. Si realmente existieran 800 mil allegados, querría decir, estimando en cinco el número de integrantes de cada núcleo familiar, que estaríamos hablando de un total de 4 millones de personas, situación que no se da. De modo que la realidad social a la que nos estamos acercando hace atractivo, evidentemente, el tipo de solución que ofrece la iniciativa en comento.

Creo conveniente insistir en algo que ya he explicado. Los sectores socioeconómicos bajos están pagando, en la práctica, un interés de 25 por ciento -o más- del valor de las casas, lo cual provoca distorsiones que dificultan todo el proceso de entrega de viviendas.

Otro elemento importante de tener presente es la característica de la vida laboral del chileno. Se ha constatado -y esto lo vivimos todos en nuestras

respectivas Regiones- que existe una alta migración, siendo frecuente que una persona obtenga su vivienda en determinada ciudad y transcurridos 3 ó 4 años deba trasladarse a otra, en la que se vea obligado a enfrentar, también, un arriendo. Pues bien, la ley en proyecto resuelve ese problema, por cuanto permite a quien ha alcanzado cierto porcentaje en el sistema de arrendamiento con promesa de venta, o leasing -palabra que no me gusta utilizar, porque no refleja exactamente el esquema que se propone-, trasladarlo a la segunda casa, que puede ser la definitiva.

El texto en estudio se refiere, además, a la vivienda usada y resuelve lo relacionado con su venta. Y ello es muy importante, si se considera la vigencia de la ley -nos hemos enterado, en conversaciones con el señor Ministro, de que nadie la ha utilizado- que subsidia la reparación de inmuebles ubicados en los sectores céntricos de las ciudades. Por lo tanto, se abre una posibilidad muy atractiva.

En seguida, la iniciativa aborda los problemas derivados de los juicios por deudas hipotecarias. Todos sabemos que, en muchos casos, no obstante originarse en Regiones las situaciones de esa índole, han sido tratadas finalmente en Santiago, lo cual ha acarreado al pobre deudor -ése es el adjetivo exacto- dramáticas dificultades, por hallarse a distancia, para resolverlas y obtener justicia. Ante esa realidad, se establecen árbitros arbitradores que estarán radicados en las distintas provincias. Se trata de abogados idóneos que se inscribirán en registros especiales que abrirá el Ministerio, a lo largo del país.

Ahondando un poco en las explicaciones del señor Senador que me precedió en el uso de la palabra, trataré de graficar las características del proyecto en debate. Su Título I se refiere a las cuentas individuales de ahorro, que constituyen el inicio del proceso. Entre los administradores de ellas la Comisión decidió incluir a las cajas de compensación -organismos tal vez no tan conocidos por los chilenos, aunque sí por los trabajadores, sector en el que cuentan con alrededor de 2 millones de afiliados-, que presentan una riquísima estructura en todo el país y han dado muestras de un excelente manejo en los planes sociales que han llevado adelante. Estas entidades otorgan créditos de bajo monto -que, en conjunto, alcanzaron cifras cercanas a los 160 millones de dólares el año recién pasado-, y sus sistemas de administración son muy eficientes, prestando servicios, incluso, a algunas AFP. A juicio de la Comisión de Vivienda, exhiben numerosas cualidades que justifican su incorporación dentro del proceso que nos ocupa.

Cabe insistir en que las cajas de compensación disponen de oficinas en lugares donde no existen organismos financieros. Esto es muy importante, porque, usualmente, las personas modestas que se proponen ahorrar destinan a ese fin una cantidad no superior a los 5 mil o los 10 mil pesos mensuales, y, si viven, por ejemplo, a 150 kilómetros de la oficina financiera más próxima -tal es el caso de más de 100 comunas-, deben gastar 2 mil pesos en ir a hacer el depósito. Es decir, casi 50 por ciento de lo que van a

ahorrar lo emplean en transporte. Por tal motivo, las Cajas de Compensación -y así lo hemos conversado en la Comisión de Vivienda- deben, en alguna forma, asumir el compromiso de mantener una estructura administrativa en todas las comunas de Chile, a fin de resolver ese problema que enfrenta el pequeño ahorro, que es relevante y mayoritario en nuestro país.

El proyecto plantea la constitución de sociedades inmobiliarias cuyo objetivo fundamental es establecer -por así decirlo- el negocio. Explicaré, a través de un ejemplo concreto, cómo se inicia todo el proceso. Si una de esas entidades observa que en un lugar determinado hay cien personas con posibilidades de acceder al sistema, las que pueden pagar mil unidades de fomento -por mencionar un caso típico-, emite bonos por cien mil unidades de fomento y los vende en el mercado financiero. Con esos recursos construye cien viviendas, que administra durante todo el período de arrendamiento, y por esto percibirá un ingreso que debe ser del orden de 2 por ciento. La cuenta de ahorro le cancelará mensualmente el valor de la renta y las partidas de amortización estipulados en el contrato. Ahora, al respecto se consagra un sistema que se ha aplicado en diversos ámbitos: si el titular de la cuenta fuere un trabajador dependiente, los aportes podrán ser descontados por planilla por el empleador -del mismo modo que lo dispone el artículo 19 del decreto ley N° 3.500 para las administradoras de fondos de pensiones-, en la forma que libremente ambos convengan. Ello permite, en definitiva, un cumplimiento análogo al que hoy se observa, en general, en los compromisos de carácter previsional.

Por consiguiente, a la cuenta individual se incorporarán dos tipos de recursos, en el caso de las viviendas cuyo valor sea de 2 mil unidades de fomento hacia abajo: primero, los aportes establecidos voluntariamente, y segundo, el subsidio otorgado por el Estado, que se entregará cada tres o cuatro meses. Esto último es un problema más bien de reglamento. Y la suma total llevará a cancelar la vivienda en un período hasta de 20 años, lo que resolverá una situación tan latente en todos aquellos que aspiran a ser propietarios.

Este sistema, que ha sido popularizado como leasing habitacional, viene a determinar una nueva modalidad para la adquisición de viviendas. Su esquema es relativamente análogo al leasing financiero, con ciertas particularidades en su diseño, que tiene en cuenta la idiosincrasia, las características propias de los chilenos, y el desarrollo del mercado local. Desde el punto de vista jurídico, materializará el arriendo de viviendas con promesa de compraventa.

Un aspecto esencial es ampliar la accesibilidad a la vivienda. Si observamos la alternativa de desarrollar el sistema para enfrentar -tal como recordaba el Senador señor Arturo Frei- la solución del problema en los próximos 15 años, y si conocemos, también, cuál va a ser el grado de compromiso financiero del país en ese mismo período, concluimos que deberemos tener presentes algunos puntos fundamentales. En efecto, es preciso aspirar a un crecimiento

económico anual del país de 5 por ciento, a un aumento del gasto público de 4 por ciento anual -no más- y a llegar a conceder 40 mil subsidios anuales. Ello permitiría la construcción, en ese lapso, de al menos 600 mil viviendas, lo que constituye un promedio entre las 400 mil y 800 mil a que nos hemos referido.

Si se dan dichas circunstancias, deberíamos considerar obligadamente - conforme a las características económicas que he señalado- el compromiso, durante el período aludido, de una cifra del orden de 0,3 por ciento del producto geográfico bruto y de alrededor de 18,9 por ciento del presupuesto del Ministerio de Vivienda.

Son dos porcentajes muy significativos, por cuanto el proyecto, efectivamente, implica una destinación de recursos del Estado para los años venideros. Y si pretendemos resolver el problema de la vivienda en 15 años y entregar 40 mil subsidios anuales, es obvio que al cabo de dicho lapso el Estado, de no mediar una cancelación previa, se habría obligado a pagar 600 mil subsidios. Se trata de una suma bastante grande, pero susceptible de ser mantenida en el tiempo, si administramos bien el país, lo que esperamos que ocurra.

Entre los sectores de ingresos medios bajos existen muchas familias cuyo desempeño laboral independiente les dificulta enormemente ser sujetos de crédito hipotecario, situación que resuelve también el proyecto.

Este sistema, además, será especialmente atractivo y útil para las familias de clase media que viven en calidad de arrendatarias y que tienen problemas para formar, simultáneamente, un ahorro previo a fin de comprar una vivienda de acuerdo con las condiciones actuales.

¿Qué ocurre hoy con el ahorro previo? Este generalmente se inicia en momentos difíciles que nunca faltan en la familia: la etapa inicial del matrimonio, la del crecimiento y educación de los hijos, la del ingreso de éstos a la universidad, etcétera. Hay muchos gastos que deben efectuarse por estos conceptos, en circunstancias de que el ahorro previo alcanza a 25 por ciento, como mínimo, del valor de la vivienda a la cual se aspira. La persona que debe cancelar colegios, universidades, arriendo, en fin, enfrentar un período de mayor desembolso, prácticamente carece de la posibilidad de reunir, en forma simultánea, el ahorro previo. Y los bancos y las instituciones financieras, para resolver este problema, crean líneas especiales de crédito, lo que permite al interesado obtener un préstamo por la parte que le falta - es decir, si ha juntado sólo 10 por ciento, le facilitan 15 por ciento-, aunque queda endeudado durante mucho tiempo, tanto con la entidad acreedora como con la empresa que le vende la propiedad. Lo anterior va postergando la alternativa de lograr tranquilidad respecto de las obligaciones financieras que se contraen.

En suma, creo que realmente estamos frente a uno de los proyectos más importantes para nuestra legislación, por cuanto introduce un nuevo camino

en la solución de los problemas de la vivienda en el país y, a su vez, incorpora los recursos privados, como igualmente sus excelencias administrativas, en el campo social.

La iniciativa, a nuestro juicio, armoniza también perfectamente el interés privado por participar, y hemos comprometido nuestro apoyo para que el reglamento pueda salvar situaciones que son, de pronto, muy delicadas. Me refiero a que en los últimos años hemos observado que en el sistema financiero, con relación a créditos hipotecarios que se entregaron hace mucho tiempo -hay algunos de más de 24 ó 25 años-, ha colapsado un ordenamiento natural y adecuado para que las personas cancelen, lo que para mucha gente se ha traducido en la pérdida de sus viviendas. Esto, indudablemente, debe revisarse. Y es preciso considerar en el reglamento dos elementos fundamentales: primero, que exista tranquilidad en la inversión privada, que puede ser nacional o internacional, y segundo, que haya ciertas seguridades para quienes participan en el sistema, en el sentido de que una vez enfrentados a un problema económico ajeno a ellos -que es factible que sea del propio país- operen mecanismos apropiados para resolverlo, de manera que no pierdan la totalidad de sus ahorros.

Por este motivo, hemos comprometido -y lo señalo, también, en nombre del señor Ministro de Vivienda y Urbanismo- algunas indicaciones, que seguramente van a ser vistas por la Comisión de Hacienda, las que persiguen el propósito de dar tranquilidad tanto a inversionistas como a quienes contractualmente asuman el compromiso de pagar arriendo y amortizar la vivienda a la que accederán.

Por último, en la Comisión esperamos una pronta puesta en marcha de la ley en proyecto, pues, de partida, para este segundo semestre de 1993 el Gobierno ha dispuesto 5 mil subsidios, los que se incrementarán en los próximos años. Y si el país se encuentra -como usted, señor Presidente, lo recordó hoy en su discurso ante el Primer Mandatario de Portugal- en una situación de baja cesantía, de crecimiento económico estable, de buen desarrollo de las inversiones, y existen recursos disponibles, tanto internos como externos, para invertir a largo plazo, pensamos que el sector podría recibir en 1994 una inyección cercana a mil millones de dólares, lo que significaría el cumplimiento del objetivo de construir, paralelamente a los programas tradicionales, 40 mil viviendas más, cada año.

He dicho.

El señor VALDÉS (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Lavandero.

El señor LAVANDERO.- Señor Presidente, las completas exposiciones tanto del Senador señor Arturo Frei como del Honorable señor Ríos, Presidente de la Comisión de Vivienda y Urbanismo, me ahorran el tener que entregar antecedentes muy específicos sobre la materia. Sin embargo, quiero señalar algunos de aquellos que la Comisión de Hacienda tuvo en cuenta para

aprobar por unanimidad este proyecto, relativo al denominado "leasing habitacional", aun cuando en realidad se trata del arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

La iniciativa tiene como propósito básico el generar un canal adicional para aumentar la inversión en vivienda social, especialmente con recursos privados.

Como segundo elemento, permite ampliar el acceso a la vivienda, al incorporar en el sector habitacional el contrato que nos ocupa.

En tercer lugar, está dirigida a un sector de la población que se identifica como arrendatario, el cual enfrenta dificultad para ahorrar y, a la vez, para conseguir un crédito hipotecario, por las razones que hizo presentes el Honorable señor Ríos, en el entendido de que a una persona con familia le es difícil reunir el 25 por ciento que le exige el banco como ahorro previo para prestarle el 75 por ciento del valor de la vivienda.

Por último, este proyecto es un poderoso instrumento para el desarrollo urbano, con el cual se puede dirigir la construcción de la vivienda, específicamente a los sectores céntricos de las grandes ciudades, como es el caso, por supuesto, de Santiago.

Además, se plantea la ventaja conexas de que con el sistema en estudio cabría rebajar y regular los altos arriendos -de hasta 200 mil pesos mensuales- que deben pagarse en algunas de las principales ciudades del país, como Concepción, Temuco y Antofagasta, en las cuales, del mismo modo que en la Capital, se sufre escasez de viviendas.

Otra ventaja importante radica en la posibilidad de que el aporte y los depósitos voluntarios de los trabajadores dependientes sean descontados por planilla -ciertamente, en forma voluntaria y convenida- por el empleador, de acuerdo con las normas señaladas en el artículo 19 del decreto ley N° 3.500, de 1980. Los descuentos en ningún caso podrán exceder el 30 por ciento de la remuneración total.

Mediante la iniciativa en debate, en alrededor de 15 años se podría dejar atrás definitivamente el problema del déficit habitacional en Chile. Los 40 mil subsidios permitirían ampliar en 40 mil las 100 mil a 105 mil viviendas que se construyen cada año. De este modo, en 15 años cerca de 600 mil personas tendrían acceso a una nueva habitación.

Ahora, para procurar que esta iniciativa sea equilibrada y, por ende, permitir el acceso a la vivienda a quienes opten por el nuevo sistema, se ha estimado un crecimiento de la economía de alrededor de 5 por ciento anual, lo que es compatible con las proyecciones que los distintos analistas económicos han hecho a ese respecto. Ello obligaría al Estado a comprometer en subsidios fiscales, 0,26 por ciento del producto geográfico bruto, lo cual significaría no involucrar más de uno por ciento de todo el gasto fiscal anual.

En opinión de la Comisión de Hacienda, la iniciativa en debate es altamente conveniente, pues incrementará el desarrollo habitacional del país. Por ello, unánimemente resolvió aprobarla en general, en el entendido de que durante la discusión particular adicionará, para mayor comprensión de quienes deseen optar a una vivienda mediante el nuevo sistema, elementos que en su oportunidad no se tuvieron en vista.

Para tener claridad en cuanto a la operatoria del leasing habitacional, sería preciso examinar tres ejemplos, remitidos a personas que ganan 150 mil, 200 mil y 300 mil pesos mensuales, determinar la incidencia que habría en el sueldo y el costo de la vivienda en una compra a 15 ó 20 años.

Sin embargo, éste no es un elemento de importancia dentro del proyecto. Su interés más bien radica en que cada persona pueda visualizar el costo y elegir entre el crédito hipotecario y el leasing habitacional o arrendamiento con promesa de compraventa.

La iniciativa en discusión ha despertado grandes expectativas, especialmente en los sectores medios, respecto de los cuales no ha existido una definición clara en materia de acceso a la vivienda propia. Con este nuevo instrumento, un vasto sector de la clase media -particularmente de profesionales- aumentará sus posibilidades a ese respecto.

Es cuanto puedo informar, señor Presidente, en nombre de la Comisión de Hacienda.

El señor GAZMURI.- Pido la palabra.

El señor VALDÉS (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Zaldívar.

El señor CANTUARIAS.- ¿Me inscribió, señor Presidente?

El señor VALDÉS.- (Presidente).- Sí, señor Senador.

El señor ZALDÍVAR.- Señor Presidente, no deseo repetir muchas de las afirmaciones hechas por los señores Senadores que me precedieron en el uso de la palabra. Pero no puedo guardar silencio frente a un proyecto de esta naturaleza.

Como muy bien decía el Honorable señor Ríos, ésta es quizá una de las iniciativas de mayor trascendencia que aprobaremos en la actual legislatura. Ella es equivalente al proyecto sobre establecimiento de empresas individuales de responsabilidad limitada, que analizamos la semana recién pasada.

Nuevamente el Senado entra a abocarse a una iniciativa de ley que puede marcar un hito histórico en lo referente a las políticas de vivienda en nuestro país. Bien podríamos asemejar la legislación en proyecto con la llamada "Ley Pereira"; o con la normativa del DFL N° 2; o, principalmente, con el sistema de financiamiento habitacional llamado "de ahorro y préstamo", que

en menos de 10 años -en la década 1950-1960- posibilitó que accedieran a la casa propia más de 120 mil familias chilenas de sectores medios impedidos de hacerlo, sea porque no les era factible optar a la vivienda social que entregaba la CORVI, sea porque carecían de recursos propios que les permitieran obtener los créditos hipotecarios concedidos por los bancos y servir las deudas pertinentes.

El proyecto en debate ha tenido una larga maduración. Según entiendo, las primeras discusiones se desarrollaron en la Cámara Chilena de la Construcción, donde participaron profesionales muy destacados, no desde la perspectiva de una normativa que pudiera cubrir a determinado grupo político o ideológico, sino en el sentido concreto de buscar solución a un problema que en Chile no está resuelto: cómo una familia de ingresos medios puede acceder a una vivienda propia. Y con esto no quiero decir que la gente de bajos ingresos ha solucionado totalmente su problema habitacional. Pero, sí, tiene un canal de acceso, a través de la vivienda social y del subsidio, salvo el subsidio habitacional unificado, que también ha tendido a buscar caminos de acceso a la vivienda para el sector medio.

En la actualidad, si una persona de aquel estrato desea adquirir una habitación, o recurre a las viviendas sociales que construye el Ministerio de Vivienda y Urbanismo año a año, o bien opta a una a través del crédito hipotecario. En este último caso, ¿qué debe hacer? Tiene que contar al menos con 25 por ciento del valor de la vivienda que eligió; si no dispone de esa cantidad -como muy bien lo señaló el Honorable señor Ríos-, debe contratar un crédito adicional que tendrá que pagar a mediano o corto plazo, lo que hará casi imposible que decida comprar.

Mediante el mecanismo en estudio, esa persona podrá adquirir una vivienda sin tener ahorro previo.

Pues bien, se objetó el sistema y se dijo: "Esto irá en contra del ahorro, porque el interesado sencillamente celebrará el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa y no realizará el esfuerzo de reunir el 25 por ciento".

En mi concepto, esa argumentación carece de fundamento. Porque si alguien no tiene el 25 por ciento, ¿qué hace? Arrienda. En consecuencia, al pagar renta de arrendamiento compromete su ingreso personal sin la posibilidad de ser propietario, y debe esperar muchos años para procurar reunir ese 25 por ciento.

Por el contrario, con la nueva modalidad, la persona toma la decisión y firma el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. Seguramente, tendrá que pagar un sobrepago por encima de la renta a que se comprometa. Pero habrá un beneficio inmensamente importante: lo que desembolse por ese concepto se capitalizará para los efectos de solventar el precio definitivo de la vivienda que adquirirá cuando llegue el plazo estipulado en el contrato.

Pues bien, todos los cálculos hechos -se presentaron a las Comisiones de Vivienda y Urbanismo y de Hacienda- demuestran que una persona cubre con la renta de arrendamiento más o menos uno por ciento del valor comercial de la vivienda cada mes. Entonces, muchas veces pierde hasta 60 por ciento del valor de la propiedad que desea adquirir al efectuar pagos que nunca irán en beneficio propio.

En consecuencia, el mecanismo planteado no sólo fomentará el ahorro, sino que lo va a multiplicar. Porque si hoy existen 10 mil personas con capacidad de ahorro previo, quizá, con una buena proyección, en un futuro próximo 100 mil a 200 mil familias, haciendo un ahorro por sobre la renta de arrendamiento, podrán ser propietarias en los plazos convenidos.

El señor GONZÁLEZ.- ¿Me permite una consulta, señor Senador?

El señor ZALDÍVAR.- No tengo inconveniente Honorable colega, con la venia de la Mesa.

El señor VALDÉS (Presidente).- Puede hacer uso de la interrupción, Su Señoría.

El señor GONZÁLEZ.- El leasing automotriz contempla en la factura que se da mensualmente a quien hace uso de él un 18 por ciento correspondiente a impuesto al valor agregado. ¿Está considerado el IVA en el leasing habitacional?

El señor ZALDÍVAR.- No, porque, como bien lo señaló el Honorable señor Ríos, éste no es un leasing propiamente tal. Jurídicamente, se trata de un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. De modo que no está sujeto al 18 por ciento de IVA correspondiente a la compraventa de automóviles.

El señor CANTUARIAS.- Las propiedades no pagan impuesto al valor agregado.

El señor ZALDÍVAR.- Ahora, como se ha dicho aquí, el proyecto abre un nuevo camino para ser propietario. Sin duda, va a incrementar y a motivar más el ahorro familiar, pues contempla un beneficio muy importante, sobre todo para los funcionarios públicos, para quienes trabajan en oficios o empleos que requieren movilidad dentro del país. A la persona que celebre un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, además de darle el subsidio mensualmente -lo que es muy trascendente-, el Estado la motivará a ahorrar "pari passu": "Usted paga en abril, y en ese mismo mes yo le doy un subsidio. Pero si no ahorra en abril, no tendrá derecho a él".

O sea, no habrá pago del subsidio una sola vez, contrariamente a lo que algunos pretendieron, para ahorrar el costo financiero de la vivienda, lo cual en principio era cierto, pero también disminuía la cantidad de personas cubiertas por el llamado "leasing habitacional".

Pero hablaba yo de los funcionarios públicos, de la gente que debe trasladarse de un lugar a otro.

A ese respecto, la iniciativa es interesante. ¿Por qué? Porque muchas veces el funcionario público llega a una ciudad y no compra vivienda, pues sabe que se encuentra transitoriamente en el lugar al que se lo destinó (tres, cuatro o cinco años). Entonces, opta por el arriendo, y nunca se convierte en propietario.

¿Qué dispone el proyecto? Que esa persona podrá celebrar un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa; recibirá el beneficio del subsidio más el ahorro en su cuenta individual, y al cabo de cinco años le será factible transferir sus derechos libremente y cuantas veces sea necesario, para que, tal vez, llegue alguien en esas mismas condiciones y los adquiera, posibilitándole acceder al sistema en la nueva ciudad de destino. Creo que es un tratamiento muy beneficioso para esa clase de funcionarios, que encontramos fundamentalmente en la Administración del Estado, ya sea en el sector civil o en el uniformado.

Empero, soy partidario -y voy a presentar la respectiva indicación- de que, en vez de cinco años de aportes, el plazo se reduzca a dos, porque estimo que dos años de permanencia en un sistema de ahorro configuran un derecho jurídico bastante fundamentado que puede transferirse en caso de traslado.

Deseo señalar, también, que el proyecto determina que quienes realicen el negocio de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa sean sociedades inmobiliarias constituidas especialmente para ese efecto y con el objeto preestablecido por la ley. Me parece que la creación de ese tipo de entes es absolutamente necesaria, ya que dará mayor certeza jurídica, tanto más cuanto que deberá tratarse de sociedades anónimas abiertas o cerradas; que serán objeto de fiscalización por la Superintendencia de Valores y Seguros; que requerirán cierto capital; que tendrán como finalidad precisa dedicarse a esta clase de negocios; que podrán emitir bonos o valores con garantía de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, etcétera. O sea, serán sociedades que intervendrán en los mercados de capitales nacional y externo.

Yo estoy absolutamente convencido de la cifra mencionada por el Senador señor Ríos en el sentido de que, si el sistema se maneja ágilmente, con mucha transparencia y con bastante apoyo, podrá generar recursos superiores a los mil millones de dólares. No me cabe duda alguna de que con un mecanismo como el planteado, que posibilite a toda esa masa de ahorro, constituida por quienes hoy día son arrendatarios (mucha pareja joven que en la actualidad no tiene acceso a la vivienda), ir al mercado de capitales, a lo que se llama "securitización del mercado", donde se podrá colocar bonos y captar dinero de gente que desee efectuar inversiones, se potenciará el mercado habitacional para el sector medio, e incluso crecerá la posibilidad del sector medio-bajo para acceder a la vivienda propia.

En la tramitación del proyecto, considero menester -y así lo planteé a los señores Ministros de Hacienda y de Vivienda- contemplar una norma en cuya virtud las viviendas construidas según el nuevo sistema contribuyan a lo que hemos denominado "política de remodelación y redensificación urbanas", que no sólo es requerido por las urbes, como Santiago, Valparaíso y Concepción, sino también por la inmensa mayoría de las ciudades del país, que deben pensar seriamente, con visión de mediano y largo alcance, en la necesidad de remodelar y redensificar los actuales perímetros. Entonces, la disposición planteada al Ejecutivo, para los efectos del patrocinio, consistiría en duplicar el subsidio tratándose de proyectos inmobiliarios dirigidos a zonas decretadas de remodelación y redensificación urbanas, en cualquier ciudad de Chile. Y el señor Ministro de Vivienda recibió esa proposición, expresándome su total apoyo, porque, por lo demás, hoy día, con el subsidio unificado, se otorga el beneficio en las áreas de remodelación y redensificación urbanas.

Creo que con ello también enriqueceríamos la iniciativa que analizamos.

Quiero hacer una última observación.

Dentro de los documentos que tuve a la vista para el estudio del proyecto, encontré una crítica que me parece conveniente recoger ahora, porque algunas personas la hicieron suya para objetar la modalidad propuesta.

Se dijo que con el proyecto endeudaríamos al Estado por un largo plazo. O sea, si un subsidio de 200 unidades de fomento, por ejemplo, se otorgaba mes a mes -no como en la actualidad, en que se da de una sola vez-, se pagaría en 20 años, a razón de una unidad de fomento mensual. Así, el Estado, obviamente, adquiriría una obligación por veinte años. Empero, eso no implica comprometer la política fiscal en forma irresponsable, pues el país siempre está asumiendo obligaciones a mediano y largo plazos, sobre la base de presupuestos aprobados, mediante la contratación de créditos externos. Cuando Chile pacta un crédito con el Banco Mundial o con el BID, lo hace a 15 ó 20 años, y se contemplan en el Presupuesto de la nación las cantidades necesarias para servir la deuda.

Me parece que, por lo contrario, con el mecanismo de pago mensual del subsidio, además de incentivarse el ahorro, se permite programar la solución del problema habitacional en Chile con mucha anticipación. Podrían presupuestarse en el primer año, aun cuando se dieran veinte mil a treinta mil subsidios, trescientas mil a cuatrocientas mil viviendas de aquí a quince años, movilizándose todo el mercado de capitales en torno del programa pertinente.

Al respecto, puedo señalar al Senado una experiencia que me tocó estudiar en España en la década de los 60. Se creó en ese país un sistema similar a éste, sobre la base, no del arrendamiento con promesa de compraventa, sino de sociedades inmobiliarias a las que se permitía colocar los bonos de los créditos en el mercado, lo que posibilitó, a su vez, entrar con ello a la

colocación dentro de los fondos previsionales. Y en diez años España dio solución a los problemas de vivienda de los sectores medio y medio-bajo en forma casi integral.

No quiero con esto crear grandes expectativas. Pero, sí, debo manifestar que el proyecto en debate abre la senda para disponer de mayores posibilidades a fin de solucionar el problema habitacional que afecta a un sector importante de Chile.

Por esas razones inicié mi intervención coincidiendo con el Senador señor Ríos, pues considero que ésta es una de las iniciativas más importantes que estudiamos y que podremos aprobar en la actual legislatura.

He dicho.

El señor VALDÉS (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Ortiz.

El señor ORTIZ.- Señor Presidente, conversaba con el Honorable señor Ríos y con varios otros señores Senadores que participaron en su estudio sobre la importancia que tiene la iniciativa que ahora debatimos. Intercambiamos opiniones en orden, primero, a que la idea matriz del proyecto es facilitar a la gente, sobre la base de lo que hoy día cancela por concepto de arrendamiento, el acceso a la casa propia; y segundo, a incentivar la construcción no sólo en las grandes ciudades.

Hemos visto que el problema de las personas que se encuentran en tal situación en urbes como Santiago, Concepción, etcétera, se estaría solucionando. Empero, creo importante tener conciencia de que en el sector rural, en las Regiones extremas, sobre todo -es el caso de la que represento-, también existen estos problemas, por supuesto sin la gravedad que revisten en las Regiones centrales del país. Y no queremos que pasen inadvertidos.

Además, se ha hablado reiteradamente de descentralizar, de facilitar la existencia en las Regiones extremas del país y, al mismo tiempo, de incentivar a la gente a vivir en ellas. Y por eso es fundamental considerarlas.

En la actualidad, las propiedades del sector rural corresponden en un porcentaje importante a tierras fiscales. Y en nuestro ordenamiento jurídico existe lo que se llama "subsidio habitacional para el sector rural". Pero este mecanismo, por tratarse de tierras fiscales, allí se hace ilusorio.

Sin embargo, la solución es fácil. Es cosa de realizar gestiones a nivel del Ministerio de Bienes Nacionales para posibilitar, sobre la base del leasing, que los dineros que van a subsidios rurales en alguna medida puedan endosarse como un pie adicional y permitan empezar a construir en esas zonas.

En consecuencia, solicito a los señores Senadores que han participado activamente en el debate considerar la situación especial que he mencionado.

He dicho.

El señor VALDÉS (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Cantuarias.

El señor CANTUARIAS.- Señor Presidente, la iniciativa que ahora analizamos representa un serio esfuerzo por tratar de revertir el déficit habitacional que afecta a nuestro país y que, a pesar de la política impulsada durante muchos años en este ámbito, no ha sido posible superar, debido a las naturales insuficiencias de recursos disponibles para éste y otros fines sociales.

Es por ello que el proyecto ha despertado múltiples expectativas en la comunidad nacional, ya que se le tiende a identificar como "la solución" para todas las familias que actualmente destinan parte significativa de sus ingresos al pago de la renta derivada del arrendamiento y que, por tal motivo, no tienen capacidad de ahorro y, en consecuencia, no pueden optar al sistema financiero hoy vigente para alcanzar el sueño de la vivienda propia.

Por lo mismo, considero que el estudio de esta iniciativa debe realizarse con extrema precaución. No nos vaya a ocurrir que, una vez puesto en práctica el sistema consagrado en ella, antes que satisfacer los anhelos habitacionales de la gente, terminemos provocando frustraciones y conflictos hasta ahora desconocidos en este ámbito, que es especialmente sensible para la familia, según hemos podido apreciar de los innumerables problemas hoy ya existentes en algunas empresas constructoras, bancos y deudores habitacionales.

La idea del leasing en el área de la vivienda es enormemente atractiva: un grupo familiar, que ocupa una vivienda en calidad de arrendatario y que carece de ahorros suficientes, podrá, sin embargo, ser dueño de ella en la medida que el contrato de arrendamiento haya estado vigente por determinado número de años, ejerciendo una opción de compra al término de éste.

Con todo, la idea contenida en el proyecto en análisis se aparta en diversos aspectos del leasing tradicional y, por ello, conviene proyectarlo al terreno práctico.

1°. Ahorro metódico. La iniciativa en comento exige un ahorro metódico, el que se materializará mediante aportes mensuales en una cuenta de ahorro especial que el arrendatario abrirá al efecto en alguna de las instituciones financieras señaladas en su artículo 1°. Sobre este punto cabe formular algunas interrogantes:

a) ¿Cómo se determina el monto del aporte mensual? El proyecto en estudio es impreciso al respecto. Pareciera que, en el caso de un arrendatario que no es beneficiario del subsidio habitacional, dicho monto queda entregado a lo que las partes acuerden libremente, cosa que en una relación particular-

sociedad inmobiliaria equivale a decir que las condiciones del contrato las fija esta última.

En tal hipótesis, el proyecto únicamente dice, primero, que el interesado se obliga a efectuar "aportes periódicos por el equivalente al porcentaje correspondiente al precio de compraventa de la vivienda"; y segundo, que el precio de compraventa y el aporte se expresarán en unidades de fomento. O sea, no se aclara cuál será el monto del aporte, porque no se dice qué porcentaje del precio de la compraventa se utilizará como parámetro. Además, se pone como referencia el precio de la compraventa y no el valor comercial de la vivienda.

En el caso de un arrendatario que es titular del subsidio habitacional, la iniciativa señala que el aporte "no podrá exceder del veinticinco por ciento de la renta líquida mensual que acredite tener al momento de celebrar el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, incluida la renta de cualquiera persona que se constituyere en fiador y codeudor solidario de aquél."

b) ¿Cuál es la finalidad del ahorro metódico? Sabemos que él se materializa mediante los aportes sistemáticos que el arrendatario realizará en la cuenta de ahorro especial que al efecto abrirá en alguna de las instituciones señaladas en el artículo 1°.

Pues bien, ¿cuál es el propósito de este ahorro metódico?

El proyecto en análisis nos dice que los recursos depositados metódicamente en la respectiva cuenta de ahorro constituyen un "fondo para la vivienda", y están destinados a dos finalidades, a saber: 1°) al pago de las rentas de arrendamiento; y 2°) a la acumulación de fondos para financiar la compra de la correspondiente vivienda. Con todo, no se aclara qué porcentaje de dicho aporte va a uno y a otro fin.

Nos interesa detenernos en este aspecto. ¿Los pagos mensuales que la institución financiera haga a la sociedad inmobiliaria serán sólo por concepto de "renta de arrendamiento" o también llevarán implícito un prepago parcial del precio de la compraventa futura?

En el sistema tradicional de leasing, los pagos mensuales involucran la renta y una parte del precio. De esta manera, vencido el plazo del arrendamiento, el arrendatario tiene ya amortizada una fracción significativa del precio, producto de los abonos parciales, pudiendo, en consecuencia, optar a la compra del objeto pagando sólo el saldo y no el total de su valor. La parte que el arrendatario debe pagar al ejercer su opción de compra queda previamente establecida en el respectivo contrato de arrendamiento con opción de compraventa.

El texto despachado por la Honorable Cámara de Diputados insinuaba, en un caso particular, la existencia de un prepago o abono parcial. Su artículo 10 hacía referencia a "Los fondos existentes en la cuenta o enterados en la

sociedad inmobiliaria como abonos parciales destinados al pago del precio de compraventa"; y el artículo 23, inciso final, disponía que "El reglamento establecerá las condiciones y la periodicidad con que la sociedad inmobiliaria deberá informar a los arrendatarios promitentes compradores que hubieren celebrado contratos en la forma señalada en el inciso anterior, con objeto de que conozcan, durante toda la vigencia del contrato, el monto de la renta de arrendamiento, los abonos parciales destinados al pago del precio de compraventa y el monto acumulado y pagado del precio."

Con todo, salvo el caso visto (que correspondía a un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa celebrado directamente entre el particular y una sociedad inmobiliaria; es decir, no intervenía la institución financiera, ni había, por lo tanto, contrato de ahorro metódico), tanto el texto del mensaje como el del primer informe en este segundo trámite constitucional parecen desechar la idea de los prepagos parciales del precio. Incluso las normas establecidas por la Honorable Cámara de Diputados, que reconocían tales prepagos en el caso excepcional ya señalado, han sido suprimidas en el informe que nos ocupa.

Por lo tanto, el pago mensual que la institución financiera realiza a la sociedad inmobiliaria lo es sólo a título de "renta" y no involucraría, en ninguna hipótesis, prepagos, abonos o amortizaciones parciales del "precio". En cambio, el saldo acumulado en la cuenta de ahorro especial, y sus respectivas capitalizaciones, están destinados al pago del precio de la vivienda, una vez que al arrendatario le corresponda ejercer dicha opción. El problema, sin embargo, es que en ninguna parte del proyecto se dice qué porción del aporte mensual va a renta y cuál a acumulación para pago futuro del precio.

c) ¿Cuánto debe acumular el arrendatario para optar a la compraventa del inmueble?

Este punto está explicitado en la iniciativa de ley: el precio acordado por las partes. A este respecto, los antecedentes entregados por el Ejecutivo resultan muy interesantes, porque el ejemplo propuesto en la página 10 del informe técnico anexado al texto del mensaje nos aclara a cuánto ascenderá normalmente el precio. Dicho documento discierne sobre la base de que el precio corresponderá al valor de la vivienda. Esto significa que el arrendatario, junto con tener que pagar regularmente sus rentas de arrendamiento y ahorrar metódicamente en su cuenta especial, debe reunir, en el plazo que se estipule al efecto, un monto equivalente al valor íntegro de la vivienda, el que estará expresado en unidades de fomento. Es decir, tal como ha quedado establecido, el pago regular de sus rentas mensuales no le servirá para amortizar parcialmente el precio.

Adicionalmente, cabe tener presente que en la determinación del precio a pagar una vez expirado el arrendamiento no se considera la depreciación normal del valor de la vivienda derivada de su uso y de su antigüedad, pues el

proyecto no salva expresamente esa situación. Y el propio ejemplo contenido en el informe técnico tampoco considera tal elemento.

Incluso más: si por circunstancias ajenas al arrendatario la rentabilidad de sus ahorros metódicos fuere inferior a la proyectada al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa y, por consiguiente, si vencido el plazo del arriendo no hubiere acumulado el monto del precio, el arrendatario apenas dispondrá de un período de gracia, ascendente a doce meses, dentro del cual debe completar necesariamente dicho monto, bajo sanción de resolverse el contrato de promesa de compraventa.

Hay por lo menos tres casos en los que podría producirse tal situación. El primero, si los fondos acumulados no tuvieran la rentabilidad proyectada al momento de suscribirse el contrato respectivo (el ejemplo dado por el Ejecutivo supone una capitalización anual de 7 por ciento, pero en ninguna parte de la iniciativa se establece esa tasa mínima de capitalización). El segundo caso se relaciona con las comisiones que la institución financiera cobrará al titular de la cuenta, cuyo monto fija unilateralmente ella, las que, sin duda, podrían afectar el saldo final acumulado (en el ejemplo citado anteriormente, este elemento ni siquiera fue considerado). El último es que, al no establecerse en el proyecto un piso mínimo destinado a capitalización para pagar el precio, es muy difícil asegurar que al término del arrendamiento no se producirán diferencias sustanciales o significativas entre el precio estipulado y el saldo acumulado.

Lo anterior equivale a decir que si, transcurridos diez, quince o veinte años de vigencia del arrendamiento, según sea el plazo estipulado, el arrendatario no alcanzó a reunir el monto del precio, el cual -insistimos- se expresa en unidades de fomento, pierde todo, a pesar de haber cumplido regularmente con el pago de sus rentas y con el depósito de sus aportes metódicos.

A mayor abundamiento, como en este caso la iniciativa en estudio dispone que habría incumplimiento del arrendatario, éste se vería expuesto, incluso, a perder todos sus ahorros metódicos, por cuanto la sociedad inmobiliaria podría ejercer las acciones civiles contempladas en la ley para los casos de incumplimiento; esto es, podría demandar indemnización de perjuicios y embargar los fondos acumulados.

Lo expresado precedentemente se deduce en forma clara del ejemplo propuesto en la página 10 del referido informe técnico. Luego, ¿dónde está la ventaja para el arrendatario? Si éste se halla obligado a pagar una renta mensual de arrendamiento, expresada en UF, y conjuntamente con ello debe reunir en el plazo estipulado el valor del inmueble, también formulado en UF - que es el mismo de la vivienda nueva-, ¿qué diferencia habría respecto de la situación actual de los arrendatarios? ¿Por qué ellos optarían por ingresar al sistema, si, tal como se expuso, más que ventajas incluso pondrían en serios riesgos sus ahorros de toda una vida?

2° Relación arrendatario-sociedad inmobiliaria. El tratamiento dispensado en el proyecto en estudio al arrendatario titular de los fondos acumulados en su respectiva cuenta de ahorro especial, es otra de las materias que nos aportan interesantes elementos de juicio y nos permiten ponderar en su debida dimensión la iniciativa en estudio.

Desde luego, cabe advertir que al arrendatario no se le reconoce atribución alguna respecto de los fondos acumulados en su cuenta de ahorro, los cuales son administrados exclusivamente por la institución financiera, la que se entiende directamente con la sociedad inmobiliaria, a la cual efectúa los pagos mensuales de la renta estipulada. Ni siquiera se contemplan situaciones de excepción, como incumplimientos contractuales de la sociedad inmobiliaria, en los que el arrendatario pueda dar órdenes de no pago a la institución financiera. Adicionalmente, ésta tiene derecho a cobrar una comisión al titular de la cuenta, cuyo monto original es fijado unilateralmente por ella, al igual que sus posteriores modificaciones, las que ni siquiera está obligada a comunicar previamente al ahorrante. Inclusive, dicha institución puede celebrar convenios con otras entidades no contempladas en el proyecto para conferirles la administración de los respectivos dineros, convenios de los que tampoco tiene obligación de dar noticia al titular de la cuenta de ahorro.

Por último, la iniciativa no establece ningún piso de rentabilidad para ese titular, como ocurre por ejemplo en las AFP, único evento en el que nos parecerían apropiadas las amplias atribuciones de administración que se confieren a las instituciones financieras y las limitaciones que se establecen, en relación a estos recursos, respecto del titular de los mismos. Si se obliga al arrendatario, a capitalizar parte de sus ingresos, lo mínimo que debiera consignarse en el proyecto es un piso de rentabilidad.

Por otro lado, el arrendatario -quien, a su vez, es trabajador dependiente- queda sometido, por el solo ministerio de la ley, al descuento por planilla del aporte que se hubiere comprometido a efectuar en la respectiva institución financiera, deducción que su empleador hará de la correspondiente remuneración. El trabajador no puede hacer sus aportes mensuales directamente en la cuenta de ahorro; no tiene derecho a pactar con su patrón este sistema, sino que debe soportarlo por imposición legal. Y esto nos parece exagerado, si consideramos la forma como el proyecto en análisis resuelve los casos en que el empleador hace el descuento, pero no deposita dichos dineros en la cuenta de ahorro del trabajador, evento en el cual, si aquél niega en definitiva el pago, es éste quien sufre las consecuencias. ¡Ni siquiera se tipifica el delito de apropiación indebida en tales casos! Simplemente, el trabajador soporta los riesgos que la propia ley le impone.

Si analizamos ahora las causales de terminación anticipada del contrato de arrendamiento y de promesa de compraventa establecidas en el artículo 35, veremos que en ninguna de ellas se consideran los casos de incumplimiento de las obligaciones del arrendador, como, por ejemplo, la de no turbar el goce

pacífico de la vivienda dada en arrendamiento. Todas ellas dicen relación al arrendatario, e incluso si éste se ve privado de la vivienda en virtud de una acción judicial deducida por un tercero en contra del arrendador o de su destrucción material imputable a vicios redhibitorios. Así, los artículos 34 y 36 no contemplan la posibilidad de que el arrendatario demande la resolución del contrato con indemnización de los perjuicios respectivos.

En contraste con lo anterior, el proyecto es extraordinariamente cuidadoso al establecer los resguardos y garantías de que dispondrá la sociedad inmobiliaria. Cabe recordar -al llegar a este punto- que en un contrato de leasing normalmente la parte arrendadora goza de una posición más favorable que la arrendataria, porque ésta simplemente es titular de un derecho personal, el que, además, está limitado en esta iniciativa, porque ni siquiera puede dar la vivienda en subarriendo, ni cambiar su destino, como ocurre en el Derecho común; en cambio, aquélla, además de ser titular de un derecho personal derivado del contrato de arrendamiento y de la promesa de compraventa, posee un derecho real emanado de la propiedad del inmueble.

Pues bien, la legislación en estudio consagra diversos resguardos adicionales en favor de la sociedad inmobiliaria, tales como el fondo de garantía, los seguros, el fondo para la vivienda acumulado en la cuenta de ahorro, las acciones judiciales de que puede hacer uso en caso de no pago de "los aportes" y en las restantes hipótesis contempladas en el proyecto, etcétera. Incluso, cabe hacer notar que la sociedad inmobiliaria puede demandar la resolución del contrato si el arrendatario se atrasa en el pago de los aportes que debe hacer regularmente a la institución financiera para ser depositados en su cuenta de ahorro. Es decir, ni siquiera estamos hablando del no pago de las rentas de arrendamiento a la sociedad, sino que el proyecto va más lejos: aun cuando éstas se hayan pagado regularmente, la sociedad puede poner término al contrato si el arrendatario se atrasa en los depósitos que metódicamente debe hacer en la cuenta respectiva.

En definitiva, señor Presidente, éstas y otras observaciones que omitiré en esta exposición, me llevan a dudar de la eficacia y de las proyecciones reales que tendría la iniciativa en el evento de prosperar. Tal como viene explicado en el informe técnico del Ejecutivo, nada hace pensar en un fracaso del sistema. Sin embargo, hay una distancia abismante entre las consideraciones de dicho informe y las normas propuestas en el texto del mensaje.

Y porque estamos hablando del sueño de la casa propia; porque estamos estructurando un sistema al que las familias se amarrarán durante un larguísimo período; porque estamos imponiendo al Estado de Chile un endeudamiento que va más allá de un solo período de Gobierno; porque, en fin, estamos regulando el destino de los ahorros que las familias chilenas pudieran llegar a reunir tras una vida entera de sacrificios, creo necesario y prudente manifestar mis aprensiones en torno al proyecto.

No estoy en contra del sueño de la vivienda propia. Antes bien, precisamente porque no quiero ver frustrado ese sueño, he estimado mi deber formular estas observaciones.

Por último, señor Presidente, debo mencionar tres antecedentes adicionales.

En primer lugar, entiendo que algunos señores Senadores se harán cargo de los aspectos constitucionales a que someramente hizo referencia el Honorable señor Zaldívar, relativos a la posibilidad de comprometer presupuestos futuros por parte del Ejecutivo, asunto que se debatirá más adelante y que, por lo tanto, me abstengo de comentar en esta exposición.

Seguidamente, la experiencia sobre sistemas similares aplicados en otros países demuestra que no han funcionado. Por lo menos -de acuerdo con los datos de que disponemos-, en Francia, no ha sido operativo en adquisición de viviendas para familias, pero sí ha arrojado resultados satisfactorios en los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de oficinas y de inmuebles destinados al comercio.

Por último, dejo expresa constancia de mi extrañeza por el hecho de que, al discutirse una iniciativa de las proyecciones aquí señaladas para la solución de los problemas habitacionales, no contemos con la presencia del señor Ministro del ramo en esta Sala.

He dicho.

El señor VALDÉS (Presidente).- A ese respecto, puedo dar una explicación a Su Señoría. El señor Ministro de Vivienda y Urbanismo me llamó para expresar que, efectivamente, le tomó de sorpresa la inclusión de este proyecto en el primer lugar de la tabla de hoy. No pudo asistir, pero anunció que concurriría a las sesiones de Comisión y de la Sala cuando ésta lo discuta en particular, ya que la materia le interesa enormemente.

También el Senador señor Ríos transmitió estas excusas del señor Ministro al iniciarse la sesión.

Corresponde usar de la palabra al Honorable señor Thayer.

El señor THAYER.- Señor Presidente, me referiré al tema muy brevemente en esta oportunidad, ya que el proyecto amerita una discusión muy a fondo, la que deberá llevarse a efecto más adelante.

Comparto las apreciaciones relativas a la trascendencia de la iniciativa. Creo que tiene una enorme significación social.

Me preocupa el uso un tanto abusivo del término leasing. Esto, como ya lo han señalado varios señores Senadores, es una impropiedad; pero no es una cuestión puramente jurídica. Aquí hay envuelta una situación que no debe inducir a error.

Muchos Senadores hemos celebrado, por ejemplo, contratos de leasing para comprar un automóvil, empleando en ello los recursos que para gastos de

transporte nos proporciona el Senado. Pero ocurre que, mediante el pago de las cuotas fijadas -pueden ser 36-, vamos pagando el vehículo y, al terminar este período, durante el cual lo hemos usado (arrendándolo mediante el pago de la cuota), tenemos la opción de quedarnos con él. Habitualmente se tiende a hacerlo.

Por lo que he podido ver del proyecto, que es complejo, valioso, pero sumamente extenso, coincido con lo que ha apuntado muy oportunamente el Honorable colega que me ha precedido en el uso de la palabra: este tipo de contrato no es de leasing; es un arrendamiento con promesa de compraventa. Las cuotas que se pagan no son parte del precio. Y es normal que no lo sean, porque de lo que se trata en realidad es de un contrato de promesa de compraventa. En este contrato, regido por el Código Civil, se puede -y aun se debe- otorgar cierta suma como garantía de la celebración de él. Pero ocurre que aquí -entendámoslo claramente- se propone que durante quince años, o en un lapso de ese orden, se pagará una cuota metódica de ahorro que comprende claramente un grueso porcentaje (la parte principal de ella) y que se destina a arrendamiento y el saldo va a un fondo de ahorro, que no es, todavía, pago a cuenta.

Me preocupa este hecho por las siguientes razones.

Dentro de los términos del proyecto cuya idea, repito, es excelente, lo que debemos cuidar como Senadores y legisladores es que el articulado sea capaz de concretarlo. Pero elementos como el que mencioné suscitan tal inquietud que sólo al mencionarlos merecerán la atención de Sus Señorías, porque en el país ya existe experiencia al respecto.

Si el que contrata este arrendamiento con promesa de compraventa es un dependiente, se dice que el descuento no podrá exceder del 25 por ciento de su renta mensual o sueldo. Pero sucede que, aun cuando las remuneraciones se reajustan una vez al año, el contrato de arrendamiento en este tipo de transacciones regidas por la ley en proyecto se fija en unidades de fomento. En consecuencia, vamos a tener un arrendamiento expresado en UF y un tope de 25 por ciento de una renta que no se reajusta sino una vez al año, supuesto el caso habitual en Chile. No está claro qué sucedería si llegara a acontecer que en quince años el índice de inflación evolucionara en proporciones distintas de las limitadas que se registran ahora. Todavía hoy se sufren las consecuencias de variaciones mayores; lo saben todos los deudores hipotecarios en créditos para la vivienda que están sirviendo una obligación mensual fijada en unidades de fomento, y que la afrontan con un sueldo reajutable de acuerdo con otro indicador. Un sistema legal que gradúa la obligación del arrendatario que es -trabajador- en UF y que no sobrepase el tope de 25 por ciento de un sueldo reajustado sólo una vez al año, causa una desarmonía que habrá que ver cómo se arregla. Y el incumplimiento de los pagos puede ocasionar la pérdida de ahorros sumamente valiosos.

Además de estas observaciones, muchas otras podrían formularse. Por ejemplo que, según cálculos que vi, hay un cierto exceso de optimismo. Es muy bueno el optimismo; pero, en realidad, si en el país se han registrado diez años seguidos de crecimiento del producto, contar, como base económica del proyecto, con el hecho de que durante al menos quince años más tendremos igual crecimiento continuo, con un promedio aproximado de 5 por ciento anual (con lo que se completaría más de un cuarto de siglo en la misma tendencia positiva), es imaginar una meta aceptable, deseable con toda el alma, pero que podría resultar excesivamente optimista.

Escuchaba hace dos o tres días a un economista referirse a su conversación con un ministro del Tesoro del Reino Unido, el que comentaba lo curioso que es el hecho de que los chilenos no se imaginen que las cosas pueden cambiar, pues creen que el sistema, ciertamente muy favorable en que se encuentran, se mantendrá indefinidamente. La vida económica tiene ciclos muy grandes, los que, en esta materia, pueden ocasionar un desajuste de bastante importancia. Por tales razones, supuestos el crecimiento continuo e inflación controlada durante un lapso de quince años, el proyecto apunta hacia lo que se halla más o menos programado; pero no es muy seguro que eso se cumpla. Y las consecuencias de que suban las obligaciones del promitente comprador o arrendatario y de que al mismo tiempo sus remuneraciones no se reajusten en la misma proporción, suscita ciertas prevenciones que nos van a obligar, como Senadores, a adecuar este proyecto (que es, repito, muy favorable, muy interesante, digno de la mayor atención) de modo que responda a las expectativas que se han cifrado en él.

He dicho.

El señor VALDÉS (Presidente).- Tiene la palabra la Honorable señora Soto.

La señora SOTO.- Señor Presidente, consideramos que la iniciativa tiene un hondo contenido humanista. Desde luego, apunta a fortalecer la familia; propender a ella es deber principalísimo del Estado, consagrado en el artículo 1° de la Constitución Política. Además, da cuenta de un derecho natural que es anterior al Estado, como es el de tener una casa propia. Eso lo ve uno incluso en la naturaleza. O sea, no es un sueño de sólo el ser humano.

Durante todo este tiempo de gran crecimiento económico hemos descuidado dos aspectos fundamentales: primero, la familia -hemos negado a la gente más joven la posibilidad de fundar una familia, porque no tiene acceso a una vivienda- y, segundo, la clase media. Nos hemos preocupado, en realidad, de los extremos. Me parece bien atender siempre a las personas más desvalidas; pero, en el hecho, durante esta última década la clase media se ha ido empobreciendo y carece de todo incentivo. Este proyecto viene precisamente a suplir tal carencia, porque restablece la esperanza de la casa propia para aquella clase media, para el estrato intelectual que comienza, para los profesionales jóvenes que quieren fundar una familia.

Es cierto, y me hago cargo de las -si pudiéramos llamar así- prevenciones formuladas respecto a que durante tan largo tiempo el sistema económico puede experimentar variaciones. Desde luego, la unidad de fomento ha sido una cruel pesadilla para todos los chilenos; la sufrimos muchos de nosotros, y, para colmo, en lo que resta del año, a causa del gran salto que registrará, el efecto que tendrán que soportar los deudores hipotecarios será bastante brutal. Entonces, podríamos aprobar la idea de legislar, que es muy buena, y durante la discusión particular ver la posibilidad de prevenir los inconvenientes posibles.

Cabe recordar que cuando se establecieron las unidades de fomento tenían un fin especialísimo y estaban acotadas al 25 por ciento de lo que la persona ganara. Debemos pensar en una solución a largo plazo, que considere también las eventualidades que pueden ocurrir a nivel mundial. Es cierto que el país presenta muy buenas perspectivas, pero como cada vez somos más interdependientes del resto del mundo, debemos pensar en los cambios que experimenta la economía. Si somos capaces de eso, creo que podremos entregar una solución que todo el país aguarda con gran esperanza.

En consecuencia, como hemos tenido una discusión tan positiva, ojalá pudiéramos -con la salvedad de que primero intervengan los señores Senadores inscritos- dar por aprobada la idea de legislar.

El señor VALDÉS (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Gazmuri.

El señor GAZMURI.- Señor Presidente, nosotros votaremos favorablemente el proyecto en general.

Esta iniciativa -se ha dicho acá reiteradamente- intenta crear mecanismos nuevos a fin de resolver el que es, sin duda, uno de los problemas sociales más graves de nuestra sociedad: el déficit de vivienda, el cual es particularmente serio en los sectores populares y medios del país, no obstante el inmenso esfuerzo realizado por el Gobierno del Presidente Aylwin en esta materia, utilizando los instrumentos y programas actuales, más el desarrollo que ha tenido lugar en tal sentido en el sector privado, que no recibe subsidio del Estado.

A pesar de esos esfuerzos y de que hemos llegado a niveles de construcción de viviendas que Chile no había alcanzado en muchos años, si tomamos en cuenta los resultados de 1992, período durante el cual se construyeron aproximadamente 100 mil, entre casas definitivas y soluciones habitacionales, concluiremos que, a este paso, demoraríamos más de dos décadas en resolver el déficit. Porque el ritmo actual de construcción permite cubrir las necesidades de habitación de las nuevas familias -se calcula que entre 70 mil a 80 mil grupos familiares ingresan anualmente a la demanda de casa propia-, y reducir únicamente en 10 mil o 15 mil unidades al año el déficit, que, como se ha expresado, oscila entre 500 mil y 800 mil viviendas.

Por lo tanto, sólo basta proyectar la cifra de crecimiento en este campo - insisto en que es una de las más altas de los últimos años- y la de déficit para determinar que, de mantenerse este nivel de construcción, tardaremos 20 ó 30 años en lograr que la casa propia sea, efectivamente, una aspiración a la que tengan acceso real miles de familias de chilenos, especialmente de sectores populares y medios.

El tema central a que nos convoca la discusión de este proyecto es el de movilizar la mayor cantidad de recursos posible con el propósito de aumentar sustantivamente, en plazos más o menos breves, el índice de construcción de viviendas obtenido durante el actual Gobierno, que -reitero- es muy alto respecto de décadas anteriores.

Este problema afecta a todo el país. En la Región del Maule -que represento en el Senado- se estima que la carencia es de 30 mil a 45 mil unidades. Allí se ha más que doblado el número de casas construidas al año, con relación a lo efectuado en este rubro en el Régimen anterior. Pero, sin duda, al ritmo de 4 mil o 5 mil viviendas y soluciones habitacionales del último tiempo, tampoco a nivel regional podremos suplir ese déficit, si no realizamos esfuerzos mayores.

No creo que el proyecto vaya a resolver la situación; pero, sí, genera posibilidades y mecanismos nuevos y, especialmente, agiliza el sector de la construcción, maximizando algunas fuentes de dinamización.

Por una parte, a través de las sociedades inmobiliarias y de la inversión que signifique esta modalidad de acceso a la vivienda, pueden mobilizarse recursos de los inversores institucionales, vale decir, de las Administradoras de Fondos de Pensiones. Se acoge así una demanda que, incluso, planteamos en el programa de la Concertación -y hemos avanzado en este aspecto-, en el sentido de orientar las eventuales inversiones de los Fondos de Pensiones, manteniendo la seguridad de las mismas, hacia áreas donde haya necesidades sociales, económicas o de desarrollo importantes en el país, y no empleándolas en instrumentos financieros secundarios o terciarios. La iniciativa posibilita que una parte de ese Fondo, que constituye el ahorro más cuantioso de que dispone el país, se dirija a un ámbito socialmente tan preponderante como el de la vivienda.

Por otro lado, permite movilizar el ahorro de las personas de sectores medios, de sectores medios bajos y -diría- de las familias jóvenes. Porque seguramente la nueva modalidad será utilizada, de manera particular, por las familias recién formadas que pretenden acceder a la vivienda, pero que a causa de su juventud no cumplen las condiciones del ahorro previo que hoy se exigen para adquirirla, el cual, con subsidio o sin él, asciende a alrededor del 25 por ciento del valor de una casa.

Por consiguiente, de este modo se canalizan la inversión y el ahorro y se genera un marco institucional nuevo. Por ello, acogemos con entusiasmo el proyecto.

Indiscutiblemente, en el debate desarrollado aquí se han abordado temas que será necesario profundizar en la discusión particular de la iniciativa. Me referiré solamente a cuatro de esos aspectos.

En primer lugar, si bien el articulado resguarda de manera suficiente los derechos y garantías de las sociedades inmobiliarias -lo que es razonable, para asegurar que efectivamente haya un flujo de inversión en este sector-, creo indispensable revisar la forma en que se protegen los derechos de los arrendatarios. Este es un punto de enorme relevancia, porque la experiencia indica que, normalmente, la relación entre este tipo de sociedades y los usuarios del sistema es muy desigual.

Por ese motivo, me parece que la preservación de los derechos de estos últimos es una cuestión fundamental. Por ejemplo, esta mañana, durante el estudio del proyecto relativo a las ISAPRES, apreciamos que en los contratos, cuyas cláusulas se supone que deben resguardar por igual los intereses de ambas partes, las condiciones atinentes a esas entidades especializadas en atención de salud son completamente distintas de las que afectan a los usuarios. Y como en materia de vivienda muchas veces la situación es análoga, considero que en las indicaciones que eventualmente presentemos a la iniciativa este asunto deberá merecer especial atención: cómo resguardar los derechos de los usuarios del sistema, quienes serán, finalmente, los que más contribuirán a su funcionamiento y financiamiento.

En segundo término, pienso que tanto en este aspecto como en el de las viviendas populares y medias es imperioso desarrollar mecanismos de verificación de calidad. Los Parlamentarios recibimos innumerables denuncias, día tras día, sobre incumplimiento por parte de las sociedades constructoras de casas, ya sea para adquirentes a través del SERVIU o de otros planes financiados con intervención del Estado.

En mi Región (Séptima), es común que, a los 4, 5 ó 6 meses de la entrega de poblaciones o conjuntos habitacionales, comiencen a aparecer fallas estructurales. Eso es imperdonable, sobre todo cuando se trabaja para resolver necesidades sociales y, además, con recursos públicos.

En general, el negocio inmobiliario destinado a solucionar la carencia de vivienda de los sectores medios y populares es bastante poco cuidadoso en lo referente a la calidad del producto que entrega. Por esta razón, es imprescindible establecer los mecanismos mediante los cuales los arrendatarios y futuros dueños de las casas puedan verificar, realmente, que la calidad de las mismas corresponde a los montos fijados por concepto de renta de arrendamiento y de capitalización.

En tercer lugar, me merece muchas dudas la obligación incorporada en el proyecto en orden a contratar un seguro de desempleo para precaver eventuales incumplimientos de los usuarios en el pago de las cuotas, tanto de capital como de arriendo. En el país no existe experiencia en materia de seguro de desempleo. Y, dado que no tenemos cultura en

esta clase de seguros, quizás ese requisito implique introducir en la legislación, a título muy específico, una exigencia que todavía no estamos en condiciones de implementar, ya que, incluso, en la sociedad chilena la inmensa mayoría de los trabajadores tiene problemas concernientes a su empleo eventual. Además, ésta es la modalidad de trabajo corriente de millones de compatriotas.

En cuarto y último término, comparto la preocupación evidenciada aquí respecto de un tema que no tiene que ver directamente con la vivienda, pero que está muy vinculado a ella. Se trata del modo en que se desarrolla la urbanización en nuestro país y del hecho de que los programas de construcción de casas se orientan hacia un tipo de urbanización que, en mi concepto, no es sostenible. Y esto ocurre no sólo en Santiago, sino también en ciudades medianas y pequeñas, donde a veces la situación es dramática.

Conozco en detalle los casos de Curicó y Talca. Allí, la realización de programas de viviendas se ve crecientemente obstaculizada por la ausencia de suelo urbano aprovechable. La tendencia histórica y cultural en Chile ha sido evitar la construcción en altura. La idea de que la casa propia, en el sentido físico, debe tener jardín, patio y antepatio, por pequeños que sean, va generando un tipo de urbanización incompatible con el desarrollo armónico de las ciudades, o con la utilización racional de los mejores suelos agrícolas del territorio -hoy, muchos de ellos están siendo invadidos por poblaciones urbanas-, y tampoco permite el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

Estoy consciente de que éste no es un problema simple. Sin embargo, a mi modo de ver, es preciso estimular la densificación urbana. Esta es una cuestión central y debiera ser declarada política del Estado. De lo contrario, construiremos ciudades caras, extensas, con mala infraestructura de servicios, sin espacios de recreación. En síntesis, produciremos un desarrollo urbano totalmente inconciliable con una concepción moderna de la vida en la ciudad.

Ese mismo problema se presenta, de manera creciente, en cuanto a la localización de la vivienda rural. Se construye donde se pueden comprar tierras destinadas a solución habitacional para los beneficiarios del subsidio rural. Pero las casas carecen de luz eléctrica y no cuentan con servicios de utilidad pública, ni con escuelas. Hay una absoluta anarquía en la localización de la vivienda campesina, producto de políticas públicas, como la del subsidio rural.

Sería conveniente aprovechar la discusión de este proyecto para iniciar una política de concesión de determinados privilegios, por parte del Estado -al que corresponde hacer estas cosas-, a aquellos ciudadanos que se acojan a los sistemas de subsidio habitacional y que estén resueltos a optar por la construcción en altura, en programas de mayor densificación urbana.

Ese y otros instrumentos de orientación de las políticas públicas pueden coadyuvar al propósito de tener ciudades exentas de los problemas que actualmente presentan, de manera dramática, Santiago y las principales metrópolis del país, y que empiezan a manifestarse, igualmente, en todas las ciudades intermedias a lo largo de Chile.

He dicho.

El señor VALDÉS (Presidente).- Ha terminado el tiempo del Orden del Día.

Corresponde votar.

Se procederá a tocar los timbres para llamar a los señores Senadores a fin de que participen en la votación, porque esta iniciativa contiene normas de rango orgánico constitucional y, por lo tanto, su aprobación requiere un quórum de 26 votos.

En votación.

**--(Durante la votación).**

El señor DÍEZ.- Señor Presidente, voy a votar favorablemente este proyecto de ley, porque creo conveniente modernizar nuestras instituciones, de manera de propender a facilitar la participación e iniciativa de las personas y de las organizaciones que éstas forman en la solución de las grandes carencias nacionales.

Comparto muchos de los conceptos vertidos en esta Sala por el Honorable señor Gazmuri sobre el desarrollo de las medianas y pequeñas ciudades. Por eso, vale la pena aprobar la idea de legislar. Pero pienso que la iniciativa nos obliga a una revisión muy cuidadosa, por los siguientes aspectos: primero, la poca experiencia que tenemos en materia de leasing, al menos en vivienda; segundo, el atraso que hay con relación a algunas instituciones que consagra el Código Civil; tercero, la rápida desvalorización de las viviendas ubicadas en ciertas zonas, a causa del clima (porque puede acontecer que, finalmente, el precio de venta resulte muy superior al valor comercial de la propiedad), y cuarto, la ausencia de seguros de desgravamen, que son absolutamente indispensables para la tranquilidad de la vida familiar. Además, deben estudiarse detenidamente las normas que fijen las comisiones e intereses que se pueden cobrar por los servicios que se presten y, también, establecerse límites a los intereses penales.

En síntesis, de alguna manera debemos revisar toda la institución vinculada con la materia, a fin de que la esperanza que una persona ha puesto al ahorrar dinero mensualmente -más allá de lo que esté pagando por un arriendo- no se vea expuesta a los riesgos que vemos que se producen tan a menudo con una legislación de este tipo, de contratos sucesivos, como ha sucedido, por ejemplo, en la compraventa de automóviles a crédito y por cuotas.

Estoy de acuerdo en que exista un sistema donde se permita el leasing para la adquisición de viviendas. Pero creo que, con motivo de la elaboración del segundo informe en la Comisión técnica respectiva y a través de las distintas indicaciones que puedan formular los señores Senadores, ha de tomarse en cuenta que, además del progreso que esto representa, de las esperanzas que existen y de la eficacia que pueda tener el sistema, deben adoptarse medidas conservadoras en cuanto a garantías, prestaciones claras y límite de intereses, y, probablemente, contemplar un seguro para las personas que durante algunos años han participado en aquél y que, por causas ajenas a su voluntad, se ven en la imposibilidad de seguir pagando sus cuotas.

Todas estas circunstancias deben ser previstas en la ley, respetando lo más posible la libertad de las partes, sin olvidar que es obligación del legislador proteger a quien no sólo tiene una situación económica desmejorada, sino, también, menos capacidad de asesoría jurídica y de analizar sus proyecciones futuras.

Señor Presidente, deseando que este sistema tenga el mejor de los éxitos, y en la idea de que podamos perfeccionarlo tanto con el proyecto en debate como en el transcurso de las experiencias de los próximos años, doy mi aprobación a la iniciativa. Desde luego, formularé una indicación -que no es usual en la legislación nacional, pero sí lo es en alguna extranjera- para que la misma ley obligue a su revisión dentro de un período de tres años, a fin de ver si realmente está operando bien, o si es necesario hacer algunos ajustes. De esta manera nosotros estaríamos cumpliendo cabalmente con nuestra función legislativa.

Voto que sí.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, creo que este proyecto es muy importante. Pero tengo muchas aprensiones sobre él, por las distintas intervenciones que he escuchado hoy en este Honorable Senado.

Mucho hemos hablado de los sectores medios, de los sectores jóvenes. Y la verdad es que me produce temor la circunstancia de que pueda perderse el principio de focalización de los recursos que el Estado debe asignar a las áreas que realmente son merecedoras de un aporte de éste que les permita dar solución a su problema de vivienda. En esa perspectiva, creo que la iniciativa debe ser corregida o, tal vez, precisada. Al parecer, algunos señores Senadores que se refirieron a ella emplearon una terminología muy general, en circunstancias de que, a lo mejor, el subsidio estatal no se otorgará a todas las personas que se acojan al sistema.

Por eso, estimo indispensable la focalización, toda vez que la ayuda del Estado debe ser sólo para gente que no disponga de recursos y cuya situación amerite un aporte extraordinario.

En segundo término, señor Presidente, tengo muchas dudas en lo que dice relación al compromiso del presupuesto futuro. Nuestra Constitución Política, a través de diversas normas -una de ellas se refiere a la contratación de

créditos estatales-, procura que anualmente se lleve a cabo un estudio de las necesidades del año presupuestario siguiente, para que sobre esa base se asignen los recursos correspondientes. Desde ese punto de vista, me preocupa que, mediante los subsidios que el Estado se está comprometiendo a entregar a tan largo plazo, se dejen limitadas las facultades del legislador futuro en la distribución de los mismos, la que necesariamente debe ser casuística. El legislador tiene que ponderar, cada año presupuestario, en qué se invertirán los fondos. Y si ellos ya están comprometidos por leyes dictadas con mucha anterioridad, tal posibilidad se verá muy disminuida, o bien, desaparecerá.

Por las razones expuestas, me abstengo.

La señora FREI.- Señor Presidente, me tocó participar en la Comisión de Vivienda y Urbanismo que estudió el proyecto en debate, la que a mi juicio realizó un trabajo de gran importancia, no sólo desde el punto de vista jurídico y económico, sino especialmente desde la perspectiva social.

Creo que la iniciativa es muy innovadora y visionaria. Y, por lo mismo, durante su discusión particular deberemos analizarla con mayor acuciosidad, tal vez tomando en cuenta muchas indicaciones y aprensiones formuladas aquí por determinados señores Senadores, algunas de las cuales ya fueron examinadas en la referida Comisión, pero perfectamente pueden ser reestudiadas.

Es nuestro deseo que esta iniciativa se apruebe, toda vez que crea una buena posibilidad para que muchas familias de chilenos que mes a mes pagan un arriendo -el que, en cierta manera, es dinero perdido para ellos-, destinen esos recursos a la adquisición de su propia casa, especialmente los sectores de gente joven, la que carece de medios económicos para dar un pie y optar a ello. Además, este sistema permitirá que, con el transcurso del tiempo, las personas vayan ampliando sus viviendas o comprando otras más adecuadas, según como se vaya presentando la familia.

Señor Presidente, este proyecto es -diría- casi revolucionario. Lo hemos estudiado con mucha atención. Así que lo votaré favorablemente, y pediría al resto de los señores Senadores que también lo apruebe, sin perjuicio de las indicaciones que más adelante puedan formularse, porque su fondo nos parece absolutamente beneficioso para gran cantidad de chilenos.

Voto afirmativamente.

El señor MC-INTYRE.- Señor Presidente, participé en algunas reuniones de las Comisiones que analizaron la iniciativa. Y, en realidad, pude comprobar que es bastante imaginativa, distinta a otros proyectos y de gran importancia en el aspecto social. Sin embargo, durante su estudio se hicieron diversas prevenciones con respecto a varios puntos. También pude apreciar que en algunas oportunidades surgieron soluciones de inmediato, como fue el caso, por ejemplo, de las cajas de compensación. Creo que tales aprensiones y problemas también se presentarán en el futuro, tanto a quienes inviertan en

el sistema, a los empleados y obreros que se acojan a él, como al Estado, que otorgará los subsidios.

Por lo tanto, en vez de distribuir anualmente una inmensa cantidad de subsidios -aproximadamente, 30 mil ó 40 mil-, me parece que en los primeros años de aplicación del sistema sería conveniente destinar una cifra muy inferior a la señalada, alrededor de 5 mil. Y esto deberíamos consagrarlo en el mismo proyecto. Por tratarse de una materia tan importante, creo que tenemos que ir manejándola de acuerdo a la experiencia que se vaya adquiriendo.

Voto que sí.

El señor RÍOS.- En atención al tiempo, como Presidente de la Comisión de Vivienda, no voy a responder en particular todas las aprensiones e inquietudes que, con mucha justicia, se han planteado, algunas de ellas muy importantes para la historia de la ley. Sin embargo, quiero señalar, en términos amplios -y aquí recojo una de las expresiones muchas veces mencionada por el Honorable señor Alessandri-, que los preceptos constitucionales determinan que las leyes aprobadas por el Congreso deben establecer, básicamente, orientaciones generales y los límites de una acción determinada, correspondiendo al Ejecutivo la responsabilidad de reglamentarlas.

Es muy importante mencionar lo anterior, pues gran parte de las inquietudes manifestadas por los señores Senadores están resueltas, en términos globales, en el proyecto en análisis. No obstante, la resolución que el Senado debe adoptar es si va a dictar una legislación reglamentaria, o disposiciones generales que se reglamenten posteriormente por el Ejecutivo en todo aquello que le corresponda, vale decir, en lo relativo a las personas que, mediante un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, contribuyan al fondo destinado al subsidio habitacional del Estado y al cual pueden acceder. Porque todas las otras personas que participan en contratos de arrendamiento quedan sujetas a lo que las partes, libremente, decidan realizar.

Por lo tanto, en el análisis más a fondo que realicen los señores Senadores de esta normativa legal, teniendo presente el aspecto señalado, sin lugar a dudas van a encontrar respuesta a gran parte o a todas las inquietudes mencionadas.

Voto que sí.

El señor ROMERO.- Señor Presidente, voy a fundar en forma muy breve mi voto afirmativo.

A mi juicio, el proyecto viene a solucionar el problema muy serio al cual se enfrentan los jóvenes en particular y los que se encuentran como allegados, pues ambos grupos carecen de posibilidad para optar a un subsidio habitacional. En efecto, a través del sistema de arrendamiento

de viviendas con promesa de compraventa propuesto, en adelante podrán hacerlo.

Quiero hacer presente que la idea de que se trata fue planteada hace mucho tiempo. Conozco a su autor material. Y considero importante hacer honor a quien -quizás por su modestia- no figura en ninguna parte de los antecedentes de la iniciativa.

Me anotan en este momento que sí está mencionado -de lo cual me alegro mucho-; pero, de todas maneras, quiero citar específicamente su nombre en la Sala. Junto con el señor Ministro de Obras Públicas, tuve la oportunidad de trabajar con el ingeniero civil don Sergio Almarza en diversos proyectos. De manera que sé de su capacidad. Incluso, me tocó participar con él en la Cámara Chilena de la Construcción, donde dicho profesional planteó sus primeras ideas.

Me parece muy positivo que el Ministerio de Vivienda acogiera una iniciativa surgida del estudio y análisis que realizó una persona conocedora del tema de fondo. Hoy, según entiendo, es asesor de dicha Secretaría de Estado, atendidas las características de su trabajo.

Lo resalto, señor Presidente, porque pienso que es importante realzar este tipo de hechos.

Voto afirmativamente.

El señor ZALDÍVAR.- Señor Presidente, sólo quiero aclarar dos conceptos, los cuales, a mi juicio, conviene tener presentes.

En primer lugar, la afirmación hecha en cuanto a que un endeudamiento de largo plazo del Estado podría contradecirse con la Constitución, a mi entender, carece de fundamento. Si así fuera, cualquier ley que imponga un gasto permanente y de tracto sucesivo en el tiempo comprometería el Presupuesto de la Nación. Por ejemplo, si se aprueba una ley de pensiones, debe considerarse que el beneficio correspondiente deberá pagarse durante tantos años como viva el pensionado. Sin embargo, dicha ley se sanciona sin mediar problemas de tipo constitucional. Lo mismo ocurre con la fijación de plantas para la Administración Pública; y también -por qué no decirlo- con las autorizaciones que cada año damos al Fisco en la Ley de Presupuestos, para que contraiga deudas con la banca internacional, con el Banco Mundial o con el BID, a 15 ó 20 años plazo.

Por tal motivo, me parece adecuado precisar esa argumentación, porque, aun cuando algunas personas prefieren vivir con un cálculo diario de sus gastos, los países deben agregar a ése los de mediano y largo plazos.

En cuanto al seguro de desgravamen -igualmente mencionado aquí-, cabe destacar que en cualquier contrato puede establecerse un sistema que lo comprenda, pero en forma voluntaria entre las partes. Por lo tanto, es perfectamente posible introducir ese elemento tanto voluntaria como

obligatoriamente. Sin embargo, en materia de viviendas, lo que más encarece los empréstitos para su adquisición es el referido seguro, aun cuando resulte beneficioso para los herederos cuando fallece el titular del crédito. En otras partes del mundo, en cambio, para no encarecer el sistema, rige el concepto de propiedad familiar, con sucesión del crédito de vivienda del titular, el cual se transfiere por herencia a su propia familia. Con ello se evita el seguro de desgravamen. En todo caso, al titular del crédito se da la alternativa de optar entre dicho sistema y el seguro de desgravamen, asumiendo en este último caso un mayor costo.

Por otra parte, quiero destacar que el proyecto en estudio contiene un elemento muy positivo. Porque, como se autoriza un descuento de hasta el 25 por ciento del sueldo de la persona, destinado a incrementar la respectiva cuenta individual de ahorro para la vivienda cuando se celebre un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, además de ese descuento por planilla -que agilizará mucho el sistema de ahorro-, se establece un seguro de desempleo, con el fin de asegurar también que el mecanismo funcione con regularidad, aun en la eventualidad de que el titular quede cesante.

Por todas estas consideraciones, señor Presidente, y estimando que se trata de una legislación de mucha trascendencia, que seguramente se perfeccionará durante la discusión particular, voto que sí.

El señor VALDÉS (Presidente).- Terminada la votación.

*El señor EYZAGUIRRE (Secretario).- Resultado de la votación: 37 votos por la afirmativa y una abstención.*

*Votaron por la afirmativa los señores Alessandri, Calderón, Cantuarias, Díaz, Díez, Fernández, Frei (don Arturo), Frei (doña Carmen), Gazmuri, González, Hormazábal, Huerta, Jarpa, Lagos, Larre, Lavandero, Letelier, Martin, McIntyre, Navarrete, Núñez, Otero, Pacheco, Páez, Palza, Papi, Ríos, Romero, Ruiz (don José), Ruiz-Esquide, Siebert, Sinclair, Soto, Urenda, Valdés, Vodanovic y Zaldívar.*

*Se abstuvo de votar la señora Feliú.*

*El señor VALDÉS (Presidente).- Por lo tanto, queda aprobado en general el proyecto, habiéndose superado el quórum constitucional requerido.*

*Como se hizo presente al inicio de la sesión, el plazo para presentar indicaciones vence el 5 de agosto, a las 12.*

## **VI. TIEMPO DE VOTACIONES**

### **INCORPORACIÓN DE NUEVOS PRECEPTOS EN COMISIONES MIXTAS. CONSULTA A COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN**

El señor VALDÉS (Presidente).- En el Tiempo de Votaciones, corresponde tratar lo propuesto en la sesión recién pasada por el Honorable señor

Otero, en cuanto al procedimiento que debe seguirse en una Comisión Mixta cuando el Ejecutivo presenta indicaciones para agregar preceptos nuevos, no contenidos en el correspondiente proyecto aprobado por la Cámara de Diputados o por el Senado, ni han dado motivo a conflictos entre ambas ramas legislativas. Se trata de un asunto sobre el cual no existe legislación y que merece ser analizado. Los Comités estuvieron de acuerdo en enviarlo a la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento para que ésta informe sobre la materia.

Hago presente a Sus Señorías que los planteamientos sobre el punto están contenidos en la Versión Taquigráfica de la sesión anterior.

En consecuencia, si le parece a la Sala, la materia se enviará en consulta a la referida Comisión.

Acordado.

## **VII. INCIDENTES**

### **PETICIONES DE OFICIOS**

El señor EYZAGUIRRE (Secretario).- Han llegado a la Mesa diversas peticiones de oficios.

El señor VALDÉS (Presidente).- Se les dará curso en la forma reglamentaria.

**--Los oficios cuyo envío se anuncia son los siguientes:**

Del señor Frei (don Arturo):

### **TERRENOS PARA SERVICIO DE SALUD CONCEPCION-ARAUCO (OCTAVA REGIÓN)**

"Al señor Ministro de Bienes Nacionales, solicitándole que los terrenos destinados al Servicio de Salud Concepción-Arauco, mediante resolución N ° 221, de fecha 31 de diciembre de 1990, del Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Octava Región, no sean destinados a otra entidad, pues con ello se comprometería seriamente la viabilidad del hospital de alta tecnología que se pretende edificar en dichos terrenos y cuyo estudio de prefactibilidad, financiado con fondos del Banco Interamericano de Desarrollo, ya ha arrojado sus primeros resultados."

### **DIVERSAS OBRAS PÚBLICAS EN COMUNA DE SANTA JUANA (OCTAVA REGIÓN)**

"Al señor Subsecretario del Interior, pidiéndole aprobar y financiar los siguientes proyectos presentados por el Gobernador Provincial de Concepción, para la comuna de Santa Juana:

"1.- Reparación y reposición de infraestructura y otros locales escolares, (\$ 14.205.000).

"2.- Red de agua potable en calles Lautaro, Colo-Colo y Colipí, (\$ 7.441.000).

"3.- Equipamiento de V.H.F. para Escuelas Rurales y Servicios Públicos II Etapa, (\$ 4.980.000).".

#### FINANCIAMIENTO PARA PROYECTOS DE ELECTRIFICACIÓN RURAL EN HUALQUI (OCTAVA REGIÓN)

"Al señor Subsecretario de Desarrollo Regional y Administrativo, solicitándole aprobar y financiar con F.N.D.R. los siguientes proyectos presentados por la Ilustre Municipalidad de Hualqui a la SERPLAC de la Octava Región:

"1.- Proyectos de Electrificación Rural en:

-Sector Redolino.

-Sector La Palma.

-Sector Santo Domingo.

-Sector San Miguel de Quilacoya.

-Sector La Puntilla.

-Sector Chillancito.

-Sector Ránguel.

-Sector Gomero.

-Sector Vega de Diuca.".

#### FINANCIAMIENTO PARA PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE REFUGIOS PEATONALES EN SANTA JUANA (OCTAVA REGIÓN)

"Al señor Subsecretario de Desarrollo Regional y Administrativo, solicitándole aprobar y financiar el proyecto "Construcción Refugios Peatonales Sector Urbano y Rural", presentado por la Ilustre Municipalidad de Santa Juana y reiterado por el Gobernador Provincial de Concepción, que tiene un costo de \$ 6.910.000.".

Del señor Lavandero:

#### APLICACIÓN DE LEYES N°s. 16.282 Y 19.095 EN DIVERSAS COMUNAS DE LA NOVENA REGIÓN AFECTADAS POR LLUVIAS

"Al señor Presidente de la República, pidiéndole la aplicación de las normas contenidas en las leyes 16.282 y 19.095, que legislan sobre casos de sismos o catástrofes, a las siguientes Comunas de la IX Región: Carahue, Toltén, Loncoche, Teodoro Schmidt, Puerto Saavedra y Curarrehue, y declararlas "zonas afectadas", en atención a los graves daños y deterioros que han producido las intensas lluvias.

Aunque aún no existe una evaluación definitiva, especialmente en el sector agrícola pecuario, en infraestructura vial y en viviendas, una somera inspección ocular permite hacer un diagnóstico bastante grave de la situación producida."

Del señor Navarrete:

#### ATRASO EN PAGO DE BENEFICIOS DE ESTATUTO DOCENTE

"A los señores Ministros del Interior y de Educación, en los siguientes términos:

"Me dirijo a Uds. con el objeto de manifestarles mi preocupación por el retardo con que se están pagando a los profesores los beneficios salariales que les corresponden por aplicación del Estatuto Docente, entre otros -según me he informado en sucesivas reuniones con dirigentes del Magisterio de mi circunscripción Senatorial- la Asignación de Experiencia, las Asignaciones de Responsabilidad Directiva y Técnico Pedagógica.

"En las mismas reuniones que he señalado, he tenido la oportunidad de imponerme de la dura tarea que debe afrontar el maestro al asumir el rol de educar a nuestros niños y jóvenes, en condiciones extremas de carencia de recursos y con niveles de remuneración tan exiguos que le impiden sustentar su vida dignamente.

"He podido comprobar también que estos mismos maestros, a pesar de las difíciles condiciones en que desarrollan su noble labor, no cesan en su empeño de formar intelectual y moralmente a las futuras generaciones de chilenos de la mejor forma posible.

"Es preciso que las autoridades que tienen a su cargo la gestión presupuestaria del Estado y aquellas que se encargan de su labor educativa comprendan que los recursos que se destinan a la educación de nuestro pueblo, más que un gasto, representan una importante inversión y, en consecuencia, asuman prontamente la tarea de reformar el sistema de financiamiento educativo a fin de evitar que, en lo sucesivo, sean los profesores quienes deban soportar las falencias del mismo."

#### CRISIS FINANCIERA DE DEPARTAMENTO DE EDUCACIÓN MUNICIPAL EN LAUTARO (NOVENA REGIÓN)

"Al señor Ministro de Educación, con el objeto de solicitarle que tenga a bien considerar favorablemente la solicitud que por oficio N° 851, de 8 de junio de este año, le dirigiera el Alcalde de la I. Municipalidad de Lautaro, don Renato Hauri Gómez.

"La referida comunicación hace presente la aguda crisis financiera que afecta al Departamento de Educación Municipal de dicha comuna y la urgente necesidad de que intervenga la autoridad ministerial para remediar la situación, que se torna insostenible."

Del señor Romero:

### CREACIÓN DE COMUNA DE CONCÓN (QUINTA REGIÓN)

"Al señor Ministro del Interior, para que informe sobre el proyecto de creación de la comuna de Concón, solicitándole respetar los actuales límites de las comunas de Quintero y de Limache."

### PAVIMENTACIÓN DE CUESTA EL MANZANO Y TRASLADO DE ADUANA DE LOS ANDES (QUINTA REGIÓN)

"Al señor Ministro de Obras Públicas, solicitándole informar sobre proyecto de estudios de pavimentación de la cuesta El Manzano, en comuna de Putaendo, y sobre estado de avance del proyecto de traslado de la aduana de Los Andes al sector de Coquimbito, en especial lo referido a los trámites de adquisición de los terrenos, así como también a su financiamiento."

### LICITACIÓN DE SISTEMA DE AGUA POTABLE PARA DIVERSAS COMUNAS DE LA QUINTA REGIÓN .

"Al señor Gerente de ESVAL, pidiéndole que informe respecto de la licitación del sistema de agua potable para el litoral norte, comunas de Quintero, Puchuncaví, Zapallar, Papudo y La Ligua."

Del señor Siebert:

### SUCURSAL DE BANCO DEL ESTADO EN COMUNA DE LOS MUERMOS (DÉCIMA REGIÓN)

"Al señor Presidente del Banco del Estado de Chile, en la forma que se indica:

"Con todo respeto me dirijo a Ud. para hacerle presente la inquietud que me planteara el señor Alcalde de Los Muermos en relación con la conveniencia y necesidad de establecer en dicha localidad una sucursal de la entidad bancada que preside.

"Efectivamente, manifiesta el señor Alcalde su sorpresa al informarse de que en el sector alto de Puerto Montt, con motivo de un proyecto de barrio cívico, se instalaría una agencia del Banco del Estado, en circunstancias de que la capital de la Provincia y de la Región, ya cuenta con una Subgerencia de ese banco.

"Por otro lado, en Los Muermos sólo existe una Caja Auxiliar, la que, por su calidad de tal, no ofrece plenamente los beneficios de una institución financiera. Expone el señor Alcalde en su solicitud que la oficina auxiliar tiene un gran volumen de atención al público debido al movimiento de fondos que se produce por el considerable comercio de leche, papas y ganado. En el caso de que esa oficina fuese de mayor categoría, los clientes potenciales de los sectores rurales de las comunas de Maullín, Fresia, Puerto Varas y Los Muermos, cambiarían con toda seguridad definitivamente sus cuentas corrientes a esta agencia.

"Por lo anterior, se solicita que se estudie la posibilidad de subir la categoría de representación del Banco del Estado en la localidad de Los Muermos, estableciendo una Agencia."

El señor VALDÉS (Presidente).- En Incidentes, el primer turno corresponde al Comité Demócrata Cristiano. Sin embargo, el Honorable señor Navarrete ha informado a la Mesa que ese Comité le ha cedido parte de su tiempo.

El señor RUIZ-ESQUIDE.- En primer término, intervendrá el Senador señor Navarrete; y después lo haré yo en el tiempo restante.

El señor VALDÉS (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Navarrete.

## **FÚTBOL AMATEUR EN CHILE. OFICIOS**

El señor NAVARRETE.- Señor Presidente, quiero agradecer el tiempo que me ha cedido el Comité Demócrata Cristiano para intervenir primeramente en la hora de Incidentes, sin perjuicio de que Sus Señorías puedan usar el correspondiente al mío, que se encuentra al final del orden establecido para hoy.

Señor Presidente, Honorables colegas, en esta oportunidad quiero referirme a un tema poco común, que normalmente no concita grandes debates en esta Corporación, pero que no por ello deja de tener especial significación e interés para una enorme cantidad de compatriotas.

El deporte y la recreación en general son bienes sociales que satisfacen diferentes necesidades espirituales, emocionales, intelectuales y corporales de las personas, en las distintas etapas de la vida.

La práctica del deporte, en muchos casos, conduce a la formación de ideales, valores y conocimientos; sirve de guía para la conducta; logra estados de convivencia o desarrollo personal, e incorpora elementos de salud física y mental.

El deporte actual es el fruto del resurgimiento de la educación física; es un medio de formación integral del individuo. Si entendemos por juego deportivo toda diversión o ejercicio recreativo, sujeto a ciertas reglas y en el que se gana o se pierde, también podemos aplicar tal denominación a cualquier actividad que no produzca bienes materiales, que se realice como distracción o pasatiempo, o que es requerida por sí misma y no por el resultado que conlleva.

En el umbral de nuestro siglo, el deporte empezó a apreciarse como un fenómeno de progreso y como un instrumento de solidaridad. En nuestra Era Moderna, se convirtió en el catalizador de las ideas de tolerancia, civismo, generosidad, educación y compañerismo.

Por estas razones, he querido utilizar parte del tiempo de trabajo del Senado de la República para hacer algunos comentarios acerca de una de

las actividades deportivas más importantes, quizás, por su capacidad de convocatoria y que, por su carácter, sea probablemente la de mayor nobleza. Me refiero específicamente al fútbol amateur. Pienso que éste concita la mayor capacidad de convocatoria. Con razón, se lo ha identificado como pasión de multitudes; y a través de él se concreta una forma para que la juventud ocupe sanamente sus momentos de ocio y, de esa manera, pueda promover una práctica mejor aprovechada de la moral colectiva, a nivel de la sociedad en general. Tal actividad es, sin lugar a dudas, un importante punto de encuentro.

De ahí que, con estas preocupaciones, resulte necesario contar con mecanismos y organismos competentes para encauzar y apoyar esta fuerza social, que fomente y promueva este tipo de ejercicio y esta recreación, como bienes importantes para el desarrollo integral de la persona y de la sociedad, a través del impulso para la constitución y desenvolvimiento de organizaciones deportivas y recreacionales que permitan su práctica permanente y sistemática por parte de la población.

Señor Presidente, inspirada en estos nobles propósitos se creó en 1895 la Asociación Nacional de Fútbol Amateur, con la finalidad de fomentar, reglamentar y dirigir la práctica del fútbol aficionado en todo el territorio nacional. Dicha institución ha tenido en sus manos hacer realidad en todo el país esa gran misión, a través de sus programas y actividades, logrando el desarrollo de un deporte masivo que motiva fuertemente a las autoridades del sector, a adultos y a niños. Sin duda lo alcanzado es el producto del esfuerzo mancomunado de sus miembros, quienes se han preocupado de los aspectos técnicos, administrativos y financieros. Sobre este último punto haré algunos comentarios durante mi exposición.

La práctica del fútbol amateur ha consolidado su acción mediante la agrupación de clubes, asociaciones locales y regionales afiliadas a la Asociación Nacional de Fútbol Amateur. Esta tiene diversos niveles de acción: regional, local, de tercera división, de cuarta división, de fútbol femenino, de capacitación y de medicina.

Las asociaciones regionales representan el conjunto de sus congéneres locales. Sus funciones principales son la fiscalización, el control y el informar al Directorio Nacional en lo tocante a aspectos deportivos y administrativos. En cuanto al financiamiento de sus actividades, éstas dependen de los recursos económicos que obtienen en sus respectivas Regiones, sea por la vía de los afiliados, de los aportes extraordinarios que otorgan las municipalidades y la Dirección General de Deportes y Recreación, o bien, de los que directamente les transfiere la Asociación Nacional. Este financiamiento, pese al interés que hemos puesto en esta actividad, según las consultas formuladas, a nuestro juicio, resulta absolutamente insuficiente, lo cual no ayuda al buen desenvolvimiento de la práctica de este deporte a través del país.

Cada asociación regional -en total 13- realiza anualmente competencias en las categorías seniors, adultos y juveniles, efectuando, a su vez, las eliminatorias de los campeonatos nacionales.

La asociación local es la unidad que agrupa a los clubes en un número no inferior a ocho, con cuatro series adultas e igual número de infantiles y juveniles.

El club es la institución base, encargada de realizar la actividad -tanto de jugadores como de simpatizantes- dentro del marco reglamentario de la Asociación Nacional de Fútbol Amateur. Cada club funciona independientemente, relacionándose con su asociación para los efectos competitivos.

El requisito que las asociaciones locales y los clubes deben cumplir para afiliarse a la Asociación Nacional, es contar con la personería jurídica del Ministerio de Justicia o del Interior.

A nivel de tercera división -formada en 1980-, se encuentran los propósitos de dirigir, organizar y controlar el torneo anual que sirve de base para el ascenso de un club amateur a la segunda división del fútbol profesional.

Quiero destacar que en 1992, se calculó objetivamente que el torneo de tercera división fue presenciado por más de 500 mil personas.

A nivel de cuarta división -creada en 1956- está la base de los clubes que se incorporan a la tercera. La cuarta división resulta de capital importancia, toda vez que, de acuerdo a su desenvolvimiento en 1992, contó con una afluencia de público superior a los 200 mil espectadores.

Pero la Asociación Nacional de Fútbol Amateur no sólo ha impulsado las áreas a las cuales me he referido, pues también ha fomentado la práctica deportiva por parte de las mujeres. De hecho, el año recién pasado organizó el Primer Torneo Nacional de Fútbol Femenino, con participación de clubes representativos de los sectores amateur y profesional.

En cuanto a capacitación, a través de distintas instancias, la Asociación Nacional entrega los elementos destinados a una adecuada preparación de sus cuadros técnicos para que cumplan eficientemente los objetivos propuestos. A este nivel se movilizan dirigentes, entrenadores y árbitros, los cuales, en total suman, aproximadamente, 70 mil personas.

La Asociación Nacional de Fútbol Amateur ha logrado también impulsar iniciativas muy interesantes en el campo de la medicina. En tal sentido cuenta con asesoría médica en una clínica donde participan un traumatólogo, un kinesiólogo, un radiólogo, un paramédico y un auxiliar. Esta asesoría comprende exámenes preventivos, atención de lesionados e investigación médica. No obstante la importancia de las actividades desplegadas al respecto y sin el ánimo de desconocer el beneficio de esta ayuda médica, deseo advertir la ausencia ostensible de algún tipo de seguro que

permita aminorar las contingencias por accidentes deportivos, que son muy frecuentes, sobre todo a nivel del fútbol amateur, donde, a veces, la técnica es reemplazada por la pasión, la energía, la fuerza o el interés de disputar el balón, con las consecuencias que ello pueda provocar desde el punto de vista físico.

Otro aspecto que requiere especial mención es la enorme capacidad de convocatoria de la Asociación Nacional de Fútbol Amateur.

Deseo entregar algunos antecedentes muy específicos, para demostrar con mayor fundamento lo que acabo de señalar: se realizan 331 competencias oficiales de asociaciones locales; 42 campeonatos nacionales de adultos, desde 1912; 18 campeonatos juveniles, iniciados en 1952; 4 campeonatos de clubes campeones nacionales, a partir de 1988; 5 campeonatos de seniors, a contar de 1990; y un campeonato nacional femenino, organizado el año pasado. Todos ellos representan un promedio aproximado de 4 mil espectadores por reunión.

Ese poder de convocatoria lo podríamos graficar de la siguiente manera: participan 4.188 clubes, que significan 1.989 encuentros; 13.923 partidos de fútbol semanales; 417.690 personas, entre futbolistas, árbitros y directores técnicos, por semana; 696.150 convocatorias, con 50 personas por partido; un potencial de asistencia semanal de 1.113.840 espectadores y participantes; un mercado potencial activo mensual de 4.445.360 personas, y un mercado potencial activo por temporada, que comprende 10 meses, de 46.781.280 individuos.

Como se puede apreciar, este importantísimo número de personas vinculadas al deporte del balompié representa una de las concurrencias más significativas y destacadas que alguna actividad nacional pueda realizar.

De todo lo expresado se aprecia una estructura más o menos clara, la cual ha alcanzado buenos logros en los aspectos técnico y administrativo.

Señor Presidente, creo no pecar de exagerado si a estas alturas de mi intervención declaro mi desconocimiento de muchas de las cifras que he proporcionado de las actividades desarrolladas por intermedio de la Asociación Nacional de Fútbol Amateur; de la realidad específica, concreta y particular que el fútbol aficionado tiene a través de los campeonatos de barrios, con partidos disputados en cualquier condición climatológica, ya sea en verano o en invierno, y en los lugares más apartados del territorio nacional.

¡Cómo a través de esta convocatoria, se llevan a la práctica los verdaderos valores de la solidaridad, del entendimiento, del compañerismo y de la amistad!

¡Cómo a través de una práctica deportiva se están concretando los verdaderos valores de la nacionalidad y se están impulsando iniciativas que

ayudan a poner de relieve no sólo la formación física, sino también intelectual y espiritual!

Con todo, la estructura de la Asociación Nacional de Fútbol Amateur hace que surjan algunas inquietudes, específicamente referidas a su financiamiento. ¿Cuenta la ANFA con mecanismos de financiamiento permanente, al margen de los ya mencionados, o sea, los que provienen de sus afiliados, de las municipalidades o de la Dirección General de Deportes y Recreación? Si dispusiéramos de antecedentes actuales, las cantidades asignadas serían increíblemente ajenas a la relación que hemos destacado desde el punto de vista de su organización, de su estructura, de su participación y de las distintas iniciativas que tal asociación está impulsando en el país. Esta inquietud la formulo con la intención de manifestar clara, concreta y categóricamente que hay un ostensible vacío en la materia. En efecto, un claro mecanismo de financiamiento -que le permita un directo, adecuado y legal desarrollo de sus actividades, tanto en el mediano como en el largo plazo- es fundamental para resguardar la independencia y autonomía de esta importantísima organización.

Me he permitido llamar la atención de Vuestras Señorías, con la siguiente finalidad: al enfrentarnos a instituciones de extrema relevancia social - que juegan un rol fundamental en la modelación de nuestra sociedad, especialmente de la juventud, siendo una instancia que se debe aprovechar para encauzarla hacia el comportamiento sano y deportivo y para alejarla del posible camino del vicio o la drogadicción al cual pudiere verse arrastrada por falta de expectativas-, se deben dar los pasos firmes y seguros que permitan resolver los vacíos que hoy denunciamos.

No me queda sino expresar con mis palabras un apoyo resuelto a las actividades desplegadas por la Asociación, y hacer un llamado para establecer los caminos adecuados que fortalezcan aún más sus actividades.

Es necesario realizar esfuerzos para resolver sus problemas de financiamiento; y, también, considerar la inclusión de un seguro deportivo por accidente, en los términos ya mencionados.

Deseo agradecer el interés y la preocupación demostrada por los dirigentes de la Asociación en distintas regiones del país; y la presencia en las tribunas de esta Corporación de miembros de ella, de modestos representantes de clubes y asociaciones locales y de algunos deportistas, entre los cuales quiero destacar a las jugadoras del Seleccionado Nacional Femenino, que también se han interesado por superar las deficiencias que actualmente se observan. Todos ellos son modestos compatriotas, que han encontrado en la actividad deportiva, ya sea a través de la práctica directa o de la asunción de responsabilidades como dirigentes, una manera de hacer patria y de abogar por la integración, el consenso y la amistad.

Señor Presidente, solicito que se oficie a Su Excelencia el Presidente de la República y a los señores Ministros de Hacienda y Director General de

Deportes y Recreación, pidiéndoles que tengan a bien considerar, en lo que corresponda, las observaciones que he formulado, y, en consecuencia, adoptar medidas para apoyar más resueltamente esta importante actividad.

He dicho.

**--Se anuncia el envío de los oficios solicitados, en nombre del señor Senador, en conformidad al Reglamento.**

El señor URENDA (Vicepresidente).- Resta aún tiempo al Comité Demócrata Cristiano.

El señor RUIZ-ESQUIDE.- Intervendré en el turno del Comité Radical Socialdemócrata, señor Presidente.

El señor URENDA (Vicepresidente).- En tal caso, corresponde hacer uso de la palabra al Comité Renovación Nacional.

Tiene la palabra el Honorable señor Lagos.

### **CRISIS DE ARICA Y PARINACOTA E INTERCAMBIO COMERCIAL CON TAIWÁN. OFICIO**

El señor LAGOS.- Señor Presidente, durante la semana recién pasada, el Diputado señor Valcarce y el Senador que habla fuimos recibidos en audiencia por Su Excelencia el Presidente de la República, a quien expusimos detalladamente las dimensiones y características de la gravísima crisis que está afectando a las provincias de Arica y Parinacota, y le insistimos en la necesidad de que el Gobierno la asumiera como una situación de excepción y de que adoptara diversas medidas de urgencia tendientes a lograr, si no la normalización definitiva de las actividades económicas en la zona, al menos la creación de las condiciones mínimas para que puedan iniciar su recuperación.

Me complace señalar en esta ocasión que el señor Presidente de la República escuchó nuestros planteamientos con especial interés, y nos dio esperanzadoras señales de la buena disposición del Gobierno que preside para dar solución a la crisis referida.

En el curso de la audiencia, se hizo ver al Primer Mandatario la enorme importancia que reviste para Arica un programa de fomento y desarrollo del intercambio comercial con los países del Pacífico Sur, y, de modo especial, con la República de China en Taiwán, que se ha transformado en uno de los socios comerciales más importantes de Chile.

En efecto, el intercambio comercial entre ambos países alcanzó la cifra récord de 780 millones de dólares, y dejó un superávit de 360 millones en favor de nuestro país.

Según informaciones que me han sido entregadas por la Oficina Económica y Cultural de Taipei en Santiago, las exportaciones chilenas a Taiwán durante el año pasado llegaron a los 572,1 millones de dólares, mientras

que las importaciones desde dicho país alcanzaron a los 212,7 millones de dólares. Nuestras exportaciones registraron un aumento de 12,2 por ciento en relación al año 1991.

La República de China en Taiwán es el séptimo país entre los de mayores volúmenes de comercio exterior en el mundo. La cifra estimada en la actualidad es de 167 mil millones de dólares. Durante 1992, ocupó el decimocuarto lugar entre los mayores importadores del mundo y el decimosegundo entre los exportadores. Taiwán, en fin, se sitúa en el primer lugar en relación a la reserva de divisas extranjeras (84 mil millones de dólares).

Tan expresivas cifras no hacen sino confirmar las extraordinarias perspectivas que ofrece el incremento de nuestro intercambio comercial con la República China en Taiwán, sobre todo si se considera que esa nación ha sido, desde hace años, el segundo socio de nuestro país en Asia, después de Japón, y que, a su vez, Chile es el segundo socio de Taiwán en América Latina, después de Brasil.

Por otra parte, creo oportuno señalar que en la Zona Franca de Iquique se han registrado 60 empresas de Taiwán. En Arica hay 5 industrias y en Santiago están operando en la actualidad 55 empresas taiwanesas, dedicadas a diversos rubros.

Cabe destacar que tan intenso y creciente intercambio comercial se ha logrado a pesar de que ambos países, por razones ajenas a su voluntad, no han podido formalizar sus relaciones diplomáticas. En efecto, por disposiciones de una tercera potencia, basadas en razones de orden político-ideológico que, durante los tiempos que vivimos, ya no tienen justificación alguna, nos hemos visto impedidos de formalizar relaciones diplomáticas y consulares con la República de China en Taiwán, lo cual, por cierto, representa una intolerable limitación de nuestra soberanía y un gravísimo daño para nuestro desarrollo económico.

En tales circunstancias, ambos países han debido conformarse con la limitada gestión que corresponde exigir a una modesta Oficina Comercial de Chile en Taipei, encabezada en la actualidad por el señor Pablo Balmaceda, de Pro-Chile, y a su contraparte en Santiago, la Oficina Económica y Cultural de Taipei, dirigida por el Embajador señor Steven Wang.

En la visita que tuve el agrado de realizar a esta admirable nación asiática, durante la cual tuve la oportunidad de establecer contacto con personeros de Gobierno y con representantes de las más importantes empresas, pude percatarme del gran afecto que existe por nuestro país y del vivo interés del sector privado en llevar a cabo importantes inversiones en Chile.

Específicamente, se conversó sobre la posibilidad de activar el parque industrial de Chacalluta, lo que significaría un aporte de extraordinario impacto para las economías de Arica e Iquique.

No obstante, para que todas estas expectativas y estimulantes proyectos puedan ser concretados en el mediano plazo, se requiere de una política de Gobierno que, con un criterio amplio y realista, comience por evaluar adecuadamente la enorme importancia que tiene para el país normalizar e incrementar, por lo menos, nuestras relaciones económicas y consulares con la República de China en Taiwán.

El interés nacional en esta materia requiere, a lo menos, la adopción de las siguientes medidas básicas.

a) Elevar a rango de Consulado General la actual Oficina Comercial de Chile en Taipei, transformándola en un adecuado instrumento de representación de los intereses chilenos en ese país, que, a la vez, cuente con atribuciones para emitir visas, en forma directa, a los nacionales de Taiwán interesados en viajar a nuestro país por razones de orden comercial, cultural, de estudio, turismo, etcétera. En subsidio de lo anterior, el Gobierno podría disponer la acreditación de un funcionario consular chileno como adjunto a la actual Oficina Comercial de Chile en Taipei, con las atribuciones antes indicadas.

b) Conocido por el Senado de la República un proyecto de visitas de empresarios e inversionistas chilenos a la República de China en Taiwán, solicitar al Gobierno que imparta las instrucciones del caso para que, a estas delegaciones, se agreguen altos funcionarios de Gobierno, preferentemente Ministros de Estado o Subsecretarios más directamente vinculados con estas materias.

c) La revisión, complementación y mejora de los acuerdos en actual vigencia, relacionados con la necesidad de otorgar garantías -o seguros- a la inversión taiwanesa en Chile. Sobre este punto, se sugiere que el Gobierno considere como elementos referenciales los acuerdos suscritos entre la República de China en Taiwán y otros diferentes países, entre los que se cuentan Filipinas y Singapur.

Por todo lo expuesto, señor Presidente, solicito que el Senado de la República, movido por los superiores intereses de la Nación, haga suyas estas inquietudes y oficie a Su Excelencia el Presidente de la República, haciéndoselas presente con especial recomendación de que tenga a bien disponer, en el más breve plazo, la adopción de las medidas aconsejadas.

Hago estas proposiciones, no sólo por estimarlas favorables para la Región que represento y, en especial, para la ciudad de Arica, que está en crisis, sino por ver en ellas, además, un instrumento de real utilidad para el desarrollo de todo el país.

Muchas gracias.

**IRREGULARIDADES EN TRAMITACIÓN DE JUBILACIONES. OFICIO**

El señor LAGOS.- Señor Presidente, he leído con profunda satisfacción la denuncia formulada por el diario "La Segunda" del día de ayer, 12 de julio, que ha denominado "El sucio mercado de las jubilaciones".

Se trata de un problema que abarca, en general, todo el sistema de tramitación previsional, como en repetidas veces lo he denunciado. Recientemente, con motivo de estudiarse en la Comisión de Trabajo la iniciativa de ley sobre exonerados políticos, hice ver al señor Subsecretario de Previsión Social, don Luis Orlandini, mi gran preocupación por los honorarios, cobros y comisiones que conlleva, muchas veces, la tramitación normal de las jubilaciones, en detrimento de los trabajadores, y, en especial, de los obreros. Estos suelen otorgar poderes en blanco para autorizar las diligencias destinadas a percibir sus indemnizaciones por años de servicio y pensiones, y cancelar, por estos meros trámites, hasta el 40 por ciento de honorarios, además de otros pagos a abogados y procuradores.

En la Región que represento en este Hemiciclo, se da el caso de jubilados que nunca supieron del valor del cheque con que se les canceló el trabajo de toda una vida.

Por eso, he visto con alegría la denuncia de hoy en la que, sin entrar a analizar los pro o contra del sistema en sí, se da cuenta de otra situación jurídica que muestra los mismos problemas de aprovechamiento de los imponentes por parte de corredores, evidenciándose un alto cobro de comisiones por el traspaso de los fondos previsionales al sistema de renta vitalicia, así como en todo el proceso de búsqueda de los potenciales jubilados, a fin de obtener su traslado de un sistema de jubilación a otro.

Esta es una nueva muestra de la necesidad de que el Ejecutivo estudie un proyecto de ley que garantice la pureza de todo el proceso.

Además, es preciso generar una cultura de jubilación.

Señor Presidente, durante todo el desempeño de mi labor parlamentaria he puesto especial énfasis en contribuir a allanar las dificultades de los trabajadores en sus trámites de jubilación.

Por las razones dadas, creo urgente solicitar del Gobierno la elaboración de un proyecto de ley que regule estas materias. Pido que se lo oficie al respecto.

He dicho.

**--Se anuncia el envío del oficio solicitado, en nombre del señor Senador, en conformidad al Reglamento.**

El señor URENDA (Vicepresidente).- No estando presente ninguno de los integrantes de los Comités Independiente y Mixto, corresponde el tiempo al Comité Partidos por la Democracia y Socialista.

Tiene la palabra el Honorable señor Núñez.

## CRÍTICA SITUACIÓN DE MINERÍA

El señor NÚÑEZ.- Señor Presidente, hace pocos minutos terminó una sesión especial de la Cámara de Diputados, en la que tuvimos la oportunidad de conocer más en detalle las dificultades que afectan a la pequeña minería en nuestro país. De la larga, meditada y documentada exposición del señor Ministro del ramo, don Alejandro Hales, se desprende que la actual situación es, tal vez, una de las más delicadas por la que hemos pasado.

He querido intervenir en esta oportunidad porque me asiste la plena convicción de que el problema no sólo preocupa a los mineros y a los Parlamentarios de las zonas afectadas. Chile sigue siendo un país minero, nos guste o no nos guste. El 45 por ciento de nuestras exportaciones proviene de la minería. Clásicamente se nos ha definido en el mundo de esa manera, y nos enorgullecemos de ello. Sin embargo, estoy absolutamente cierto de que entre nosotros aún no existe suficiente convicción y conciencia al respecto. Es más: tengo la impresión de que la mayor parte de los chilenos -incluidas altas autoridades de nuestro Gobierno y sectores técnicamente vinculados con la minería- no tiene una cabal comprensión del significado de esta actividad para nuestro país. Tal vez las dificultades actuales nos están haciendo reflexionar de manera más profunda.

Esta crisis, particularmente derivada de la baja del precio del cobre en el mercado internacional, nos hace reflexionar, tal vez, en forma más profunda; nos lleva a analizar las situaciones más detenidamente e ir a la raíz misma de los problemas que afectan a nuestra minería. Quiero señalar que cuando otros sectores de la actividad productiva del país se encuentran en condiciones aflictivas, normalmente todos corremos -incluso el propio Parlamento- a socorrerlos con la adopción de alguna medida, como sucedió, por ejemplo, en el caso del carbón o en el de algunos productos agrícolas. No obstante, en lo que atañe a la minería, cuesta mucho tomar medidas que vayan al fondo de los problemas que la afligen. De ahí esa primera preocupación.

Pero el tema más sustantivo no radica únicamente en no tener hoy una política que nos permita enfrentar estructuralmente el problema, sino también en no asumir el hecho de que no es sólo la pequeña minería de nuestro país la que atraviesa por una situación bastante conflictiva: en la misma condición se hallan la mediana y la gran minerías.

Deseo manifestar, sólo a vía de ejemplo, que en los últimos días se ha producido una gran discusión a través de los medios de comunicación acerca del tema de CODELCO. Hay quienes plantean clara y definitivamente que dicha empresa, que es fundamental para el destino económico de Chile, debe ser privatizada, mientras otros señalan que no debe hacerse nada. Creo que esas dos posiciones son francamente lamentables y no dicen relación a la necesaria búsqueda de políticas que efectivamente nos permitan enfrentar la delicada situación por la que atraviesa la principal empresa del país. No se trata básicamente de privatizarla ni de dejarla en statu quo,

sino de modernizarla y hacerla lo más competitiva posible para enfrentar los enormes desafíos que tiene nuestro cobre en el mercado internacional, particularmente en cuanto a elevar su productividad, mejorar sus costos y permitir que la empresa haga retornables mayores cantidades de dólares al erario, a fin de que éstos sean aplicados en las políticas sociales que todos decimos que deben ser implementadas.

Al mismo tiempo, la mediana minería se debate -al menos, 18 de sus empresas- en un enorme desafío de modernización de sus estructuras tecnológicas, cuestión que no es fácil enfrentar, debido a los altos niveles de inversión que se requieren para que ella sea efectivamente más competitiva en el mercado internacional y pueda acometer los desafíos que ello implica.

Sin embargo, el problema lo están enfrentando, básicamente, los pequeños mineros y, en particular, los mineros artesanales. Tengo en mi poder un informe -emanado de los gerentes regionales de la propia ENAMI, que aplican su experiencia sobre la materia- según el cual, de mantenerse la actual situación que afecta a ese sector, se puede llegar, en el segundo semestre del presente año, a una cifra cercana a 30 por ciento de empresas mineras que van a dejar de producir minerales para las plantas, en especial, de ENAMI. Y en el próximo año, ese porcentaje podría alcanzar a 50 por ciento, provocando una crisis que sería, tal vez, la más grande que haya vivido dicho sector en la historia de Chile. Digo "en la historia de Chile", porque me refiero a una actividad que nació en los tiempos de la Colonia, cuando llegaron los españoles y, quizás, mucho antes.

De tal manera que estamos ante una situación muy delicada que afecta directa o indirectamente a más de 2 millones de chilenos, quienes la ven hoy como una de las más graves que les haya tocado enfrentar. Aún más: se trata de 2 millones de chilenos que, en su gran mayoría, pertenecen a familias de clase media, pero fundamentalmente a sectores populares.

He querido intervenir en la hora de Incidentes para señalar que éste es un tema que debiera preocuparnos y que, ojalá, a través de la Comisión de Minería, pudiéramos realizar una sesión especial, a fin de enfrentar esta situación, analizarla muy a fondo y aportar las soluciones que la minería de nuestro país requiere.

Estamos ante desafíos fundamentales, como son: elevar la productividad; lograr que la actividad no contamine; alcanzar la modernización; mejorar los niveles de capacitación de nuestros trabajadores; establecer relaciones laborales dignas, particularmente en la gran minería del cobre; incorporar a una previsión social a los miles de chilenos que se desempeñan en este sector y no cuentan con ella, etcétera.

Se trata de una situación bastante delicada que he deseado dejar establecida esta tarde, por cuanto me parece que ella va a ser parte de una discusión -insisto- en que no sólo deben estar involucrados los sectores de la actividad

gubernamental vinculados a la minería y los Parlamentarios mineros, sino que el conjunto del país.

He dicho.

El señor URENDA (Vicepresidente).- Corresponde el turno al Comité Demócrata Cristiano, ya que éste había permutado su tiempo con el Comité Radical-Socialdemócrata.

Tiene la palabra el Honorable señor Ruiz-Esquide.

## **FORMACIÓN DE PROFESIONALES DE LA SALUD. OFICIO**

El señor RUIZ-ESQUIDE.- Señor Presidente, el Senado ha sido testigo en el último tiempo del amplio debate producido sobre el modelo de atención de salud, los recursos que el Estado debe destinar para hacerlo operante y las exigencias más urgentes a que debemos atender hoy.

Este debate, en verdad, no es reciente ni sólo desde que se instala el Congreso como Poder Legislativo. Es un largo proceso de discusión que arranca desde que los chilenos toman conciencia del valor de la salud como parte de su derecho a la vida. En las dos últimas décadas, se hace aun más público y recio por las modificaciones que se introducen al sistema existente en Chile, basado en el concepto de la medicina social. Estas modificaciones transforman al sector y al modelo en un sistema con franca preponderancia de los conceptos de economía de mercado y de subsidiariedad restrictiva del Estado, lo que provoca la elevación del debate.

Hoy se alzan voces como las del Senador señor Díaz, y de quien habla, del Colegio Médico y del Ministro del ramo, quienes piden asumir el tema como un problema de país, con la exigencia de un amplio debate y con las proyecciones de largo plazo, recogiendo los éxitos y fracasos actuales.

En este debate, sin embargo, hay un aspecto que fue de larga discusión en el pasado y que hoy no está en el tapete de los problemas relevantes sobre la salud chilena. Es la importancia de la formación médica y su estricta relación con el desarrollo, eficiencia y equidad del sector y la atención médica como parte gravitante de la salud. Ello significa recoger las interrogantes que actualmente no estamos analizando y a las cuales debemos dar respuesta. Por ejemplo: ¿cuál es la situación real de las Escuelas de Medicina? ¿Pueden éstas avanzar acordes al nivel técnico existente con sus actuales estructuras y recursos? ¿Es adecuada la enseñanza que hoy se imparte en el currículum de pregrado, para el modelo de salud que Chile debe darse? ¿Cuál es, en verdad, el médico ideal que Chile necesita y que deben formar las Escuelas de Medicina? ¿Qué requieren esas Facultades para responder a tales exigencias? ¿Cuál es el papel del Estado y del sector privado en ese esfuerzo adicional que hoy se requiere? ¿Qué prioridad le concedemos como país al tema, hasta ahora tan poco conocido y debatido? ¿Cuánto y cómo

está dispuesto el sector privado a compartir esta formación profesional de la que se nutre después que ellos egresan?

Las Facultades de Medicina, agrupadas en la ASOMAFECH o Asociación de Facultades de Medicina de Chile, enseñan a 7 mil 500 alumnos y a 1 mil 500 egresados en cursos de postgrado a través de todo el país. Ellas -las 6 que hoy existen- constituyen la mayor carga financiera de cada universidad. Dependen académica y jurídicamente de las universidades y del Ministerio de Educación; pero son tributarias de los recursos y de las estructuras del Ministerio de Salud. Son capaces de formar con una excelencia tal que permite a los médicos y a los profesionales de la salud asomarse a la proeza reciente de la intervención de los siameses. Sin embargo, tienen una débil participación en las políticas de salud, y éstas, a su vez, no las consideran como parte de sus costos. La Comisión Nacional Docente Asistencial - CONDAS- es un avance, pero nos parece insuficiente.

Frente a esto, hemos tenido con el Presidente del Senado y el Honorable señor Díaz, Presidente de la Comisión de Salud de la Corporación, dos reuniones con los Decanos de las Facultades de Medicina de las Universidades de Chile, Católica, de Concepción, de Valparaíso, Austral y de La Frontera, para conocer sus puntos de vista.

En el día de ayer se nos entregó una propuesta que, en síntesis, significa analizar los siguientes puntos básicos de su quehacer:

Primero, la presencia e influencia de las Facultades en Chile, su conocimiento, su diversificación, su crecimiento y los modelos de enseñanza con sus respectivas peculiaridades regionales;

Segundo, la relación entre la educación médica y el sector salud en el marco de lo ya descrito;

Tercero, el rendimiento académico de las Facultades, que demuestran un alto índice en las universidades chilenas. Y, curiosamente, no sólo en las de Santiago, sino aun en algunas de Regiones y con menor tiempo de ejercicio docente, y

Cuarto, la crisis económica de las Facultades de Medicina y las consecuencias que ella acarrea: disminución de docentes, reducción de sus rentas, baja reposición de académicos, envejecimiento de éstos, obsolescencia del equipamiento y carencia de una bibliografía adecuada para la enseñanza.

En base a esos antecedentes, la ASOFAMECH ha propuesto la creación de un Fondo Nacional para el desarrollo de profesionales de la salud.

La propuesta sostiene, con razón, que el desarrollo del país está íntimamente ligado a la salud de la población y a su capacidad educacional, apta para hacer aprehender el avance tecnológico. Y la formación médica y de la

salud está, precisamente, en la convergencia de ambos parámetros, tanto educacionales como de salud.

Este Fondo, con recursos estatales, privados y de la cooperación internacional, estaría destinado a fines específicos y coincidentes con los requerimientos de recursos humanos que el país necesita. Operaría sobre un esquema de proyectos concursables, con plena participación de las Facultades, del Ministerio de Salud y de ODEPLAN, en un modelo de plena y permanente reevaluación. Se piensa formularlo para 5 años -en función de un costo inicial-, con un desembolso de aproximadamente 10 millones de dólares anuales, es decir, del orden de 4 mil millones de pesos.

Creo justificado que nos refiramos al tema en el Senado, por la importancia que tiene para el desarrollo chileno. Y no estimo una exageración asumir las proyecciones de la formación profesional de la salud, considerando, asimismo, la acogida que tuvo la propuesta en el Ministro del ramo, don Julio Montt, basada en su visión de la salud chilena y en la seriedad del trabajo realizado por la Asociación de Facultades de Medicina.

Finalmente, hago presente que no tengo otra pretensión que valorar la labor del Senado, porque expresa la preocupación de algunos de sus miembros por los problemas de fondo y de largo plazo que debemos abordar como manera real de acercar la política a la gente y hacer de esta Corporación una gran tribuna de nuestras visiones de Chile, sean compartidas o no por todos los señores Senadores.

Solicito, señor Presidente, que se transmitan estas observaciones al Ejecutivo, junto con la documentación pertinente que haré llegar a la Secretaría y con mi especial petición para que esta propuesta sea acogida.

He dicho.

El señor DÍAZ.- Que se envíen también en nombre del Comité Demócrata Cristiano, que en estos momentos represento, señor Presidente.

El señor URENDA (Vicepresidente).- Así se hará, agregando, además, el nombre del Comité Unión Demócrata Independiente.

**--Se anuncia el envío del oficio solicitado, en nombre del señor Senador, con la adhesión de los Comités Demócrata Cristiano y Unión Demócrata Independiente, en conformidad al Reglamento.**

El señor URENDA (Vicepresidente).- Se levanta la sesión.

**--Se levantó a las 19:48.**

Manuel Ocaña Vergara,

Jefe de la Redacción.