

ARCHIVO

BASES PARA EL MEJORAMIENTO DE LAS
DE CREDITO HIPOTECARIO

REPUBLICA DE CHILE				
PRESIDENCIA				
REGISTRO Y ARCHIVO				
NR.	91129115			
A:	31 DIC 91			
EM	R.C.A.	<input type="checkbox"/>	F.W.M.	<input type="checkbox"/>
G.B.E.	MLP.	<input type="checkbox"/>	PVS	<input type="checkbox"/>
M.T.O.	EDEC	<input type="checkbox"/>	J.R.A.	<input type="checkbox"/>
M.Z.C.	<input type="checkbox"/>			

I. PREAMBULO

En la economía chilena, que aún mantiene una tasa de inflación significativa y en la cual existen procedimientos generalizados de indexación de precios y contratos, las operaciones financieras de largo plazo, para ser viables, requieren de sistemas de reajustabilidad.

Así, en tal reajustabilidad descansa fundamentalmente la generación de recursos que haga posible el acceso a la propiedad de viviendas de los sectores de ingresos bajos y medios y la variación de la Unidad de Fomento (UF) se usa casi exclusivamente para determinarla.

El sistema, sin embargo, presenta importantes riesgos respecto de la capacidad de pago para los deudores, y consecuentemente de la recuperabilidad de los recursos para los inversionistas. En efecto, en períodos de recesión económica la caída del ingreso real del sector laboral, disminuye su capacidad de servicio de deudas y, por otra parte, en períodos con altas tasas de inflación, las remuneraciones se suelen ajustar en forma retardada respecto de los precios de bienes y servicios que determinan la reajustabilidad de esas deudas.

El compromiso de las autoridades económicas -y, en general, de la mayoría de los sectores políticos- sobre la mantención de los equilibrios macroeconómicos fundamentales, debiera traducirse en una inflación decreciente, en que gran parte de los futuros problemas vinculados a la UF pierden vigencia, dado que se reduce la asimetría entre ingresos y reajustabilidad de deudas.

Entre tanto, el estudiar soluciones meditadas para minimizar los riesgos que se han señalado requiere urgente atención, ya

2.

que el demorarlas puede llevar a otras intempestivas, como resulta de presiones políticas sobre la UF.

En quienes operan en el mercado de inversión y crédito para la vivienda, hay coincidencia en que, a las actuales tasas de inflación, nada hace aconsejable alterar lo vigente, aún cuando pueden explorarse esquemas que atenúen ciertos efectos y/o permitan la adopción de alternativas de indexación, factibles de ser elegidas por los inversionistas y, como consecuencia, por los deudores.

2. RIESGOS Y COSTOS OCULTOS DEL SISTEMA ACTUAL

La brecha entre las obligaciones nominales de los deudores y su capacidad real de servicio de la deuda, ha terminado forzando, en diversos períodos pasados, renegociaciones masivas de deuda en un ambiente de crisis generalizada. Ello ha significado costos ocultos o no explícitos, muy significativos:

- a) Subsidios no deseados del Estado, a través de condonaciones parciales de deuda; compra o licitación de cartera de instituciones financieras; renegociaciones en condiciones más blandas que las de mercado; etc.
- b) Costos administrativos no recuperables, asumidos por el Estado y las instituciones acreedoras.
- c) Pérdida de confianza de agentes privados sobre la viabilidad futura del negocio de financiamiento hipotecario, con la consiguiente contracción en la oferta de crédito, especialmente aquellos de monto pequeño.
- d) Daño moral a nivel de la sociedad al verse arrastrada una fracción importante de los deudores a la cesación de pagos y al resultar incontrolable el aprovechamiento abusivo e inescrupuloso de los paliativos.

3. ALGUNAS POSIBILIDADES DE MEJORAMIENTO DE LA SITUACION

3.1. Emisión de Instrumentos de Crédito Hipotecario Reajustables según la Variación de la UF con Ajuste Temporal a la Capacidad de Pago de los Deudores.

a) Descripción del Sistema

En general, los préstamos hipotecarios se basan en un dividendo que es el porcentaje del ingreso familiar compatible con un servicio normal de la deuda.

Por las razones que han sido mencionadas (recesión económica o inflación elevada), en ciertos períodos puede producirse un deterioro de la capacidad de pago de los deudores en instrumentos reajustables en UF, aumentando el riesgo de mora.

Se trataría de perfeccionar entonces esos instrumentos, complementándolos, para las épocas de crisis económica, con un sistema de ajuste del servicio de la deuda a la capacidad de pago pactada originalmente. Esto operaría en forma temporal.

Esquemáticamente una solución de esta naturaleza podría tener las siguientes características:

- i) Se ofrecería a cada deudor la opción de ajustar su dividendo, según la variación del índice de remuneraciones (IR) entre la fecha de pactación de la deuda y aquella en que se desató una crisis. Esta opción debería ejercerse dentro de un plazo limitado y breve desde el momento que sea ofrecida.
- ii) Los dividendos se incrementarían según la variación mensual del IR y el interés pactado.

4.

- iii) El deudor que ha ejercido tal opción, continuaría con el sistema de reajuste IR hasta la extinción del saldo deudor anotado en su cuenta individual por las diferencias entre el monto del dividendo pagado y el monto del dividendo determinado con el sistema primitivo en UF. De ahí en adelante continuaría con el dividendo original.
- iv) Las instituciones financieras, sin embargo, servirían el pago de intereses y amortizaciones de letras o mutuos hipotecarios en sus condiciones de emisión.
- v) Dados los riesgos y costos ocultos que, según lo dicho en el punto 2. anterior, afectan hoy al Estado, sería la Tesorería la que compense a las instituciones financieras por las diferencias de caja en las operaciones relacionadas con los deudores acogidos a la opción.
- vi) Los deudores en mora también podrían acogerse al sistema ofrecido. El saldo en mora a la fecha de ejercer la opción sería el cargo inicial en la cuenta individual, que posteriormente deberá restituirse al sistema.

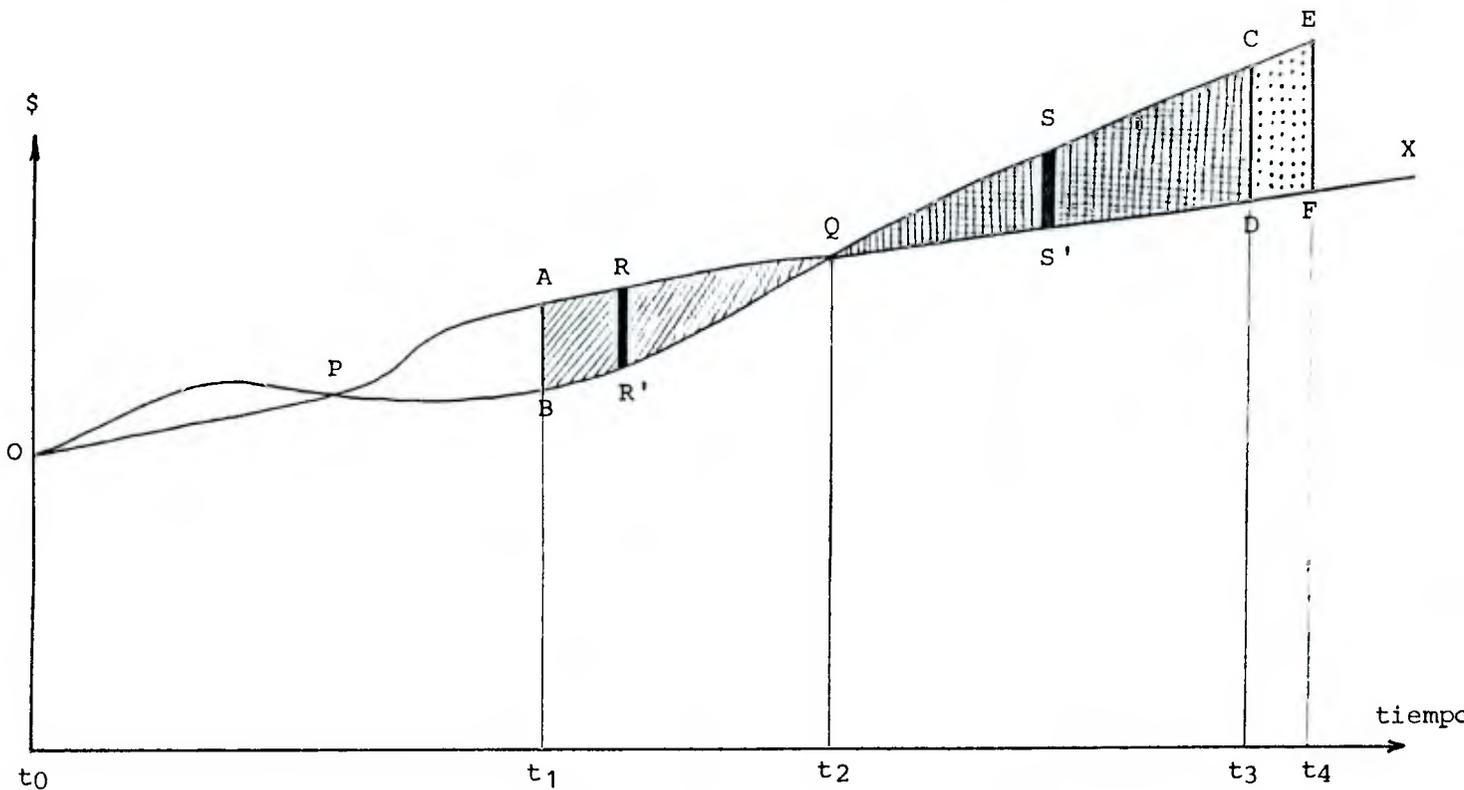
Los costos financieros y administrativos serían absorbidos por los propios deudores, ya que el sistema facilita el ajuste del servicio de la deuda a la evolución de los ingresos de ellos sin otorgar subsidios o condonaciones. En consecuencia la proposición descrita sería aplicable también a los actuales deudores, ya que no implica cambios en las reglas establecidas previamente para los inversionistas en títulos de deuda hipotecaria.

La figura 1. ilustra el funcionamiento de lo explicado:

FIGURA 1

ILUSTRACION FUNCIONAMIENTO SISTEMA PROPUESTO

(NOTA: El gráfico no contiene relaciones a escala)



t_0 = Se pactó la deuda. Dividendo inicial
 O equivalente a 25% remuneración o
 proporción similar.

t_1 = Fecha en que se ejerce opción.

t_2 = Fecha en que el dividendo por IR se
 iguala a dividendo por UF.

t_3 = Fecha en que el deudor continúa
 servicio dividendo normal.

t_4 = Fecha en que el deudor moroso
 continúa servicio dividendo nor
 mal.

El deudor pactó a la fecha t_0 en que el dividendo representaba una proporción normal de su ingreso. A la fecha t_1 su dividendo creció según UF por la curva OPA, mientras que la parte de su ingreso destinada a su pago se movió según IR, por la curva OPB. En consecuencia su capacidad de pago se deterioró en la cantidad AB. En ese momento opta por ajustar su dividendo, bajándolo de su valor actual A al monto B, determinado según la variación IR entre t_0 y t_1 y continúa el servicio según variación IR (curva BQC). En t_2 el dividendo según reajuste IR se iguala con aquél según reajuste UF.

En el período t_1 t_2 el deudor ha acumulado una deuda, que financia Tesorería, equivalente al área ABQ (en UF), la cual devenga un interés. Al continuar sirviendo su deuda hipotecaria por IR (curva QC), amortiza la deuda con Tesorería y sus intereses, lo que se representa por el área QCD. Ello ocurre en el período t_2 t_3 , al término del cual continuaría el servicio normal del dividendo (curva DX)

Los trazos RR' y SS' ilustran las compensaciones entre la institución financiera que otorgó el crédito inicial y Tesorería.

El ejemplo se extiende hasta la fecha t_4 para el caso de un deudor en mora al momento de optar por el sistema propuesto. El área CDFE representa la devolución de la deuda morosa que Tesorería aportó a la fecha t_1 para normalizar su situación. A partir de t_4 continúa el servicio normal del dividendo (curva FX).

b) Financiamiento del Sistema

Tesorería debería proporcionar a cada institución financiera emisora de letras o mutuos hipotecarios, el financiamiento que, en el caso del ejemplo, corresponde al área ABQ, durante el período t_1 t_2 . Para ello se propone la emisión de bonos en UF y tasas de interés

7.

de mercado. Este interés más una comisión para subvenir el mayor costo administrativo de las instituciones financieras, sería de cargo de las personas que se acojan al sistema. O sea el área QCD sería equivalente al área ABQ más intereses y comisión. Incluso, de llegar a justificarse en algunos casos, puede introducirse un subsidio estatal indirecto, emitiendo los bonos a menor tasa con incentivos tributarios compensatorios.

El rescate de tales bonos se efectuaría en el período t_2 t_3 (y t_2 t_4) con los excedentes del área QCD (y QEF).

Cabe hacer presente que introducir instrumentos financieros reajustables según la variación de las remuneraciones, presupone la existencia de un sistema de medición técnicamente eficiente. Para estos efectos, y no sólo por razones técnicas sino que también de credibilidad, el sistema podría basarse en las cotizaciones efectuadas a los Fondos de Pensiones.

3.2. Emisión de Instrumentos de Crédito Hipotecario Reajustables según la Variación del Índice de Remuneraciones (IR).

Esta idea ha sido más de una vez propuesta y analizada, pero desechada; sin embargo, la realidad del mercado de capitales ha cambiado en los últimos años, creándose condiciones para que el juicio desfavorable merezca revisarse. En efecto, el argumento central que se ha tenido para desechar la idea ha sido la falta de interés que tendrían los inversionistas para tomar el riesgo de perder una parte de su capital, o al menos de la rentabilidad esperada, si se producía uno o más períodos de caída en las remuneraciones dentro del plazo de maduración de su inversión.

Pero esto que puede continuar siendo cierto para el común de los inversionistas, no lo es tanto para los Fondos de Pensiones, principales inversionistas institucionales de largo plazo.

En efecto, el objetivo de estos Fondos es otorgar pensiones satisfactorias, lo cual es habitualmente calificado comparando el valor de las pensiones respecto a las últimas rentas de los afiliados, previas a pensionarse. Así, reajustar los fondos destinados a financiar más tarde las pensiones según como evolucionen las remuneraciones de los afiliados, es consistente con el objetivo señalado anteriormente.

En consecuencia, financiar créditos hipotecarios de largo plazo con recursos de los fondos de pensiones, considerando una reajustabilidad según la variación que experimenten las remuneraciones, armoniza los intereses de los deudores y de un inversionista institucional específico, y reduce riesgos de operación para ambos.

En este caso es válida la misma observación hecha anteriormente respecto a la necesidad de un sistema confiable para medir las variaciones en las remuneraciones.

En todo caso, ante el riesgo de que esta posibilidad de reajuste pueda crear falsas expectativas a los actuales deudores, sería aconsejable su puesta en marcha en una segunda etapa.

3.3. Cambios en el Sistema de Fijación del Valor de la UF

El uso de una unidad de pago que cambia de valor cada día es complejo administrativamente y agrega costos operacionales a una amplia gama de transacciones económicas.

Aunque no exista un estudio sobre el efecto agregado y su cuantificación precisa resulte difícil, un analista que observe y reflexione sobre esta realidad probablemente llegará a concluir que el costo total es alto, sin que exista el correspondiente beneficio social. Es decir, se está en presencia de un costo que todos los involucrados en una transacción expresada en UF deben asumir, pero que

socialmente no produce beneficios equivalentes. Esta conclusión se refuerza en un escenario de inflación moderada.

Lo dicho permite pensar que, a los actuales niveles de inflación, es posible introducir cambios en el sistema de fijación del valor de la UF, los cuales sin alterar sustancialmente la sanidad del mecanismo, eviten los referidos costos sin beneficio social.

Es posible imaginar, para el caso de los créditos de vivienda y sus instrumentos, el establecimiento de un reajuste cada tres meses, similar al que se aplica muy generalizada y eficientemente, a los cánones de arrendamiento de viviendas. Tal como quienes, siendo arrendatarios, están sometidos a ese reajuste sin la intensidad de los problemas que afectan a los deudores hipotecarios y los propietarios de inmuebles que se arriendan, a su vez, aceptan como razonable ajustar cada tres meses su rentabilidad, los inversionistas y deudores hipotecarios podrían coincidir en que es aceptable para ambos el esquema propuesto.

La idea, aunque digna de análisis más profundo, tiene, a lo menos, dos inconvenientes:

- i) Soluciona los problemas de reajustabilidad sólo para las nuevas operaciones, ya que, al constituir un cambio significativo en las reglas del juego, no podría hacerse extensivo a las ya vigentes, sin provocar desconfianza en la permanencia del sistema; y
- ii) Introduce una diferencia entre inversionistas en letras o mutuos hipotecarios y otros no sujetos al mecanismo trimestral de reajuste, lo que posiblemente desestimulará el flujo de recursos hacia el sector vivienda.

Teniendo en cuenta los inconvenientes señalados, podría considerarse, en cambio, una alternativa de

10.

aplicación más inmediata y generalizada. Se trataría de introducir las modificaciones legales que permitan establecer un valor único mensual para la UF, el cual se aplicaría para el reajuste de todas las operaciones del mes.

La mecánica de reajustabilidad sería equivalente a la actual, pudiendo utilizarse para fijar su valor un día determinado del mes (el 15, por ejemplo).

De ser acogida la idea, ella, como se ha dicho, sería de carácter general, evitándose así los inconvenientes o discriminaciones de establecer una aplicación restringida a cierto sector. En todo caso, para evitar cualquier reacción desfavorable de los inversionistas que sientan como alteradas sus reglas del juego, podrían establecerse incentivos tributarios que estimulen y/o compensen el cambio de instrumentos.

4. SEGURO DE CREDITO PARA EL CASO DE CESANTIA

La mora que se busca reducir mediante los esquemas aquí explicados, tiene, además, un motivo distinto al de distanciamiento entre UF y salarios: El de dividendos impagos que se le acumulan a un deudor afectado por cesantía temporal.

Para abordar ese problema se estima conveniente analizar la posibilidad de establecer un sistema de seguros que cubra, por un determinado tiempo, el riesgo de no pago del dividendo de un crédito hipotecario o la renta de arrendamiento de una vivienda, por cesantía o falta de trabajo del asegurado.

La oferta de crédito y de vivienda para arriendo para los sectores de bajos ingresos resulta limitada, entre otros factores, por ese riesgo de no pago cuando el deudor o arrendatario pierde su fuente de ingresos, máxime cuando en los sectores de bajas rentas es remota la posibilidad de disponer de ahorros para enfrentar la cesantía.

Se cree posible implementar el sistema sobre la base del aporte de los asegurados a una cuenta individual, con la que se respondería por los eventuales dividendos o rentas de arrendamiento impagos. Esta cuenta se formaría en base a un recargo mensual sobre el dividendo o el canon respectivo.

Los recursos recaudados podrían ser aplicados por los asegurados para responder a los compromisos que se les generen por alguna de las siguientes causales:

- * estar acogido al régimen de subsidio de cesantía o sin trabajo para trabajadores independientes según informe municipal; y
- * estar acogido al régimen de subsidio por incapacidad laboral e imposibilitado para servir la obligación contratada.

El uso del seguro sería por períodos limitados y por un total máximo de meses durante la vigencia del contrato. Si el deudor una vez finalizado el pago de su crédito o su contrato de arriendo dispone de excedentes en su cuenta de seguro, éstos le serán devueltos.

Para cubrir "eventos catastróficos", en que la tasa nacional o regional de desempleo supere el rango considerado normal para el país, existiría un reaseguro del Estado, el cual se justifica puesto que sólo significaría explicitar los costos ocultos que, como se ha dicho, de todas maneras periódicamente afectan al Fisco, cuando estas situaciones se presentan. Por lo demás, de no existir tal reaseguro, la prima que afectaría a los contratantes del seguro sería inoperantemente alta.

PROYECTO INTERVENCIONES URBANAS EN EL
AREA METROPOLITANA DE SANTIAGO

CONSIDERACIONES GENERALES

En general se pretende contribuir por medio de intervenciones urbanas al logro de tres objetivos.

1. Lograr una ciudad fundamentalmente más eficiente.

Esto implica, entre otras consideraciones:

- La integración al sistema urbano de infraestructura existente actualmente subutilizada o deteriorada, mediante la redensificación y el repoblamiento.
 - El uso racional del suelo, agua y otros recursos.
 - La funcionalidad de la ciudad en cuanto a la localización y relocalización de actividades, que considere tiempos de viaje y costos para acceder a servicios y bienes.
2. Alcanzar mejores niveles de calidad de vida y del habitat urbano. Para ello se deberá considerar:
 - El mejoramiento de los aspectos físicos relativos a las condiciones de vida de grupos poblacionales postergados.
 - Los requerimientos de equipamiento de acuerdo al rol de Santiago de ciudad capital consumidora y exportadora de servicios de nivel nacional, en los aspectos culturales, administrativos, recreacionales etc.

- Los aspectos ambientales y de descontaminación.
- 3. Hacer de Santiago una ciudad más equitativa, especialmente en cuanto al acceso de sus habitantes a más y mejores servicios urbanos y a la posibilidad de un desarrollo más pleno, individual, familiar y colectivo.

Lo anterior significa:

- Integrar los distintos sectores de la ciudad, facilitando el acceso a los servicios públicos, al comercio y la cultura, por medio de la infraestructura necesaria.
- Localizar actividades integrales de servicios en los sectores urbanos hasta ahora menos beneficiados.

Más específicamente se persigue formular proyectos de inversión urbana orientados a:

- a. Impulsar actividades públicas y privadas para la rehabilitación o renovación de sectores antiguos, subutilizados y en deterioro.
- b. Llevar a cabo y promover, con la participación del sector privado, de las municipalidades y de la comunidad, actividades tendientes a mejorar la calidad del habitat y elevar los niveles de dotación de equipamiento y servicios en áreas periféricas, contribuyendo a la creación de subcentros urbanos integrados al sistema metropolitano.
- c. Propender al mejoramiento de la calidad ambiental de la ciudad, realizando y apoyando acciones en cuanto a la creación o consolidación de áreas verdes y espacios de esparcimiento y recreación.

3.

Estas áreas reunirán actividades culturales, deportivas y de encuentro y recreación.

- d. Contribuir a impulsar el desarrollo turístico de nacionales en Santiago, en los niveles metropolitano y de áreas submetropolitanas.
- e. Contribuir al movimiento más fluido de personas y vehículos, con una acción importante sobre las vías existentes, especialmente en lo que se refiere a pavimentos y el mejoramiento del acceso físico a sectores actualmente en relativo aislamiento de la ciudad.

Para definir los proyectos de inversión se ha considerado necesario formular, entre otros, los siguientes criterios:

1. Se planteará el proyecto de "Intervenciones integrales en el Area Metropolitana de Santiago" vinculado a los resultados obtenidos por la Comisión de Asentamientos Humanos.
2. Los proyectos deberán tener carácter nacional, regional y microregional, en base al rol de centro de servicios de nivel nacional que cumple Santiago.
3. Los proyectos se vincularán a las propuestas relativas al desarrollo de la Macro Zona Central (MZC).
4. Tanto por su ubicación como por su destino, los proyectos deben tender a satisfacer principalmente las necesidades de los grupos más postergados.
5. Los proyectos deben ser en general desencadenantes de la actividad privada y la acción de los particulares, así como de la participación activa de la comunidad organizada.

Para cumplir con los objetivos se identificarán sectores urbanos en donde las intervenciones que se realicen tengan mayor impacto.

Entre otros se pueden mencionar los siguientes:

- Un sector en el área céntrica, por ejemplo la remodelación del área Estación Mapocho, cárcel, terminal de buses en la Comuna de Santiago.
- Algunos sectores (2 ó 3) en áreas pericentrales, como por ejemplo en el Sur-Oriente, Sur Poniente y Norte.
- Areas verdes y recreacionales de impacto metropolitano y áreas verdes y recreacionales locales y vecinales.
- Algunos proyectos viales vinculados a los que se realicen en los sectores que se seleccionen, o que tiendan a solucionar carencias o problemas viales, principalmente los referidos al mejoramiento del flujo de la locomoción colectiva.

Cabe destacar que los proyectos que se seleccionen finalmente para su realización concreta, deberían tender a ser integrales, y constituir elementos de ejecución en el corto plazo de una estrategia para el desarrollo de Santiago de más amplio alcance espacial y temporal.

PROYECTOS ESPECIFICOS

I. PROYECTOS RELACIONADOS CON EL MEJORAMIENTO AMBIENTAL Y RECREATIVO DE LA CIUDAD.

1. Creación de una Corporación destinada al manejo y gestión centralizada de los grandes parques intercomunales de Santiago.

El impacto de esta iniciativa es de nivel metropolitano, y tiende a asegurar un manejo adecuado del sistema de grandes parques, optimizando los recursos técnicos disponibles en Servicios y Municipios, y creando una economía de escala para su operación.

2. Construcción de una extensión del Parque Metropolitano San Cristobal, en el "Bosque de Santiago".

El impacto es de nivel metropolitano. Se pretende completar el sistema formado por los cerros San Cristobal y estribaciones del Manquehue, aprovechando la existencia de un sector con un alto desarrollo forestal, naturalmente conectado con el cerro San Cristóbal.

3. Construcción de un complejo recreativo-area verde en dos sitios designados para este efecto en el Plan Intercomunal de Santiago: Parque La Feria y Parque La Castrina, ambos en antiguos pozos ripieros rellenos.

El impacto de estos proyectos es de nivel intercomunal, y viene a superar el problema de falta de espacios adecuados para recreación en las comunas de San Miguel y Renca, con una amplia zona de irradiación en torno a ambos. Por otra parte, estos parques se inscriben en el proyecto de forestación de Santiago propuesto por la CEDA.

4. Creación de un complejo recreativo en los actuales pozos ríperos del sector Lo Errázuriz de Maipú. Se pretende crear un gran tranque conectando los pozos existentes que no serán utilizados en la extensión del relleno sanitario ubicado en el oriente de ese sector.

Este tranque tiene un doble propósito: Por una parte conformaría un espacio recreativo de carácter metropolitano, y por otra, serviría de embalse de captación de aguas invernales para entregar en la época de verano a través del canal Ortuzano, a los regantes de la zona agrícola ubicada entre Maipú y Pudahuel, los que se verán afectados por la construcción del interceptor de aguas servidas del Zanjón de la Aguada, y las subsecuentes plantas de tratamiento.

II. PROYECTOS RELACIONADOS CON LA CREACION DE SUBCENTROS DE APOYO.

1. Creación de un subcentro en la confluencia de las avenidas Grecia, Matta y Bustamante, (donde se encuentran terrenos de la antigua estación ferroviaria de San Eugenio), y que constituye un punto de confluencia de nivel metropolitano.
2. Otro cruce importante, capaz de sostener un subcentro de alta especialización, es el de Alameda con General Velásquez, en el cual se requiere un cruce a desnivel para solucionar el encuentro entre ambas avenidas. El sector puede ser destinado para localizar allí los terminales rodoviarios con destinos a Valparaíso y Norte del país.
3. Apoyo al actual subcentro en la comuna de La Florida, circunvalación Américo Vespucio y Av. Vicuña Mackenna. Este centro comercial de nivel intercomunal, puede ser apoyado mediante la creación de un centro intercomunal de servicios para la zona sur de la ciudad, en el cual se concentran oficinas de servicios públicos diversos: SERVIU, teléfonos y comunicaciones, impuestos internos y tesorería, electricidad, etc.

4. Fortalecimiento del incipiente subcentro ubicado en el cruce de Santa Rosa, con Américo Vespucio.

III. PROYECTOS RELACIONADOS CON LA VIALIDAD URBANA

1. Completación del anillo Américo Vespucio, en el sector entre Maipú y Ochagavía. Este proyecto reviste singular importancia desde la de decisión de apoyar fuertemente la localización de la industria en las comunas del sector nor-poniente y norte de la ciudad, con lo que una gran cantidad de obreros industriales podrían tener acceso directo desde el sector sur de la ciudad a sus fuentes desde y hacia la carretera a Valparaíso, sin el paso obligado por la zona céntrica de la ciudad.
2. Relacionado con el proyecto de subcentro en el cruce General Velásquez y Alameda, se plantea como proyecto complementario de vialidad, la completación de la Avda. General Velásquez hacia el sur y el norte de esa intersección, de modo de producir una alternativa a la ruta norte-sur, actual Avda. Jorjue Alessandri.
3. Creación de vías rápidas de acceso y salida del Centro (Area Estación Mapocho), hacia el norte, con conecciones con el sistema vial de sentido norte-sur y oriente-poniente con accesos peatonales al Centro y con el Metro.

Este proyecto debiera vincularse al de remodelación del área de La Vega y alrededores, a su vez conectada con la remodelación del área Estación Mapocho.

IV. PROYECTO DE APOYO A LA COMERCIALIZACION AGRICOLA REGIONAL Y AL SANEAMIENTO DEL SECTOR ARTESANOS- AVDA. LA PAZ EN LA COMUNA DE SANTIAGO

Este apoyo comprende la instalación de una feria regional de abastos en la confluencia de la Avda. Ochagavía y Américo

8.

Vespucio. Existe un proyecto de diseño de esta feria desde hace tres o cuatro años, presentado al MINVU.

La importancia principal del proyecto es el de promover un sector unificado para el comercio directo de abastos y productos agrícolas regionales, e interregionales, que se ubique en un sector cercano a vías de conexión adecuadas y logre resolver el impacto urbano que esta actividad produce en las áreas consolidadas de la ciudad. Por una parte se mejora el proceso de comercialización de productos, y por otra se resuelve el actual norte del río Mapocho en el sector Artesanos-La Paz. Con el pensar en una acción de recuperación de ese sector de la Comuna de Santiago.

V. PROYECTOS DE LA MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO

La Municipalidad de Santiago, con el apoyo de varios ministerios, está impulsando la ejecución de una serie de proyectos tendientes a dar una mayor eficiencia al funcionamiento de la ciudad a través de la revitalización y racionalización del desarrollo de su centro histórico.

Los proyectos tienen un carácter complementario y su localización central será de amplio impacto social como consecuencia de su impulso a la cultura, su aporte a las campañas de descontaminación, su efecto sobre la calidad de vida, su aporte a la recuperación urbana de un área deprimida y su contribución al repoblamiento comunal, evitando parcialmente el continuo desarrollo en extensión y su secuela de efectos negativos.

Los proyectos negativos son:

- Remodelación de la Estación Mapocho para transformarla en un gran Centro Cultural de alcance metropolitano y nacional. La ciudad de Santiago no cuenta ni con un gran centro cultural ni con una sala de tamaño mediano que permita acoger la presentación de exposiciones, espectáculos y eventos culturales de primer nivel. Además de una sala de eventos para 5.000 perso-

9.

nas sentadas o 12.000 de pié, se habilitará para actividades culturales de 10.000 m² edificados con que cuenta la estación.

- Se impulsa la remodelación del entorno de la estación que hoy constituye un espacio altamente deteriorado, física y socialmente. El proyecto contempla el desplazamiento de las funciones públicas hoy asentadas en dicho sector, particularmente de la cárcel y el terminal de buses norte. (Ver II., 2. anterior).

La recuperación del espacio en el entorno Cárcel permitirá abrir un nuevo frente a desarrollo del centro, aportando a una descongestión de la situación actual y por lo tanto resolviendo un aspecto hoy día crítico.

- Ejecución de Areas Verdes, de Deporte y Recreación. Se ha iniciado obras del Parque de Los Reyes, sobre una superficie total de 30 ha. que viene a satisfacer una necesidad muy importante en deportes y recreación, que además aporta a la campaña de descontaminación y que resulta importantísimo por su efecto sobre la política de de repoblamiento, y por su rol complementario a los proyectos de Centro Cultural y Remodelación.

Se conjugan de esta manera tres proyectos que significan una señal clarísima para estimular a la iniciativa privada en la misma dirección.

- Finalmente y como complemento a estos proyectos comunales, se desarrolla la propuesta de una red de servicios básicos a la población en base a la dotación de núcleos de equipamiento comunitario que responden a necesidades básicas e inmediatas de los sectores de menores ingresos que ocupan los espacios marginales de la ciudad. Se pretende con ello proveer un servicio útil, valorado por las comunidades territoriales de base, de presencia vecinal y, por lo tanto, sentido como propio, y que tenga una presencia generalizada en los vastos sectores que son habitados por la población de menores ingresos que viven una situación de desamparo.