

ÍNDICE DE CONTENIDOS

	Página
1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS	1
1.1 Introducción	1
1.2 Objetivos	2
1.2.1 Objetivo general	2
1.2.2 Objetivos específicos	2
2. MARCO TEÓRICO	3
2.1 Definición de vivienda social	3
2.2 Contextualización de la situación habitacional en Chile a fines del siglo XIX	3
2.3 Evolución de la vivienda social en Chile en el siglo XX.	3
2.3.1 Subsidio de la vivienda y aparece un nuevo Ministerio	8
2.4 Panorama actual (1990-2014)	11
2.5 Definición de rentabilidad	13
2.5.1 Rentabilidad financiera	14
2.5.2 Rentabilidad social	15
2.5.3 Rentabilidad económica	16
3. DESARROLLO DEL TEMA	18
3.1 Metodología	18
3.2 Tipos de proyectos a analizar	19
3.3 Normativa que regula estos proyectos	19
3.3.1 Descripción del D.S. N° 174 del MINVU	20
3.3.2 Descripción D.S. N° 49 de MINVU	23
3.3.3. D.S. N° 127 del MINVU	27
3.3.4 D.S. N° 63 del MINVU	28
3.4 Encuesta	30
4. DESCRIPCIÓN DE LOS PROYECTOS Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS	31
4.1 Comité Habitacional El Boldo	31
4.2 Comité Habitacional Padre Carmelo González	32
4.3 Comité Habitacional Luis González Canales	33
4.4 Comparación categoría empresas	34

5. ANÁLISIS DE UN PROYECTO TIPO	35
5.1 Análisis de los gastos del proyecto	35
5.1.1 Gastos financieros	35
5.1.2 Gastos generales o gastos indirectos	39
5.1.3 Gastos directos	42
5.2 Programación financiera	42
5.3 Flujo de caja	43
6. ANÁLISIS DE RESULTADOS	45
6.1 Costos del proyecto	45
6.2 Gastos generales.....	45
6.3 Financiamiento.....	47
6.4 Financiamiento boleta de garantía	48
6.5 Factores de riesgo.....	49
6.5.1 Experiencia de las empresas.....	49
6.5.2 Entorno del proyecto.....	50
6.6 Análisis general.....	53
7. IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMAS Y RECOMENDACIONES.....	54
7.1 Aprobación de proyectos de urbanización	54
7.2 Trabajo mancomunado entre EGIS y Constructora	55
7.3 Trámites administrativos.....	55
7.4 Financiamiento del proyecto	56
CONCLUSIONES	57
BIBLIOGRAFÍA	59
ANEXO A (Encuesta Tipo)	61
ANEXO A.1 ENCUESTA AMACO LTDA.	66
ANEXO A.2 ENCUESTA MARIO FUENZALIDA NAVARRO.....	71
ANEXO A.3 ENCUESTA FUTURO	77
ANEXO B (Presupuesto Proyecto Tipo)	83
ANEXO C (Carta Gantt Proyecto tipo)	89

ÍNDICE DE TABLAS

	Página
Tabla N° 1: Montos subsidio base Región del Maule según D.S. N° 174	21
Tabla N° 2: Montos subsidio base Región del Maule según D.S. N° 49	24
Tabla N° 3: Registro de Contratistas, Grupo 1	28
Tabla N° 4: Categorías Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, modalidad privada	29
Tabla N° 5: Comparación inscripción Registro Nacional de Contratistas.....	34
Tabla N° 6: Gastos Financieros Proyecto Tipo	36
Tabla N° 7: Descripción mes a mes Gastos Financieros en UF de Proyecto Tipo	37
Tabla N° 8: Descripción General Gastos Generales, Proyecto tipo	40
Tabla N° 9: Descripción mes a mes de Gastos Generales expresados en UF Proyecto Tipo	41
Tabla N° 10: Programación financiera en UF proyecto tipo	42
Tabla N° 11: Identificación de empresas que cumplieron con los costos del proyecto ejecutado ...	45
Tabla N° 12: Porcentajes de gastos generales destinados por cada empresa	45