

PROGRAMA DE APOYO A LA MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN INMOBILIARIA PÚBLICA**(TC-02-07-022-CH)****RESUMEN EJECUTIVO**

Beneficiario:	República de Chile	
Solicitante:	Ministerio de Bienes Nacionales (MBN) y Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) de la República de Chile.	
Agencia Ejecutora:	Banco Interamericano de Desarrollo, por intermedio de su División de Programas Sociales (SOI/REI)	
Monto y Fuente:	BID: (USTDA Evergreen Fund)	<u>US\$ 350.500</u>
	Total:	US\$ 350.500
Plazos:	Período de Ejecución:	6 Meses
	Período de Desembolso:	8 Meses
Objetivos:	<p>El objetivo de la cooperación técnica propuesta será apoyar a la República de Chile en su propósito de modernizar la administración inmobiliaria pública. El objetivo específico es asistir a los equipos del MBN y del MINVU en la preparación de del Programa de Modernización de la Gestión Inmobiliaria Pública (CH-0175) mediante el financiamiento de consultorías internacionales requeridas, que complementarán las consultorías locales financiadas por la Facilidad para Preparación y Ejecución de Proyectos (CH-0177).</p>	
Descripción:	<p>La presente cooperación técnica financiará actividades definidas en el marco de dos componentes: 1) Relevamiento de Experiencias Internacionales en Gestión Inmobiliaria Pública y 2) Sistema Nacional de Información sobre el Mercado Inmobiliario.</p>	
	<p>El objetivo del componente 1, <i>Relevamiento de Experiencias Internacionales en Gestión Inmobiliaria Pública</i>, es evaluar las fortalezas y debilidades de las políticas públicas chilenas referentes a la administración inmobiliaria pública, así como los sistemas administrativos y herramientas existentes, y proponer alternativas de modernización. Para cumplir con este objetivo se financiarán tres consultorías. A través de la primera consultoría, "Mejores Prácticas en la Administración de Inmuebles Públicos", se realizarán las siguientes actividades: (i) elaboración de un diagnóstico de las fortalezas y debilidades de la administración inmobiliaria pública de Chile; (ii) identificación, análisis y síntesis de las mejores prácticas internacionales; (iii) propuesta</p>	

de alternativas para la modernización de las herramientas y políticas referentes a la administración inmobiliaria pública; (iv) apoyo en la organización de un taller de involucrados; y (v) diseño de una propuesta consensuada para la modernización de la administración inmobiliaria pública.

La segunda y tercera consultorías, “Experiencia de los EEUU en Administración Inmobiliaria Pública” y “Experiencia de los EEUU en la Administración de Tierras Públicas” promoverán el intercambio de experiencias en el campo de la gestión inmobiliaria pública, llevando a Chile a dos expertos norteamericanos que desempeñan funciones directivas en agencias gubernamentales norteamericanas, las cuales se dedican a administrar el patrimonio de inmuebles y el de tierras públicas, respectivamente. Cada experto elaborará un informe con información sobre la agencia gubernamental que representa, el cual será presentado en el taller de involucrados y discutido previamente a la elaboración de un informe final con recomendaciones para el caso chileno.

El objetivo del segundo componente, *Sistema Nacional de Información sobre Mercado Inmobiliario*, es diseñar un sistema nacional de información para el mercado de vivienda que permitirá proveer información periódica sobre el sector para mejorar las decisiones de política y perfeccionar el funcionamiento de los mercados de vivienda y suelo privados. Para cumplir con este objetivo se financiará una consultoría con el mismo nombre cuyas actividades serán: (i) diagnóstico y análisis de la información generada en el mercado habitacional chileno; (ii) revisión de la experiencia internacional relevante; (iii) definición de los principales usuarios del sistema y los servicios que éste debería proveer; (iv) definición de los indicadores que permitan conocer la estructura, el funcionamiento y el desempeño del mercado de vivienda en Chile; (v) validación de los indicadores; (vi) definición de los procesos de captura, procesamiento y difusión de información; (vii) definición de las necesidades de software, equipamiento y capacitación para la implementación del sistema; (viii) estimación de los costos del sistema y potenciales fuentes de financiamiento; y (ix) diseño de un plan de acción para la implementación del sistema de información.

Revisión Social y Ambiental:

Esta operación no ocasiona impactos ambientales directos o indirectos. Se espera que su impacto social indirecto sea positivo para el país, debido a la mayor eficiencia esperada tanto en la administración de la cartera de edificios públicos como en el funcionamiento del mercado inmobiliario.

Beneficios y Beneficiarios:

Los resultados de esta operación beneficiarán al MBN y al MINVU directamente a través de los insumos que proporcionarán para la preparación del Programa de Modernización de la Gestión Inmobiliaria Pública. El MBN recibirá instrumentos para modernizar su gestión, mientras que el MINVU recibirá el diseño de un sistema de información que le permitirá tomar mejores decisiones de política y perfeccionar el funcionamiento de los mercados de vivienda y suelo privados. Asimismo, el mercado inmobiliario privado podrá funcionar más eficientemente al disminuirse las asimetrías de información ahora existentes.

El apoyo prestado por esta cooperación técnica permitirá al Gobierno de Chile desarrollar un diagnóstico de la situación actual de la administración inmobiliaria pública, comparar y aprender de las mejores prácticas internacionales, y a través de las discusiones en talleres, llegar a un consenso con los principales involucrados y diseñar un plan de trabajo acorde. Estas actividades establecerán las bases para un diseño de proyecto participativo, que responda a los principales desafíos del sector, factor crucial en un proyecto que para su funcionamiento requiere la aprobación de varias agencias gubernamentales y del sector privado.

Dada la poca experiencia existente en los países en desarrollo, emprender la modernización de la gestión inmobiliaria pública es una tarea compleja que requiere traer experiencia internacional muy especializada. Esta asistencia será provista a través de la presente operación, lo que permitirá a Chile aprender de los modelos más desarrollados de gestión inmobiliaria pública.

Riesgo:

Existe la posibilidad de que no se genere un consenso sobre una alternativa de modernización de la administración de inmuebles públicos que sea técnicamente adecuada y políticamente viable, tal como se espera en el primer componente, "Relevamiento de experiencias internacionales en gestión inmobiliaria pública". Para mitigar este riesgo se convocará a un taller de consulta con todos los actores relevantes. Asimismo, se ha acordado que el Ministerio de Hacienda participará en la ejecución de este componente para determinar el alcance de las reformas, liderar la búsqueda de un consenso político e incorporar sus impactos presupuestarios.

Estrategia del Banco:

La Estrategia del Banco en Chile tiene como objetivos principales apoyar el aumento de la competitividad en el país; el aumento de la equidad social y regional; el mejoramiento de la calidad de vida de la población; y la modernización de la gestión del Estado, incluyendo el fortalecimiento de los vínculos entre la sociedad civil, el estado y el sector privado. La cooperación

técnica propuesta apoyará al Programa CH-0175, consistente con esta estrategia, debido a que permitirá modernizar la gestión inmobiliaria pública en Chile, permitiendo a su vez el fortalecimiento de alianzas público-privadas en la entrega de servicios.

Esta cooperación técnica complementará la Facilidad para la Preparación y Ejecución de Proyectos – FAPEP (CH-0177) en las áreas donde se requiere conocimiento y experiencia internacional especializada. La cooperación técnica permitirá traer a Chile las experiencias más avanzadas de países desarrollados en gestión inmobiliaria pública, dando elementos para la determinación de la estrategia de modernización más apropiada para el país.

**Condiciones
Contractuales
Especiales:**

N/A

**Excepciones a las
Políticas del Banco:**

N/A

Adquisiciones:

De conformidad con lo establecido en el Convenio para el Fondo Evergreen, el Banco seleccionará y contratará los consultores para el Programa de acuerdo con sus procedimientos para estos propósitos. La cooperación técnica será ejecutada y supervisada por el Banco por medio de la División de Programas Sociales de la Región 1, en coordinación con el MBN y el MINVU.

I. ANTECEDENTES

- 1.1 Las políticas públicas hacia el mercado inmobiliario en Chile se dividen en dos grandes grupos: por un lado, el sector público administra directamente un conjunto importante de propiedades públicas y, por otro, regula la acción del mercado sobre el uso y la ocupación de la propiedad privada. El Ministerio de Bienes Nacionales (MBN) es el ente responsable por administrar la propiedad inmobiliaria del Estado y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) es el encargado de regular la actividad inmobiliaria de construcción y desarrollo urbano del sector privado. El proyecto de mediano a largo plazo de integrar estas políticas ha empezado en este gobierno con el nombramiento de un único ministro para dirigir ambos ministerios.
- 1.2 **Administración directa de la propiedad inmobiliaria pública.** El MBN administra la propiedad inmobiliaria del Estado, que incluye edificación pública destinada a la instalación, funcionamiento y prestación de los servicios públicos de las instituciones del Gobierno Central y terrenos disponibles para el desarrollo de proyectos que se localizan en regiones extremas del país y en áreas rurales. Esta cartera inmobiliaria es bastante extensa y variada. Un tercio del territorio de Chile, excluido el territorio antártico, es de propiedad del estado, lo que representa una extensión de 236.000 km². De este total, el MBN administra directamente 82.000 km² de terrenos fiscales disponibles para el desarrollo de nuevos proyectos y 4.500 edificios destinados a los servicios públicos. El MBN cuenta con aproximadamente 350 empleados y un presupuesto anual equivalente a US\$15 millones.
- 1.3 La administración de esta cartera inmobiliaria ha sido poco eficiente en razón de algunos factores. En primer lugar, las políticas y regulaciones nacionales para la administración inmobiliaria tienen alcance limitado a la cartera del MBN y son incompletas en el tema de uso y mantenimiento de edificios públicos. Estas políticas y regulaciones no se aplican a la creciente cartera de órganos públicos con patrimonio propio, como el Servicio Agrícola y Ganadero, los Servicios de Vivienda y Urbanismo, los Gobiernos Regionales, el Instituto Nacional de Deporte, la Corporación Administrativa del Poder Judicial, el Ministerio de Defensa Nacional, entre otras.
- 1.4 Un segundo factor que afecta la eficiente administración de esta cartera es la dispersión de responsabilidades y la falta de coordinación entre las instituciones que actúan en la administración inmobiliaria. Si bien el MBN tiene la responsabilidad por la administración de la propiedad del Estado, hay funciones que están fuera de su alcance tales como las decisiones de asignación presupuestaria para compra, manutención y construcción, o aquellas referentes a las decisiones sobre licitación de construcciones y la elaboración de planes de mantenimiento y reparación.
- 1.5 La dispersión y las deficiencias del sistema de información sobre la propiedad pública son otro obstáculo para la administración eficiente de esta cartera inmobiliaria. A pesar de que el MBN haya actualizado el catastro nacional de bienes fiscales, esta información aún está incompleta, no está integrada con otras bases de datos, no está georeferenciada y no incluye la cartera inmobiliaria de otras

instituciones públicas y de instituciones privadas que alquilan inmuebles al sector público, lo que permitiría una administración más eficiente del inventario y de la demanda de inmuebles públicos.

- 1.6 Finalmente, la administración de la propiedad no cuenta con un sistema adecuado para valorizar, presupuestar y contabilizar esta cartera inmobiliaria pública.
- 1.7 **Regulación sobre el uso y ocupación de la propiedad inmobiliaria privada.** El MINVU es el ente nacional encargado de elaborar y supervisar la implementación de las políticas nacionales de vivienda y desarrollo urbano y sus principales instrumentos para regular la actividad inmobiliaria privada son la Ley y la Ordenanza Nacional de Urbanismo y Construcción. Los municipios son los entes responsables por implementar esta ley, las normas técnicas y demás reglamentos de urbanismo y construcción, autorizando permisos de construcción de obras e implementando planes reguladores. El MINVU cuenta aproximadamente con 3.000 empleados y un presupuesto anual de US\$370 millones. Funcionalmente esta dividido en 13 oficinas regionales y 13 Servicios de Vivienda y Urbanismo (SERVIU), los cuales funcionan como el brazo ejecutivo del Ministerio en cada región contratando la construcción de vivienda social para familias de bajos ingresos. Se estima que de los recursos del MINVU no destinados a salarios, la mitad financia programas de subsidio directo a la demanda mientras la otra mitad financia la construcción de viviendas.
- 1.8 Tanto en el área de vivienda como en el de desarrollo urbano, Chile se destacó en la región en los años 70 por haber implementado una política de orientación liberal, en donde se redujo al máximo el papel del Estado en la construcción y financiamiento de la vivienda y en la regulación del mercado de suelos, lo que abrió espacio para el desarrollo de un pujante mercado inmobiliario privado.
- 1.9 En el sector de vivienda, esta política liberal tuvo buenos resultados y se transformó en una referencia regional. Durante la última década, la construcción formal de nuevas viviendas ha sido superior a la formación de nuevos hogares, el rol del sector privado ha sido determinante, tanto en la construcción como en el financiamiento de las mismas, mientras que el sector público ha desarrollado un sistema de subsidios razonablemente eficiente que se ha ejecutado de forma sostenida en los últimos 20 años. Esta orientación de la política de vivienda tuvo como resultados el mejoramiento de las condiciones habitacionales, una focalización progresiva de los subsidios hacia los grupos con mayores necesidades y una gran movilización de recursos privados al sector.
- 1.10 A pesar de lo anterior, en algunos sectores clave, los resultados de esta política han sido menos exitosos. En el sector vivienda, el Estado no ha logrado retirarse de la función de contratación de la construcción y de la provisión de financiamiento para el segmento de bajos ingresos y ha generado una cartera de créditos pública para este segmento con un pésimo desempeño. En el sector de desarrollo urbano, la política de liberalización de los mercados de suelo, que eliminó normas sobre límites urbanos y una serie de impuestos y regulaciones que afectaban los mercados urbanos, no produjo la esperada reducción en los precios de la tierra. Asimismo, el país no ha logrado desarrollar un sistema de información acorde al

nivel de desarrollo del mercado de vivienda de Chile que permita mejorar el diseño de políticas de vivienda y las decisiones del mercado para un funcionamiento más eficiente del mismo.

- 1.11 Para dar respuesta a los principales desafíos de la gestión inmobiliaria pública, el Gobierno de Chile ha empezado a diseñar un Programa de Modernización para la Gestión Inmobiliaria Pública (CH-0175), con el apoyo del Banco. El objetivo general del Programa es promover una mayor eficiencia en la gestión inmobiliaria pública. Los objetivos específicos son: (i) fortalecer e integrar la política de administración inmobiliaria de bienes inmuebles públicos; (ii) promover el uso eficiente y el adecuado mantenimiento de la edificación pública; (iii) ampliar la oferta de financiamiento privado para adquisición de vivienda por los segmentos de la población de bajos ingresos; y (iv) ampliar la oferta de tierra urbanizada para soluciones habitacionales de bajo costo.
- 1.12 Para cumplir con sus objetivos, el Programa contará con dos componentes principales: **1) Gestión de la edificación pública y 2) Mercado inmobiliario privado.** En el primer componente, donde el sector público tiene una acción de administración directa, el Programa apoyará al gobierno en tres niveles de acción: (i) en la definición de un plan de acción de corto, mediano y largo plazo para mejorar las políticas de administración inmobiliaria que afectarán a todas las instituciones públicas del nivel central y regional del gobierno que poseen una cartera inmobiliaria importante; (ii) en el desarrollo de un nuevo marco institucional para la gestión inmobiliaria de edificios públicos en el MBN, que incluya el diseño de un plan de administración para esta cartera, la implementación de los sistemas de administración y la capacitación del personal; y (iii) en el diseño de una estrategia para extender a mediano y largo plazo estos instrumentos de gestión inmobiliaria a otras instituciones públicas del nivel central y regional de gobierno que poseen una cartera inmobiliaria importante.
- 1.13 En el segundo componente, donde el sector público tiene una acción de facilitación y regulación, el Programa apoyará al gobierno en el desarrollo de los siguientes instrumentos para mejorar el funcionamiento del mercado: (i) instrumentos financieros que fomenten la participación del sector privado en el financiamiento de viviendas a grupos de bajos ingresos y que permitan la retirada del sector público de la administración de créditos hipotecarios; (ii) sistema de información inmobiliaria que permita proveer información sobre el sector para mejorar las decisiones de política y para perfeccionar el funcionamiento de los mercados de vivienda y suelo privados; y (iii) instrumentos de gestión de suelos que promuevan la oferta de suelo en localizaciones y a precios compatibles con los objetivos de la política de vivienda. El Programa será ejecutado por el Ministerio de Bienes Nacionales, con la participación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

II. EL PROGRAMA

A. Objetivo

- 2.1 El objetivo de la cooperación técnica propuesta será apoyar a la República de Chile en su propósito de modernizar la administración inmobiliaria pública. El objetivo específico es asistir a los equipos del MBN y del MINVU en la preparación de del Programa de Modernización de la Gestión Inmobiliaria Pública (CH-0175) mediante el financiamiento de consultorías internacionales requeridas, que complementarán las consultorías locales financiadas por la Facilidad para Preparación y Ejecución de Proyectos (CH-0177).¹

B. Alcance y actividades

- 2.2 Los recursos de esta cooperación técnica se distribuirán alrededor de sus dos componentes: (1) Relevamiento de Experiencias Internacionales en Gestión Inmobiliaria Pública y (2) Sistema Nacional de Información sobre el Mercado Inmobiliario.
- 2.3 Se propone la contratación de tres consultorías bajo el primer componente, y de una consultoría bajo el segundo. A continuación se describen sus objetivos y actividades:

1. Componente 1: Relevamiento de Experiencias Internacionales en Gestión Inmobiliaria Pública

- 2.4 El objetivo de este componente es evaluar las fortalezas y debilidades de las políticas públicas chilenas referentes a la administración inmobiliaria pública, así como los sistemas administrativos y herramientas existentes, y proponer alternativas de modernización. Para cumplir con este objetivo se financiarán tres consultorías:

a) Mejores Prácticas en la Administración de Inmuebles Públicos

- 2.5 Esta consultoría apoyará el proceso de modernización de la administración inmobiliaria pública a través de las siguientes actividades: (i) elaboración de un diagnóstico de las fortalezas y debilidades de la administración inmobiliaria pública de Chile; (ii) identificación, análisis y síntesis de las mejores prácticas internacionales; (iii) propuesta de alternativas para la modernización de las herramientas y políticas referentes a la administración inmobiliaria pública; (iv) apoyo en la organización de un seminario de involucrados; y (v) diseño de una propuesta consensuada para la modernización de la administración inmobiliaria pública.

¹ La FAPEP financiará las consultorías locales en gestión de suelos, en financiamiento habitacional privado para hogares de bajos ingresos y en el desarrollo de los instrumentos de gestión de para el MBN y esta cooperación técnica financiará las consultorías que requieren la transferencia de experiencia internacional en gestión inmobiliaria pública y en sistemas de información para mercados de vivienda.

b) Experiencia de los EEUU en la Administración Inmobiliaria Pública

- 2.6 A través de esta consultoría se promoverá el intercambio de experiencias en el campo de la gestión inmobiliaria pública, llevando a Chile a un/a experto/a norteamericano/a, funcionario/a de la Oficina de Edificios Públicos de la *General Services Administration*, entidad que administra los edificios de propiedad fiscal de los EEUU. Este/a funcionario/a realizará las siguientes actividades: (i) elaboración de un informe con la información e historia de la agencia gubernamental norteamericana que representa; (ii) presentación de su agencia en el taller de involucrados; y (iii) elaboración de un informe con recomendaciones para la modernización de la administración inmobiliaria pública chilena. El/la funcionario/a no recibirá honorarios, se le reembolsarán los gastos de viaje y se le asignará una diaria para pagar su estadía en Chile.

c) Experiencia de los EEUU en la Administración de Tierras Públicas

- 2.7 A través de esta consultoría se promoverá el intercambio de experiencias en el campo de la gestión inmobiliaria pública, llevando a Chile a un/a experto/a norteamericano/a, funcionario/a de la Oficina de Parques Nacionales, del *Department of National Parks and Recreation*, que administra las tierras públicas de los EEUU. Este/a funcionario/a realizará las siguientes actividades: (i) elaboración de un informe con la información e historia de la agencia gubernamental norteamericana que representa; (ii) presentación de su agencia en el taller de involucrados y participación activa en éste; y (iii) elaboración de un informe con recomendaciones para la modernización de la administración inmobiliaria pública chilena. El/la funcionario/a no recibirá honorarios, se le reembolsarán los gastos de viaje y se le asignará una diaria para pagar su estadía en Chile.

2. Componente 2: Sistema Nacional de Información sobre el Mercado Inmobiliario

- 2.8 El objetivo de este componente es diseñar un sistema nacional de información sobre el mercado inmobiliario, el cual permitirá proveer información periódica sobre el sector para mejorar las decisiones de política y perfeccionar el funcionamiento de los mercados de vivienda y suelo privados. Para cumplir con este objetivo se financiará una consultoría compuesta por las siguientes actividades: (i) diagnóstico y análisis de la información generada en el mercado habitacional chileno; (ii) revisión de la experiencia internacional relevante; (iii) definición de los principales usuarios del sistema y los servicios que este debería proveer (MINVU, gobiernos regionales, municipios, empresas privadas, ONGs, centros de investigación, etc.); (iv) definición de los indicadores que permitan conocer la estructura, el funcionamiento y el desempeño del mercado de vivienda en Chile; (v) validación de los indicadores con los principales usuarios del sistema; (vi) definición de los procesos de captura, procesamiento y difusión de información del sistema; (vii) definición de las necesidades de software, equipamiento y capacitación para la implementación del sistema; (viii) estimación

de los costos del sistema y potenciales fuentes de financiamiento; y (ix) diseño de un plan de acción para la implementación del sistema de información.

- 2.9 El Anexo II-1 describe en detalle los términos de referencia de las cuatro consultorías aquí descritas.

III. COSTO Y FINANCIAMIENTO

- 3.1 El costo total de la operación se estima en US\$350.500 y será financiada con los fondos del *Evergreen Trust Fund* de la Agencia para el Desarrollo del Comercio del Gobierno de los EEUU (*US Trade and Development Agency*), con carácter no reembolsable.
- 3.2 El presupuesto detallado de la operación se presenta en el Anexo III-1 y el consolidado se presenta a continuación:

COMPONENTES Y CONSULTORIAS	COSTO (US\$)
Componente 1: Experiencias Internacionales en Gestión Inmobiliaria Pública	200.500
Consultoría a: Mejores Prácticas en Administración Inmobiliaria Pública	195.040
<i>Consultores Internacionales</i>	136.800
<i>Consultores Locales</i>	16.000
<i>Per diem, viajes y otros</i>	42.240
Consultoría b: Experiencia de EEUU en Administración Inmobiliaria	2.730
<i>Per diem y viajes</i>	2.730
Consultoría c: Experiencia de EEUU en Administración de Tierras	2.730
<i>Per diem y viajes</i>	2.730
Componente 2: Sistema Nacional de Información Inmobiliaria	150.000
<i>Consultores Internacionales</i>	104.000
<i>Consultores Locales</i>	10.000
<i>Per diem, viajes y otros</i>	36.000
TOTAL	350.500

- 3.3 La forma de pago será por producto según se establece en los términos de referencia adjuntos (ver anexo II-1).

IV. ORGANIZACIÓN Y EJECUCIÓN

- 4.1 De conformidad con lo establecido en el Convenio para el Fondo Evergreen, el Banco seleccionará y contratará los consultores para el Programa de acuerdo con sus procedimientos para estos propósitos. La cooperación técnica será ejecutada y supervisada por la División de Programas Sociales de la Región 1, en coordinación con el MBN y el MINVU. La selección de las firmas será realizada de forma coordinada con el MBN para las consultorías del componente 1 y con el MINVU para la consultoría del componente 2.
- 4.2 El MBN actuará como contraparte técnica de las consultorías realizadas para el componente 1, mientras que el MINVU actuará como la contraparte técnica de la consultoría del componente 2. La responsabilidad de la contraparte técnica

implicará actividades tales como: (i) participar en la selección de las firmas; (ii) participar en la misión de arranque de las consultorías dónde se revisarán el plan de trabajo y los productos; (iii) proveer y/o facilitar el acceso a información requerida por los consultores; (iv) apoyar en la concertación de reuniones con sectores clave; y (v) revisar y sugerir recomendaciones a informes.

- 4.3 La operación tendrá una duración de 6 meses y un período de desembolso de recursos de 8 meses, contados a partir de la fecha de vigencia del Convenio con el Banco (ver cronograma de ejecución, Anexo IV-1). Las calificaciones profesionales de las firmas consultoras, el plan de desembolsos para la ejecución de la cooperación y los mecanismos de seguimiento se detallan en los términos de referencia que hacen parte del Anexo II-1.

V. BENEFICIOS Y RIESGOS

A. Beneficios y beneficiarios

- 5.1 Los resultados de esta operación beneficiarán al MBN y al MINVU directamente a través de los insumos que proporcionarán para la preparación del Programa de Modernización Inmobiliaria Pública. El MBN recibirá instrumentos para modernizar su gestión, mientras que el MINVU recibirá el diseño de un sistema de información que le permitirá tomar mejores decisiones de política y perfeccionar el funcionamiento de los mercados de vivienda y suelo privados. Asimismo, el mercado inmobiliario privado podrá funcionar más eficientemente al disminuirse las asimetrías de información ahora existentes.
- 5.2 El apoyo prestado por esta cooperación técnica permitirá al Gobierno de Chile desarrollar un diagnóstico de la situación actual de la administración inmobiliaria pública, comparar y aprender de las mejores prácticas internacionales, y a través de las discusiones en talleres, llegar a un consenso con los principales involucrados y diseñar un plan de trabajo acorde. Estas actividades establecerán las bases para un diseño de proyecto participativo, que responda a los principales desafíos del sector, componente crucial en un proyecto que para su ejecución exitosa requiere la aprobación de varias agencias gubernamentales y el sector privado.
- 5.3 Dada la poca experiencia existente en los países en desarrollo, emprender la modernización de la gestión inmobiliaria pública es una tarea compleja que requiere traer experiencia internacional especializada. Esta asistencia será provista a través de la presente cooperación, lo que permitirá a Chile elegir entre las mejores alternativas de gestión inmobiliaria pública existentes.

B. Riesgo

- 5.4 Existe la posibilidad de que no se genere un consenso sobre una alternativa de modernización de la administración de inmuebles públicos que sea técnicamente adecuada y políticamente viable, tal como se espera en el primer componente, "Relevamiento de experiencias internacionales en gestión inmobiliaria pública". Para mitigar este riesgo se convocará a un taller de consulta con todos los actores

relevantes. Asimismo, se ha acordado que el Ministerio de Hacienda participará en la ejecución de este componente para determinar el alcance de las reformas, liderar la búsqueda de un consenso político e incorporar sus impactos presupuestarios