PN-ABZ-649 92428

Uniapravi

CENTRO LATINOAMERICANO DE ESTADISTICAS HABITACIONALES – CELEH

BOLETIN DE ESTADISTICAS HABITACIONALES

CHILE: EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA, 1980 - 1993

Año V, No.19

Publicación patrocinada por

Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional
Oficina Regional de Vivienda y Desarrollo Urbano para Sudamérica

Serie BOLETIN DE ESTADISTICAS HABITACIONALES

1. Colombia: el Sistema de Ahorro y Vivienda, 1980-1989 (mayo de 1990).
2. América Latina: el financiamiento de la vivienda en 1989 (junio de 1990).
3. Uruguay: el financiamiento de la vivienda, 1980-1990 (agosto de 1990).
4. Ecuador: el financiamiento de la vivienda, 1980-1990 (octubre de 1990).
5. Guatemala: el financiamiento de la vivienda, 1980-1989 (noviembre de 1990).
6. Paraguay: el financiamiento de la vivienda, 1980-1990 (enero de 1991).
7. Venezuela: el financiamiento de la vivienda, 1980-1990 (marzo de 1991).
8. América Latina: el financiamiento de la vivienda en 1990 (junio de 1991).
9. Brasil: el financiamiento de la vivienda, 1980-1991 (agosto de 1991).
10. Argentina: el financiamiento de la vivienda, 1980-1990 (octubre de 1991).
11. México: el financiamiento de la vivienda, 1980-1991 (mayo de 1992).
12. República Dominicana: el financiamiento de la vivienda, 1980-1991 (diciembre de 1992).
13. Centroamérica/Costa Rica: el financiamiento de la vivienda, 1980-1992 (julio de 1993).
14. Centroamérica/El Salvador: el financiamiento de la vivienda, 1980-1992 (julio de 1993).
15. Centroamérica/Guatemala: el financiamiento de la vivienda, 1980-1992 (julio de 1993).
16. Centroamérica/Honduras: el financiamiento de la vivienda, 1980-1992 (julio de 1993).
17. Centroamérica/Nicaragua: el financiamiento de la vivienda, 1980-1992 (julio de 1993).
18. Centroamérica/Panamá: el financiamiento de la vivienda, 1980-1992 (julio de 1993).
19. Chile: el financiamiento de la vivienda, 1980-1993 (abril de 1994).

PN-ABZ-649

Uniapravi

CENTRO LATINOAMERICANO DE ESTADISTICAS HABITACIONALES – CELEH

BOLETIN DE ESTADISTICAS HABITACIONALES

CHILE: EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA, 1980-1993

Año V, No. 19, abril de 1994

UNION INTERAMERICANA PARA LA VIVIENDA
BAJADA BALTA 169, 4º PISO, LIMA 18 - PERU
CASILLA 18-1366 - LIMA - PERU
TELF. 446605- 446611
FAX (51-14) 446600

BOLETIN DE ESTADISTICAS HABITACIONALES

Publicación del Centro Latinoamericano de Estadísticas Habitacionales (CELEH)
de la Unión Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI)
Casilla 18-1366
Lima, Perú
Teléfonos: 446605, 446611
Fax: (51-14) 446600

EDITOR

Gerardo M. Gonzales Arrieta, UNIAPRAVI

ASISTENTE DE EDICION

Mónica Fernández Arbulú, UNIAPRAVI

COLABORADORES (en este número)

Vicente Domínguez, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Chile

Ramón Undurraga, COVIP S.A., Chile

Cristian Trucco, Cooperativa Abierta de Vivienda CONAVICOOP, Chile

PRECIO DE UN EJEMPLAR: US$7,00

PRESENTACION

La Unión Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI), por intermedio del Centro Latinoamericano de Estadísticas Habitacionales (CELEH), presenta el decimonoveno número de la serie ***Boletín de Estadísticas Habitacionales,*** *dedicado íntegramente a la actividad de financiamiento de la vivienda en Chile.*

Contiene dos secciones. En la primera se reproduce un estudio titulado ***El sistema financiero habitacional en Chile,*** *preparado por el abogado* ***Vicente Domínguez,*** *ex jefe del Comité Asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo y publicado anteriormente de manera conjunta por COVIP S.A. y UNIAPRAVI. El estudio discute las bases de funcionamiento, los principales logros y limitaciones, y la necesidad de nuevos productos del modelo de accesibilidad y financiamiento habitacional en Chile. Se trata del análisis más actualizado y detallado sobre la valiosa experiencia chilena en materia de financiamiento de la vivienda.*

La segunda sección, denominada ***Estadísticas,*** *presenta información cuantitativa sobre el financiamiento de la vivienda en Chile durante el período 1988-1993. Asimismo, consigna datos sobre los principales indicadores macroeconómicos, de población y de vivienda en Chile. Esta sección es el resultado de la valiosa colaboración prestada por el ingeniero* ***Ramón Undurraga,*** *presidente de COVIP S.A., y por el señor* ***Cristian Trucco,*** *gerente de Administración y Finanzas de la Cooperativa Abierta de Vivienda CONAVICOOP, en el suministro de información estadística sobre Chile para el CELEH. UNIAPRAVI expresa públicamente su mayor agradecimiento por el esfuerzo personal del ingeniero Undurraga, y del señor Trucco.*

Asimismo, UNIAPRAVI deja constancia de su reconocimiento institucional a la Oficina Regional de Vivienda y Desarrollo Urbano para Sudamérica (RHUDO/SA) de la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID), por su importante contribución que permitió financiar la presente edición.

ABREVIATURAS

AFP	Administradora de Fondo de Pensiones
CELADE	Centro Latinoamericano de Demografía
CELEH	Centro Latinoamericano de Estadísticas Habitacionales
CEPAL	Comisión Económica para América Latina y el Caribe
IPC	Indice de precios al consumidor
MINVU	Ministerio de Vivienda y Urbanismo
PEA	Población económicamente activa
PIB	Producto interno bruto
SERVIU	Servicios de Vivienda y Urbanización
SUBDERE	Subsecretaría de Desarrollo Regional
UF	Unidad de Fomento
UNIAPRAVI	Unión Interamericana para la Vivienda

NOTACION

...	El dato existe pero no está disponible o no se ha obtenido.
-	El dato no existe o no se aplica.
0	El dato es insignificativo.
( )	El dato es de valor negativo.
,	Indica decimales.
.	Indica miles.

Los totales pueden diferir ligeramente de la suma de los parciales debido al redondeo de las cifras.

Los dólares se refieren a dólares estadounidenses.

BOLETIN DE ESTADISTICAS HABITACIONALES

CHILE: EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA, 1980-1993

Año V, No. 19, abril de 1994

INDICE GENERAL

SECCION 1: EL SISTEMA FINANCIERO HABITACIONAL EN CHILE
por Vicente Domínguez 1

1. La política habitacional y el sistema financiero 3
2. Descripción del sistema financiero habitacional 7
3. Las fortalezas que deben mantenerse y los criterios de eficiencia 15
4. Los principales obstáculos que subsisten y los nuevos productos en gestación 16
5. Conclusiones 20

SECCION 2: ESTADISTICAS 27

ANEXO: NOTAS EXPLICATIVAS Y FUENTES DE INFORMACION 45

G

INDICE DE CUADROS

1 Chile: Programa Habitacional MINVU y el monto medido en Unidades de Fomento (UF)de los diferentes tipos de subsidios 22
2 Chile: sistema financiero habitacional 23
3 Chile: el ahorro y los programas con subsidio habitacional 24
4 Chile: red de accesibilidad habitacional 25

A.1 Chile: estadísticas macroeconómicas, 1980-1993 29
A.2 Chile: estadísticas de población, 1960-1993 30
A.3 Chile: estadísticas de vivienda, 1992 31
A.4 Chile: tamaño de la liquidez (en valores corrientes), 1980-1993 32
A.5 Chile: composición de la liquidez, 1980-1993 32
A.6 Chile: tamaño de la liquidez (en valores constantes), 1980-1993 32
A.7 Chile: conformación del sistema financiero nacional, según régimen de propiedad 34
A.8 Chile: conformación del sistema financiero habitacional 34
A.9 Chile: depósitos del público para vivienda, 1988-1993 35
A.10 Chile: número de tenedores de depósitos para vivienda, 1988-1993 37
A.11 Chile: préstamos para vivienda y número de viviendas financiadas, 1988-1993 38
A.12 Chile: tasas de interés de ahorros y préstamos para vivienda, 1988-1993 40
A.13 Chile: cartera de préstamos para vivienda, 1988-1993 41
A.14 Chile: subsidios para vivienda, 1988-1993 42
A.15 Chile: valor de la Unidad de Fomento reajustable, 1988-1993 43

INDICE DE GRAFICAS

1 Chile: composición de la liquidez, 1985-1993 33
2 Chile: captación de depósitos para vivienda (en valores corrientes y constantes), 1988-1993 36
3 Chile: número de tenedores de depósitos para vivienda, 1988-1993 37
4 Chile: préstamos para vivienda, 1988-1993 39
5 Chile: viviendas financiadas, 1988-1993 39
6 Chile: tasas de interés de ahorros y préstamos para vivienda, 1988-1993 40
7 Chile: subsidios para vivienda, 1988-1993 42
8 Chile: valor de la Unidad de Fomento (a fin de período), 1988-1993 43

SECCION 1

EL SISTEMA FINANCIERO HABITACIONAL EN CHILE

Por:

Vicente Domínguez

1. LA POLITICA HABITACIONAL Y EL SISTEMA FINANCIERO

1.1 Alcances generales

La política habitacional que se ejecuta en un marco de economía libre, donde el mercado es el mecanismo preeminente para la determinación de los precios y donde gran parte de las decisiones económicas está entregada a los particulares, no es posible que funcione exitosamente si no guarda coherencia y armonía con el sistema imperante.

De allí que este análisis parte examinando si ello es posible, considerando los fundamentos sociales y económicos sobre los que se apoya la política habitacional chilena y si dichos fundamentos se reflejan en la realidad y cuáles son las imperfecciones que aún existen. Tampoco será viable una política habitacional armónica con el sistema económico si aquélla produce resultados que afectan las convivencias sociales y el sistema político.

El problema central inicial será saber de qué producto y de qué contexto estamos hablando y para ello adelantaremos algunos conceptos. La vivienda representa, por sus características, un bien de preocupación relevante para la población, pues es un bien primario de defensa de los rigores climáticos; un bien de intercambio social y acogimiento; un bien de uso y desarrollo familiar; un bien de mejoramiento de los estándares sociales, salud y educación; un bien de inversión durable y transable; y, finalmente, un bien que transforma al dueño en sujeto protagonista de la economía que lo rige.

En consecuencia, la vivienda es un tema del debate, de la preocupación política a todo nivel y no sólo en la superestructura partidaria y directiva de la sociedad sino también, y con más fuerza, en las organizaciones populares de base. El futuro de las alternancias en el poder mucho tiene que ver con la adecuada solución de los problemas sociales y, entre éstos, la vivienda no es de los menores.

En el orden social para nuestros países, los cinturones marginales claman dramáticamente y a la vista como representación de miseria y pobreza, sin necesidad siquiera de llegar a las estadísticas. Curiosamente, también empieza a ser un problema de importancia para los países de mayor desarrollo, como los sin casa o *homeless* en Estados Unidos. Si bien lo indicado es lo más visible, no debe ocultarse el problema de la escasez de vivienda en los sectores rurales y la pobreza urbana en los sectores céntricos, especialmente en las grandes ciudades.

1.2 El parque habitacional, el déficit y sus expresiones

Lamentablemente, Chile no posee una precisión significativa en esta materia ya que si bien el Censo Nacional de 1992 señaló que existen 3.260.674 soluciones habitacionales para una población de 13.231.803 de habitantes, lo que daría una vivienda por cada 3,75 habitantes, esta estadística no posee el nivel de desagregación necesaria que permita deducir con cierta facilidad cuáles viviendas merecen el calificativo de tales y cuáles no.

Para medir el faltante y estimar la cantidad anual que se requiere, intervienen varios factores no fáciles de cuantificar en su incidencia, a saber:

- La construcción informal, tanto de unidades completas como de ampliaciones, lo que algunos analistas ubican en rangos cercanos al 20% de la producción formal.

- Las demoliciones, las obsolescencias y los cambios de destino, cuyo control estadístico es precario.

- La cantidad de familias que poseen una segunda vivienda de recreación o descanso, aunque esto no tiene la relevancia de las consideraciones precedentes.

En general, considerando también otros antecedentes disponibles, como número de cuentas de ahorro activas y postulantes inscritos a los sistemas de subsidios habitacionales, se ha llegado a estimar un déficit total de unas 800.000 unidades, de las cuales unas 200.000 unidades dan cuenta del déficit cualitativo y unas 600.000 serían las unidades faltantes.

Asimismo, parece importante tener en cuenta por qué existe este problema y cómo se expresa en la realidad. El por qué es bastante claro, pues el nivel de construcción de viviendas en las últimas décadas en Chile ha sido inferior al aumento neto del número de hogares que se han formado. Para congelar el déficit, se estima que deben producirse no menos de 80.000-85.000 unidades anuales, hecho que sólo acontece en el país a partir de 1989.

El fenómeno mismo de escasez se ha ido incrementando con las masivas migraciones rural-urbanas en una primera etapa y, luego, desde los centros pequeños y medianos hacia las grandes ciudades, desbordando la capacidad de ellas para incorporar masivamente a estos contingentes. Esto dio origen a la formación de los cordones periféricos de sectores marginales, cuya manifestación más visible ha sido la precariedad de su hábitat.

En Chile este fenómeno se ha expresado fuertemente ahora con el denominado "allegamiento", que no es otra cosa que la situación habitacional de familias que comparten la casa o el terreno de otras, que pueden ser parientes, en forma gratuita o por arrendamiento. Ellos ocupan piezas de la vivienda o una mediagua edificada al fondo del sitio, provocando hacinamiento, saturación de los servicios sanitarios, densificación de los barrios de sectores pobres y medio-bajos, con un fuerte deterioro de las viviendas y sus

servicios urbanos, lo que constituye la manifestación más aguda de la situación deficitaria actual.

Adicionalmente, se puede constatar que existen enormes diferencias en la calidad de vida o hábitat de los diferentes barrios de nuestras ciudades. Grandes sectores poblacionales están marginados de los beneficios que las urbes deben entregar a sus habitantes (i.e., equipamiento de salud, educación, recreación, áreas verdes, comunicaciones).

Frente a esto, puede constatarse, además, que por presiones políticas y sociales, pero no por criterios de equidad y eficiencia técnica, se han concentrado las inversiones del Estado en las zonas urbanas en desmedro de las zonas rurales y, dentro de aquéllas, con una desigual distribución espacial, se ha producido un creciente deterioro de las áreas residenciales más pobres.

1.3 El fundamento primario: el rol subsidiario del Estado y el papel protagónico del sector privado

En Chile en los últimos años se ha diseñado un amplio esquema de accesibilidad habitacional, que ha incorporado, en forma preponderante, al sector privado como protagonista, bajo el denominado "Principio de subsidiariedad", según el cual el Estado se limite a hacer lo que es propio de sus deberes y el sector privado asume todos los demás roles.

En el sistema chileno, dicho principio se ha expresado en lo siguiente:

- El financiamiento habitacional se obtiene en forma compartida entre el esfuerzo inicial de las personas (ahorro), el aporte directo del Estado (subsidio) y el mercado financiero (crédito hipotecario); y

- La promoción, programación de los proyectos y edificación de los conjuntos habitacionales corresponden al sector privado.

En consecuencia, el Estado se ha reservado como sus obligaciones primarias el desarrollo urbano; la atención a los más necesitados, incluso directamente si el sector privado no lo hace; el dictado de las regulaciones; y el impulso a la creación de un mercado competitivo al financiar demandas a través de los subsidios.

1.4 El reflejo práctico de los fundamentos sociales de la política habitacional

a. En el derecho a la vivienda

Dentro del amplio campo de los derechos económicos y sociales, el derecho a la vivienda consagrado ya en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948 (Art. 25 Nº 1) forma parte importante de las aspiraciones de amplios sectores de las sociedades modernas. La vivienda concebida como un bien indispensable que permite el goce de otros derechos fundamentales, viene siendo considerada, desde hace muchos años, como parte importante del sistema internacional de protección y promoción de los derechos del hombre.

Expresión de la preocupación de la comunidad internacional sobre este derecho, fue la de establecer el año 1987 como "El Año Internacional de la Vivienda para las Personas sin Hogar", como una forma de incentivar y sensibilizar a gobiernos y entidades no gubernamentales en el mundo, en torno a la urgente necesidad de disponer recursos humanos y materiales para resolver el agudo déficit en materia de vivienda.

Si bien existe un cuantioso déficit como se ha indicado, la acción de la política habitacional en los últimos años está haciendo realidad el derecho a tener una vivienda y, pareciendo natural que cada familia aspire y requiera un techo donde cobijarse y vivir, toda sociedad moderna debiera asegurarlo a todos sus habitantes. No obstante, parece peligroso hacer sólo hincapié en el derecho sin su contrapartida de las obligaciones que tiene el que accede a una solución, en especial en aquellas ocasiones y países en que éstas son escasas respecto de la demanda. Ello representa un privilegio para el beneficiario. Las obligaciones más fáciles de identificar son las de sus compromisos económicos contraídos por la adquisición y las de mantención y colaboración con el espacio común que beneficia a todos.

b. En la atención preferente a la extrema pobreza

El flagelo más doloroso que sufren nuestras realidades es la extrema pobreza e indigencia que parte importante de nuestros pueblos vive hoy en América Latina. Esta se ubica en el primer quintil de ingresos y muchas veces se encuentra también en el tercer decil. Sus manifestaciones más evidentes son las precarias condiciones de salud y alimentación, con elevados índices de desnutrición y mortalidad infantil, mínimo nivel escolar y a veces analfabetismo y, en lo que es preocupación específica de nosotros, la vivienda precaria o el hacinamiento que corroen el alma nacional como un grito de angustia de estos tiempos.

Como S.S. Juan Pablo II señaló: "los pobres no pueden esperar" y, por lo tanto, sin ninguna duda ellos deben ser la vocación prioritaria de los gobiernos. En tal sentido, es deber gubernamental diseñar programas que al menos posean las siguientes características:

- Correspondan a una cantidad de soluciones que impidan el crecimiento del problema.

- Correspondan a iniciativas en que se considere la participación del futuro beneficiario, incluyendo su aporte por mínimo que sea. Sólo así la solución resultará digna.

- Correspondan a iniciativas que por lo menos signifiquen, en una primera etapa, un lote con acceso a todos los servicios de agua, luz, alcantarillado y pavimentación y servicios sanitarios definitivos.

Podría decirse que en Chile efectivamente se está empezando a producir la equidad en la distribución de los recursos públicos, acogiendo a los sectores más pobres. Así, en los últimos cinco años la proporción de los recursos de inversión en vivienda destinados a estos sectores ha registrado un continuo crecimiento, llegando actualmente a ser más del 60% del total.

Sin embargo, toda política debe considerar que esta prioridad no puede ser excluyente, ya que si ello ocurre, el grupo objetivo será desplazado de su solución por el grupo social de ingreso superior y sin alternativas, que vía alquiler o futura compra, ocupará la solución habitacional destinada a la extrema pobreza. Por ello, es muy importante estudiar permanentemente la oferta y la demanda para cada uno de los programas y sectores sociales.

c. En la redistribución de ingresos

No siendo la redistribución de los ingresos un elemento prioritario ni esencial de un programa de viviendas, es un subproducto deseado que se consigue por el expediente de dar más al que más lo necesita; es decir, que la escala de apoyos estatales sea mayor, no sólo porcentualmente, a los más pobres.

Esto puede lograrse si se identifican con precisión todos los subsidios de la acción del Estado, sea a la tasa real de interés de los créditos hipotecarios o a los servicios administrativos de diversa índole que el Estado presta en favor de los más necesitados. Con ello, es posible hacer una escala de atención coherente y equitativa, de modo que no haya autoengaños en el diseño de las políticas estatales o, lo que es más preocupante, la población no desconozca lo que realmente recibe.

No obstante lo anterior, puede decirse que aún el esquema chileno se encuentra algo lejos de alcanzar la total coherencia en esto, tal como lo muestran las estimaciones sobre apoyos reales por programa habitacional que se presentan en el Cuadro No. 1, las cuales, no existiendo estudios más acabados sobre el particular, sólo buscan ofrecer algunos órdenes de magnitud.

d. En la calidad de vida

Una política de vivienda se sostiene en el largo plazo si además se ubica en un marco de desarrollo urbano, el cual presenta un imperativo ineludible y urgente en este momento. Nuestras ciudades continúan expandiéndose en forma incesante no sólo por el crecimiento vegetativo con altas tasas de natalidad sino también por la migración campo-ciudad. Ello conlleva al aumento de la contaminación, el término de grandes extensiones de tierra agrícola muchas veces de primera calidad, la congestión vehicular creciente, un aumento de la delincuencia y la drogadicción; en síntesis, un deterioro importante de la calidad de vida de sus habitantes, en especial de aquéllos que habitan los barrios marginales. Por todo ello, este tema adquiere hoy importancia crucial, pues ya no se puede sostener la agudización de tipos diferentes de ciudades en una sola, con segregaciones de todo tipo.

El desarrollo urbano de los asentamientos humanos debe incluir, en consecuencia, desde la planificación adecuada a la ejecución concreta de lugares públicos (calles, parques, equipamientos comunitarios), que permitan el desarrollo y la convivencia que la pequeñez de los espacios de las viviendas no permiten; así como la densificación de las áreas centrales, muchas veces hoy deterioradas, con altos costos de recursos por el desaprovechamiento de la infraestructura existente y el forzado crecimiento de los servicios de infraestructura y desplazamiento.

Al respecto, en forma paulatina el Estado está en el camino de equilibrar equitativamente sus recursos para mejorar la calidad de vida de los sectores populares, a través de acciones concretas en pavimentación y vialidad urbanas, parques urbanos y equipamientos comunitarios. No obstante, el desafío del financiamiento aún no está resuelto, en especial, en el sentido de captar el aporte de la población y la inversión privada.

1.5 El reflejo práctico de los fundamentos económicos de la política habitacional

a. El fomento al ahorro

El ahorro constituye un medio insustituible para llegar al desarrollo, genera inversión productiva y conduce a una conducta o actitud que tiene repercusiones sociales evidentes.

El ahorro debe ser un esfuerzo compartido entre los sectores público y privado. Desde el punto de vista del sector público, ello es posible en especial haciendo más eficiente las tareas ineludibles del Estado, es decir, produciendo iguales y mejores resultados con menores recursos. En el sector social -y la vivienda es uno de ellos- eso es más evidente y cuantificable; por lo mismo, puede decirse que una eficiente política habitacional contribuye al ahorro en la economía.

El ahorro dirigido a la vivienda es aquella cantidad de dinero que una familia está dispuesta a destinar para cancelar una parte del valor de la solución habitacional a la que accede, sustrayéndola de su consumo habitual u otros destinos. Si este ahorro se efectúa antes de adquirir la vivienda, lo denominaremos previo, y si es posterior, servirá para cancelar las cuotas de los préstamos, sean hipotecarios o no, que haya solicitado para la compra o para ampliar, mejorar o modernizar el bien adquirido.

Ahora bien, el ahorro previo tiene una serie de connotaciones preliminares frente a las cuales vale la pena detenerse. En efecto, el ahorro constituye un aporte económico que contiene un componente del precio de adquisición, lo cual representa el riesgo económico inicial que asume el comprador. Desde este punto de vista, también es la cantidad que no se solicita como préstamo (disminuye el endeudamiento), lo que mejora la garantía del acreedor.

El ahorro previo también representa el sacrificio y el esfuerzo familiar, lo cual entrega dignidad y, entonces, se valoriza la vivienda como una conquista y no una dádiva. La familia que ahorró es más dueña de su destino, es protagonista en la economía.

Desde un punto de vista de política social y económica, no parece razonable pensar que las personas pueden ahorrar para adquirir bienes durables u obligarse a tasas elevadísimas de interés en el comercio y no distraer esfuerzos análogos a la vivienda, en circunstancias que en un buen número de ocasiones, si no en la mayoría, será la mayor inversión que harán en su vida. En consecuencia, el ahorro desde este punto de vista es un imperativo.

El ahorro es un excelente factor de medición del esfuerzo que una familia está dispuesta a hacer para obtener los beneficios de un subsidio habitacional y un crédito hipotecario. Entonces, estos beneficios son logros por los cuales se lucha. Toda persona que ahorra lo hace con un objetivo específico. Este puede ser para cubrir imprevistos, acumular para hacer en el futuro otras inversiones mayores, adquirir un bien durable, etc. En el caso presente, será en definitiva para adquirir una vivienda.

Junto con tener un objetivo, la persona desea que su ahorro disponga de rentabilidad, seguridad y liquidez, atributos que deben ser considerados y asegurados si se espera que haya efectivamente un impulso masivo al ahorro para la vivienda. Puede decirse que el programa habitacional chileno ha sido un estímulo permanente al ahorro popular. Se ha entregado un cauce seguro, rentable y líquido y, como ya se vio anteriormente, lo ha premiado con el aporte estatal del subsidio. La expansión en valores reales dél ahorro para vivienda en Chile exime de comentarios sobre la importancia de las confluencias entre el diseño de la política y su práctica.

b. La inserción de las personas en el sistema económico y la libertad

Como se señaló, el ahorro es generador de una conducta o actitud que tiene repercusiones sociales evidentes. Lo mismo debiera acontecer con el crédito hipotecario, al vincular a las personas en el cumplimiento de obligaciones pecuniarias en el largo plazo.

La economía liberal o de mercado o social de mercado se justificará socialmente si logra incorporar a gran parte de la población en ella, como ha acontecido en los países desarrollados; sin embargo, esa legitimación no es clara para aquéllos que permanecen al margen del crecimiento y desarrollo o viven una economía informal, paralela a las actividades de otra parte de la sociedad. En la literatura económica, este fenómeno se ha denominado "dualismo".

Sin lugar a dudas, el sólo hecho de que personas de escasos recursos puedan acercarse periódicamente a servicios bancarios, por ejemplo, es un logro que va mucho más allá que la transacción misma, que a veces, incluso, puede ser antieconómica. Esto no es comprendido regularmente por el sistema financiero, el que con una visión a veces de corto plazo o muy involucrada en la dura competencia diaria, no da espacio a estas incorporaciones. Tampoco ello es muy comprendido por el sector público que se niega a reconocer lo deficitario que pueden ser estas operaciones y cree que haciéndolo directamente resulta más económico, porque no identifica o explicita claramente los costos en que incurre.

Como consecuencia de ambas posiciones desconocedoras de aspectos fundamentales, la banca no se incorpora en el otorgamiento de los créditos hipotecarios de largo plazo para los tramos de bajos ingresos, substrayendo a grandes sectores de la población de la realidad de la economía y literalmente entregándoselos al Estado que tiene tradición asistencialista. El Estado, entonces, asume esta tarea, incorporando indebidamente nuevos subsidios como ya se ha visto en este trabajo. En este aspecto, el sistema chileno presenta su principal debilidad, lo que se tratará extensamente más adelante.

No obstante, respecto de la libertad, concepto complejo de cara a un problema social, los avances son interesantes, puesto que existe: libre elección del programa habitacional al cual la persona se adscribe; libertad para elegir la institución donde se efectúa el ahorro; libertad para establecer su plazo y cantidad; en algunos programas, libertad para postular individual o colectivamente; y en una importante parte de los programas, libertad para elegir la vivienda y su localización.

c. La contribución al producto, al empleo y a la inversión

La actividad de la construcción tiene en Chile, como en otros países, una gran importancia. En 1992, representó un 5,9% del producto interno bruto y, como se sabe, influye en forma importante en los demás sectores productivos.[1]

En Chile, la construcción produce empleos directos para más de 331.100 personas (cifra a mayo de 1992) en todas sus áreas, a saber: obras de infraestructura (redes viales, regadíos, puertos, aeropuertos, etc.); industria, comercio y establecimientos financieros; servicios (salud, educación, deportes, etc.); y habitacionales.

En Chile, el 70% del PIB del sector de la construcción corresponde a la vivienda. Por su parte, la inversión en construcción corresponde al valor total de la producción, esto es, el valor agregado más las compras intermedias que representan aproximadamente el 50% de la inversión total.

Comprobar la relevancia económica del sector no es de poca importancia si se desea obtener interés para que el Estado destine los recursos hacia dicho sector. Algunos países han utilizado, en forma exitosa, la edificación de viviendas como el principal motor reactivador de la economía, en especial luego de períodos de recesión. Este fue el caso de Chile en 1975.

d. La productividad, la eficiencia y la competencia

Puede parecer un lugar común referirse a la productividad cuando hablamos de un sector productivo de bienes o servicios; no obstante, deseamos hacer notar su relación con el diseño de la política habitacional que se desarrolla en Chile.

Las empresas harán mejoras en la productividad si ello lo impulsa la competencia del mercado. Por lo tanto, una política habitacional debe perseguir como objetivo dinamizar la competencia, restringiendo las posibilidades de proliferación de monopolios geográficos, de productos, o de especialidades. Para ello, por lo menos será importante mantener políticas constantes y estables y que puedan cambiar sólo paulatinamente; y por otra parte, fomentar la creación o el aumento de capacidad empresarial del sector. Esto puede obtenerse, al menos, estableciendo oportunidades para que empresas que nacen se incorporen a la actividad o, en su defecto, traspasando desde el sector público actividades que puede desarrollar el sector privado.

En el sector de la vivienda, muchas veces hay ausencia de competencia internacional, a pesar de los esfuerzos y exigencias en este sentido de las entidades multilaterales de crédito. Los aspectos de la internacionalización de la economía caen más débilmente en muchas áreas de la actividad habitacional, en especial en la producción de materiales con una fuerte incidencia del transporte en su precio y, por ello, los esfuerzos de productividad deben nacer del gremio mismo que habrá de tener claro que no sólo se compite en su interior, sino también con los demás sectores de la actividad económica.

Un ejemplo claro en la realidad chilena es la competencia que se desarrolla en torno a la captación de los fondos institucionales, compitiendo distintos instrumentos (bonos, acciones, depósitos), entre los cuales se cuenta la letra de crédito hipotecario y el mutuo hipotecario endosable que financian los créditos para adquisición de viviendas. Entonces, no es menor dentro de las consideraciones de un inversionista el perfil que tiene la gama de actividades vinculadas a la construcción de viviendas. Esta continua lucha por la superación incrementará la productividad y hará del sector de la construcción un sector más fuerte, estable, seguro, dinámico y atractivo.

Los elementos o instrumentos consignados y que se tienen presentes en el sistema financiero habitacional de Chile permiten que la política en ese país opere con un fuerte efecto ANTICICLICO, logrando atenuar las bruscas oscilaciones históricas en la atención habitacional, en especial de los sectores de menores ingresos. De esta manera, se ha logrado un nivel estable de producción de viviendas en Chile.

2. DESCRIPCION DEL SISTEMA FINANCIERO HABITACIONAL

2.1 Características del sistema financiero chileno

El sistema financiero chileno se caracteriza actualmente al menos por lo siguiente:

- Un organismo fiscalizador y regulador, la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, dependiente del Ministerio de Hacienda.

- Cuarenta instituciones -36 bancos comerciales y cuatro sociedades financieras- que operan formalmente en el mercado, verificándose una fuerte presencia de la banca internacional que participa en por lo menos 25 de dichas instituciones.

- Los bancos pueden efectuar, en general, todo tipo de operaciones de intermediación financiera, no existiendo banca especializada. Por ello, se le denomina banca múltiple o multibanca y sus organizaciones gremiales, a través de los nuevos planteamientos hechos públicos, aspiran a la banca

[1] Un documento del Banco Mundial, titulado "Housing: Enabling Markets to Work", sostiene que la vivienda respresenta un 2-8% del producto interno bruto y genera servicios habitacionales por un 5-10% del PIB adicional.

universal (es decir, se les permita otros negocios como administrar pensiones, seguros, etc.). A las sociedades financieras no se les ha autorizado a operar cuentas corrientes y comercio exterior.

- Los bancos pueden captar depósitos en moneda nacional o extranjera, a la vista o a plazo, sin restricciones. Asimismo, pueden colocar libremente sus recursos no habiendo limitaciones sino en los encajes respecto a los depósitos a la vista, en el endeudamiento sin garantía o relacionado, en la razón colocaciones/capital, y en los topes máximos de colocaciones por deudor.

- La tasa de interés sobre los depósitos y las colocaciones opera libremente entre las instituciones y los instrumentos, sin desconocer la intervención que ejerce el Banco Central sobre este precio de la economía y que es uno sobre los que actúa para regular la expansión o disminución del gasto y controlar el proceso inflacionario.

- Las pérdidas esperadas deben ser reconocidas con cargo a los excedentes o al capital, a fin de eliminar posibles riesgos para terceros.

- Las exigencias de información transparente al público son permanentes, reduciéndose el ámbito del secreto bancario a la privacidad del depositante. Al respecto, empresas clasificadoras de riesgos opinan sobre la situación de los bancos.

2.2 Descripción del sistema financiero habitacional

Puede decirse que el sistema financiero habitacional en Chile es un subsistema que procura ser coherente y armónico con el sistema económico-financiero que rige las actividades del país. Participan como actores de este sistema, el sector público, a través de aportes del Estado; el sector privado, por intermedio de operadores financieros, organizadores de la demanda habitacional y empresas inmobiliarias o constructoras e inversionistas, sean éstos institucionales o no; y, finalmente, los adquirentes de vivienda. (Véase el Cuadro No. 2.)

a. Los aportes del sector público

a.1 Los recursos y los participantes en el proceso. El Estado actúa en el sector habitacional a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) y sus brazos ejecutores regionales, los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU). Excepcionalmente, también participan los municipios bajo la coordinación de la Subsecretaría de Desarrollo Regional (SUBDERE) del Ministerio del Interior, realizando los denominados Programas de Mejoramiento de Barrios, que buscan sanear poblaciones con diferentes grados de marginalidad; estos programas han permitido la entrega de 60.852 soluciones en el período 1989-1992.

Los recursos disponibles en el presupuesto tienen el siguiente origen:

- Aportes del Estado obtenidos de la recaudación tributaria.[2]

- Aportes del Estado obtenidos de endeudamiento interno y externo (en este último caso con los organismos multilaterales de crédito).[3]

- Donaciones o créditos de cooperación otorgados por países desarrollados.[4]

- Recuperación de inversiones, especialmente cuando otorga créditos hipotecarios complementarios para adquirir viviendas.

Como puede apreciarse, estos recursos son bastante limitados, al menos por las siguientes razones:

- No es posible redistribuir tan fácilmente los recursos de que dispone un gobierno para satisfacer específicamente todas las necesidades habitacionales, pues de alguna manera con seguridad perjudica otras necesidades.

- Tampoco es posible modificar simplemente la estructura tributaria hacia el crecimiento de los impuestos, para incentivar la inversión y frenar el consumo privados, especialmente en estos tiempos de tendencia exactamente contraria hacia la reducción de los gravámenes.

- El endeudamiento tiene también límites posibles, sea éste interno o externo. Adicionalmente, como la actividad de la construcción no produce moneda dura para pagar las obligaciones externas, excepto cuando la inversión extranjera se dirige a ella, los gobiernos presentan prevenciones especiales como son los endeudamientos externos para salud, educación, fuerzas armadas, etc.

Los aportes que el Estado efectúa para colaborar al financiamiento de viviendas, se hacen fundamentalmente con el otorgamiento de los denominados subsidios habitacionales. A continuación se tratará en detalle este mecanismo.

---

2 En Chile no existen tributos o impuestos que tengan un destino específico. Todos los recursos que se recaudan sirven para financiar todos los gastos e inversiones del Estado, con excepción de los que recaudan los municipios.

3 Parte del financiamiento de los programas habitacionales en Chile se ha obtenido en los últimos años a través de créditos sectoriales otorgados por el Banco Mundial. Ellos han terminado recientemente y el Estado ha reemplazado dichos fondos con recursos propios, de modo que el presupuesto no ha disminuido.

4 Chile ha sido receptor de donaciones y créditos especiales, provenientes de países desarrollados, para ejecutar sus programas habitacionales. Véase Vicente Domínguez y Pedro Melo, "El financiamiento internacional para la vivienda", documento presentado en la I Conferencia Regional de Ministros de Vivienda, Santiago de Chile, marzo de 1992.

a.2 El subsidio habitacional. El subsidio habitacional es el aporte que el Estado otorga gratuitamente -es decir, sin cargo a restitución- por una sola vez a cada familia que no es propietaria, para que adquiera una vivienda.

Un número de importantes definiciones de política habitacional también caracterizan este sistema. Así, a menor valor de vivienda corresponde por lo general un mayor monto de subsidio (progresividad). El subsidio habitacional puede obtenerse individualmente o por medio de grupos organizados y se concede tanto en monto fijo como en monto variable según los diferentes programas. El subsidio habitacional se distribuye regionalmente a lo largo del país, considerando para ello factores objetivos de medición, tales como déficit urbano o rural, producción de viviendas y número de postulantes. Su adjudicación se desarrolla a través de sistemas de postulación y registro públicos, en los cuales se compite objetivamente, de manera que su asignación resulta aceptada por la comunidad social que ve en general equidad en el proceso.

Los aspectos que otorgan puntaje para proceder a la selección de los beneficiarios son los siguientes:

- Ahorro previo. Considera tanto la cantidad acumulada cuanto la antigüedad. En algunos programas, se privilegia el ahorro metódico y la menor cantidad de subsidio como de crédito hipotecario que se solicita (véase el Cuadro No. 3).

- Grupo familiar. Considera al postulante, esposa u esposo, hijos menores de 18 años y mayores de esa edad cuando tienen impedimento físico o mental comprobado.

- Estratificación social para los programas dirigidos a los más pobres. Para esto se aplica una ficha denominada CAS que mide, a través de una encuesta social, el grado de pobreza relativa de la familia. Este trabajo lo desarrollan los municipios bajo la orientación general del MINVU.

El Sistema de Subsidio Habitacional se originó en 1978 y puede decirse que a inicios de los años noventa se encuentra en su etapa de consolidación superando las 80.000 soluciones habitacionales por año (en 1992 se cobraron 82.109 subsidios en toda la red de accesibilidad).

Desde el punto de vista de su manejo como parte estructural de la política habitacional del Estado, debe tenerse presente que la normativa del subsidio debe ser flexible, pues sus desafíos son dinámicos y parte importante de su éxito radica en la prontitud de las respuestas a determinadas coyunturas. Para ello, ha sido de gran valor que el MINVU haya tenido las facultades legales para normar directamente. El tiempo enseñó también que los cambios deben ser graduales en un sistema que funciona con éxito, pues de otro modo se pueden producir inseguridades y señales equívocas a los operadores, lo que provocaría trastornos en la producción.

El Sistema de Subsidio Habitacional ha demostrado empíricamente ser muy eficiente en la correlación inversión-gasto, disminuyendo sostenidamente el gasto como porcentaje de la inversión año a año, de manera tal que éste se ubica actualmente en algo más del 6%. Este porcentaje disminuirá si el MINVU continúa traspasando iniciativas en los programas para bajos ingresos a las organizaciones no gubernamentales, grupos organizados y personas.

a.3 La red de accesibilidad habitacional. El MINVU ha articulado una serie de programas específicos que, a manera de una red, cubren todas las capas sociales, con preferencia a los sectores de menores ingresos. Un esquema de esta red aparece en el Cuadro No. 4.

a.4 Los complementos financieros que entrega el Estado. Adicionalmente a los subsidios habitacionales antes reseñados, el Estado otorga otros apoyos a la vivienda a través de mecanismos que hemos denominado "complementos financieros". Estos son los siguientes:

- **El financiamiento de la oferta.** En general, el MINVU no entrega recursos para financiar la producción de viviendas, sea proporcionando terrenos u otorgando créditos para la edificación de éstas. Esto lo hace excepcionalmente en los programas de viviendas progresivas y básicas y, en menor medida, en los programas especiales de trabajadores y para los subsidios unificados.

En estos casos, opera anticipando garantizadamente los subsidios o parte de ellos o, en su defecto, concediendo directamente un crédito a la empresa constructora. Con el objeto de dar las garantías suficientes (boletas bancarias), las empresas constructoras deben recurrir de todas maneras al mercado financiero para obtenerlas. En las demás situaciones, los recursos se obtienen en la banca comercial, no existiendo en las actuales circunstancias restricciones especiales; es más, existe abundante oferta a este respecto.

El tratamiento de los créditos a la oferta es preferente, de la misma manera que en ocasiones los terrenos se han aportado por debajo de su valor para propender a ejecutar las soluciones. A este respecto, la política se ha ido modificando, a fin de que el costo financiero para la empresa sea similar al que tendría con los bancos y los terrenos se transfieran en general al valor de costo actualizado; de esta manera, se busca eliminar subsidios ocultos distorsionadores.

- **Los subsidios implícitos.** El aporte del Estado comprende también el apoyo a la operación de los créditos hipotecarios y la eventual liquidación de la hipoteca por falta de pago del deudor. En los casos en los cuales el MINVU

directamente a través de los SERVIU otorga los créditos hipotecarios, el subsidio se aplica automáticamente al establecer una tasa de interés garantizada que suele encontrarse por debajo de la tasa de mercado en un buen número de ocasiones.

En los demás casos y cuando se opera por el mecanismo de emisión de letras de créditos hipotecarios, se garantizará para las partes del contrato al menos un porcentaje de la diferencia que exista entre el valor nominal de emisión y el valor efectivo de la liquidación. Esta diferencia es cubierta por los SERVIU y, de esta manera, el comprador no sufre las consecuencias de las variaciones de la tasa de interés en el mercado, pues ella, para los efectos de sus obligaciones, será la que conoció cuando tomó la decisión de adquirir su vivienda. En todo caso, ello tiene límites conocidos previamente, de manera que si se producen alzas muy pronunciadas de las tasas, el subsidio implícito no alcanza a cubrir el 100%. Esto ocurre en los préstamos con emisión de letras de crédito que se venden en el mercado secundario, donde conforme sea la tasa de su emisión, se premiarán o castigarán estos títulos. Ello no ocurre en los mutuos hipotecarios endosables, pues su tasa de emisión es su tasa de compra.[5]

Adicionalmente y para proteger a los bancos que resultan ser los garantes ante los inversionistas del cumplimiento de las obligaciones por parte de los deudores, el Estado decidió también garantizar al acreedor hipotecario cuando éste se ve en la necesidad de ejecutar la hipoteca por la mora del deudor. En este caso, el Estado reembolsa hasta un 70% del saldo insoluto luego del remate judicial de la vivienda.

Estos dos mecanismos enunciados son los que se denominan "subsidios implícitos", que cubren riesgos de la operación y, por lo tanto, actúan como una póliza de seguros de cargo estatal. Las dificultades de este sistema para el Estado radican en que es difícil predecir la cuantía de los recursos que año a año se involucrarán por este concepto, toda vez que no se conoce previamente el comportamiento del mercado financiero ni tampoco la morosidad. Desde el punto de vista de los oferentes y adquirentes de vivienda, resultan ser muy beneficiosos y positivos ya que permiten total claridad en las reglas del juego del financiamiento de las operaciones, al asegurar una tasa de interés fija sin que afecten las variaciones del mercado y, al mismo tiempo, minimizar los riesgos.

- **Los subsidios no expresados.** Existen aportes del Estado a las soluciones habitacionales que no son recuperados y que constituyen parte del costo o precio de ellas. Así sucede con gran parte de los gastos que el MINVU efectúa y que incluyen gastos generales, remuneraciones de su personal, mantenimiento, informática, etc. Haciendo estos gastos es posible prestar una serie de servicios, tales como la divulgación e información de los sistemas de accesibilidad habitacional y el material de promoción necesario; la recepción o inscripción de postulantes a los subsidios habitacionales, el procesamiento de las solicitudes, la selección computadorizada, el otorgamiento y pago de los subsidios; y los llamados a licitación o propuestas, adjudicación de ellas, control técnico de obras y recepción cuando corresponde.

Todo ello significa un costo que no es traspasado a los beneficiarios y, por tanto, los denominaremos "subsidios no expresados", ya que tampoco se valorizan para conocimiento público.

a.5 Los aportes de los municipios

- **Los Programas de Mejoramiento de Barrios.** El Estado a través de la Subsecretaría de Desarrollo Regional del Ministerio del Interior y de las municipalidades, desarrolla los denominados Programas de Mejoramiento de Barrios con apoyo del Banco Interamericano de Desarrollo.

Estos programas procuran mejorar la actual condición de poblaciones total o parcialmente marginales, de creación espontánea, a veces derivadas de tomas o invasiones de terrenos del Estado o de particulares. Por lo mismo, estas acciones de mejoramiento, que constituyen una radicación del asentamiento humano en el lugar en que se encuentran, aunque probablemente se haga un nuevo loteo urbanístico mejor concebido, admiten una variedad cuya expresión máxima es la urbanización completa y una caseta sanitaria que incluya baño y cocina de hasta 10 m2. En ocasiones, también comprende casetas sanitarias en terrenos nuevos que se urbanizan cuando el actual emplazamiento no es apto para ser definitivo o cuando el grado de hacinamiento o allegamiento de la población marginal es muy relevante, reubicándose de esta manera a los allegados. Estos últimos constituyen sólo el 10% del total y usualmente han sido incluidos o se incluyen en un programa de regularización de títulos.

El municipio puede intervenir en estos programas ya que tiene la facultad legal para elaborar, desarrollar y ejecutar programas de construcción de viviendas económicas y de infraestructura sanitaria, destinadas a resolver problemas de marginalidad habitacional. El papel de los municipios abarca, entonces, la generación de los proyectos, ser mandante de las obras incluyendo su inspección técnica, y la asignación de las soluciones. También será rol del municipio apoyar posteriormente a los pobladores.

Estas soluciones se entregan con un subsidio equivalente al 75% del costo y las cuotas mensuales no deben superar el 30% del ingreso del beneficiario. Dentro del costo, el 85% corresponde al costo directo de construcción y un 10% a los gastos financieros. Estimaciones actuales indican que pueden identificarse más de 50.000 soluciones en esta línea, por lo que

[5] El valor máximo que cubre el subsidio implícito equivale a 80 Unidades de Fomento. En 1991, el promedio pagado fue 10,8 UF.

el programa continuará por el resto de la década, aunque a un ritmo decreciente.

- **La estratificación social.** Los municipios efectúan una encuesta denominada CAS, que es una evaluación social de las personas que les permite, conforme a un sistema de puntajes, acceder a los beneficios sociales del Estado, entre ellos, a los programas MINVU de Vivienda Progresiva y Básica.

Esta encuesta tiene ocho secciones, a saber: nivel de protección ambiental del lugar en que viven las familias; hacinamiento; saneamiento y comodidad: agua potable, alcantarillado, electricidad, otros; identificación de los residentes; trabajo e ingresos; subsidios sociales del Estado que en el hogar se reciben, como por ejemplo al consumo de agua potable, raciones escolares, etc.; nivel educativo, medido en años de estudios; y patrimonio, medido en bienes, especialmente electrodomésticos durables.

Como ya se señaló, el puntaje generado por esta encuesta influye muy decisivamente en la asignación de los subsidios habitacionales en los programas habitacionales mencionados precedentemente. La encuesta es practicada por personal calificado, generalmente asistentes sociales universitarias. Aun así, hay conciencia que ellas en parte pueden ser manipuladas, lo que eventualmente puede conducir a injusticias. No obstante, a pesar de los esfuerzos para encontrar factores objetivos alternativos de medición, ello aún no ha sido posible.

- **El desarrollo urbano.** Sin duda, el principal rol de las municipalidades se ubica en el área del desarrollo urbano de la comuna y en las ejecuciones urbanas que generan nuevos aportes o mantienen la infraestructura de servicios.

Para estos efectos, los municipios tiene Direcciones de Obras a cargo de un profesional arquitecto, donde se elaboran los planos reguladores, se aprueban los permisos de edificación y se reciben las construcciones que se ejecutan. Desde este punto de vista, su rol es bastante autónomo, supervisado por el gobierno regional conforme a la legislación. No obstante, como esto no es específicamente objeto de este trabajo, no nos detendremos sobre el particular.

b. Los aportes del sector privado

b.1 La formación de un mercado de largo plazo. Respecto del aporte financiero del sector privado, es clave en esta actividad la formación de un mercado de capitales de largo plazo, lo que ha sido difícil y de trayectoria cambiante, aunque puede decirse que se encuentra bastante consolidado.

Como se sabe, el financiamiento habitacional de largo plazo es garantizado por las hipotecas constituidas sobre el bien que se financia o por la mantención de la propiedad en poder del prestamista o del responsable del pago de la deuda, como acontece con el *leasing* inmobiliario y las cooperativas de vivienda que utilizan sistemas de uso y goce. El sistema común que se emplea hoy en Chile es el crédito hipotecario, es decir, el préstamo se garantiza con la hipoteca de la vivienda que se adquiere.

Para que existan fuentes de recursos de una cierta estabilidad para este objeto, se requiere de inversionistas que estén dispuestos a depositar o colocar dinero a largo plazo; es decir, debe haber una correspondencia entre los préstamos y los instrumentos bancarios que adquieren los depositantes. En el mercado local, existe una fuerte competencia por instrumentos de inversión a corto plazo (acciones, bonos de empresas, depósitos de instituciones financieras, pagarés de instituciones del Estado, etc.); por el contrario, existe escasez relativa de instrumentos a largo plazo. Sin embargo, la tasa de interés del mercado afecta no sólo a los instrumentos a corto plazo, sino también a los de largo plazo, con lo que se producen oscilaciones permanentes. Como de alguna manera estas tasas están afectadas por la oferta y demanda, así como por las determinaciones de la autoridad monetaria, la existencia o no de recursos a costos razonables dependerá muchas veces de la situación macroeconómica y, en especial, del control de la inflación.

b.2 Los mecanismos del mercado de largo plazo. En Chile han confluido dos factores que son determinantes en la existencia del actual mercado financiero de largo plazo y que tienen una importancia determinante en el área habitacional. Ellos son la reajustabilidad y la reforma previsional.

La reajustabilidad no es otra cosa que una reacción producida frente al problema crónico de la inflación. Chile no ha sido una excepción y, por ello, se han generado diversas formas de medición de las variaciones que se producen en los precios. Para los efectos generales y en especial para los del financiamiento habitacional, se creó la denominada Unidad de Fomento como índice de reajustabilidad, definido por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras y cuyo valor en pesos varía diariamente de acuerdo con la fluctuación de los precios al consumidor registrada en el mes anterior.

La gran ventaja que tiene la reajustabilidad es que genera certidumbre respecto de un factor, como la inflación, que no está bajo el control de los inversionistas, lo que es especialmente valioso en el largo plazo en el cual se desarrolla el crédito hipotecario para vivienda.

De otro lado, en 1980 comienza en Chile un nuevo sistema previsional, remplazándose el denominado sistema de reparto por uno de capitalización individual y seguro estatal

para la pensión mínima. Junto con ello, se entrega al sector privado la administración del sistema previsional por intermedio de organismos especializados denominados Administradoras de Fondos de Pensiones (AFP), las que a su vez contratan los riesgos de muerte o incapacidad laboral con las Compañías de Seguros de Vida, también privadas.[6]

Desde entonces, empieza a generarse un ambiente de competencia en pos de ofrecer la máxima seguridad y rentabilidad a los fondos de pensiones y, desde este punto de vista, la actividad habitacional debe competir con las demás generando instrumentos de inversión adecuados, rentables y seguros.

b.3 Los instrumentos de inversión de largo plazo. Aun cuando exista un mercado financiero de largo plazo funcionando y un sistema de pensiones que invierte en él, es posible que ello no afecte positivamente la actividad habitacional si no existen instrumentos o títulos en qué invertir. Para ello, en Chile existen dos instrumentos en los cuales es posible invertir: la Letra de Crédito Hipotecario y, desde 1988, los Mutuos Hipotecarios Endosables. Sin embargo, las AFP pueden adquirir sólo el primero de los nombrados; los mutuos pueden ser adquiridos solamente por las compañías de seguros de vida.

La letra de crédito hipotecario es un documento valorado emitido en general al portador, transable en el mercado secundario por las instituciones financieras, y de amortizaciones ordinarias directas trimestrales, para el objeto de financiar viviendas. La transferencia de esta letra contempla su remisión por parte del banco emisor (vendedor) a la bolsa de valores (operadora del mercado secundario) para que sea entregada al adquirente (inversionista). Para las instituciones financieras que emiten las letras, éstas constituyen una de las alternativas que el régimen de banca múltiple les proporciona, con límites relacionados a su patrimonio de 20 veces su capital pagado y reservas y que les significa efectuar provisiones relativas a su morosidad. Se caracterizan principalmente por ser documentos a largo plazo, reajustables y garantizados por hipotecas.

El riesgo económico está constituido por la posibilidad de que el emisor sea insolvente. La ley previó los mecanismos que operan en estos casos, los que otorgan certeza, en especial al separarse los patrimonios (propio del emisor y el constituido por los títulos), pero no por ello eliminan los riesgos de una cierta pérdida eventual al no existir garantía de pago íntegro a los inversionistas.

La importancia de las AFP en la venta de estos instrumentos es relevante, ya que al 30 de abril de 1993, un 12,7% de los fondos de pensiones se encontraba invertido en las referidas letras. Dicha inversión representaba US$1.544 millones, monto equivalente al 53% del total de las letras hipotecarias existentes.

En el caso de los mutuos hipotecarios endosables, que constituyen ya una alternativa a las letras de crédito hipotecario, no tienen a la fecha las garantías de los subsidios implícitos y seguro de restitución del que gozan los préstamos con letras de crédito hipotecario; sin embargo, constituyen una interesante alternativa en desarrollo.[7]

b.4 Los operadores financieros. Entre éstos, se cuentan los bancos y las sociedades financieras, y los agentes administradores de mutuos hipotecarios.

Los **bancos y las sociedades financieras** se encuentran operando en el sector habitacional a través de tres vías: primera, el financiamiento de la edificación de viviendas; segunda, la formación del ahorro previo para adquirir las viviendas; y tercera, el otorgamiento de créditos hipotecarios para la adquisición de viviendas.

Respecto del financiamiento para la edificación de viviendas, como se señaló, existe un gran interés del sector financiero para otorgar estos préstamos y, por ello, existe abundante oferta. Prácticamente no existen más restricciones que las posibilidades que permita el ingreso o la solvencia del prestatario.[8]

Respecto de la formación del ahorro para la vivienda, sólo 13 de las instituciones bancarias y financieras ofrecen este servicio. Esta materia, que se verá más adelante, se caracteriza porque no existe una relación causal entre el ahorro que se acumula previamente a la adquisición y el préstamo hipotecario complementario. Ello ha sido difícil de internalizar en la gente, por la costumbre generada por los sistemas de ahorro y préstamo, como el que existió en Chile hasta mediados del decenio de los setenta. Ello ha dado lugar a que algunos operadores que no desean participar en el crédito hipotecario a la demanda, no ofrezcan este servicio.

En relación con el crédito hipotecario a los compradores, existen situaciones producidas por la vocación de las

[6] Los fondos de pensiones han experimentado un fuerte crecimiento en los últimos años, llegando a sumar, a fines de setiembre de 1992, US$ 12.358 millones, es decir el equivalente al 34% del PIB. El ahorro previsional ha constituido un 15-18% del ahorro nacional bruto en los últimos cinco años. En ese período, la tasa anual de acumulación de estos fondos fue de 28,4%. Se esperan tasas de crecimiento más moderadas para los próximos años.

[7] Entre octubre de 1991 y septiembre de 1992, las cinco agencias de mutuos hipotecarios otorgaron 1.121 créditos por casi 2,1 millones de UF, a un promedio de 1.896 UF por operación con plazos promedios de 17,5 años y a una tasa de interés real de 8,8% anual. Los principales compradores de estos instrumentos son las compañías de seguros de vida con más del 75% del total.

[8] Las colocaciones para la edificación de viviendas vigentes al 31 de mayo de 1992 representaban un 2,6% de las colocaciones totales del sistema y los préstamos hipotecarios representaban un 16,2%.

instituciones y por el monto de los préstamos. Algunas instituciones no desean estar en este mercado, pues estiman que éste exige una alta especialidad de sus cuadros administrativos, lo que representa un costo importante, o porque tienen mejores opciones de negocios que consideran más rentables.

Ahora bien, dentro de los que conceden préstamos hipotecarios, la gran mayoría de las instituciones prefiere concentrarse en los préstamos de mayor monto para altos ingresos, considerando para ello al menos dos factores: por un lado, los altos costos administrativos de su otorgamiento y operación en el largo plazo; y por el otro, la precariedad demostrada por la garantía hipotecaria en la eventualidad de su ejecución, por las evidentes connotaciones sociopolíticas que ello conlleva.

De otra parte, a partir de 1988 se establecieron regulaciones para el otorgamiento y adquisición de mutuos hipotecarios endosables que puedan ser representativos de reserva técnica y patrimonio de las compañías de seguros de vida. Ello dio lugar a la creación de los así llamados **Agentes Administradores de Mutuos Hipotecarios o Sociedades Mutuarias.**

Estas sociedades tienen la función de evaluar a los solicitantes de créditos, estudiar los títulos de las propiedades y tasar las garantías que se otorgan como hipotecas. Luego, deben redactar las escrituras, otorgar los mutuos con fondos propios, venderlos en el mercado, administrar y recaudar los préstamos y entregar los recursos al acreedor del mutuo. Hasta hoy, estas entidades aún representan una porción muy pequeña del negocio del crédito hipotecario para vivienda, pero comienzan a ser relevantes por el aporte en la especialización y la calidad técnica.

c. Los ahorros y los préstamos

Como ya se señaló, en el caso chileno no existe la relación causal entre ahorro y crédito hipotecario, es decir, ni se financian los créditos con los fondos acumulados en las cuentas de ahorro para la vivienda, ni es obligatorio para las instituciones que captan ahorro financiar créditos hipotecarios complementarios.

Ello es así pues el ahorro para vivienda es una acumulación a corto o mediano plazos y el préstamo hipotecario complementario es una obligación a largo plazo. Por otra parte, pueden existir relaciones variables, entre monto de los ahorros y monto de los préstamos ya que estos últimos siempre serán varias veces superiores a los primeros. Por lo tanto, si bien es cierto que pueden establecerse relaciones causa-efecto entre ahorro y préstamo, éstos deben ser considerados como productos diferentes que tienen sus propias regulaciones.

En consecuencia, los fondos que permitirán financiar los préstamos hipotecarios deben obtenerse de fuentes diferentes de los ahorros, procurando, en lo posible, aquéllas que signifiquen acumulación de recursos para enfrentar obligaciones a largo plazo.

c.1 Los ahorros. Es una constante común de los programas habitacionales que desarrolla el MINVU que el ahorro sea un factor de selección. Para ello, deben observarse, en general, las siguientes reglas:

- Poseer una cuenta de ahorro a plazo para vivienda, en cualquier banco o sociedad financiera que ofrezca este tipo de cuentas, de acuerdo a las normas del Banco Central de Chile;

- Poseer una cuenta de ahorro con fines habitacionales, en algún servicio de bienestar social, sujeto a la fiscalización de la Superintendencia de Seguridad Social y siempre que el servicio de bienestar haya suscrito un convenio con el MINVU para estos efectos;

- Realizar aportes de capital en una cooperativa abierta de vivienda.

El ahorrador para vivienda puede elegir cualquier institución de las indicadas, expresándose plenamente su libertad de elección guiada sobretodo por sus propios intereses o conveniencias. Las cuentas de ahorro para vivienda sólo pueden ser abiertas por personas naturales que firman un contrato de ahorro con la institución financiera depositaria. En el contrato se especifica el monto total de ahorro que el interesado se propone acumular, el plazo en meses en que se enterará el ahorro y el saldo promedio semestral que se compromete a mantener. El plazo mínimo es de 18 meses. Esto tendrá relevancia sólo para los así llamados Programas de Subsidio Unificado.

Estos contratos se pueden modificar una sola vez de manera que si se hace en un número superior de veces, en la práctica nace un nuevo contrato. Existe libertad para traspasar los fondos a otras instituciones financieras o cooperativas y se puede girar mientras no se ha postulado u obtenido el subsidio. Cada persona puede tener sólo una cuenta de ahorro.

Para postular a los sistemas de subsidios deberá acreditarse el ahorro mediante las correspondientes certificaciones, a la sola solicitud de los interesados de la siguiente manera:

- En el caso de las instituciones financieras, éstas estarán obligadas a proporcionárselo, con todos los datos que exige el sistema de subsidio, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la solicitud.

- Cuando el certificado de ahorro para postular es emitido por un servicio de bienestar social y el postulante al

subsidio solicita un crédito superior a 280 UF, deberá acompañar, además del certificado de ahorro, un certificado emitido por un banco, sociedad financiera o agencia administradora de mutuos hipotecarios, en que conste la aprobación en principio del crédito hipotecario requerido.

- Cuando el certificado de ahorro es emitido por una cooperativa, éste se referirá a la totalidad de los socios, individualizando a cada uno de ellos separados por programas.

Los ahorros para vivienda se captan con reajustabilidad, y sólo en el caso de los bancos y financieras va acompañado de una tasa de interés anual, que en 1992 era de 5,2% en promedio para captaciones hasta un año plazo. Sin embargo, la gran motivación que tiene el ahorro a plazo para vivienda es el acceso al subsidio habitacional. Como ya se señaló, el actual sistema de acceso a la vivienda a través del subsidio habitacional pondera el ahorro para la selección de los beneficiarios, premiando tanto la cantidad ahorrada como el plazo durante el cual se hace o mantiene el ahorro. También se considera el valor de la vivienda, determinándose diferentes sistemas y tramos, de manera que compiten entre sí todos los que aspiran a viviendas de valor similar. Asimismo, se pondera el menor crédito que se solicita. El ahorro tiene una mayor ponderación mientras mayor sea el precio de la vivienda a la que se aspira; por ello, en los programas dirigidos a los más pobres su incidencia es mucho menor.

Los bancos y financieras han sido muy exitosos en captar recursos por esta vía y, lo que es muy notable, estas captaciones han ido en permanente aumento a pesar del gran número de soluciones habitacionales que se está entregando. A fines de 1992, se había acumulado 13,6 millones de UF (unos US$333 millones) en más de 777 mil cuentas y se encontraban comprometidos ahorros por otros 30,6 millones de UF (unos US$750 millones).

c.2 Los créditos hipotecarios. Así como el ahorro parece fundamental, el crédito hipotecario es un medio insustituible para que las familias accedan masivamente a la vivienda. No obstante, por las consideraciones ya expresadas en este trabajo, no parece fácil obtener el interés de las instituciones financieras en otorgarlo para los sectores de bajos ingresos, a pesar de los beneficios de los subsidios estatales; ya que el explícito incrementa el ahorro y disminuye la cantidad prestada, otorgando mayor solvencia a la garantía y disminuyendo el riesgo al acreedor, y el implícito reduce los efectos negativos en la variabilidad de las tasas de interés. A fines de mayo de 1992, las colocaciones en letras de crédito hipotecario para vivienda sumaban 85,6 millones de UF con más de 248 mil deudores.

Los sistemas de subsidio garantizan, como ya se vio, el acceso al crédito hipotecario, que sólo exigirá del deudor tener el certificado correspondiente del aporte estatal, un ingreso compatible con el endeudamiento y antecedentes comerciales intachables.

En el caso de los préstamos respaldados por emisión de letras de crédito, los plazos son de 12 ó 20 años preferentemente y, en el caso de los mutuos hipotecarios endosables, el plazo es de 30 años, porque, como se señaló, éstos pueden ser representativos de reservas técnicas y patrimonio de las compañías de seguros de vida.

La tasa de interés nominal de los préstamos está compuesta por la reajustabilidad expresada en UF y la tasa de interés real propiamente dicha. Esta última es la parte fija y por toda la duración del crédito y comprende, para el deudor, la tasa de emisión del título de la letra de crédito más la comisión del operador financiero. En el caso del mutuo se confunden en una sola.[9]

Como ya se señaló, los créditos para vivienda son otorgados por las instituciones financieras bajo la modalidad de multibanca en contraposición a la banca especializada. Sin embargo, y por la fuerza de los hechos, existen dos excepciones que rigen en este mercado, las que tienen bastante relevancia. La primera de ellas la constituyen los créditos hipotecarios ligados a los programas habitacionales dirigidos a los más pobres, los que son reajustables y otorgados directamente por los SERVIU. En todo caso, la tasa de interés real es fija y se ubica en 8,5%, lo que significa que actualmente se encuentra por debajo de la tasa de mercado. Esto, empero, no siempre ha ocurrido. Entre 1989 y 1992 el MINVU otorgó, a través de los SERVIU, 66.281 créditos y a fines de 1992 existían 242.287 créditos en cartera.

La segunda excepción está constituida por los mutuos hipotecarios endosables otorgados por agentes especializados. Recordemos que éstos también pueden ser otorgados por los bancos y, por ello, sólo se consideran como excepción los que son otorgados por los agentes. Las operaciones a que nos referimos compiten en el nivel de altos ingresos hasta ahora, aunque existen indicios que llegarán pronto en forma masiva también a los sectores medios.

El problema más acuciante que afecta al mercado del crédito es la morosidad, que proviene de un efecto combinado de diversos factores que se tratarán con mayor detalle más adelante.

---

[9] Al 5 de noviembre de 1992, las tasas de interés reales en instrumentos de crédito para vivienda en los 11 bancos y financieras que se encontraban operando, eran, en promedio, los siguientes:

Letras: Emisión, 7,3% + Comisión, 2,85% = Total, 10,15%
Mutuos: Total, 10,35%.

3. LAS FORTALEZAS QUE DEBEN MANTENERSE Y LOS CRITERIOS DE EFICIENCIA

3.1 El papel del Estado

Al inicio de este trabajo, se señaló la importancia de la vivienda como problema político y, luego, en el recorrido de los fundamentos sociales y económicos, su relevancia en estos campos. Clave parece, entonces, examinar hasta qué punto la aproximación del Estado de Chile al problema es lo suficientemente justa y eficiente.

Se ha ponderado la debida sintonía que debe existir entre el sistema socioeconómico y el programa habitacional y cómo es necesario que democracia y mercado se reflejen en el acceso a la vivienda. También se ha ponderado lo positivo, equitativo y eficiente que nos parece el sistema de subsidios imperante. De esta manera, el Estado de Chile está recorriendo un camino exitoso, dejando atrás el concepto meramente asistencialista, dominado por imperativos de conciencia, intentando nivelar los desajustes sociales por la vía del gasto.

El Estado de Chile cree hoy que el motor de la economía es el sector privado, que con su inventiva y riesgo es capaz de proporcionar, en una atmósfera de libre competencia, más y mejores productos en el marco de un sistema duradero. Para ello, ha sido necesario correr muchos velos que tapan la cara de la acción de una burocracia que aprendió a desconfiar, con razones, de un sector privado muchas veces poco serio. Ha sido difícil el camino; sin embargo, los pasos que se van dando confirman que vale la pena.

Asimismo, y como se verá en el siguiente capítulo, el Estado ha encontrado fórmulas despersonalizadas y objetivas para asignar los beneficios sin caer en demagogias y populismos. Ello requiere de perfeccionamientos y, por ello, esto no será analizado aquí.

3.2 El desarrollo del mercado de largo plazo y los inversionistas institucionales

Ya en el acápite b.1 del punto 2 se describió sucintamente cómo funciona el mercado de largo plazo y la actuación preponderante de los inversionistas institucionales. Esta fortaleza, en lo que respecta a los inversionistas institucionales, ha sido amenazada con proyectos que podrían eventualmente desnaturalizar su objetivo, como ya ocurriera en el pasado con el antiguo sistema de pensiones.

Ha sido difícil convencer a todos los medios que el objetivo del sistema es precisamente generar pensiones razonables para todos, cuyo valor real se mantenga en el tiempo. Enunciar esto parece simple, pero no lo es en la realidad, puesto que grupos de presión desean solucionar con los fondos, que son cuantiosos (como se indicó, más del 12% de estos recursos están invertidos en letras de crédito hipotecario), problemas que afectan y afligen a los imponentes, entre ellos la vivienda. Ha sido dificultoso hacer entender que las AFP deben procurar la mayor seguridad y rentabilidad en la inversión de los recursos, aunque subsistan problemas sociales muy importantes.

Tal vez el desafío principal en este campo es generar nuevas alternativas de inversión habitacional interesantes. Dentro de ellas y también por otras consideraciones, el Poder Ejecutivo preparó y envió a discusión parlamentaria el proyecto de arrendamiento con compromiso de compra, también denominado *leasing*[10] que será tratado más adelante.

El notable incremento en la construcción habitacional ha contado con un flujo de recursos suficientes, a pesar de crecer los requerimientos de financiamiento en el largo plazo en forma dramática en los últimos años. Actualmente, se afirma que el mercado adquiere todas las letras de crédito hipotecario que se emiten. En consecuencia, el desafío será también mantener la competitividad de los instrumentos que se emitan para financiamiento habitacional. Este aspecto ha sido determinante en la generación de un sistema habitacional perdurable y con un flujo de recursos estables.

3.3 La especialización y la organización de la demanda

a. La especialización

En el mundo actual, la eficiencia está cada vez más acompañada de la especialización como un signo de los tiempos. Ya no es época de generalistas, pues la sofisticación de las tecnologías y técnicas diversas es tanta, que es muy difícil encontrar personas que dominen bien varias de ellas.

El negocio habitacional no es una excepción. Por el contrario, es de los más interdisciplinarios, de suerte tal que conviven y deben armonizar profesiones muy diferentes para que las actividades resulten exitosas. La investigación tecnológica de nuevos productos y diseños está golpeando permanentemente el mercado, a pesar de que el proceso de internacionalización de la economía cae más débilmente en este sector. Además, es técnicamente complejo diseñar un marco de operación para el financiamiento habitacional y, más aún, llevarlo a la práctica con éxito. Por otra parte, el buen funcionamiento de los mercados resulta esencial para incentivar a una industria de la construcción eficiente que baje los precios y mejore la calidad ampliando la accesibilidad.

---

[10] El texto de este proyecto de ley puede ser solicitado al autor, quien coparticipó en su elaboración y discusión parlamentaria.

Creemos que el avance de la industria de la construcción y de la tecnología administrativa ha ido más rápido que la superación de algunas rigideces burocráticas, pero aun así, todos los avances han sido notables.

b. La organización de la demanda

En Chile, la actividad inmobiliaria se desarrolla en diferentes situaciones, dependiendo de las condiciones del mercado habitacional en la ciudad o región de que se trate, pues su tamaño, crecimiento económico y déficit de viviendas son determinantes. La posibilidad de crear mercados abiertos y competitivos, con pluralidad de ofertas a diferentes niveles, puede darse sólo en contados lugares. Tanto en las épocas de depresión como de auge, no todas las aglomeraciones urbanas reaccionan igual, ya que su crecimiento y, por tanto, su nivel de requerimientos son diferentes.

Las empresas privadas que se dedican a la actividad inmobiliaria admiten diversos tipos los que, al menos, son los siguientes: los promotores habitacionales, que son organizaciones que buscan ayudar a crear ofertas y a estimular su adquisición por los demandantes, colaborando en que éstos obtengan financiamiento; los corredores de propiedades, que hacen intermediación entre compradores y vendedores; y las sociedades de inversión inmobiliaria, que realizan inversiones habitacionales para que sean adquiridas por los demandantes. En algunos casos, las empresas constructoras se vinculan directamente con estos operadores a fin ofrecer un servicio más integral.

Tal vez lo más relevante de una actividad privada exitosa ha sido lo perdurable y fuerte que ha resultado ser el grupo de organizadores de demanda habitacional. Estos se caracterizan por lo siguiente:

- Contar con una administración permanente, altamente profesional en los aspectos sociales, administrativos y financieros que, a través del tiempo, logran mejorar la productividad mediante la continuidad y un mejor conocimiento del complejo proceso constituido por la programación y desarrollo de los programas habitacionales;

- Ser instituciones con gran cantidad de participantes, lo que permite producir importantes economías de escala y, a través de la demanda organizada, equilibrar la oferta y demanda habitacional, reducir los costos de riesgos y lucro cesante inherentes a la construcción masiva, plantear los programas habitacionales como conjuntos equipados en relación con servicios, áreas de esparcimiento, etc., y crear la coordinación necesaria entre los servicios públicos y privados requeridos para la vivienda;

- Ofrecer la oportunidad de suministrar una adecuada participación en la formación de grupos organizados que permitan una eficiente acción empresarial y vecinal en el futuro desarrollo de sus comunidades; y

- Brindar promoción y apoyo al hábito del ahorro, en especial en los sectores de bajos ingresos y así encaminarlos al objetivo habitacional.

En razón de lo anterior, se ha consagrado la postulación grupal como un método eficiente de accesibilidad a los subsidios, contribuyendo así a la existencia de vastos sectores informados que lo hacen con el conocimiento necesario.

4. LOS PRINCIPALES OBSTACULOS QUE SUBSISTEN Y LOS NUEVOS PRODUCTOS EN GESTACION

4.1 La focalización y el perfeccionamiento de los sistemas de selección

Cuando una actividad económica está enmarcada en normas adecuadas, los procedimientos que se aplican son simples y comprensibles y los resultados de la aplicación son apreciados como justos, se puede decir que, desde este punto de vista, están dadas las condiciones fundamentales para atraer a las personas, inversionistas y operadores. En el sistema chileno, se ha hecho un gran esfuerzo para crear condiciones de accesibilidad objetiva y despersonalizada a los recursos del Estado.

Creemos que los procesos de postulación que se aplican a los sistemas de subsidio rural, general unificado y de remodelaciones son un modelo en este sentido, puesto que periódicamente (conforme a cada programa) se llama a postulación pública. Luego se selecciona computadorizadamente a los favorecidos, conforme criterios, fórmulas y porcentajes de factores previamente conocidos. Así, las personas no favorecidas sienten que fueron superadas por otras que hicieron más méritos; sin embargo y como uno de los mayores incentivos que se da es a la constancia, la misma persona sabe que sus probabilidades serán mayores en una próxima selección, de suerte tal que puede afirmarse que en un plazo no muy lejano obtendrá su beneficio.[11]

El MINVU también utiliza el Sistema de Registro de Inscritos para sus programas denominados Vivienda Básica y Progresiva y éstos, al incluir la estratificación social como parámetro de selección, están más expuestos a la crítica y a los errores, ya que esta medición puede ser manipulada para distorsionar el proceso. Se han hecho esfuerzos perfeccionando

[11] Esta aseveración está avalada por los 12 años en que el autor fue gerente general de la Corporación Habitacional de la Cámara Chilena de la Construcción, labor que le permitió conocer cientos de casos de personas que después de perder las primeras postulaciones, accedieron al beneficio del Subsidio General Unificado en ocasiones posteriores.

la Ficha de Estratificación denominada CAS, tecnificando su ponderación. No parece fácil una solución satisfactoria a este problema si realmente también se desea llegar a los más pobres con el programa gubernamental.

No obstante, es preciso señalar la importancia de avanzar en la remoción de dudas sobre la totalidad de los sistemas de selección entregando más iniciativas a los grupos interesados, en especial cuando, como en estos años, el nivel de soluciones es elevado. De esta manera, se fomentará la organización y la responsabilidad protagónica y no la dádiva o el recibir sin tener muy claro los aportes que se entregan. Luchar por conseguir y no obtenerlo por presión debiera marcar la tónica de estos avances. Medidas como éstas tendrán también efectos en pos de la desburocratización.

4.2 La reajustabilidad y el Proyecto de Ley del Fondo de Compensación

La actividad habitacional en Chile se desarrolla en forma indizada, es decir, utilizándose una unidad de corrección monetaria diaria denominada Unidad de Fomento que remplaza al peso y que incorpora en forma permanente la inflación medida a través del Indice de Precios al Consumidor.

Esto ha ocurrido, como ya se indicara, por los índices de inflación relativamente elevados existentes en la economía. La corrección ha producido ventajas importantes para atraer la inversión al entregar gran certeza en el largo plazo, que la tasa de interés nominal no ofrece sino cuando es variable periódicamente.

Frente al problema de liquidez que causa la aplicación inflexible de la reajustabilidad en las obligaciones, en especial en los períodos en que las remuneraciones van por debajo de la inflación, el gobierno ha reaccionado enviando al Parlamento un proyecto de ley que crea el "Fondo de Compensación de los Dividendos de Préstamos Hipotecarios para la Vivienda".

Este fondo, dirigido a los prestamistas y prestatarios, está destinado a refinanciar las diferencias que se produzcan, en un mismo período, entre la suma que corresponda pagar a los deudores al momento de contratar el crédito por concepto de los dividendos pagados en UF y la que se determine conforme al aumento que experimenten las remuneraciones.[12]

4.3 El desarrollo del mercado y los proyectos de arrendamiento con compromiso de compra y de securitización de los títulos hipotecarios

El desarrollo de un mercado habitacional abierto, transparente y dinámico es un objetivo de la política de vivienda. Ello es una condición indispensable para mejorar la accesibilidad. En el actual sistema habitacional chileno, existen en el mercado algunas limitaciones para su desarrollo, lo que es el mayor desafío presente. Los dos aspectos más sobresalientes son, por un lado, la inexistencia de un adecuado mercado popular de arrendamientos; y por el otro, la inexistencia de sistemas adecuados de financiamiento para la vivienda usada o segunda vivienda. Estos dos aspectos han afectado adversamente al sector habitacional, al restringir un mayor flujo de recursos a esta actividad.

En ambos casos existen restricciones emanadas de esquemas, a mi parecer ya superados, que deberán ser remplazados si se desea seguir avanzando. No será el propósito de este trabajo tratar detalladamente este tema, sino entregar algunos conceptos primarios y sólo exponer resumidamente el proyecto de ley de arrendamiento con compromiso de compra.

Respecto del arrendamiento de viviendas populares, el sistema de subsidios impone la prohibición de hacerlo en los primeros cinco años desde su adquisición, salvo en el caso en que se expresen motivos fundados y éstos sean aprobados por el respectivo SERVIU. Ello se fundamenta en que existiendo aún desequilibrio entre oferta y demanda en favor de ésta, no es lícito adjudicar viviendas en beneficio de personas que al arrendarlas, realmente parecen no haberlas requerido.

Sin embargo, la tentación es muy grande, pues precisamente por efectos del subsidio, los dividendos hipotecarios corresponden a un préstamo que cubre un bajo porcentaje del valor de la propiedad y así el valor del arrendamiento, que sí tiene relación con el total del valor, es mucho más elevado. De esta forma, el arrendador obtiene una renta adicional financiada por el Estado (es decir, por todos los chilenos).

Por lo tanto, un mercado que tiene estas prohibiciones cuando lo racional económicamente es burlarlas, genera gérmenes de un mercado ilícito (negro), afecta su normal desarrollo aumentando los riesgos del arrendador (si lo descubren arrendando puede tener sanciones), y eleva consecuentemente los precios y la inseguridad para el arrendatario (cuando el arrendador se siente amenazado lo expulsa de hecho). Adicionalmente, el Estado no tiene ninguna condición para controlar, a costos razonables, esta prohibición; de suerte tal que cuando lo ejerce, comete grandes injusticias (porque a algunos sí y a otros no).

Respecto de la inexistencia de financiamiento para cambiarse de vivienda, ello se deriva de que por regla generalísima[13], el sistema de subsidios se aplica a viviendas nuevas y, por otra parte, a que la banca es renuente a operar en

[12] El texto de este proyecto de ley puede ser solicitado al autor.

[13] Sólo en el sistema general unificado de subsidios para los sectores medios, existe la posibilidad de aplicarlo en vivienda usada en el período final y restringido de su vigencia.

el mercado habitacional popular por la inseguridad de la garantía ya anotada anteriormente. Debido a ello, y además por existir un sistema de registro de la propiedad aún complejo y costoso, se ha producido un mercado débil, donde entrar y salir es difícil para los sectores populares y, en este sentido, la vivienda no representa el activo de liquidez que debiera exhibir.

a. El arrendamiento con compromiso de compraventa

Un proyecto que precisamente busca enfrentar estos problemas, en términos novedosos e imaginativos para la realidad chilena, es la ley de arrendamiento con compromiso de compra. A continuación, se presentan las consideraciones principales que lo justifican, sus elementos fundamentales y sus ventajas para los participantes en el proceso.

Entre las consideraciones que justifican la iniciativa legal pueden citarse las siguientes:

- Necesidad de enriquecer la competitividad del sector habitacional tanto en las alternativas de accesibilidad de la población, en especial para los que tienen dificultades de formar un ahorro previo y los que no pueden certificar su ingreso por provenir, al menos parcialmente, de ingresos de trabajos independientes no demostrables (informalidad); cuanto en la generación de nuevos instrumentos de inversión, en especial para los inversionistas institucionales.

- Necesidad de perfeccionar los mercados para dar movilidad y facilitar las transferencias de viviendas, así como para generar mejor oferta (mayor cantidad, mejor calidad y precios más bajos).

- Necesidad de introducir mejoras en el arrendamiento de viviendas para sectores medios, creando un nuevo mecanismo que lo vincula finalmente a la compraventa y ayudando a formalizar un mercado con ribetes de informalidad.

En cuanto a los elementos fundamentales del proyecto, éste persigue lo siguiente:

- Fomentar la actividad de la gestión inmobiliaria mediante el aumento de la especialización, pues se generan especialistas en administrar conjuntos de viviendas, conservándolas.

- Estimular el ahorro habitacional para una parte importante de arrendatarios que hoy no lo hacen ya que arriendan simplemente. Como se afirmó antes, el principal ahorro popular es el cumplimiento de las obligaciones.

- Permitir el acceso a los subsidios habitacionales a arrendatarios que hoy no lo hacen al no poder conformar los ahorros previos requeridos.

- Avanzar en la solución del déficit habitacional con recursos privados presentes y futuros del Estado. El subsidio está concebido en forma diferida, siempre y cuando el promitente comprador esté cumpliendo con sus obligaciones.

- Dinamizar el mercado inmobiliario al facilitar y tener sistemas expeditos de financiamiento para las cesiones de los derechos y transferencias, siendo adicionalmente éstas un sistema muy simplificado respecto del actual de compraventa.

Las principales ventajas que representa esta iniciativa para los participantes en el proceso pueden resumirse como sigue:

- El inversionista cuenta con un nuevo mecanismo que se caracteriza por no transferir la propiedad, lo que mejora su posición; y por disminuir eventuales costos judiciales y tiempo de recuperación del bien en caso de incumplimiento del arrendatario. También le permite obtener una buena rentabilidad por su inversión y mejorar su garantía por el arrendamiento al existir un fondo de capital de aumento constante que lo protege crecientemente.

- El arrendatario tiene la posibilidad de acceder a la vivienda con ahorros previos menores que en el sistema tradicional o no requiriendo acreditar su ingreso en los términos formales que los bancos exigen. Si cancela puntualmente su arrendamiento, no puede ser desahuciado y, finalmente, puede acceder a la propiedad, inclusive a través de pagos anticipados a lo convenido. También puede ceder sus derechos sin perder su capitalización.

- El Estado puede aumentar el número de soluciones en forma importante con esfuerzos presupuestarios menores. Por lo tanto, ayuda a solucionar un problema social y expande las alternativas para los sectores medios, disminuyéndose los déficit existentes.

- El gestor inmobiliario puede incrementar su desarrollo profesional al generarse un nuevo campo de actividad, permitiendo a los sectores medios acceder a sus servicios.

b. La securitización de títulos hipotecarios

La securitización de títulos hipotecarios consiste en la emisión de un valor de oferta pública que es representativo de un número considerable de hipotecas. Este nuevo título, que comprende un paquete, debe ser percibido como seguro y para ello se requiere de un buen sistema de clasificación de riesgos para atraer a los inversionistas, especialmente los institucionales. El mantenimiento de una clasificación adecuada dependerá de la sobregarantía que el emisor esté dispuesto a otorgar y, por otra parte, de la eficacia del operador en el caso de morosidad.

Los mecanismos de aplicación de esta forma impulsora de la inversión, se están generando y próximamente se incorporarán en un proyecto de ley de modernización del mercado de valores. En el mercado norteamericano, este mecanismo ha producido a la fecha grandes resultados; sin embargo, existe en el medio local cierta incertidumbre en relación con la capacidad de adaptación, en especial respecto de las hipotecas del sector popular estimadas aún demasiado inseguras como se ha visto.

4.4 Los créditos hipotecarios y un conjunto de medidas en torno a ellos

Como ya se ha señalado, el aspecto más débil del modelo chileno de acceso a la vivienda es el del crédito hipotecario y no precisamente por falta de recursos. El programa habitacional tiene como uno de sus fundamentos principales explicitar en su integridad los subsidios que el Estado otorga a esta actividad. Como se ha visto, el avance hacia esa explicitación es relevante y ello constituye uno de los principales méritos, a pesar de las limitaciones expresadas en el acápite c del punto 1.4. No obstante, también se ha indicado que la morosidad de las carteras hipotecarias está produciendo una serie de efectos adversos que pueden sintetizarse como sigue:

- Los créditos morosos afectan los flujos de recursos esperados, tanto al sector público como a los operadores privados. En el caso del sector público, impide el ahorro fiscal, puede generar emisión y disminuye la disponibilidad para otorgar más subsidios. En el caso del sector privado, lo desestimula para continuar efectuando préstamos en esta línea.

- El incumplimiento, si no tiene prontas y efectivas sanciones, genera efecto imitación, con lo que el problema se expande.

- La morosidad afecta la credibilidad en el negocio, incrementando sus riesgos, lo cual tiene efectos negativos en el flujo de inversiones, en las tasas de interés y en los costos.

También desde el punto de vista macroeconómico, es importante el impacto negativo de la morosidad en el ahorro privado popular, pues éste está compuesto principalmente por el servicio de las obligaciones en dinero.[14]

a. Causas de la morosidad

Sin considerar que las circunstancias políticas pueden influir en el comportamiento de la población respecto de sus obligaciones, ésta es una variable sobre la cual sólo puede actuarse por el camino de la difusión y de la persuasión, pero es difícilmente controlable por otro tipo de medidas. Por ello, se señalarán las demás causas principales que generan morosidad considerando que no son las únicas ni exclusivas:

- Problemas de liquidez de los deudores. Ello se produce al menos en dos casos: cuando la evaluación sobre la capacidad del deudor al otorgar el crédito ha sido incorrecta por parte del prestamista, sobredimensionando su capacidad de pago con ingresos variables o temporales, es decir, no regulares; o cuando se deteriora la relación dividendo/ingreso, porque el dividendo creció más que el ingreso. En ocasiones, este último caso se da cuando se divorcian en demasía el reajuste del crédito y el reajuste de las remuneraciones.[15]

- Problemas de solvencia de los deudores. Ello también se produce al menos en dos casos: cuando la relación saldo de la deuda/valor del producto se desequilibra, siendo más alto el primero o cuando hay una caída permanente en los ingresos.

- Problemas por señales equívocas de la autoridad. A menudo, por el efecto negativo producido por las continuas repactaciones de las carteras, se han generado señales negativas. Los deudores cifran sus expectativas en una posible repactación global, que muchas veces se ha producido efectivamente. Por lo tanto, se induce a la irresponsabilidad del incumplimiento, en circunstancias que existen los recursos para hacerlo razonablemente.

- Problemas de eficiencia en los operadores. Estos se traducen en la ausencia de mecanismos eficientes de cobro, en especial cuando se refiere a las carteras hipotecarias estatales. Ello se puede afirmar aún en los SERVIU y sus administradores privados y el Banco del Estado, a pesar de los mejoras efectuadas.

- Problemas de ejecución de la garantía hipotecaria. En muchas oportunidades por circunstancias que escapan al debido proceso judicial, cuando la vivienda está en situación de remate y desalojo, ello no es posible por presiones de diverso origen. Esto ha ocasionado el descrédito de la garantía y, en consecuencia, ha beneficiado la morosidad, pues la pérdida del bien es su máxima sanción.

b. Efectos de la morosidad en los operadores

La morosidad produce efectos negativos, en especial respecto de los operadores, por los problemas derivados sobre los flujos de recursos, que se tornan insuficientes para responder ante los inversionistas. Este problema ha producido efectos negativos para seguir otorgando préstamos, de manera tal que

[14] El desarrollo de este punto tiene como base el informe del grupo de trabajo sobre Morosidad de los Préstamos de Vivienda que creó el Gobierno de Chile, que coordinó el economista Manuel Marfán, del cual formó parte el autor y que se dio a conocer en agosto de 1991.

[15] En Chile, la indización de los créditos está dada por la variación de la UF, mientras que las remuneraciones varían según las condiciones de mercado y, en menor medida, según los convenios colectivos indizados.

el otorgamiento de créditos hipotecarios para los sectores de ingresos bajos y medio-bajos se ha concentrado paulatinamente en el Banco del Estado y los SERVIU.

En efecto, de la cartera total de préstamos con letras de crédito hipotecario para vivienda de los bancos y financieras, el Banco del Estado da cuenta del 66% del número de préstamos otorgados y del 36% del saldo vigente. Más aún, un 76% de los créditos es otorgado por tres bancos y el 79% del monto total corresponde a seis bancos. También es posible verificar que los bancos que tienen mayor participación en el otorgamiento de créditos hipotecarios, son los que registran los montos medios de préstamos vigentes más bajos. Debe recordarse aquí que los SERVIU también otorgan créditos por su cuenta.

Esta concentración se ha hecho con importantes concesiones que, a través de convenios específicos, los SERVIU han debido celebrar con el Banco del Estado.[16] Ello es un proceso no deseado de estatización contra el cual se están adoptando medidas, cuyos efectos sólo podrán evaluarse en el largo plazo.

c. Medidas que se están adoptando para superar las causas de morosidad y otras que debieran adoptarse

Durante la última década, los problemas de liquidez causados por las crisis forzaron a las autoridades a efectuar renegociaciones masivas de las deudas generando efectos incorrectos, tales como subsidios no deseados y discriminatorios del Estado; costos administrativos no recuperables; pérdida de confianza general en el negocio; y daño moral a nivel de la sociedad, al verse arrastrada una parte de los deudores a la cesación de pagos y al resultar incontrolable el aprovechamiento abusivo e inescrupuloso de los paliativos otorgados.

Frente a todo ello, y siguiendo recomendaciones del grupo de trabajo que analizó el problema de la morosidad, se han adoptado un conjunto de decisiones (adicionalmente al proyecto de Ley del Fondo de Compensación), que se explican a continuación.

En primer lugar, se viene impulsando el establecimiento de un seguro que cubra el pago de las cuotas hipotecarias en caso de cesantía involuntaria del deudor. Cuando el deudor pierde la fuente de sus ingresos, le resulta difícil cumplir con sus obligaciones. Ello es muy posible que ocurra en períodos largos como son los de los créditos hipotecarios. Por lo tanto, establecer un sistema que permita cubrir estas carencias aparece como una buena solución que también permite eliminar un argumento muy importante para pedir reprogramaciones o repactaciones.

La Superintendencia de Valores inscribió el 4 de febrero de 1992 la "Póliza de Pago de Cuotas Hipotecarias por Cesantía Involuntaria". Luego, el 13 de julio del mismo año, el Gobierno envió al Parlamento, para su consideración, un proyecto de ley que permite a los SERVIU constituir un seguro de pago de cuotas hipotecarias por cesantía involuntaria. De aprobarse como ley el proyecto referido, se habrá completado el marco jurídico que permita la puesta en marcha de este mecanismo. Con ello, estarán más protegidos los deudores, los inversionistas estarán más seguros y las compañías de seguros tendrán otro campo de servicios. Los mayores costos son, en definitiva, asumidos por los deudores, lo que evita desfocalización en el gasto social, con excepción de situaciones catastróficas que a manera de reaseguro cubre el Estado.[17]

En segundo término, se busca establecer la obligación de descontar por planilla los ahorros y los pagos de los créditos. El Parlamento tiene en estos momentos un proyecto de ley del Ejecutivo que modifica diversas disposiciones del Código del Trabajo. Entre ellas, la que obliga a los empleadores, previa autorización del trabajador, a descontar de las remuneraciones, bajo ciertos límites, los ahorros previos que éste desee efectuar para adquirir una vivienda o el pago de las cuotas de los créditos hipotecarios derivadas de su compra. Esto permitirá fomentar aún más el ahorro y una mayor seguridad en la recaudación. También disminuirá para los bancos los costos administrativos asociados a estas operaciones, aunque aumentará los de las empresas.

En tercer lugar, se procura incentivar a los deudores cumplidores y dar señales efectivas para los incumplimientos. Dentro de la primera línea de medidas, se está premiando a los deudores más antiguos de los sectores de más bajos ingresos con bonificaciones especiales por el pago de cuotas, disminuyendo el plazo final de la deuda. Al mismo tiempo, se ha desarrollado un sistema de sorteos que benefician a deudores al día. Dentro del segundo tipo, está la incorporación de los deudores morosos al sistema de información comercial que permite evitar que éstos se sobreendeuden en el comercio.

5. CONCLUSIONES

El camino recorrido por Chile así como las experiencias personales y los análisis que uno puede efectuar, llevan a concluir algunas constantes clave para establecer una política habitacional equitativa y sostenible en el tiempo; es decir,

[16] El Banco del Estado y el MINVU, como representante de los SERVIU, han celebrado convenios para garantizar en calidad de aval de los deudores en favor del Banco, bajo determinadas condiciones de ejecución. Estos convenios se han firmado en las siguientes fechas: 6 de julio de 1983, 18 de mayo de 1987 y 2 de mayo de 1988.

[17] El texto de este proyecto de ley también puede ser solicitado al autor.

socialmente justa y aceptada por la población y económicamente viable y estimulante del desarrollo.

Para ello, deben cumplirse ciertos requisitos que, al menos a manera de ensayo, se enumeran a continuación:

- El problema habitacional debe enfrentarse como un problema nacional, sobre el cual tomen conciencia todos los actores de la sociedad: sector público, sector privado y población en general.

- La política habitacional debe ser congruente con el sistema socioeconómico que se lleve adelante.

- El rol del Estado debe ser confiable. Desde un punto de vista de equidad social, deben existir normas de acceso a los beneficios o de elegibilidad objetivos e impersonales. Desde un punto de vista económico, los impulsos estatales deben dinamizar los mercados regulándolos pero no interviniéndolos.

- La acción del Estado debe ser eficiente, permitiendo y fomentando la acción privada libre y en competencia, en mercados con pluralidad de operadores e instrumentos. Por otra parte, deben explicitarse los costos de su acción a través de subsidios, en lo posible directos a los beneficiarios.

- La política habitacional constituye una red amplia e integrada con llegada a todos los sectores sociales formales e informales, conforme los méritos, necesidades y posibilidades de cada uno. De esta manera, deben proveerse opciones desde la más mínima (lotes con servicios en el caso de Chile) hasta la vivienda completa.

- La política habitacional debe ser de largo plazo, permitiendo la flexibilidad de los cambios graduales. Dicha estabilidad es indispensable para la eficiencia de todos los participantes (i.e., Estado, sector privado y población).

- El sector privado debe actuar eficiente y especializadamente, sin crear integraciones verticales. Estas especializaciones se darán, al menos, en el financiamiento de la oferta, en el financiamiento de la demanda, en la producción y distribución de materiales, en el diseño y la edificación, en la organización de la demanda, y en la promoción inmobiliaria y corretaje de propiedades.

- El que aspira a una vivienda debe hacer el esfuerzo para obtenerla y mantenerla. En consecuencia, el ahorro previo es condición primera de una sana eligibilidad y accesibilidad. Por ello, el ahorro debe ser fomentado y resguardado. Asimismo, debe haber un comportamiento de pago sano.

- La política habitacional debe dar prioridad a la provisión de vivienda para la población haciendo posible de preferencia el nacimiento de nuevos propietarios; no obstante ello, también debe fomentar los arrendamientos, como elemento positivo en la atracción adicional de inversiones.

CUADRO No. 1

CHILE: PROGRAMA HABITACIONAL MINVU Y EL MONTO MEDIDO EN UNIDADES DE FOMENTO (UF) DE LOS DIFERENTES TIPOS DE SUBSIDIOS /1

PROGRAMA	SUBSIDIOS DIRECTOS /2	SUBSIDIOS IMPLICITOS /2	SUBSIDIOS NO EXPRESADOS /3	TOTAL POR UNIDAD PROMEDIO	TOTAL POR UNIDAD EN US$
Vivienda Progresiva 1a. Etapa	132	---	22	154	3.773
Vivienda Progresiva 2a. Etapa	18	4	6	28	686
Total PVP	150	4	28	182	4.459
Vivienda Básica	150	6	45	201	4.925
Vivienda Rural /4	150	---	12	162	3.969
Vivienda de Trabajadores /5	80	19	13-21	112-120	2.744-2.940
Vivienda Sectores Medios Tramo 1	140	22	4	166	4.067
Tramo 2	120	80	4	204	4.998
Tramo 3	100	80	4	184	4.508

1/ Se considera la siguiente equivalencia: 1 UF = US$ 24,5.

2/ Topes máximos.

3/ Se han considerado los siguientes aspectos en términos estimativos: terrenos, cuyos aportes a programas habitacionales se han hecho a un valor inferior a su costo o valor comercial; información y difusión de los sistemas de accesibilidad; inscripciones en el registro, recepción de postulaciones y selección de beneficiarios; pago de subsidios; evaluación del crédito hipotecario, tramitación, escritura de compraventa e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces; llamados a propuestas, adjudicación de éstas, control técnico de obras y recepción de ellas; cuidado o serenías de obras una vez entregadas por el contratista; financiamiento de la construcción por parte de los SERVIU; y morosidad, repactaciones y beneficios derivados.

4/ En estos casos son frecuentes los subsidios municipales para los grupos habitacionales construidos en pueblos.

5/ Existen aún regiones que no han entregado a la iniciativa privada estos programas, caso en el cual el subsidio no expresado del Estado estaría subiendo en 8 UF.

CUADRO No. 2

CHILE: SISTEMA FINANCIERO HABITACIONAL

OPERADORES	FAMILIA ADQUIRENTE DE VIVIENDA	INVERSIONISTAS
FINANCIEROS: BANCOS, SOCIEDADES FINANCIERAS Y AGENTES DE MUTUOS HIPOTECARIOS		**EL ESTADO.** MINVU-SERVIU
		* REGULA POSTULACIONES A LOS SUBSIDIOS HABITACIONALES Y CREDITOS
* OPERAN (EN SU CASO) CUENTAS DE AHORRO A PLAZO PARA VIVIENDA	* EFECTUA AHORRO PREVIO	* OTORGA Y PAGA SUBSIDIOS HABITACIONALES
* FINANCIAN EDIFICACION DE VIVIENDAS	* SOLICITA ASISTENCIA TECNICA	* OTORGA ANTICIPOS PARA EDIFICACION DE VIVIENDAS
* OTORGAN CREDITOS HIPOTECARIOS EMITIENDO LOS TITULOS HIPOTECARIOS	* SOLICITA SUBSIDIO HABITACIONAL	* OTORGA Y COBRA CREDITOS HIPOTECARIOS
ORGANIZADORES DE DEMANDA HABITACIONAL	* SOLICITA CREDITO HIPOTECARIO	**LOS INVERSIONISTAS PRIVADOS E INSTITUCIONALES** AFP Y CIAS. DE SEGUROS
* CAPTAN AHORRO PARA LA VIVIENDA	* ADQUIERE VIVIENDA	
* ORGANIZAN GRUPOS HABITACIONALES Y CREAN CONJUNTOS DE VIVIENDAS Y ASIGNAN O VENDEN		* ADQUIEREN LOS TITULOS HIPOTECARIOS QUE EMITEN LOS OPERADORES FINANCIEROS
* OTORGAN ASISTENCIA TECNICA PARA LOGRAR FINANCIAMIENTOS		
* SOLICITAN CREDITOS PARA EDIFICAR		
EMPRESAS INMOBILIARIAS	**EMPRESAS CONSTRUCTORAS Y VENDEDORES DE VIVIENDAS**	
* ORGANIZAN PROYECTOS INMOBILIARIOS Y LOS VENDEN	* CONSTRUYEN Y VENDEN LAS VIVIENDAS APLICANDO FINANCIAMIENTOS	
* SOLICITAN CREDITOS PARA EDIFICAR VIVIENDAS	* SOLICITAN CREDITOS PARA CONSTRUIR	

CUADRO No. 3

CHILE: EL AHORRO Y LOS PROGRAMAS CON SUBSIDIO HABITACIONAL

PROGRAMA	AHORRO MINIMO EXIGIDO	PUNTAJE POR CANTIDAD AHORRADA	PUNTAJE POR ANTIGÜEDAD
Vivienda Progresiva P.V.P. Individual y Colectiva D.S. 140	8 U.F. (1a. Etapa) 5 U.F. (2a. Etapa)	1 punto por cada U.F. de ahorro acreditada	3 puntos por semestre con al menos el ahorro mínimo
Viviendas Básicas D.S. 62	——	1 punto por cada U.F. de ahorro acreditada	3 puntos por semestre con al menos el ahorro mínimo
Subsidio Rural D.S. 167	——	3 puntos por cada U.F. de ahorro acreditada con un máximo de 10 U.F. 1 punto por cada U.F. adicional	————
Especial de Trabajadores P.E.T. D.S. 235	30 U.F.	————	————
Unificado D.S. 44	Compatible con el crédito en relación de 1 de ahorro por 8 de crédito	1 punto por cada U.F. de ahorro pactado acreditado ó 0,3 U.F. de ahorro acreditado adicional al pactado	8 puntos por mes de antigüedad convenida. Castigo de 48 puntos por semestre incumplido. Si no cumple en plazo convenido se descontarán 3 veces la diferencia entre el número de meses convenido y el número de meses enterado.

CUADRO No. 4

CHILE: RED DE ACCESIBILIDAD HABITACIONAL

Denominación del Programa	Remunerac. Mensual Estimada	Superfic. Media Estimada	Monto Subsidio Directo	Ahorro Mínimo Medio/8	Valor Med. Solución Habitac.	Número Anual 92-93
-Viv.Progresiva 1a. Etapa/1,2	0-2,2	12-18	132	8	140	8.000
-Viv.Progresiva 2a.Etapa/2	2,2-4	12-18	18	5	70	4.000
-Viv. Básica/2,4	2,2-8	36	140	12	200	25.000
-Prog.Especial de Trabajad./3,4	8-12	40-45	80	30	300	16.000
-Subsidio Rural/7	5-10	30-35	150	10	200	7.000
-Subs.Unificado Tramo I/4,5,7	5-15	40-55	140/7	40	400	15.500
-Subs.Unificado Tramo II/5,7	15-32	50-75	120/7	75	750	9.000
-Subs.Unificado Tramo III/5,7	32-86	65-100	100/7	150	1.500	3.000
-Remodelación Urbana/5,6,7	32-60	60	200/7	250	1.200	500

1/ Este programa consulta una segunda etapa la que está señalizada a continuación.
2/ En estos dos programas se incorpora en la ponderación de los factores la estratificación social, a través de una ficha social denominada CAS 2.
3/ Este programa fomenta la participación del aporte de las empresas en la solución habitacional de sus trabajadores.
4/ Estos programas contemplan garantizadamente un crédito hipotecario complementario.
5/ Estos programas requieren de ahorro metódico desarrollado a un plazo mínimo de 18 meses.
6/ Este programa es de reciente creación y tiene por objeto fomentar la edificación de viviendas en las zonas o cascos centrales deteriorados o eriazos.
7/ Estos programas tienen subsidios variables cuyo tope es el establecido en el cuadro.
8/ En los cuatro primeros programas el ahorro indicado es el mínimo. En los restantes es la observación de los ahorros con los que se obtienen los subsidios como cantidades medias.

SECCION 2: ESTADISTICAS

Previous Page Blank

CUADRO A.1 CHILE: ESTADISTICAS MACROECONOMICAS, 1980 - 1993

	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
1. Producto interno bruto global														
1.1 En millones de dólares de 1980	25.908	27.256	23.685	23.567	24.981	25.580	26.936	28.471	30.578	33.636	34.342	36.403	40.189	42.600
1.2 Tasa de crecimiento real anual (%)	7,3	5,2	(13,1)	(0,5)	6,0	2,4	5,3	5,7	7,4	10,0	2,1	6,0	10,4	6,0
2. Producto interno bruto por habitante														
2.1 En dólares de 1980	2.340	2.422	2.071	2.025	2.112	2.121	2.197	2.267	2.399	2.579	2.594	2.709	2.944	3.074
2.2 Tasa de crecimiento real anual (%)	5,7	3,5	(14,5)	(2,2)	4,3	0,4	3,6	3,2	5,8	7,5	0,6	4,4	8,7	4,4
3. Inflación (tasa de variación del IPC de dic. a dic., %)	31,2	9,5	20,7	23,6	23,0	26,4	17,4	21,5	12,7	21,4	27,3	18,7	12,7	12,2
4. Salario mínimo legal 1/ (En pesos por mes a fin de período)	...	...	...	...	...	7.667	8.434	9.446	14.080	18.000	26.000	33.000	38.600	46.000
5. Tipo de cambio (Pesos por dólar promedio mensual a fin de período)														
5.1 Oficial	39,00	39,00	73,43	87,53	128,24	182,48	204,73	231,70	244,63	294,59	334,98	391,35	422,92	431,04
5.2 Paralelo	...	...	...	106,00	130,00	207,00	209,00	248,00	283,00	322,00	338,50	371,93	382,33	438,00
6. Liquidez 2/ (Saldos a fin de período en miles de millones de pesos)	407	492	578	623	819	1.140	1.524	2.059	2.675	3.381	4.447	6.048	7.535	9.020 3/
6.1 Dinero/liquidez (%)	34,7	25,9	20,6	23,1	19,9	17,6	21,9	17,1	20,1	16,8	16,2	16,7	16,2	13,0
6.2 Cuasidinero/liquidez (%)	65,3	74,1	79,4	76,9	80,1	82,4	78,1	82,9	79,9	83,2	83,8	83,3	83,8	87,0
6,3 Liquidez/PIB (%)	...	...	...	...	...	44,2	47,0	49,5	45,2	45,1	48,3	51,0	50,4	50,4
7. Exportaciones (millones de US$)	4.705	3.837	3.706	3.831	3.651	3.804	4.199	5.224	7.052	8.080	8.310	8.928	9.986	9.215
8. Importaciones (millones de US$)	5.469	6.513	3.643	2.845	3.288	2.954	3.099	3.994	4.833	6.502	7.037	7.354	9.238	10.115
9. Transferencia neta de recursos al exterior (Millones de US$)	2.413	3.478	(894)	(1.103)	240	(661)	(958)	(696)	(811)	(432)	1.264	(403)	1.627	1.290
10. Deuda externa total desembolsada (millones de US$)	11.207	15.591	17.159	18.037	19.659	20.403	20.829	20.660	18.960	17.520	18.576	17.371	18.926	17.385

1/ Corresponde a la cantidad mínima que se permite pagar a un trabajador por la prestación de sus servicios y rige para trabajadores del Sector Privado no afectos a un régimen especial. El Ingreso Mínimo para los trabajadores del Sector Privado fue establecido con la denominación de "Sueldo Mínimo Mensual" por la Ley No.17608 de 1972 y con la actual denominación de "Ingreso Mínimo" y de "Ingreso Mínimo Mensual" por los D.L. Nos. 97 y 275 del 24.10.73 y del 18.01.74, respectivamente.
El ingreso mínimo ha sido reajustado posteriormente en forma sucesiva.

2/ Incluye dinero y cuasidinero en el Banco Central, en el sistema bancario y en el sistema financiero no bancario.

3/ A octubre de 1993.

CUADRO A.2. CHILE: ESTADISTICAS DE POBLACION, 1960 - 1993

	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
1. Población total (millones de personas a mitad de año)	11,1	11,3	11,5	11,7	11,9	12,1	12,3	12,5	12,7	13,0	13,2	13,4	13,6	13,8
2. Población urbana como porcentaje de la total (%)	81,2	81,6	82,1	82,5	82,9	83,3	83,6	83,8	84,1	84,3	84,6	84,8	85,0	85,2
3. Población económicamente activa, PEA (millones de personas)	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	4,9	5,0	5,0
4. Concentración de la población total, por ciudades (porcentajes sobre la población total)														
4.1 Ciudad principal (Santiago)			32,7										32,0	
4.2 Dos ciudades principales (Santiago y Valparaíso)			38,9										38,0	

Tasas de crecimiento	1960-1965	1965-1970	1970-1975	1975-1980	1980-1985	1985-1990	1990-1995
5. Población total (porcentaje anual medio)	2,41	2,07	1,72	1,49	1,69	1,68	1,57
6. Población urbana (porcentaje anual medio)	...	...	2,40	2,39	2,23	2,00	1,84
7. Población económicamente activa (porcentaje anual medio)	...	...	2,56	2,74	2,53	2,12	1,72

CUADRO A.3 CHILE: ESTADISTICAS DE VIVIENDA, 1992

		1992
1.	Viviendas ocupadas con personas presentes (en unidades)	3.131.003 1/
2.	Viviendas ocupadas como proporción de las viviendas existentes (%)	93,0
3.	Promedio de ocupantes por vivienda (número)	4,2
4.	Distribución de las viviendas ocupadas según sector (% del total)	
	4.1 Sector urbano	83,7
	4.2 Sector rural	16,3
5.	Distribución de las viviendas ocupadas según tipo de tenencia (En porcentaje del total)	
	5.1 Propietarios	68,3
	5.2 Inquilinos	17,9
	5.3 Otras formas	13,8
6.	Distribución de las viviendas ocupadas según tipo de vivienda (En porcentaje del total)	
	6.1 Unifamiliares	...
	6.2 Multifamiliares	...
	6.3 Otras	...
7.	Distribución de las viviendas ocupadas en el sector urbano según disponibilidad de servicios básicos (en porcentaje del total)	
	7.1 Con todos los servicios	...
	7.2 Con algún servicio	...
	7.3 No dispone de servicios	...
8.	Viviendas ocupadas en el sector urbano con servicios básicos (En porcentaje del total de unidades)	
	8.1 Abastecimiento de agua de red pública	97,6
	8.2 Eliminación de aguas servidas por alcantarillado	80,9
	8.3 Servicios higiénicos	97,8
	8.4 Alumbrado eléctrico de red pública	97,6

1/ Se refiere a hogares cuyos integrantes estaban presentes en viviendas permanentes o semipermanentes, en el momento del censo.

CUADRO A.4. CHILE: TAMAÑO DE LA LIQUIDEZ, 1980 - 1993

(Saldos a fin de período, en miles de millones de pesos)

		1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993 1/
1.	Circulante	...	...	...	...	...	80	109	136	182	222	284	368	480	466
2.	Depósitos a la vista	...	...	...	...	...	121	225	216	357	347	439	641	743	703
3.	Dinero	141	127	119	144	163	200	333	351	538	569	722	1.009	1.223	1.169
4.	Cuasidinero	266	365	459	478	656	940	1.191	1.708	2.136	2.812	3.724	5.039	6.311	7.851
5.	Liquidez	407	492	578	623	819	1.140	1.524	2.059	2.675	3.381	4.447	6.048	7.535	9.020

CUADRO A.5. CHILE: COMPOSICION DE LA LIQUIDEZ, 1980 - 1993

(Porcentajes sobre la liquidez, a fin de período)

		1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993 1/
1.	Circulante	...	...	...	...	...	7,0	7,1	6,6	6,8	6,6	6,4	6,1	6,4	5,2
2.	Depósitos a la vista	...	...	...	...	...	10,6	14,7	10,5	13,3	10,3	9,9	10,6	9,9	7,8
3.	Dinero	34,7	25,9	20,6	23,1	19,9	17,6	21,9	17,1	20,1	16,8	16,2	16,7	16,2	13,0
4.	Cuasidinero	65,3	74,1	79,4	76,9	80,1	82,4	78,1	82,9	79,9	83,2	83,8	83,3	83,8	87,0
5.	Liquidez	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

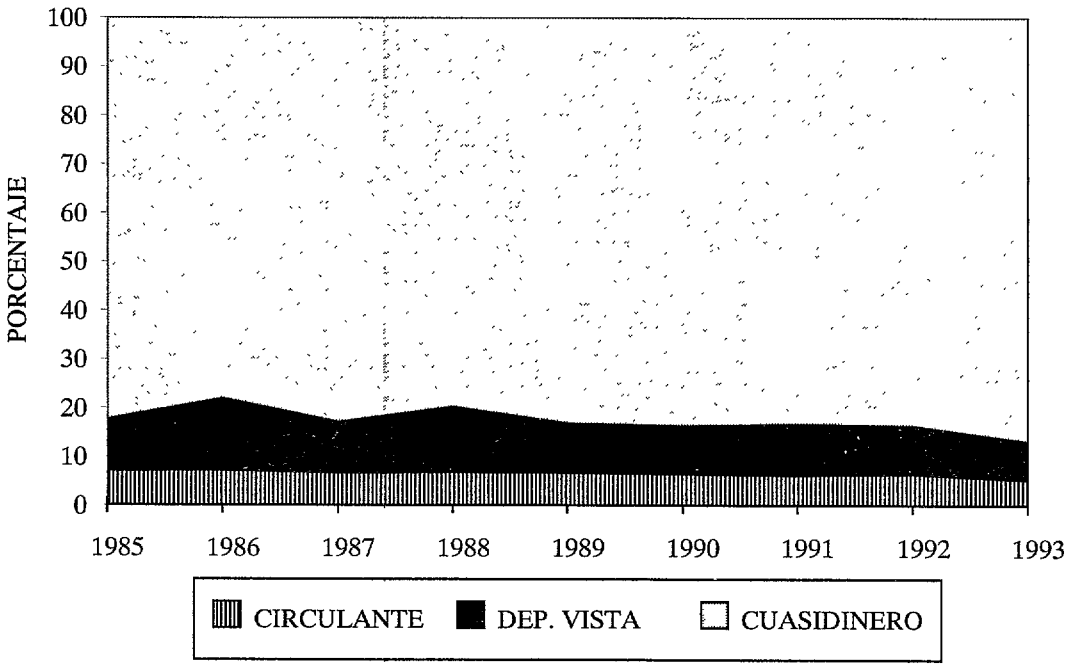
CUADRO A.6. CHILE: TAMAÑO DE LA LIQUIDEZ, 1980 - 1993

(Saldos a fin de período, en miles de millones de pesos de 1992)

		1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993 1/
1.	Circulante	...	...	...	...	...	264	307	316	375	377	380	415	480	410
2.	Depósitos a la vista	...	...	...	...	...	401	636	502	738	591	587	723	743	619
3.	Dinero	1.191	982	760	744	686	665	943	818	1.113	969	966	1.138	1.223	1.029
4.	Cuasidinero	2.245	2.812	2.930	2.472	2.754	3.123	3.371	3.979	4.417	4.789	4.982	5.679	6.311	6.911
5.	Liquidez	3.436	3.794	3.690	3.217	3.440	3.788	4.314	4.797	5.530	5.758	5.949	6.816	7.535	7.940

1/ A octubre de 1993.

GRAFICO 1. CHILE: COMPOSICION DE LA LIQUIDEZ, 1985 - 1993



CUADRO A.7. CHILE: CONFORMACION DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL, SEGUN REGIMEN DE PROPIEDAD
(Número de instituciones)

Institución	Nacional		Extranjero	Total
	Público	Privado		
1. Banco Central de Chile	1	-	-	1
2. Bancos comerciales	1	13	20	34
3. Sociedades financieras	-	4	-	4
Total	2	17	20	39

CUADRO A.8. CHILE: CONFORMACION DEL SISTEMA FINANCIERO HABITACIONAL
(A setiembre de 1993)

1. MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

2. BANCOS

2.1 Bancos Nacionales
- Banco del Estado de Chile
- Banco Bhif
- Banco Bice
- Banco Concepción
- Banco de A. Edwards
- Banco de Chile
- Banco de Crédito e Inversiones
- Banco de Santiago
- Banco del Desarrollo
- Banco Internacional
- Banco O'Higgins
- Banco Osorno y La Unión
- Banco Sud Americano

2.2 Bancos Extranjeros
- Banco Santander
- Citibank
- The First National Bank of Boston

3. SOCIEDADES FINANCIERAS
- Financiera Fusa S.A.

4. ENTIDADES AFILIADAS A COVIP S.A.
- Cooperativa Abierta de Vivienda CONAVICOOP
- Cooperativa Abierta de Vivienda HABITACOOP
- Cooperativa Abierta de Vivienda PROVICOOP
- Fundación INVICA
- Corporación Habitacional de la Cámara Chilena de la Construcción

5. SOCIEDADES INMOBILIARIAS

CUADRO A.9 CHILE: DEPOSITOS DEL PUBLICO PARA VIVIENDA, 1988 - 1993

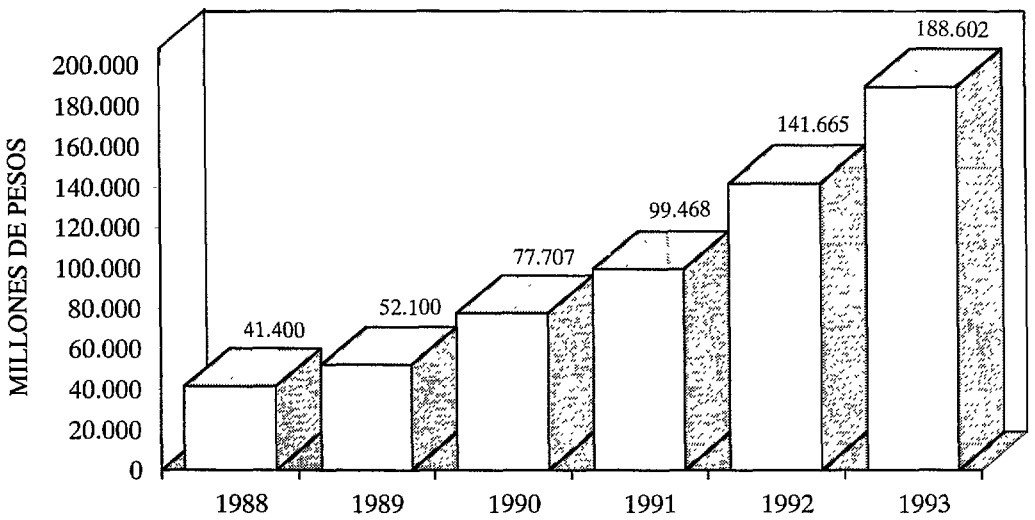
(Saldos a fin de período, en millones de pesos)

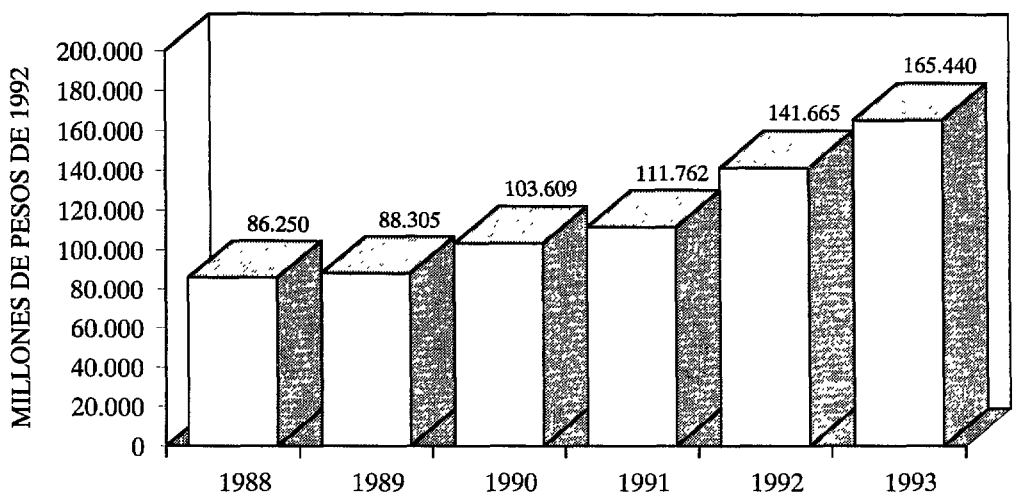
	1988	1989	1990	1991	1992	1993
1. Total de depósitos	41.400	52.100	77.707	99.468	141.665	188.602
1.1 En bancos	37.200	47.600	66.292	91.713	129.115	170.056
1.2 En cooperativas abiertas de vivienda 1/	4.200	4.500	11.415	7.755	12.550	18.546
2. Depósitos para vivienda como proporción del total de depósitos del mercado de ahorro (%) 2/	...	16,8	14,3	14,0	13,9	16,5

1/ La información referida a cooperativas abiertas de vivienda sólo considera datos de las más grandes del país agrupadas en COVIP.

2/ Incluye bancos y cooperativas.

GRAFICA 2.CHILE: CAPTACION DE DEPOSITOS PARA VIVIENDA, 1988 - 1993

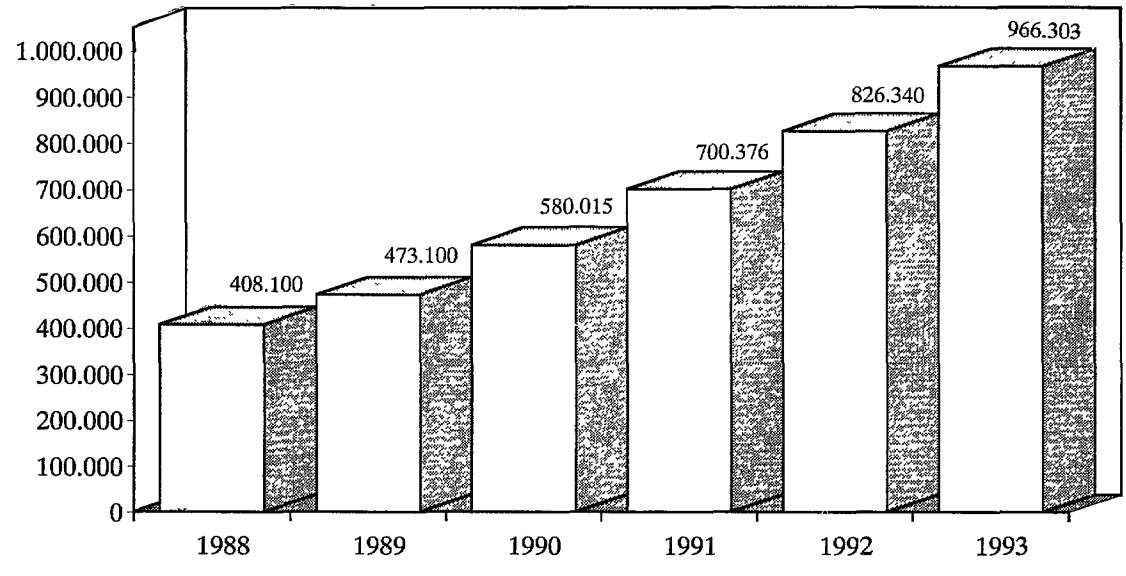




CUADRO A.10. CHILE: NUMERO DE TENEDORES DE DEPOSITOS PARA VIVIENDA, 1988 - 1993

	1988	1989	1990	1991	1992	1993
1. Total de tenedores de depósitos	408.100	473.100	580.015	700.376	826.340	966.303
1.1 En bancos	394.800	458.800	548.765	661.039	777.003	900.803
1.2 En cooperativas abiertas de vivienda	13.300	14.300	31.250	39.337	49.337	65.500
2. Número de tenedores de depósitos para vivienda como porcentaje de la PEA (%)	9,0	10,2	12,1	14,3	16,6	18,6

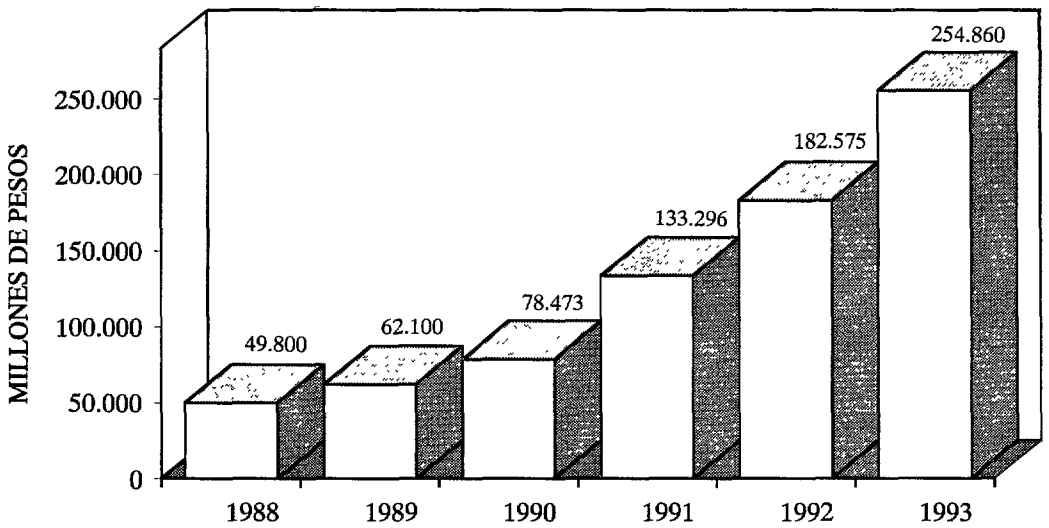
GRAFICA 3. CHILE: NUMERO DE TENEDORES DE DEPOSITOS PARA VIVIENDA, 1988 - 1993



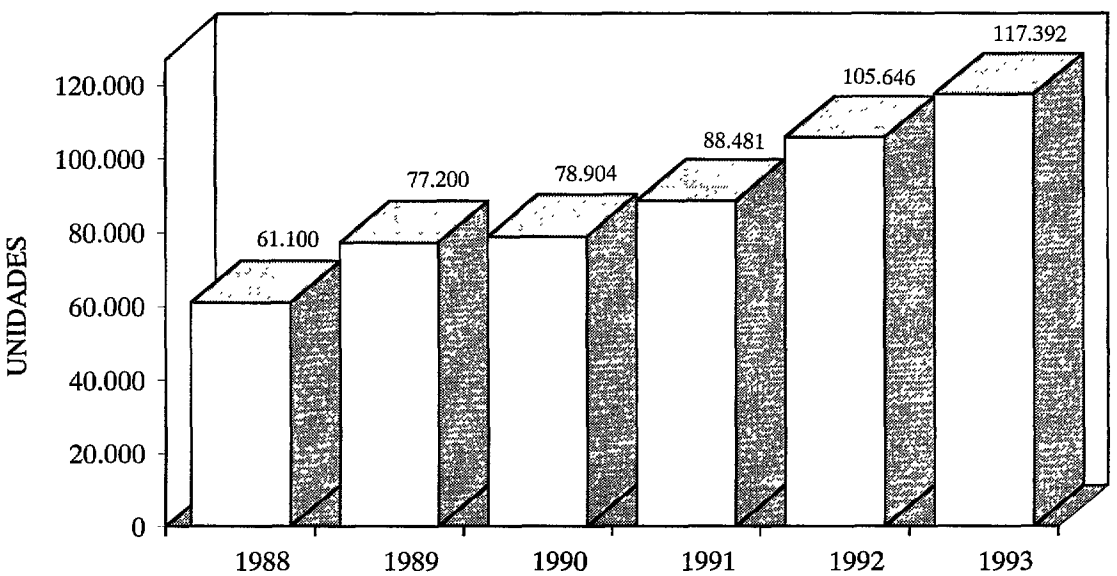
CUADRO A.11 CHILE: PRESTAMOS PARA VIVIENDA Y NUMERO DE VIVIENDAS FINANCIADAS, 1988 - 1993

	1988	1989	1990	1991	1992	1993
1. Préstamos para vivienda (flujos anuales en millones de pesos)	49.800	62.100	78.473	133.296	182.575	254.860
2. Número de viviendas financiadas (durante el año)	61.100	77.200	78.904	88.481	105.646	117.392
3. Número de viviendas financiadas (desde 1978)	367.967	445.167	524.071	612.552	718.198	835.590
4. Operaciones de préstamos para vivienda a través de letras de crédito						
4.1 Número de operaciones	28.349	36.428	39.327	39.337	39.203	41.995
4.2 Monto de operaciones (flujos anuales en millones de pesos)	57.253	64.874	67.708	120.948	170.818	238.449

GRAFICA 4. CHILE: PRESTAMOS PARA VIVIENDA, 1988 - 1993



GRAFICA 5. CHILE: VIVIENDAS FINANCIADAS 1988 - 1993



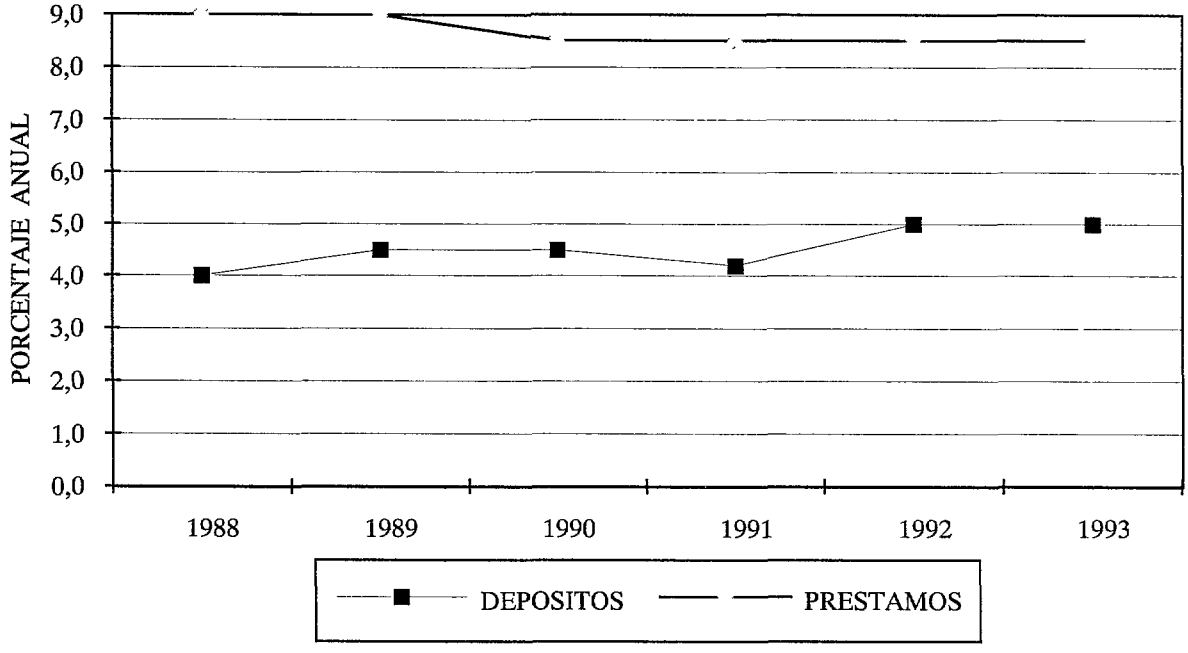
CUADRO A.12. CHILE: TASAS DE INTERES DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA VIVIENDA, 1988 - 1993

(Promedio a fin de año, en porcentajes anuales)

	1988	1989	1990	1991	1992	1993
1. Tasa de interés reajustable de los depósitos para vivienda 1/	4,0	4,5	4,5	4,2	5,0	5,0
2. Tasa de interés reajustable para préstamos para vivienda	9,0	9,0	8,5	8,5	8,5	8,5

1/ Pagada por los bancos, pues las cooperativas abiertas de vivienda no pagan intereses.

GRAFICA 6. CHILE: TASAS DE INTERES DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA VIVIENDA



CUADRO A.13. CHILE: CARTERA DE PRESTAMOS PARA VIVIENDA, 1988 - 1993

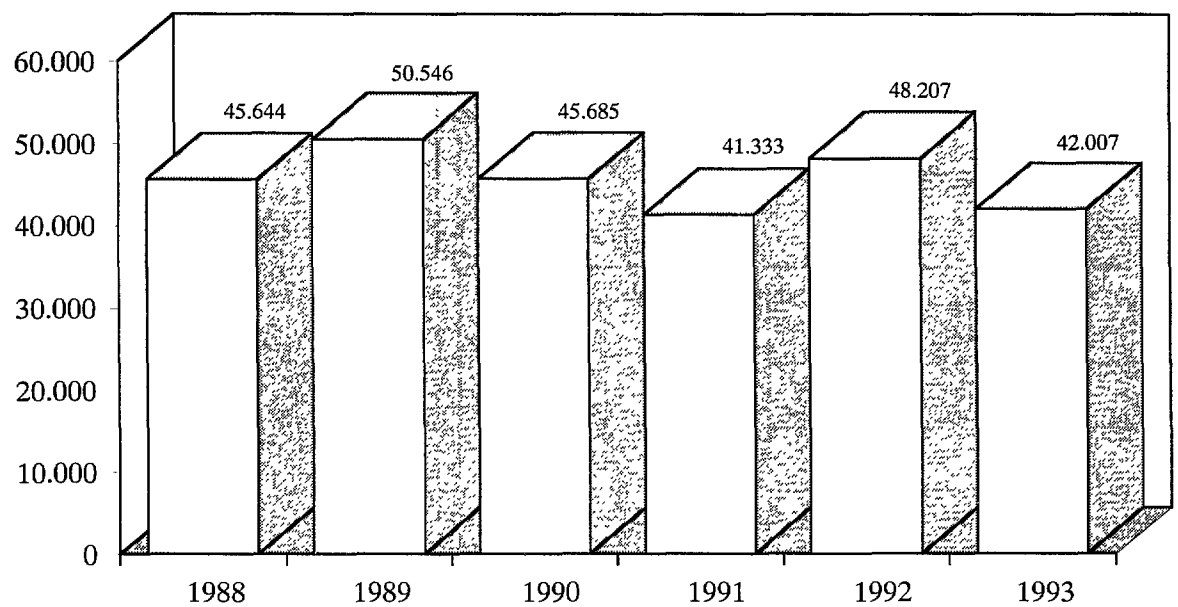
	1988	1989	1990	1991	1992	1993
1. Monto total de la cartera de préstamos para vivienda (saldos en millones de pesos a fin de período)	343.000	358.000	519.145	673.086	857.951	1.099.446
2. Préstamos para vivienda como proporción de la cartera total de préstamos (%)	10,4	12,2	10,5	14,1	10,0	12,9
3. Monto de la cartera vencida como proporción de la cartera total de préstamos (%)	10,0	7,0	7,0	4,1	4,0	4,6

CUADRO A.14. CHILE: SUBSIDIOS PARA VIVIENDA, 1988-1993

	1988	1989	1990	1991	1992	1993
1. Subsidios pagados por el MINVU para programas del sector privado 1/						
1.1 Durante el año	45.644	50.546	45.685	41.333	48.207	42.007
1.2 Acumulados desde 1980	468.463	519.009	564.694	606.027	654.234	696.241
2. Viviendas contratadas directamente por el MINVU	22.217	15.537	23.950	33.497	33.902	31.674 2/
3. Total (1.1 + 2)	67.861	66.083	69.635	74.830	82.109	73.681
4. Edificaciones habitacionales aprobadas un año antes	60.316	75.993	83.891	78.904	88.481	105.669
5. (3 / 4) * 100 (%)	113	87	83	95	93	70

1/ Incluye Subsidios Unificados, Programa Especial para Trabajadores y Subsidios Rurales.
2/ Incluye Viviendas Progresivas.

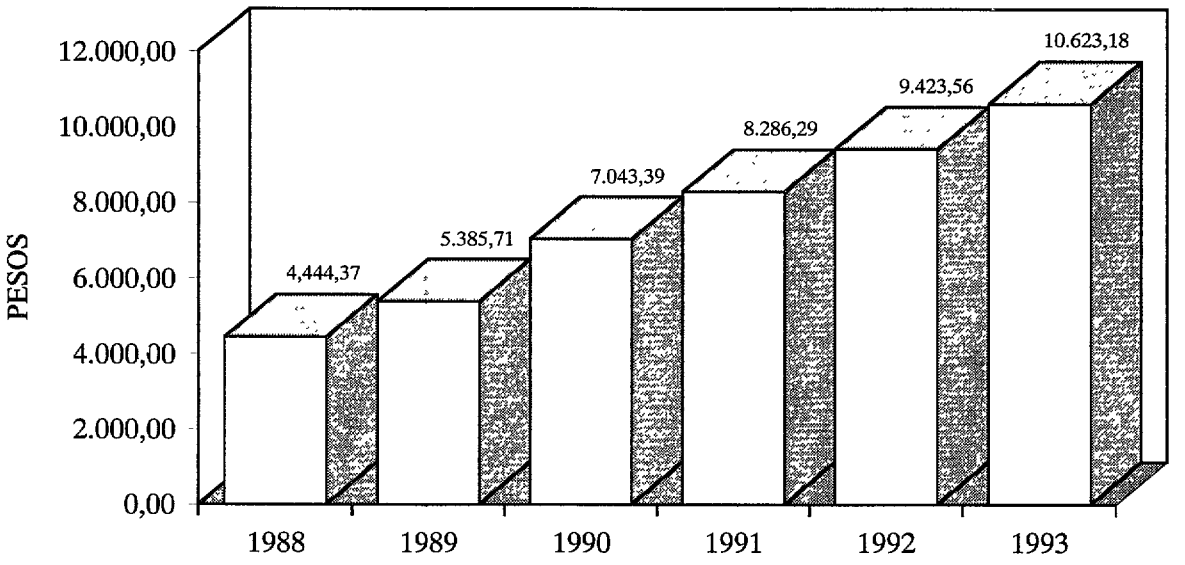
GRAFICA 7. CHILE: SUBSIDIOS PARA VIVIENDA, 1988 - 1993



CUADRO A.15 CHILE: VALOR DE LA UNIDAD DE FOMENTO REAJUSTABLE, 1988-1993

	1988	1989	1990	1991	1992	1993
1. Valor de la UF en pesos						
1.1 Promedio	4.236,62	4.894,41	6.116,14	7.533,00	8.066,27	9.873,80
1.2 A fin de período	4.444,37	5.385,71	7.043,39	8.286,29	9.423,56	10.623,18
2. Valor de la UF en dólares						
2.1 Promedio	17,29	18,33	20,06	21,57	22,25	24,43
2.2 A fin de período	18,17	18,28	21,03	21,17	22,28	24,95

GRAFICA 8. CHILE: VALOR DE LA UNIDAD DE FOMENTO, 1988 - 1993



ANEXO: NOTAS EXPLICATIVAS Y FUENTES DE INFORMACION

Previous Page Blank

CUADROS

Cuadro A.1. Chile: estadísticas macroeconómicas, 1980-1993

El **producto interno bruto**, tanto global como por habitante, está valuado en dólares y a precios constantes de mercado de 1980 y en términos de tasas de crecimiento, según la metodología empleada por la CEPAL y que es explicada en su **Anuario estadístico de América Latina y el Caribe** (varios años).

La **tasa de inflación** está expresada como la variación, de diciembre a diciembre de cada año, del índice de precios al consumidor, sobre la base de datos oficiales proporcionados por el corresponsal del CELEH y/o publicados por el Banco Central de Chile en **Boletín Mensual** (varios números) y por la CEPAL en el **Anuario estadístico de América Latina y el Caribe** (varios años).

El **salario mínimo legal** está expresado en pesos corrientes a fines de cada año. Los datos fueron proporcionados por el corresponsal del CELEH en Chile.

El **tipo de cambio** se expresa en pesos por dólar a fines de cada año. Se presentan dos tipos de cambio: uno oficial y otro paralelo. Los datos son oficiales y han sido proporcionados por el corresponsal del CELEH, obtenidos directamente de fuentes nacionales o publicados por Latin American Newsletters Ltd. en **Informe Latinoamericano** (revista semanal).

La **liquidez** se expresa en pesos corrientes a fines de cada año. Los saldos mostrados resultan de agregar el dinero y el cuasidinero. El dinero comprende las monedas y billetes en poder del público y los depósitos en cuentas corrientes bancarias del sector privado y público. El cuasidinero abarca todos los depósitos en el Banco Central, el sistema bancario y el sistema financiero no bancario. Los datos provienen del **Boletín Mensual** del Banco Central de Chile.

Las **exportaciones** y las **importaciones** están valoradas a precios FOB en dólares corrientes. Los datos se obtuvieron de las cuentas de balanza de pagos, según la CEPAL, publicadas en **Balance preliminar de la economía latinoamericana 1993** y años anteriores.

La **transferencia neta de recursos al exterior** resulta de la diferencia entre los ingresos netos de capitales, que incluye capital a corto y largo plazo, transferencias unilaterales oficiales y errores y omisiones; y los pagos netos de utilidades e intereses, incluyendo los intereses devengados. Las cifras correspondientes, expresadas en dólares corrientes, se obtuvieron de las cuentas de balanza de pagos según la CEPAL, publicadas en **Anuario estadístico de América Latina y el Caribe** (varios años) y en **Balance preliminar de la economía latinoamericana 1993** y años anteriores.

La **deuda externa total desembolsada** se expresa en saldos a fines de cada año en dólares corrientes. Considera la deuda total de acuerdo con cifras oficiales y de organismos financieros internacionales. Los datos provienen de la CEPAL, publicados en **Anuario estadístico de América Latina y el Caribe** (varios años) y en **Balance preliminar de la economía latinoamericana 1993** y años anteriores.

Cuadro A.2. Chile: estadísticas de población, 1960-1993

Los datos de **población** son estimaciones del CELADE, publicadas en **Boletín Demográfico**, año XXIV, No. 48, julio de 1991.

Los datos de **población urbana** son estimaciones del CELADE, publicadas en **Boletín Demográfico**, año XXIV, No. 47, enero de 1991.

Los datos de **población económicamente activa** son estimaciones del CELADE, publicadas en **Boletín Demográfico**, año XVIII, No. 35, enero de 1985.

Los datos sobre **concentración de la población total, por ciudades** fueron tomados del **Anuario Estadístico de América Latina y el Caribe**, publicado por la CEPAL.

Cuadro A.3. Chile: estadísticas de vivienda, 1992

Los datos sobre **vivienda** provienen del Censo Nacional de Población y Vivienda de 1992.

Cuadros A.4-A.6. Chile: tamaño y composición de la liquidez, 1980-1993

Los datos provienen del Banco Central de Chile. Véase la nota sobre **liquidez** consignada líneas arriba como parte del cuadro A.1. Los datos del cuadro A.5 son porcentajes sobre la liquidez total en valores corrientes. Los datos del cuadro A.6 en pesos constantes de 1992 se obtuvieron descontando los datos nominales del cuadro A.4 por el IPC.

Cuadro A.7. Chile: conformación del sistema financiero nacional, según régimen de propiedad

Este cuadro fue elaborado sobre la base de datos oficiales del Banco Central de Chile.

Previous Page Blank

Cuadr habit Chile: conformación del sistema financiero

Este cuadro fue elaborado sobre la base de datos oficiales provenientes de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras de Chile y datos proporcionados por el corresponsal del CELEH en Chile.

Cuadro A.9. Chile: depósitos del público para vivienda, 1988-1993

Este cuadro fue elaborado sobre la base de datos oficiales proporcionados por el corresponsal del CELEH en Chile.

Cuadro A.10. Chile: número de tenedores de depósitos para vivienda, 1988-1993

Este cuadro fue elaborado sobre la base de datos oficiales proporcionados por el corresponsal del CELEH en Chile.

Cuadro A.11. Chile: préstamos para vivienda y número de viviendas financiadas, 1988-1993

Los datos sobre préstamos para vivienda y número de viviendas financiadas fueron proporcionados por el corresponsal del CELEH en Chile. Las cifras correspondientes a operaciones de préstamos para vivienda a través de letras de crédito se obtuvieron de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Cuadro A.12. Chile: tasas de interés de ahorros y préstamos para vivienda, 1988-1993

Las cifras consignadas son promedios a fin de año expresados en porcentajes anuales. Se trata de tasas de interés reales. Los datos fueron proporcionados por el corresponsal del CELEH en Chile.

Cuadro A.13. Chile: cartera de préstamos para vivienda, 1988-1993

Los datos fueron proporcionados por el corresponsal del CELEH en Chile.

Cuadro A.14. Chile: subsidios para vivienda, 1988-1993

Los datos de subsidios para vivienda fueron proporcionados por el corresponsal del CELEH en Chile. La información sobre edificaciones habitacionales proviene del **Boletín Mensual** del Banco Central de Chile.

Cuadro A.15. Chile: valor de la Unidad de Fomento reajustable, 1988-1993

Los datos fueron obtenidos del **Boletín Mensual** publicado por el Banco Central de Chile.

GRAFICAS

Gráfica 1. Chile: composición de la liquidez, 1985-1993

Los datos provienen de las líneas 1, 2 y 4 del cuadro A.5.

Gráfica 2. Chile: captación de depósitos para vivienda, 1988-1993

Los datos en valores corrientes provienen de la línea 1 del cuadro A.9. Los datos en valores constantes de 1992 se obtuvieron descontando los datos en valores corrientes antes mencionados por el IPC.

Gráfica 3. Chile: número de tenedores de depósitos para vivienda, 1988-1993

Los datos provienen de la línea 1 del cuadro A.10.

Gráfica 4. Chile: préstamos para vivienda, 1988-1993

Los datos provienen de la línea 1 del cuadro A.11.

Gráfica 5. Chile: viviendas financiadas, 1988-1993

Los datos provienen de la línea 2 del cuadro A.11.

Gráfica 6. Chile: tasas de interés de ahorros y préstamos para vivienda, 1988-1993

Los datos provienen de las líneas 1 y 2 del cuadro A.12.

Gráfica 7. Chile: subsidios para vivienda, 1988-1993

Los datos provienen de la línea 1 del cuadro A.14.

Gráfica 8. Chile: valor de la Unidad de Fomento, 1988-1993

Los datos provienen de la línea 2 del cuadro A.15.

Uniapravi

CENTRO LATINOAMERICANO DE ESTADISTICAS HABITACIONALES – **CELEH**

El Centro Latinoamericano de Estadísticas Habitacionales (CELEH) es un sistema regional de información y análisis especializado en financiamiento habitacional, que fue establecido por la Unión Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI) en 1989.

La creación del CELEH responde a la necesidad de contar con datos estadísticos actualizados y homogéneos que sirvan de soporte para el diseño de las estrategias de desarrollo y financiamiento habitacional en la región latinoamericana.

El principal objetivo del CELEH es permitir la disponibilidad y el intercambio de información necesaria para evaluar la evolución y situación actual de la actividad de financiamiento habitacional en América Latina y, por este medio, fortalecer el proceso de toma de decisiones en las instituciones nacionales e internacionales involucradas en la formulación de políticas y en el otorgamiento de créditos para vivienda en la región.

El CELEH opera bases computadorizadas de datos utilizando el programa SEHA, especialmente diseñado con la colaboración del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos de Costa Rica. El SEHA, elaborado en lenguaje Turbo Pascal 5.0 y manejable en cualquier microcomputadora con un ambiente MS-DOS, está concebido para almacenar, procesar y emitir información estadística en las siguientes áreas: (a) indicadores macroeconómicos; (b) indicadores de población y de vivienda; y (c) indicadores de los sistemas nacionales de financiamiento habitacional.

El CELEH funciona sobre la base de un esfuerzo de integración y de cooperación entre los miembros de UNIAPRAVI. Para la consecución de la información estadística requerida, el CELEH ha venido estableciendo corresponsales en cada país. Actualmente el CELEH cuenta con corresponsales en los siguientes países: Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Colombia, Costa Rica, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Honduras, México, Nicaragua, Panamá, Paraguay, Perú, República Dominicana, Uruguay y Venezuela.