

Bases para una estructura de mayor
financiamiento habitacional.

- 1.- Objetivo.- La finalidad del análisis que se practica, es producir una estructura a través de la cual se aumenten los recursos para el financiamiento de la vivienda de interés social y se obtenga una estabilidad básica de tal financiamiento.

Podrá enmarcarse la determinación de ese tipo de vivienda, dentro de los márgenes establecidos en el DFL 2.

Para alcanzar este objetivo, se considerarán:

- a). Medidas para atraer el ahorro e inversión que ayuden al financiamiento habitacional; y
- b). Medidas que permitan mantener un flujo regular de recursos, canalizándolos obligadamente hacia ese financiamiento.

La estructura proyectada deberá, secundaria y complementariamente, aliviar la situación coyuntural que afecta a la construcción y despejar la acumulación de viviendas terminadas o en proceso de edificación no vendidas.

- 2.- Medidas de atracción de ahorro e inversión.- Se consideran al respecto:

- a). La liberación de impuestos de renta y global complementario de los intereses provenientes de cuentas de ahorro, depósitos por más de un año y letras hipotecarias.
- b). El derecho a descontar de los ingresos tributables, los intereses, comisiones y seguros correspondientes a créditos hipotecarios destinados a la adquisición o construcción de una vivienda.
- c). El derecho a descontar de los ingresos tributables, los montos depositados en cuentas de ahorro o depósitos. La deducción correspondiente procederá cuando las sumas respectivas hayan enterado un año de permanencia en la institución depositaria.

Las sumas que se retiren de esas cuentas o depósitos pasarán a agregarse a los ingresos tributables, con las siguientes deducciones:

- a). De un 20% si han permanecido más de un año depositadas;
 - b). De un 40% si lo han estado más de 2 años;
 - c). De un 60% si más de 3 años;
 - d). De un 80% si más de 4 años; y
 - e). De un 100% si más de 5 años.
-
- d). El derecho a descontar de los ingresos tributables las inversiones efectuadas en la construcción o adquisición de viviendas nuevas de interés social.
 - e). El derecho a invertir en la construcción o adquisición de viviendas nuevas de interés social, sin justificar procedencia de los recursos.
 - f). La recomposición de todos los beneficios originales del DFL 2, con respecto a las viviendas de interés social.
 - g). La adopción de otras medidas estimulantes, como las siguientes:
 - i). Declarar no afectos a impuesto de herencia los saldos de cuentas de ahorro, las letras hipotecarias y los inmuebles de interés social en general, nuevos o usados.
 - ii). Suprimir la presunción de renta del inmueble que ocupa su propietario.

3.- Medidas de canalización de recursos estables.- Se considera al respecto la vinculación de los recursos de la previsión al financiamiento de la vivienda, estableciendo:

- a). Una obligación de la AFP de invertir un determinado y predominante porcentaje de sus fondos en letras hipotecarias gestadas en créditos hipotecarios concedidos para viviendas de interés social.
- b). Alteración del mecanismo de rentabilidad de las AFP y de los márgenes de inversión en entidades financieras, para los efectos de hacer factible lo anterior.
- c). Derecho de los afiliados a aplicar saldos de sus propias cuentas para cré

según lo establecido en el artículo 2º

ditos a sí mismos, destinados a la adquisición o construcción de viviendas de interés social.

4.- Regulación de intereses.- Se considera imprescindible evitar la posibilidad de que las tasas de interés se desborden de su auténtico carácter de tales, ya que ello frustraría todo propósito de financiamiento habitacional.

Contribuirán a evitar tal distorsión:

- a). La inversión obligada en letras hipotecarias de tasa real no superior al 8% anual.
- b). Los privilegios de cuentas y depósitos, que justificarán menor tasa.
- c). El ejercicio de un poder comprador de letras ^{del} Banco Central, en las oportunidades en que se percibiere una tendencia de alza, para actuar como regulador de tasas.

5.- Destino cerrado de recursos.- La estructura se concibe para acrecentar fondos que permitan el financiamiento habitacional. En el caso de las letras hipotecarias el vínculo de la inversión con su destino, es connatural a la emisión de las mismas letras. En el caso de cuentas de ahorro o depósitos, esa vinculación se produciría por el manejo de estos fondos en departamentos de ahorro e inversión de las respectivas instituciones financieras.

6.- Complementos futuros.- Se analizarían más adelante e independientemente de lo anterior:

- a). El régimen de subsidios, para acrecentar su productividad y expansión en armonía con la nueva estructura;
- b). El impuesto del 5% habitacional, con similares fines.

7.- Conjugación de recursos.- Podrán elaborarse planes de acceso a la vivienda, donde se conjuguen los recursos provenientes de fondos previsionales, ahorros sistemáticos en cuentas, préstamos en letras hipotecarias, créditos ordinarios,

subsidios habitacionales u otros, a fin de dar un máximo aprovechamiento a los nuevos procedimientos.

Asimismo, las posibilidades de créditos externos podrán acelerar tales planes.

Santiago, Noviembre 11 de 1982.-

**BANCO HIPOTECARIO
DE FOMENTO NACIONAL**

Casa Matriz:
Huérfanos 1234
Fonos: 81842 - 83301
Casilla 517
Telex 94269 BHIF - KU
Santiago.

SITUACION DEL MERCADO HABITACIONAL EN LA ACTUALIDAD

BHIF

- Existe en la actualidad un stock de viviendas del orden de las 12.000 unidades en todo el País. Se trata de viviendas terminadas cuyas características al parecer no corresponden, en las proporciones que sería deseable, al perfil de la demanda habitacional que se puede visualizar para el año próximo. Existiría de hecho una proporción muy elevada de viviendas cuyos precios superan las 1.500 Unidades de Fomento y una oferta muy baja de viviendas de tipo económico, A este stock estimado en 12.000 viviendas es necesario sumar otras 4.000 que están actualmente en vías de terminación y que entrarán al mercado el próximo año.
- Para financiar la venta de este elevado stock de viviendas el mercado de capitales debería ser capaz de absorber recursos del orden de los 24 millones de Unidades de Fomento en letras de crédito, suponiendo un financiamiento promedio de 1.500 Unidades de Fomento por operación.
- Por el momento se ha estimado el poder comprador de letras de crédito del nuevo sistema previsional en un millón de UF. mensuales, aproximadamente, suponiendo que las A.F.P. inviertan el 50 por ciento de su cartera en letras de crédito y que esta alternativa de inversión les ofrezca claras ventajas en comparación a las rentabilidades que obtendrían en el mercado de corto plazo. Si se cumplieran ambos supuestos las A.F.P., por consiguiente, estarían en condiciones de comprar unos 12

**BANCO HIPOTECARIO
DE FOMENTO NACIONAL**

Casa Matriz:
Huérfanos 1234
Fonos: 81842 - 83301
Casilla 517
Telex 94269 BHIF - KU
Santiago.

Pág. /2.

BHIF

millones de UF. en 1983. Esta cantidad sólo permitiría financiar la venta de 8 mil viviendas, esto es la mitad del stock estimado. Cabe señalar que en la actualidad poco más de un tercio de la cartera de los fondos de pensiones -9 millones de Unidades de Fomento- está invertida en letras de crédito, según datos al 31 de Agosto pasado.

- Pero como el Banco Central ha anunciado la adquisición de - otros 3 millones de UF., estarían en condiciones de ser financiada la venta de otras 2 mil casas más, con lo cual el stock de viviendas por financiar bajaría a 6.000.
- De este remanente de viviendas construídas sería razonable pensar que al menos la mitad, vale decir unas 3.000 viviendas, podrían ser financiadas con las letras de crédito que adquirieran el resto de los agentes económicos que participan en el merca- do de estos instrumentos y entre los cuales están los fondos mutuos, las compañías de seguro, las empresas y las personas naturales. Este financiamiento debería llegar a los 4,5 mi- llones de UF.
- Bajo los anteriores supuestos estaríamos, por lo tanto, supe- rando el problema del stock de viviendas construídas, ya que dicha cifra es adecuada al tamaño de nuestro mercado, lo que haría necesaria una reanudación de las actividades de la cons- trucción hacia el último trimestre de 1983.

**BANCO HIPOTECARIO
DE FOMENTO NACIONAL**

Casa Matriz:
Huérfanos 1234
Fonos: 81842 - 83301
Casilla 517
Telex 94269 BHIF - KU
Santiago.

Pág. /3.

BHIF

- Las estimaciones anteriores están formuladas bajo el supuesto de niveles razonables de la tasa de interés. Si estos supuestos no se dan en la realidad, y si las tasas de interés de corto plazo siguen siendo de la magnitud de las actuales, y por tanto muy superiores a la rentabilidad garantizada por las letras de crédito en el largo plazo, este cuadro cambiaría completamente. El poder comprador de las A.F.P. se reduciría probablemente a la mitad, prácticamente desaparecería el mercado representado por las empresas, los fondos mutuos, las compañías de seguro y los rentistas y del stock de las 16 mil viviendas los recursos apenas permitirían financiar una 6 mil unidades. No es difícil imaginar la magnitud de los problemas que debería enfrentar el sector de la construcción en caso de tener que mantener un stock de 10 mil viviendas que recién podrían comenzar a venderse a comienzos de 1984.

- Sin embargo, también es posible plantearse un escenario considerablemente más optimista, con una caída vertical de la tasa de interés real. La tasa de interés real internacional para Chile no debiera ser superior al 4 por ciento real anual en el caso de las captaciones y al 8 por ciento en el caso de las colocaciones. Se han hecho estimaciones en este sentido que contemplan los niveles de la tasa LIBOR, la inflación externa e interna, la franja del precio del dólar programa hasta Mayo de 1983, el riesgo que representa actualmente Chile y el costo que tiene la intermediación de los recursos financieros. Con ta-

**BANCO HIPOTECARIO
DE FOMENTO NACIONAL**

Casa Matriz:
Huérfanos 1234
Fonos: 81842 - 83301
Casilla 517
Telex 94269 BHIF - KU
Santiago.

Pág. /4.

BHIF

sas de esa magnitud es altamente probable que la rentabilidad real de los depósitos de corto plazo sería insignificante, ca si negativa, y, en tales condiciones, la adquisición de letras de crédito sería como es lógico muy atractiva. Siendo así no es descabellado pensar en un incremento del poder comprador de letras de crédito tanto por parte de las A.F.P., como por parte del público y una liquidación total del stock de viviendas antes del último trimestre del próximo año.

DEPOSITO DE AHORRO A PLAZO

- Mill. de \$ cada mes -

INSTITUCIONES	AHORRO A PLAZO						INCREMENTO				AHORRO A PLAZO	
	Dic/79	%	Dic/80	%	Dic/81	%	Junio	Julio	Agosto	Sept.	Sept.	%
DEL ESTADO	15.729	99,3	28.583	71,6	32.107	76,9	-846	-960	-145	481	29.452	73,9
DE SANTIAGO	111	0,7	2.548	6,4	2.006	4,8	-54	-85	28	296	1.811	4,6
CREDITO E INVERSIONES	--	--	837	2,1	1.660	4,0	-53	-115	122	398	1.831	4,6
CENTROBANCO (EX TALCA)	--	--	2.283	5,7	1.201	2,9	-55	-86	-31	30	765	1,9
DE CONCEPCION	--	--	1.615	4,0	1.007	2,4	-17	-59	8	61	877	2,2
DE CHILE	--	--	--	--	664	1,6	54	-50	97	565	1.527	3,8
ESPAÑOL-CHILE	+-	--	2.051	5,1	873	2,1	27	-61	170	196	1.073	2,7
SUDAMERICANO	--	--	1.054	2,6	723	1,7	-40	-33	20	77	592	1,5
OSORNO	--	--	259	0,6	346	0,8	-16	-18	19	47	331	0,8
BHIF	--	--	119	0,3	252	0,6	-4	-12	28	92	384	1,0
NACIONAL	--	--	--	--	244	0,6	-2	-15	40	82	368	0,9
O'HIGGINS	--	--	--	--	134	0,3	-4	-9	--	16	139	0,4
AUSTRAL	--	--	37	0,1	158	0,4	-23	-30	--	--	--	--
INTERNACIONAL	--	--	--	--	69	0,2	1	-2	25	53	192	0,5
CIGA	--	--	84	0,2	60	0,1	1	-4	5	5	49	0,1
DE A. EDWARDS	--	--	11	0,0	39	0,1	-1	2	6	59	99	0,2
DEL TRABAJO	--	--	--	--	20	0,1	1	-2	6	9	44	0,1
BICE	--	--	--	--	1	0,0	2	2	48	62	136	0,3
FUSA	--	--	53	0,1	36	0,1	6	-9	15	42	71	0,2
DEL PACIFICO	--	--	--	--	15	0,0	--	--	5	10	32	0,1
SUDAMERIS	--	--	297	0,7	20	0,0	-1	-5	17	12	36	0,1
CONDELL	--	--	34	0,1	15	0,0	-1	-1	10	14	35	0,1
LAT. DE DESARROLLO	--	--	7	0,0	16	0,0	-1	-1	--	--	11	0,0
FOMENTO BIO-BIO	--	--	--	--	12	0,0	--	-3	--	--	--	--
AMERICAN EXPRESS	--	--	--	--	2	0,0	--	--	3	--	5	0,0
FINTESA	--	--	--	--	1	0,0	--	--	--	4	6	0,0
SISTEMA FINANCIERO	15.840	100,0	39.900	100,0	41.739	100,0	-1.026 ⁽¹⁾	-1.556 ⁽¹⁾	496 ⁽¹⁾	2.611 ⁽¹⁾	39.866 ⁽¹⁾	100,0

(1) No incluye información instituciones intervenidas

INSTITUCIONES	COLOCACIONES HIPOTECARIAS						INCREMENTO EN COLOCACIONES				TOTAL COLOCADO	
	Dic/79	%	Dic/80	%	Dic/81	%	Junio	Julio	Agosto	Sept.	Sept.	%
BHIF	2.434	31,0	7.549	28,2	12.975	21,0	111	95	194	451	14.584	22,1
BUF	1.525	19,4	3.515	13,2	7.234	11,7	45	10	48	100	7.624	11,6
DE SANTIAGO	434	5,5	2.580	9,7	6.399	10,4	8	-11	109	262	7.150	10,8
BHC	618	7,9	2.825	10,6	5.945	9,6	36	49	120	149	6.585	10,0
ESPAÑOL	1.039	13,2	1.982	7,4	5.657	9,2	17	-75	64	129	5.053	7,7
COLOCADORA NACIONAL	144	1,8	1.869	7,0	3.668	5,9	35	8	52	85	4.169	6,3
DEL ESTADO	603	7,7	1.928	7,2	3.515	5,7	117	93	155	328	4.528	6,9
CENTROBANCO (Ex TALCA)	345	4,4	1.767	6,6	3.195	5,2	-25	-3	77	281	3.669	5,6
SUDAMERICANO	408	5,2	980	3,7	2.428	3,9	14	30	89	103	2.998	4,5
CREDITO E INVERSIONES	--	--	--	--	2.208	3,6	62	134	112	131	2.963	4,5
FUSA	--	--	71	0,3	1.694	2,7	-40	19	3	-29	1.703	2,6
NACIONAL	--	--	--	--	1.081	1,7	37	1	56	75	1.348	2,0
OSORNO	--	--	--	--	359	0,6	6	20	26	99	692	1,1
CITIBANK	--	--	--	--	395	0,6	35	-2	-75	21	369	0,6
F. DE LOS ANDES	--	--	--	--	354	0,6	-374	--	--	--	--	--
O'HIGGINS	--	--	--	--	275	0,4	39	32	95	78	606	0,9
BICE	--	--	36	0,1	232	0,4	1	4	9	20	272	0,4
DE A. EDWARDS	--	--	--	--	69	0,1	409	26	70	58	775	1,2
IFICOOP	231	2,9	201	0,7	112	0,2	--	--	2	3	118	0,2
CHILE	38	0,5	41	0,2	43	0,1	36	193	29	197	551	0,8
CONTINENTAL	--	--	--	--	31	0,0	7	13	5	10	83	0,1
DEL PACIFICO	--	--	--	--	34	0,1	2	2	1	--	41	0,1
DEL TRABAJO	30	0,4	35	0,1	33	0,1	--	-1	1	--	32	0,0
DE CONCEPCION	7	0,1	8	0,0	7	0,0	--	--	--	--	7	0,0
SISTEMA FINANCIERO	7.856	100,0	26.729	100,0	61.794	100,0	(1) 578	(1) 637	(1) 1.242	(1) 3.551	(1) 65.920	100,0

(1) No incluye información instituciones intervenidas

MTO/miv

208

363.5
C172
01



Cámara Chilena de la Construcción

AUTOR

Bases para una estructura mejor

TITULO

financiamiento habitacional

Fecha	NOMBRE	Firma



Autor.: Cámara Chilena de la

Título: Bases para una estructura

Nº top.: 208



0012167