

BANCOS DE FOMENTO HABITACIONAL

La Cámara Chilena de la Construcción presenta a la consideración del VII Congreso Interamericano de Vivienda, el proyecto que ha estudiado para la formación de bancos de fomento habitacional en Chile, con la seguridad de que muchas de las condiciones que hacen necesaria y viable esta iniciativa en nuestro país, se presentan, en mayor o menor grado, en otros países latinoamericanos y justificarían, en consecuencia, soluciones análogas o equivalentes para dichos países.

En efecto, el inmenso déficit habitacional que afecta a Latinoamérica se extiende en forma casi uniforme por toda el área que ella ocupa y los esfuerzos que se hacen para reducirlo han resultado sin excepción insuficientes. Convencidos de que no existe una solución inmediata y única para este problema, y de que es necesario agregar nuevas iniciativas a las ya existentes, hemos propuesto en nuestro país, y a través de esta ponencia lo hacemos ante la Comunidad inter-americana, un proyecto destinado a dar vida a organismos especializados en vivienda que, sin excluir las funciones generales de los bancos de fomento, den preferencia a la importante tarea de financiar la demanda habitacional.

Los Sistemas de Ahorro y Préstamo del Continente han funcionado sobre la base de organismos -llámense Cajas, Asociaciones, Sociedades, Bancos, etc. - que pueden en general dividirse en dos grandes grupos: las Asociaciones Mutualistas y las Sociedades Anónimas. Ambas pertenecen al Sector Privado y ambas están reglamentadas y controladas por los organismos supervisores del Estado.

En nuestro país ha funcionado por largo tiempo un sistema de Asociaciones Mutualistas, que es necesario complementarlo con uno de Sociedades Anónimas. Esta necesidad se ha presentado simultáneamente con la existencia de Bancos de Fomento, que adquieren cada vez más importancia y gravitación en la Economía nacional.

El proyecto que hemos estudiado tiene por objeto orientar a los Bancos existentes que lo deseen a una especialización en Vivienda, o promover la formación de nuevos Bancos que tengan esta característica. La novedad de la solución consiste en que el Banco no abandona sus labores tradicionales de fomento -promoción y financiamiento de bienes de capital- pero destina a la demanda de viviendas una parte de sus colocaciones que, por exigencia legal, sería mayoritaria. En el caso concreto del proyecto para Chile se establece que este porcentaje de colocaciones sería el 60%.

Es innecesario plantear las ventajas de la especialización en vivienda para los organismos de crédito, ante el VII Congreso, por cuanto esta especialización ya ha sido tratada y promovida unánimemente en anteriores Congresos. El carácter muy especial de estos créditos se traduce en cuentas muy numerosas, relativamente pequeñas, de plazos largos y distintos, con una distribución geográfica extensa e

irregular. Todos estos factores tienden a diferenciar agudamente estos créditos del resto de los créditos de fomento y lleva a las instituciones no especializadas a evitarlos o a administrarlos en forma ineficiente.

Aparte del otorgamiento de créditos, hay una función propia de estos organismos que es también muy específica: nos referimos a la captación de ahorros que, en el caso de la vivienda, tiene características propias que también han sido vastamente estudiadas por anteriores Congresos, y son por ello muy conocidas. Esta función es una causa adicional de especialización, dadas las características de este tipo de ahorros, muchas de las cuales son análogas a las enumeradas anteriormente para los créditos para adquisición de viviendas.

Una última, y talvez la más importante causa de diferenciación para la operación crediticia en vivienda, es el carácter que le da la institución de la hipoteca. La garantía hipotecaria es por muchos motivos, la más sólida que puede aplicarse. Al estar ligada al bien, y no a la persona, cautela el cumplimiento de la obligación en forma permanente y automática. Dicha garantía es aún mejor en el caso de la vivienda propia que en el de otro bien raíz, pues mantiene siempre su valor, en forma independiente de la propiedad del deudor. La garantía real de un establecimiento industrial o comercial está ligada al desarrollo del negocio respectivo, lo que no es efectivo en el caso de la propiedad destinada a habitación.

Por último, la garantía hipotecaria en vivienda, por créditos a largo plazo, es notablemente creciente, ya que la relación garantía-saldo deudor aumenta a medida que se sirve la obligación.

Queremos dejar constancia que la experiencia que existe en nuestro país sobre el funcionamiento de la garantía hipotecaria en vivienda es sumamente positiva, y hace que las afirmaciones anteriores sobre este tipo de garantía estén basadas, no sólo en argumentos razonables sino, además, en hechos numerosos y fácilmente comprobables.

Estos antecedentes nos han llevado a proponer que, dada la garantía adicional que representa la hipoteca, los bancos de fomento habitacional puedan exceder los márgenes actuales en sus obligaciones con terceros, en una proporción que en el proyecto se especifica.

Otra causa de especialización, que en la práctica se ha demostrado muy importante, es el acceso al crédito internacional a que tendrían derecho estos bancos, ya que este crédito exige, con frecuencia, la mencionada especialización.

Hemos creído oportuno hacer llegar este proyecto al VII Congreso, con la esperanza de que estos estudios, así como el ulterior desarrollo que su aplicación determine en nuestro país, puedan servir en alguna medida para la promoción de proyectos análogos en otros países de América Latina.

=====

P R E S E N T A C I O N

Teniendo en consideración los diversos aspectos e implicancias del financiamiento de la demanda de vivienda, así como sus características actuales y proyecciones, la Cámara Chilena de la Construcción propone al Supremo Gobierno un proyecto de complementación legal que permita la adaptación de las entidades crediticias existentes a un nuevo tipo de institución, como a hacer posible la creación directa de las citadas entidades, las que integrarían el sistema financiero existente, orientándose preponderantemente a la atención de dicho financiamiento habitacional.

Trata este proyecto de recoger las inquietudes manifestadas por S.E. el Presidente de la República, por el Señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, por los diferentes sectores de la Confederación de la Producción y el Comercio y por el público en general, en relación con esta importante materia.

Examinando debidamente las experiencias nacionales e internacionales, se ha procurado que la estructura institucional propuesta se encuadre en el esquema económico del país y abra definitivamente una vía, a través de la cual se reúnan recursos y se preste una sostenida y creciente atención a las necesidades y expectativas de vivienda, especialmente de la clase media y media baja de Chile.

1.- Fundamentos.-

1.1.- El país se encuentra afectado por un déficit habitacional serio. A las necesidades de vivienda acumuladas, se suma día a día el incremento derivado del crecimiento demográfico, del aumento del número de nuevas familias, de la concentración urbana y de la obsolescencia.

Siguiendo las cifras y proyección de ODEPLAN, el déficit se situaría en las 793.079 viviendas. Estimaciones menores, lo ubicarían en 557.670 unidades.

1.2.- El número de viviendas que se ha estado construyendo anualmente no guarda relación con el aumento anual de las necesidades habitacionales.

En el año 1960 se construían más viviendas que en 1978 y las cuotas anuales de edificación acusan variaciones sustanciales, que han impedido avanzar en el grado que sería necesario, en la investigación y en la productividad del proceso constructivo.

- 1.3.- La proyección de estas situaciones muestra que, de mantenerse esta realidad y sus tendencias, la vivienda constituirá irremediabilmente un problema cada día aún más complejo y profundo, con igualmente profundas consecuencias económicas, sociales y políticas.

El crecimiento de las necesidades habitacionales conforma una curva de acelerada elevación que no puede sino causar profunda inquietud.

El documento "Anexo A" de estos antecedentes, ilustra acerca de las afirmaciones enunciadas en este punto y en los dos precedentes.

- 1.4.- El acceso a la vivienda está condicionado a su valor, a la capacidad económica del adquirente y al crédito con que éste cuenta para comprarla.

Las necesidades habitacionales se concentran en quienes no están capacitados para llegar a ser propietarios de su casa, si no existen créditos con plazos y condiciones armónicos con esta finalidad.

Los canales de financiamiento habitacional disponibles, resultan insuficientes e inadecuados para intentar extender la atención de viviendas. El volumen de recursos aplicado a este fin es limitado y las características de los préstamos restan la posibilidad de su uso por un amplio sector de la población.

- 1.5.- Al no existir un sistema estructurado básicamente para responder a esta situación, se frenan las posibilidades de profesionalización y especialización, no se estimula la creatividad de nuevas fórmulas operativas, no se atraen recursos internos y externos que puedan crear más apropiadas condiciones para los fines que se desea alcanzar y no se muestra a la comunidad un camino que ofrezca soluciones y expectativas de atención.

El proceso de financiamiento de la vivienda y su mercado, tienen características peculiares y complejas, que los hacen diferentes de los correspondientes a otros tipos de operaciones financieras. La atención de vivienda requiere, asimismo, de una acción que tenga continuidad y que pueda proyectarse con constante progreso.

Las instituciones que tienen un amplio espectro operativo, sin exigencias en el área habitacional, tienden a no incursionar en este campo y, si así lo hacen, por lo general lo es transitoria o esporádicamente, cuando

las circunstancias les son especialmente favorables. Con ello no se acumulan las ventajas de la especialización y de la productividad, ni se consolida la proyección progresiva de la obra que se necesita llevar a cabo.

La situación tiende, así, más a desesperanzar que a alentar a quienes necesitarían contar con un medio de financiamiento para la vivienda.

El "Anexo B", hace referencia a las afirmaciones de estos dos últimos puntos.

- 1.6.- La experiencia ya vivida en Chile, así como la internacional, acredita los resultados que pueden alcanzarse al contarse con un sistema sanamente estructurado de financiamiento orientado hacia la vivienda.

Los sistemas de ahorro y préstamo para vivienda -sin las peculiares circunstancias que afectaron la evolución del SINAP chileno y que son ajenas a la ortodoxia de tales sistemas- están demostrando en América y en el mundo occidental los efectos alcanzables en el ahorro y en el crédito para vivienda.

El "Anexo C" proporciona una información en torno a este punto.

Igualmente, los hechos muestran -históricamente y en el presente- que los organismos que no tienen un marcado carácter financiero habitacional, no conducen a una oportuna y proporcionada acción en el campo de la vivienda.

- 1.7.- Todo lo anterior fundamenta la conveniencia de posibilitar en Chile la existencia de instituciones que, asumiendo las responsabilidades que es propósito manifiesto del Supremo Gobierno que correspondan al sector privado, vengan a acelerar la atención que el problema requiere.

2.- Descripción general.-

- 2.1.- El proyecto se ha elaborado procurando ajustarlo a los tres siguientes conceptos generales:
- a) A que las instituciones que se constituyan de acuerdo con las normas que se proponen, tengan un carácter eminentemente privado y una especialización en el financiamiento habitacional, armonizándose, a la vez, al esquema general económico del país y a los postulados que se aplican a la actividad financiera;

- b) A que estas instituciones no exijan la conformación de nuevos entes públicos, sino que se inserten en los actuales marcos de supervigilancia de los entes financieros; y
- c) A que la estructura institucional propuesta no requiera de nuevos apoyos fiscales.

2.2.- Los conceptos puntualizados han conducido a una estructura muy simple del proyecto, cuyos elementos específicos podrían resumirse de la siguiente manera:

- a) Se posibilitaría la constitución de instituciones bancarias, que responderían a la denominación de "bancos de fomento habitacional" y que nacerían de acuerdo con una complementación de la ley de bancos de fomento;
- b) Se entregaría a estas instituciones el manejo de cuentas de ahorro, expresadas en unidades de fomento, para atraer un ahorro masivo que, entre otros variados efectos, habilitaría para postular a créditos para vivienda;
- c) Se daría amplia facilidad para que estas instituciones operaran en un correcto mercado secundario de créditos hipotecarios;
- d) Tendrían la obligación de destinar, al menos, un 60% de sus colocaciones al financiamiento de la demanda de viviendas y, especialmente, de viviendas nuevas de superficie máxima limitada;
- e) Podrían orientar libremente sus colocaciones en el 40% restante, a fin de facilitar su funcionamiento no obstante la carencia de apoyos fiscales; y
- f) Dispondrían de una mayor capacidad de endeudamiento en relación con su capital, siempre que este margen superior correspondiere a obligaciones derivadas de la emisión de bonos hipotecarios.

2.3.- Obviamente, las finalidades perseguidas podrían haberse intentado con un proyecto más complejo. Sin embargo, se ha estimado preferible optar por éste, en consideración a la sencillez de su implementación, a la factibilidad de su inmediata puesta en marcha y a los conceptos generales antes enunciados.

Quedaría, de esta manera, establecida una base que podría complementarse con las adicionales modalidades que se desearan para acelerar el desarrollo de la

acción financiera habitacional. Entre ellas, cabría, por ejemplo, la canalización a través de los Bancos de Fomento Habitacional, de recursos complementarios, como lo serían los vinculados a la seguridad o previsión social.

3.- Proyecto de Decreto Ley.-

El texto del proyecto de Decreto Ley que se propone es el que sigue:

"Introdúcense las siguientes modificaciones a la Ley N°16.253.
"Agregándose a la Ley N°16.253 los artículos siguientes:

"Artículo N° 1 bis: Autorízase el establecimiento de bancos de fomento habitacional.

Su objeto principal será financiar la adquisición de viviendas o unidades habitacionales mediante el otorgamiento de créditos hipotecarios o cualquier otra forma crediticia.

"Artículo N° 2: Los bancos de fomento habitacional quedarán sujetos a las disposiciones de esta Ley en cuanto a su constitución, capitalización y fiscalización y en todo cuanto no sea contrario e incompatible con el cumplimiento de sus fines.

"Artículo N° 3: Los bancos de fomento habitacional podrán realizar todos los actos indicados en el artículo 4° de esta Ley, siempre que se dé cumplimiento a lo establecido en el artículo 1° bis de ella.

"Podrán, asimismo, captar dinero mediante cuentas de ahorro, de depósitos individuales o pluripersonales, o en cualquiera otra forma, de toda clase de personas naturales o jurídicas, en las condiciones generales que se establecen en ésta o en otras Leyes.

"Artículo N° 4 bis: Los menores que sepan leer y escribir y las mujeres casadas serán consideradas plenamente capaces para efectuar depósitos de ahorro, administrarlos y disponer de ellos. Cada banco de fomento habitacional llevará un registro general de depositantes, el que, con saldos actualizados, será mensualmente puesto en conocimiento de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras".

"Todos los depósitos, giros y demás movimientos efectuados en las cuentas de ahorros serán expresados en unidades de fomento.

"Artículo N° 5 bis: Cada banco de fomento habitacional comunicará a la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras los cambios que introdujere a las modalidades relativas a exigencias de depósitos iniciales mínimos, mantención de promedios de saldos, tasas de interés y plazos relativos a las operaciones de ahorro con miras al financiamiento de la demanda habitacional, garantías para los ahorrantes respecto de sus depósitos, y a los demás actos, contratos u operaciones que tiendan directa o indirectamente a la consecución de sus fines, dentro de los tres días siguientes a la fecha en que el o los cambios comiencen a regir.

"Los bancos de fomento habitacional establecerán los requisitos necesarios para la calificación de las solicitudes de crédito que reciban, las que podrán ser aprobadas o rechazadas discrecionalmente.

"En todo caso, cada banco de fomento habitacional estará facultado para reconocer la antigüedad de las cuentas de ahorro y de los depósitos efectuados en otros bancos de fomento habitacional para los efectos de cumplir con los requisitos que se exijan para la presentación de solicitudes de crédito.

"Artículo N° 6 bis: Los bancos de fomento habitacional llevarán un registro especial de las solicitudes de crédito para la adquisición de viviendas que reciban, así como de los créditos otorgados, con indicación de los datos que permitan plenamente identificar y determinar cada operación, los que serán mensualmente puestos en conocimiento de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

"Artículo N° 7 bis: Las obligaciones de un banco de fomento habitacional para con terceros no podrán exceder en conjunto de 20 veces su capital pagado y reservas, pudiendo la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras autorizar en casos calificados que excedan de este límite. Con todo, los bancos de fomento habitacional podrán contraer obligaciones para con terceros hasta 40 veces su capital pagado y reservas, si el exceso sobre 20 veces corresponde a endeudamientos derivados de operaciones correspondientes a la emisión y/o colocación de bonos hipotecarios o letras de crédito. La infracción a este precepto será castigada con multa del 1.1/2% sobre el exceso de las obligaciones, por cada día que lo mantenga.

"Artículo N° 8 bis: Los bancos de fomento habitacional destinarán sus recursos de manera tal que a lo menos un 60% de ellos esté representado por créditos hipotecarios destinados a la adquisición de viviendas, correspondiendo, como mínimo 3/4 partes de ese monto a la adquisición

"de viviendas nuevas de hasta una superficie edificada de
"140 m2.

"Artículo N° 9 bis: Los bancos de fomento habitacional po-
drán ceder sus créditos hipotecarios y
"emitir pagarés, bonos o cédulas hipotecarios expresadas en
"unidades de fomento hasta por el 60% del monto total de los
"créditos hipotecarios de que sean titulares, en la forma y
"con las demás modalidades que para cada caso autorice la Su-
"perintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

"Artículo transitorio: Los bancos de fomento habitacional de
berán cumplir con lo dispuesto en el
"artículo 8° bis en un plazo máximo de 2 años, contados desde
"la iniciación de sus actividades en calidad de tal.

Durante el período indicado en el inciso
"anterior, estos bancos sólo podrán contraer obligaciones pa-
"ra con terceros sobre el exceso de 20 veces correspondiente
"a su capital pagado y reservas, según lo dispone el artículo
"7° bis, en la misma proporción en que sus recursos totales
"estén destinados a créditos hipotecarios para la adquisición
"de viviendas."

* ** * ** *

A N E X O "A"

Necesidades habitacionales

Población y volúmenes de construcción

La situación histórica y actual de la vivienda en Chile, puede apreciarse a través de los cuadros y gráficos siguientes:

- Cuadro N° 1 A: Construcción y población desde 1960 en adelante (Proyección ODEPLAN)
- Cuadro N° 1 B: Construcción y población desde 1960 en adelante (proyección conservadora usando para el período completo la tasa de crecimiento del tramo 1960-1970).
- Cuadro N° 1 C: Número de habitantes y familias por viviendas no deficitaria.
- Cuadro N° 2 : Déficit habitacional según Censo 1970.
- Gráfico N°1 : Déficit habitacional de 1960 en adelante.
- Gráfico N°2 : Número de habitantes y familias por viviendas no deficitaria de 1960 en adelante.

Todos los cuadros y gráficos -salvo el N° 1B- han sido contruídos sobre la base de cifras oficiales. En ellos se puede apreciar que desde muchos años, el volumen de construcción anual es en promedio inferior al crecimiento de las familias, lo que se traduce en la formación de un déficit habitacional que crece año a año. El déficit real anual representado en los gráficos es igual a la suma del déficit acumulado a esa fecha, de la diferencia entre el crecimiento de las familias y el número de viviendas construídas en ese año y de la disminución del parque habitacional por concepto de obsolescencia, expropiación, catástrofe y otras razones. Como puede apreciarse en los cuadros y gráficos antes señalados, el déficit habitacional tiende a incrementarse en forma exponencial incluso siguiendo una proyección mucho más conservadora que la efectuada por ODEPLAN y el Ministerio de la Vivienda.

Si bien el cálculo del déficit habitacional se basa en criterios subjetivos -aunque vigentes y generalmente aceptados- es inobjetable que la situación habitacional de la población está empeorando porque hay cada día más habitantes por viviendas y el tamaño de éstas es cada vez menor.

Además, al observar el cuadro N° 2 que representa la composición del déficit al año 1970, de acuerdo al Censo realizado en esa oportunidad, se puede comprobar que más de un 60% de dicho déficit está integrado por viviendas marginales, mejoras, chozas, rucas, ranchos y viviendas de conventillo que bajo ningún criterio podrían ser consideradas adecuadas. Las casas y departamentos que se han incluido dentro del grupo de viviendas deficitarias, no tienen en general instalaciones mínimas tales como alcantarillado y agua potable. Otras muchas están en un estado de conservación tal que representan un peligro para sus habitantes.

Por último, es importante señalar que la tasa de crecimiento de las familias -muy superior a la tasa de crecimiento poblacional- proviene principalmente de la tasa de incremento de la población de hace dos décadas atrás, que era un 80% superior a la actual. En otras palabras, recién hoy día se está haciendo sentir, tanto en el campo de la vivienda como en el ocupacional, el impacto de las elevadas tasas de crecimiento demográfico de la década del 50 y los primeros años del 60.

C U A D R O N° 1 A
CONSTRUCCION Y POBLACION DE 1960 A 1978
 (PROYECCION ODEPLAN)

AÑO	POBLACION		*****	INCREMENTO ANUAL DEL N° FAMILIAS C/R AÑO ANTER.	N° VIVIEND. CONSTRUI- DAS ANUAL MENTE	DEFICIT
	N° DE HABITANTES *****	N° DE FAMILIAS				
1960*	7.374.715	1.322.896		23.926	29.570	326.367
1961	7.513.380	1.349.354		26.458	36.189	319.741
1962	7.654.651	1.378.496		29.142	37.924	314.064
1963	7.798.579	1.410.474		31.978	27.428	321.719
1964	7.945.214	1.445.453		34.979	19.840	339.963
1965	8.094.605	1.483.619		38.166	52.568	328.666
1966	8.246.806	1.525.177		41.558	27.761	345.568
1967	8.401.868	1.570.355		45.178	44.938	348.913
1968	8.559.845	1.619.404		49.049	52.413	348.654
1969	8.720.794	1.672.599		53.195	37.770	367.184
1970**	8.884.768	1.730.234		57.635	27.800	400.124
1971	9.120.756	1.792.685		62.451	35.109	430.573
1972	9.363.012	1.860.285		67.600	36.085	465.193
1973	9.611.702	1.933.458		73.173	42.755	498.716
1974	9.866.998	2.012.655		79.197	47.159	533.859
1975	10.129.075	2.098.377		85.722	58.186	564.500
1976	10.398.113	2.191.176		92.799	33.173	627.231
1977	10.674.297	2.291.662		100.486	25.043	705.779
1978	10.957.816	2.400.510		108.848	24.653	793.079

* Censo abril 1960.

** Censo abril 1970.

*** Estimación INE; proyección ODEPLAN.- (realizada de acuerdo a una encuesta poblacional en 1976).

**** Tasas de crecimiento anual: 1960-70: 1,88%, 1970 en adelante: 2,66%

***** Tasas de crecimiento anual: 1960-70: 2,80 promedio, 1970 en adelante: 4,25% promedio. Las tasas de crecimiento anual se han ajustado de modo de obtener una curva continua entre los puntos de referencia.

CUADRO N° 1 B

CONSTRUCCION Y POBLACION DE 1960 A 1978

(PROYECCION CONSERVADORA)

AÑO	POBLACION		INCREMENTO ANUAL DEL N° FAMILIAS C/R AÑO ANTER.	N° DE VIVIEND. CONSTRUIDAS ANUALMENTE	DEFICIT
	N° DE HABITANTES	N° DE FAMILIAS			
1960*	7.374.715	1.322.896	35.040	29.570	287.417
1961	7.513.380	1.358.888	35.992	36.189	294.220
1962	7.654.651	1.395.859	36.971	37.924	300.267
1963	7.798.579	1.433.836	37.977	27.428	317.816
1964	7.945.214	1.472.846	39.010	19.840	343.986
1965	8.094.605	1.512.918	40.072	52.568	338.490
1966	8.246.806	1.554.079	41.161	27.761	358.890
1967	8.401.868	1.596.361	42.282	44.938	363.234
1968	8.559.845	1.639.793	43.432	52.413	361.253
1969	8.720.794	1.684.407	44.614	37.770	375.097
1970**	8.884.768	1.730.234	45.827	27.800	400.124
1971	9.120.756	1.776.191	45.957	35.109	417.972
1972	9.363.012	1.823.368	47.177	36.085	436.064
1973	9.611.702	1.871.798	48.430	42.755	448.739
1974	9.866.998	1.921.515	49.717	47.159	458.297
1975	10.129.075	1.972.552	51.037	58.186	458.148
1976	10.398.113	2.024.945	52.393	33.173	484.368
1977	10.674.297	2.078.730	53.785	25.043	520.110
1978	10.957.816	2.133.943	55.213	24.653	557.670

* Censo 1960.

** Censo 1970.

Esta proyección se ha efectuado usando para el período 1970-78 las mismas tasas de crecimiento del número de familias de la década del 60 (2,72% anual). Ella se ha realizado de esta manera porque se considera que el crecimiento proyectado por ODEPLAN es demasiado elevado en relación a períodos anteriores.

CUADRO N° 1 C

CONSTRUCCION Y POBLACION

AÑO	POBLACION		STOCK DE VIV. NO DEFICITARIA	N° HABIT. POR VIV. NO DEFIC.	N° FAMILIAS POR VIV. NO DEFICITARIA
	N° HABITANTES	DE FAMILIAS			
1960*	7.374.715	1.322.896	1.224.507	6.02	1.08
1961	7.513.380	1.349.354	1.248.089	6.02	1.08
1962	7.654.651	1.378.496	1.273.153	6.01	1.08
1963	7.798.579	1.410.474	1.287.575	6.06	1.10
1964	7.945.214	1.445.453	1.294.341	6.14	1.12
1965	8.094.605	1.483.619	1.333.440	6.07	1.11
1966	8.246.806	1.525.177	1.347.589	6.12	1.13
1967	8.401.868	1.570.355	1.378.602	6.09	1.14
1968	8.559.845	1.619.404	1.416.705	6.04	1.14
1969	8.720.794	1.672.599	1.439.930	6.06	1.16
1970**	8.884.768	1.730.234	1.449.197	6.13	1.19
1971***	9.120.756	1.792.685****	1.497.336	6.09	1.20
1972	9.363.012	1.860.285	1.518.448	6.17	1.23
1973	9.611.702	1.933.458	1.546.018	6.22	1.25
1974	9.866.998	2.012.655	1.577.717	6.25	1.28
1975	10.129.075	2.098.377	1.620.125	6.25	1.30
1976	10.398.113	2.191.176	1.653.602	6.29	1.33
1977	10.674.297	2.291.662	1.671.645	6.39	1.37
1978	10.957.816	2.400.510	1.689.298	6.49	1.42

* Censo 1960.

** Censo 1970.

*** Proyección INE 1970 en adelante.

**** 1970 en adelante proyección ODEPLAN basada en encuesta.

C U A D R O N° 2

PARQUE HABITACIONAL CENSO 1970

TIPO DE VIVIENDA	U R B A N O		R U R A L		T O T A L	
	NO DEFIC.	DEFICIT.	NO DEFIC.	DEFICIT.	NO DEFICITAR.	DEFICITAR.
1.- Viviendas permanentes	1.154.284	137.345	292.417	60.176	1.446.701	197.521
1.1. Casa	1.040.851	95.979	292.417	60.176	1.333.268	156.155
1.2. Departamento	113.433	3.315	---	---	113.433	3.315
1.3. Viv.de conventillo	---	38.051	---	---	---	38.051
2.- Viv.semipermanente	---	126.855	---	60.796	---	187.651
2.1. Rancho,ruca o choza	---	---	---	60.796	---	60.796
2.2. Mejora	---	126.855	---	---	---	126.855
3.- Marginal	---	8.484	---	1.644	---	10.128
4.- Otros	1.850	2.942	646	1.882	2.496	4.824
5.- TOTAL	1.156.134	275.626	293.063	124.498	1.449.197	400.124

=====

GRAFICO N° 1

DEFICIT HABITACIONAL 1960-1978

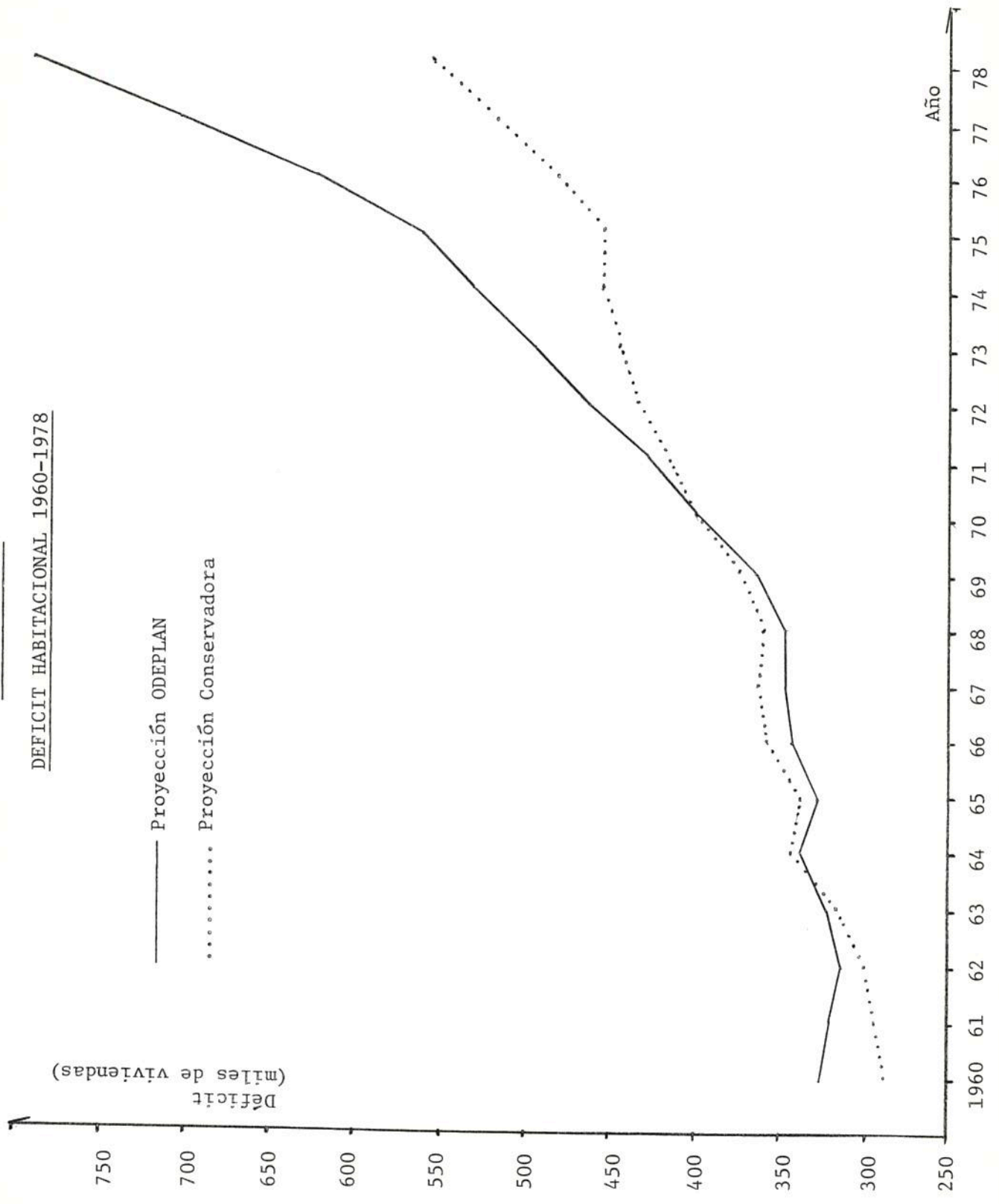
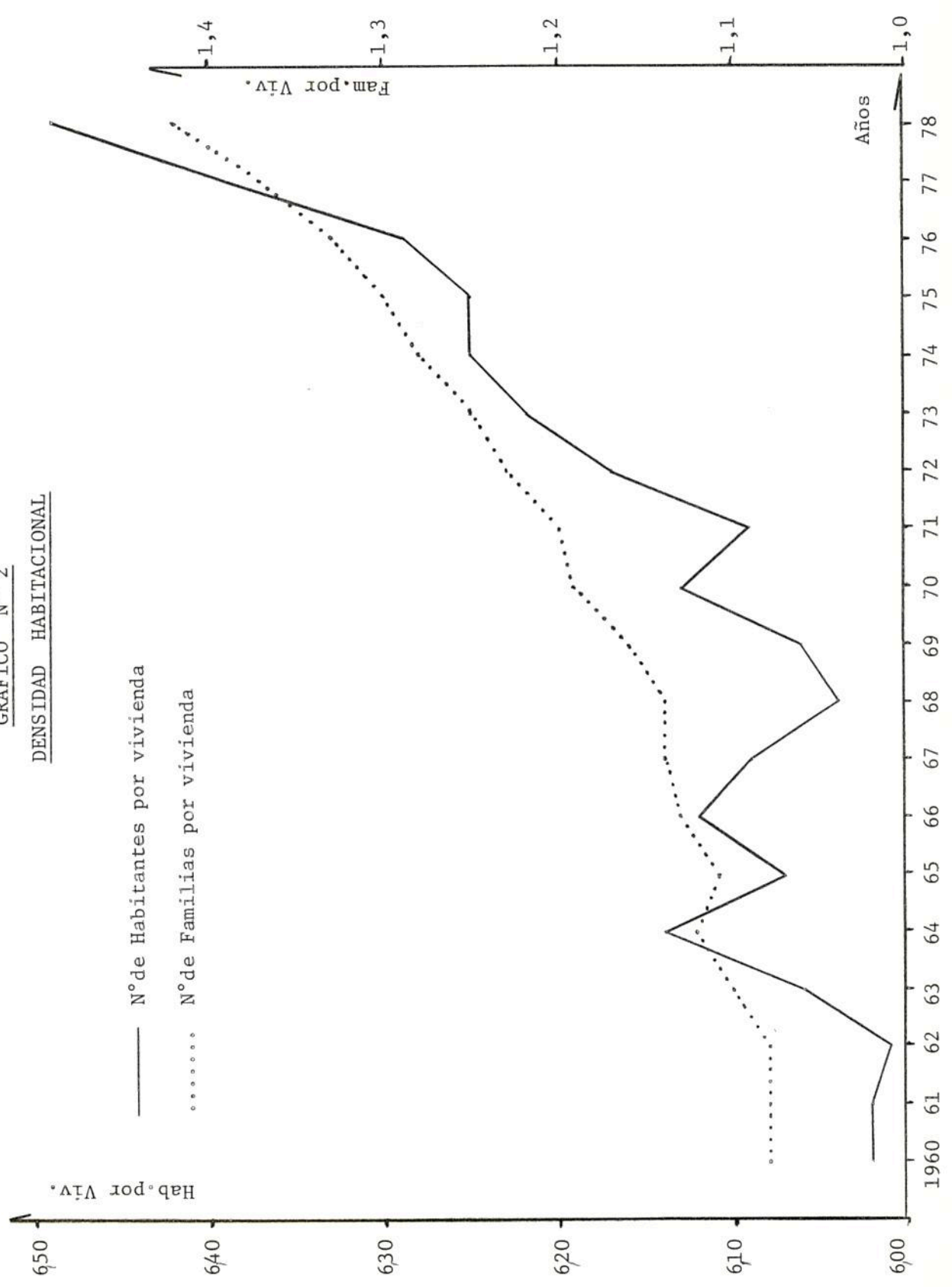


GRAFICO N° 2
DENSIDAD HABITACIONAL



A N E X O "B"

Financiamiento Habitacional actual.

La gran diferencia entre la demanda potencial y la demanda real por viviendas, que correspondería más o menos al crecimiento del número de familias más la demanda postergada, proviene de la incapacidad de afrontar el costo de adquisición de una vivienda por parte de una importante proporción de la población. Dado el alto valor de una vivienda promedio, en relación al ingreso de un habitante promedio, éste requiere de un crédito para adquirirla. El costo de una vivienda depende entonces de su precio al contado y de la forma de pago.

El cuadro N° 1 de este anexo presenta un listado de las principales fuentes de crédito para adquisición de viviendas disponibles en la actualidad, con sus características básicas y los volúmenes que actualmente se operan a través de ellos.

Para demostrar más claramente la importancia de las condiciones del crédito destinado a financiar la demanda por viviendas, en el cuadro N° 2 se expone el valor del dividendo mensual y el valor total financiado de una vivienda de precio contado igual a 100, para distintas condiciones crediticias incluyendo las dos más importantes existentes hoy en día -el crédito con refinanciamiento del Banco Central y el crédito hipotecario de los bancos de fomento.

Como puede observarse, existe una diferencia de 100% entre los dividendos obtenidos al aplicar las condiciones del crédito hipotecario corriente y las del crédito refinanciado por el Banco Central para una misma vivienda.

Como puede apreciarse en este segundo cuadro, las condiciones mínimas necesarias para que una proporción importante de la población pueda tener acceso a una vivienda, están representadas por el crédito a 12 años plazo con un 12% de interés anual. Estas condiciones son alcanzadas en el presente por el crédito refinanciado por el Banco Central, que se destina a la adquisición de viviendas cuyo valor total sea inferior a 1.000 U.F. -unos \$ 714.000.- El mismo crédito tiene un interés de 20% en el caso de viviendas con un valor superior a esa cifra. Los bancos comerciales y de fomento han preferido en general financiar viviendas de más alto valor por considerar que ellas son una mejor garantía y por tener más confianza en los compradores de más altos ingresos. Es así como las disponibilidades reales de crédito a 12 años y 12% de interés han sido extremadamente reducidas.

El cuadro N° 3 constituye una muestra de los préstamos concedidos a través de los Bancos Comerciales o de Fomento que han operado principalmente en esta área.

Finalmente, es preciso tener presente que el esquema de financiamiento mediante créditos hipotecarios, exige de un ahorro previo por un monto de 25% del valor de la vivienda y que los canales de ahorro existentes no están en general adecuados para el ahorro popular, ya que en muchos casos se exigen montos mínimos para los depósitos, que son muy elevados para una proporción importante de la población. En otros casos, no se asegura la rentabilidad y ni siquiera la mantención del monto ahorrado en moneda dura.

C U A D R O N° 1

"CANALES PARA EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA (JUNIO 79)"

ORIGEN DE LOS RECURSOS	INTERMEDIARIO FINANCIERO	CARACTERISTICAS DE LOS CREDITOS			MONTO ANUAL DE LOS RECURSOS- MILES US\$
		% INV. TOTAL FINANCIABLE	PLAZO (AÑOS)	TASA INTERES ANUAL	
- MINVU	SERVIU	80%	12	12%	
- Bco. Central	Bcos. Comerciales y de fomento, A.A.P.		12	12% *	75.000
- Créditos externos.	Bcos. comerciales y de fomento	máx. 75%	máx. 5	19 a 22%	Indeterminado
- Público (captaciones del,)	Bcos. de fomento	75%	5 a 8	21 a 24%***	Variable aprox. 80.000
- A.A.P. (recursos propios)	A.A.P.	75%			

* Para viviendas cuyo valor de tasación alcance hasta 1.000 U.F.

** Para viviendas cuyo valor de tasación sea mayor a 1.000 U.F.

*** Crédito Hipotecario.

C U A D R O N° 2

"COSTOS DE ADQUISICION DE UNA VIVIENDA EN FUNCION DE LAS CONDICIONES
DEL FINANCIAMIENTO"

TASA ANUAL DEL CREDITO INTERES DEL %	PLAZO DEL DITO (AÑOS)	PRECIO CONTADO DE LA VIVIENDA	VALOR TOTAL DE LA VIVIENDA FINANCIADA	DIVIDENDO MENSUAL	OBSERVACIONES
22	5	100	159	2,65	Créditos existentes en el mercado financiero privado actual.
22	8	100	201	2,10	
22	12	100	265	1,84	Crédito refinanciado por el Bco. Central para viviendas de menos de UF 1.000.
22	16	100	335	1,74	
22	20	100	409	1,70	
12	5	100	132	2,19	Crédito refinanciado por el Bco. Central para viviendas de menos de UF 1.000.
12	8	100	153	1,59	
12	12	100	183	1,28	
12	16	100	218	1,13	
12	20	100	254	1,06	

C U A D R O N° 3

Financiamiento habitacional concedido

La información que sigue corresponde a los financiamientos otorgados a través del SINAP, de los Bancos de Fomento y de los Bancos Comerciales, incluyendo entre éstos al Banco del Estado.

El período a que corresponden los antecedentes, es el transcurrido desde octubre de 1977 hasta el 31 de marzo de 1979.

Las cifras están expresadas en dólares de esta última fecha, esto es, a un cambio de US\$ 1,00 igual a \$ 35,50.

I.- Créditos refinanciados con recursos del Banco Central.

CANAL	MONTO CREDITOS	% DEL TOTAL CREDITOS	OPERACIONES
SINAP	US\$ 42.108.131,31	44,86%	5.206
BCOS.DE FOMENTO	18.344.287,81	19,55%	1.824
BANCOS CO MERCIALES	33.405.766,16	35,59%	4.979
	<u>US\$ 93.858.185,28</u>	<u>100,00%</u>	<u>12.009</u>

II.- Créditos otorgados con recursos propios.

Han sido otorgados por los Bancos de Fomento y los Bancos Comerciales y del Estado. El monto total de los créditos ha alcanzado la cifra de US\$ 20.759.480,72 en el período antes referido.

III.- Observaciones.

- 1) No existen estadísticas que señalen el número de operaciones derivadas de los créditos otorgados con recursos propios. No obstante, puede inferirse que, en su mayor parte, se otorgaron como complemento a los créditos refinanciados con recursos del Banco Central.
- 2) No existe una información confiable que permita determinar dentro de las operaciones practicadas, las que corresponden a viviendas nuevas y las que financiaron transferencias de viviendas usadas.

- 3) El total de las operaciones no podría entenderse sustancialmente mayor que las 12.009 producto de los refinanciamientos, siendo factible estimar que el total no superó en el período un número de 13.000 operaciones.
- 4) Dentro de los financiamientos otorgados por los Bancos de Fomento, el mayor porcentaje corresponde al Banco Hipotecario y de Fomento Nacional. Dentro de los créditos refinanciados, las operaciones del BHIF corresponden a un 16,15% y las de los otros bancos de fomento al 3,4%.

Asimismo, en la aplicación de recursos propios, las operaciones del BHIF representan el 47,72% del total de créditos otorgados por la Banca de Fomento y la Comercial.

A N E X O "C"

Experiencia Internacional

Las instituciones especializadas en el financiamiento habitacional conforman sistemas que existen y han prosperado en numerosas naciones del mundo.

Su funcionamiento se centra en la captación y administración de ahorros y en el otorgamiento de créditos para vivienda.

El primero de los dos cuadros que siguen, señala las naciones en que estos sistemas -llamados de ahorro y préstamo para vivienda o con otras denominaciones- se han desarrollado, conformando actualmente la Unión Mundial de Ahorro y Préstamo para Vivienda.

El segundo de los cuadros muestra los principales rubros que acreditan las realizaciones actuales de los sistemas de esta especialidad en los diversos países de América.

PAISES CON SISTEMAS DE AHORRO Y PRESTAMO PARA VIVIENDA

AMERICA	EUROPA	AFRICA	ASIA Y ORIENTE MEDIO	OCEANIA
Argentina	Austria	Bostwana	Hong Kong	Australia
Bahamas	Bélgica	Ghana	Irán	Nueva Zelandia
Bermudas	Islas del Canal	Isla Mauricio	Israel	
Bolivia	Dinamarca	Kenya	Malasia	
Brasil	Francia	Malawi	Filipina	
Canadá	Rep.F.de Alema- nia	Nigeria	Singapore	
Colombia	Gran Bretaña	Rhodesia		
Costa Rica	Grecia	Sud-Africa		
Chile	Irlanda	Swazilandia		
Ecuador	Noruega	Túnez		
El Salvador	Suiza	Turquía		
EE.UU.		Zambia		
Guatemala				
Honduras				
Jamaica				
Nicaragua				
Panamá				
Paraguay				
Perú				
Puerto Rico				
R.Dominicana				
Venezuela				

(International Union of Building
Societies and Savings Associations)

RESUMEN ESTADISTICO DEL
SISTEMA INTERAMERICANO DE AHORRO Y PRESTAMO
(31-III-79)

PAIS	N° DE ENTIDADES	N° CTAS. DE AHO RRO VIGENTES	MONTO NETO DE AHORROS U.S. (000)	N° ACTUAL DE PRESTATARIOS PA RA VIVIENDA	SALDO NETO DE LA CARTE- RA HIPOTECARIA DE VIVIEN DA U.S. (000)
Argentina	35	230.000	555.000	217.000	414.000
Bolivia	11	78.164	21.074	6.300	36.858
Brasil	83	22.055.600	14.086.000	733.010	15.668.586
Colombia	10	752.253	1.044.000	89.419	1.069.601
Costa Rica	7	29.044	4.345	16.199	91.127
Chile *	5	291.722	91.379	177.983	881.547
Ecuador	11	306.492	172.700	15.730	165.558
El Salvador	7	279.348	228.733	13.250	184.452
EE.UU.	4.711	83.000.000	446.981.000	14.700.000	441.420.000
Honduras	6	26.270	20.864	2.807	29.023
Nicaragua	4	157.764	123.239	9.985	118.465
Panamá	5	56.261	20.030	2.359	22.377
Paraguay	6	79.703	98.107	7.142	62.870
Perú	22	1.010.187	74.109	39.734	50.926
R. Dominicana	15	308.494	173.267	21.578	263.724
Venezuela	26	1.424.747	1.671.200	99.714	2.047.408
TOTAL	4.964	110.086.049	465.375.047	16.152.210	462.526.522

* Al 30-XI-78.

(Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo
para la Vivienda).