

CAJA CENTRAL DE AHORRO Y PRESTAMO

EL SISTEMA DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA

por JULIO NIETO VARAS, Secretario Abogado de la Caja Central de Ahorros y Préstamos.

Definición: El Sistema de Ahorros y Préstamos es un sistema financiero destinado a proporcionar créditos hipotecarios a largo plazo para la adquisición, construcción, ampliación o terminación de viviendas económicas.

a) **Sistema financiero.**— Decimos que este es un Sistema financiero porque su objetivo es únicamente procurar **financiamiento**, mediante créditos hipotecarios a largo plazo. Este sistema no interviene en el proceso mismo de la construcción de las viviendas económicas, solamente proporciona el financiamiento para realizar las operaciones de compra, construcción, ampliación o terminación de las viviendas económicas.

b) **Créditos hipotecarios a largo plazo.**—El fin de este sistema financiero es proporcionar a sus beneficiarios **créditos hipotecarios**, esto es, créditos cuya garantía está constituida por hipoteca sobre la propiedad que se compra, construye, termina o amplía. La garantía de estos créditos es una ga-

rantía real, esto es, la misma propiedad que se adquiere, o construye sirve de garantía al pago del crédito. Decimos que son créditos a largo plazo por cuanto estos créditos tienen plazos variables en función de la renta de los deudores, pero que pueden llegar hasta 30 años.

c) **Créditos de adquisición, construcción, ampliación o terminación de viviendas económicas.**— El objeto de estos créditos puede ser cualquiera de estas cuatro operaciones. Es decir se pueden otorgar créditos para adquirir una vivienda económica, créditos para construir una vivienda económica, para terminar una vivienda económica inconclusa o bien para ampliar una vivienda económica, hasta el límite de los 140 m². edificados. Se llama vivienda económica, vivienda D.F.L. N° 2, o también vivienda Plan Habitacional aquellas viviendas (sean casas aisladas o departamentos) que hayan sido construidas con posterioridad al mes de Junio de 1959 y cuya superficie sea como máximo de 140 m².

ELEMENTOS QUE INTEGRAN EL SISTEMA DE AHORROS Y PRESTAMOS

El Sistema de Ahorros y Préstamos está integrado fundamentalmente por dos elementos: Las Asociaciones de Ahorro y Préstamo y la Caja Central de Ahorros y Préstamos.

LAS ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO.

Son organismos de carácter privado formadas por los mismos depositantes o ahorrantes cuyo objetivo es recolectar los depósitos de los ahorrantes y darlos en préstamo hipotecario a esos mismos ahorrantes, para la adquisición, construcción, ampliación o terminación de viviendas económicas. Las asociaciones se forman reuniendo un grupo organizador que se preocupa de captar cierto número de ahorrantes y reunir cierto monto de dinero en ahorros. Reunidos estos elementos y cumpliendo con ciertos requisitos mínimos impuestos por la Caja Central de Ahorros y Préstamos, se constituye una Asociación de Ahorro y Préstamo cuya personalidad jurídica le da una Resolución de la Caja Central.

Posteriormente las Asociaciones de Ahorro y Préstamo quedan sometidas a la supervigilancia y tuición de la Caja Central.

Las Asociaciones de Ahorro y Préstamo actúan en forma regional. Esto significa que tienen un radio geográfico de operaciones. Este territorio jurisdiccional o radio de operaciones es fijado por la Caja Central y queda incorporado como cláusula en los estatutos de cada Asociación. En relación con esta regionalidad de las Aso-

ciaciones, pueden presentarse tres situaciones diferentes. Puede ocurrir que una o más provincias o departamentos cuenten con una sola Asociación de Ahorro y Préstamo, puede ocurrir que una provincia o departamento cuente con dos o más Asociaciones de Ahorro y Préstamo que operen simultáneamente sobre el mismo terreno y puede ocurrir que algunas Asociaciones tengan su territorio jurisdiccional sobre una o más provincias y compartan alguna parte de su territorio con otra Asociación de una región vecina. En general se tiende a que en cada región haya más de una Asociación, ello como elemento de sana competencia y emulación. Existe en este momento 22 Asociaciones en Chile.

LA ADMINISTRACION DE LAS ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO.

Las AAP. están dirigidas y administradas por un Directorio compuesto por no menos de 5 ni más de 7 personas que podrán o no ser depositantes. Duran 2 años en su cargo y pueden ser reelegidos indefinidamente. El Directorio se renueva parcialmente cada año de acuerdo a lo que establezcan sus estatutos.

REQUISITOS PARA OBTENER UN PRESTAMO EN UNA ASOCIACION.

Para obtener un préstamo hipotecario de una Asociación, ya sea préstamo de adquisición, compra, ampliación o terminación de una vivienda económica, se requiere reunir los siguientes requisitos:

- a) Tener una cuenta abierta en alguna Asociación con un mínimo de 20 escudos;

- b) Tener un saldo efectivo en ella no inferior al 3% del valor del préstamo con un mínimo de 50 escudos;
- c) Tener una renta mensual familiar cuyo 25% le permita pagarlos en un plazo no superior a 30 años;
- d) No tener otro préstamo habitacional ya aprobado, vigente en alguna Asociación, en la CORVI o en alguna institución de previsión;

También pueden optar a estos préstamos las Cooperativas de Edificación de Viviendas.

Monto del Préstamo.— El monto del préstamo no podrá exceder de un porcentaje del valor, tasación de la propiedad fijado por la Caja Central. Este porcentaje fué fijado en forma de una escala decreciente. A mayor valor de tasación de la propiedad menor es el porcentaje del préstamo. El préstamo mínimo es un 75% del valor de la vivienda con un tope máximo de préstamo en la suma de E⁹ 17.236,68.

Plazo del Préstamo.— El plazo del préstamo está determinado fundamentalmente por dos elementos: el monto del préstamo y la capacidad de pago mensual del deudor. En ningún caso el dividendo puede superar el 25% del ingreso familiar del deudor y en ningún caso el plazo puede ser superior a 30 años.

Personas que pueden optar al Préstamo.— Pueden optar al préstamo toda persona natural que reúna los requisitos enumerados anteriormente, los menores con renta pueden actuar representados por su representante legal. Pueden solicitar un préstamo las mujeres casadas separadas de bienes o con patrimonio propio, siempre que tengan alguna renta. Las únicas per-

sonas jurídicas que también pueden solicitar un préstamo son las Cooperativas de Edificación, que reúnan los requisitos legales mínimos, enumerados en el Art. 44⁹ del D.F.L. N⁹ 205.

FINANCIAMIENTO DE LAS ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO

¿Cómo se financian las Asociaciones? Las Asociaciones obtienen sus fondos exclusivamente de los ahorros de sus propios depositantes. Acumulados estos fondos se forma un fondo de donde se generan los préstamos a estos mismos depositantes que los solicitan. Este procedimiento obviamente conduce al agotamiento de estos fondos. Para seguir operando las AAP. venden estos créditos mediante endoso a la Caja Central de Ahorros quien paga estos créditos al contado, con lo cual la Asociación ha recuperado sus fondos iniciales y queda nuevamente en condiciones de hacer nuevos préstamos a sus ahorrantes, para repetir en seguida la misma operación con la Caja Central de Ahorros y Préstamos.

LA CAJA CENTRAL DE AHORROS Y PRESTAMOS

Es un organismo autónomo, con personalidad jurídica, creado por el D.F.L. N⁹ 205, de 5 de Abril de 1960, a cuyo cargo está la supervigilancia de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo. Aparte de esta función de supervigilancia e inspección de las Asociaciones y previa a ella está la facultad de autorizar la existencia de las Asociaciones, adquirir los créditos hipotecarios de las Asociaciones, otorgar préstamos a las Asociaciones en ciertas y determinadas formas, tomar por sí misma la responsabilidad de los seguros individuales o colectivos, de desgravamen o incendio.

ADMINISTRACION DE LA CAJA CENTRAL

Está administrada con amplias facultades por una Junta Directiva de 3 miembros nombrados por el Presidente de la República, uno de los cuales tiene el cargo de Presidente.

La Caja Central está sometida a la vigilancia de la Superintendencia de Cías. de Seguros, Sociedades Anónimas y Bolsas de Comercio y a la fiscalización de la Contraloría General de la República.

FONDOS DE LA CAJA CENTRAL

La Caja Central tiene fondos proveniente del Presupuesto fiscal por la suma de US\$ 5.000.000.—; US\$ 5.000.000.— provenientes de la Donación del Gobierno de USA con motivo de los terremotos de 1960 (estos 5 millones de dólares son parte de la donación de 20 millones de dólares del Gobierno de USA, a Chile con motivo de los terremotos). El resto de sus fondos son préstamos: US\$ 5.000.000 prestados por el AID (Agency for International Development) y US\$ 5.000.000 prestados por el BID (Banco Interamericano de Desarrollo).

SISTEMA REAJUSTABLE

La mayor novedad que tiene este Sistema es que se trata de un Sistema reajutable.

Esto significa que tanto los depósitos en las Asociaciones como los préstamos a los ahorrantes están sujetos a un reajuste anual. Este reajuste corresponde al porcentaje de variación que haya experimentado durante el año anterior el índice de sueldos y salarios, determinado anualmente por la Dirección General de Estadísticas y Censos del Ministerio de Economía Fomento y Reconstrucción, o el porcentaje de aumento del costo de la vida si éste último hubiera sido menor. Es decir, se aplica siempre como índice de reajuste anual el menor de estos dos.

Al establecer un sistema reajutable se quiso salvaguardar el financiamiento del Sistema hacia el futuro. Se trata de que el deudor devuelva una suma equivalente exactamente al valor de la vivienda que él adquirió de manera que con la recuperación de su crédito se pudo financiar la misma vivienda, en metros y calidad, a otro ahorrante que solicita un crédito.

RESULTADOS OBTENIDOS

La Caja Central de Ahorros y Préstamos nació legalmente el día 12 de Enero de 1961. Las primeras Asociaciones obtuvieron su personalidad jurídica a fines de 1961. Es decir, el Sistema recién tiene dos años de vida. La mayor parte de las 22 Asociaciones se formaron durante el año 1962.

Durante este período se han obtenido los siguientes resultados:

Número de Asociaciones en el país		22
Número total de Cuentas de Ahorro en Chile		76.601.—
Total de ahorros acumulados hasta el 30-X-63.	Eº	61.116.685.—
Total de m ² . financiados por el Sistema		674.271.—
Préstamos ya aprobados en definitiva	Eº	86.955.810.—
Total de viviendas financiadas por el Sistema		8.442.—
Superficie promedio por vivienda financiada		85,19 m ²
Monto promedio del préstamo por vivienda	Eº	9.500.—

ESTADO DE SITUACION AL 31 DE MARZO DE 1964:

Número de participantes:	86.588	
Monto de los depósitos	Eº 84.355.863	
Viviendas financiadas:	10.848	
Monto de los préstamos finiquita- dos:		Eº 95.289.766
Aporte de los prestatarios:		Eº 24.660.920
<hr/>		
TOTAL DE LAS OPERACIONES FINIQUITADAS:		Eº 119.950.686
<hr/>		

Al 29 de Febrero de 1964, esas ci- fras eran:

Número de participantes:	83.842	
Monto de los depósitos:	Eº 80.252.483	
Viviendas financiadas:	10.484	
Monto de los préstamos finiqui- tados:		Eº 91.429.565
Aporte de los prestatarios:		Eº 23.311.131
<hr/>		
TOTAL DE LAS OPERACIONES FINIQUITADAS		Eº 114.740.696
<hr/>		

Crecimiento del sistema entre Fe- brero y Marzo de 1964:

Participantes:	2.746	3,3%
Depósitos:	Eº 4.103.380	5,1%
Vivienda:	364	3,5%
Préstamos:	Eº 3.860.201	4,2%

EL PENSAMIENTO DEL SIGLO XX

EN POLITICA — ECONOMIA — SOCIOLOGIA

- La Lucha contra los Monopolios. Estudio teórico del monopolio, por R. Tamames.
Comercio Internacional y Desarrollo Económico, por Jacob Viner.
Análisis de los Sistemas Políticos, por Douglas V. Verney.
Economía Agraria, por Jean Valarché.
Ecología Humana, por Amos Hawley.
La Democracia como Forma Política y como Forma de Vida, por Carl J. Friedrich
El Marxismo en la Unión Soviética, por Henri Chambre.
Análisis y Política Económica de los Países Subdesarrollados, por P. T. Bauer.
Elecciones Libres. Electores y candidatos. Sistemas electorales. Administración y justicia electoral, etc., por W. J. M. Mackenzie.
La Ciencia de la Economía y de las Decisiones Económicas. Planificación de negocios. Estabilización económica. Política tributaria, etc., p. Alexander y Colm.
Tradicición y Modernismo. Romanticismo y tradicionalismo. Historicismo y conservadores. Mentalidad genética y contemplativa, por E. Tierno Galván.
Fluctuaciones Económicas e Historia Social. El trigo fuente de los precios. La renta y el Salario, etc., por E. Labrousse.
Problemas Teóricos y Prácticos de la Planificación, por Charles Bettelheim.
Introducción a la Ciencia Política, por Jean Meynaud.
Las Naciones Proletarias. Las naciones pobres y la expoliación. Reformas agrarias. Los caminos del crecimiento y el papel del capital privado, por Pierre Moussa.
Intercambio Internacional, por Michel Moret.
Lecciones sobre Principios de Economía, por Sir Dennis Robertson.
Historia de las Ideas Políticas, por Jean Touchard.
Problemas Monetarios Internacionales y Nacionales, por Per Jacobsson.
Agregados Económicos y Política Pública, por Barry N. Siegel.
Teoría del Desarrollo Económico, por A. Lewis.
La Persona Humana en el Magisterio Social de Pío XII, por R. Sierra Bravo.
Problemas de Actualidad Económico Social. Coloquios Icai-Icade organizados por M. Sánchez Gil.
Tratado de Economía Agrícola, por Edmundo Flores.
Tendencias del Pensamiento Económico. Selección de textos por Samuelson, Bishop y Coleman.
Ensayos sobre la Teoría de la Distribución de la Renta, por Fellner y Haley.
Ensayos sobre la Teoría de los Precios, por Stigler y Boulding.
Los Grandes Textos Políticos desde Maquiavelo a nuestros días, por J. J. Chevalier.
La Economía en 1961. Desarrollo económico. Economía Soviética. Economía capitalista. Integración económica Internacional. Selección, revisión e introducciones de Pedro Mayor.
Economía Inter-Industrial. Insumo producto y Programación Lineal, por Chenery y Clark.
Las Metas Actuales de la Capacitación y de la Rehabilitación Laborales. Sus ajustes y reajustes, por C. de Madariaga.
Guía de Estudio y Libro de Ejercicios del Curso de Economía Moderna, por Samuelson, Robinson y Baldwin.
Política Económica de los Países Subdesarrollados, por V. Marrama.
Geopolítica del Hambre, por Josué de Castro.
El Oro y la Crisis del Dólar. El futuro de la convertibilidad, por R. Triffin.
Comercio y Pagos Internacionales, por R. A. Ferrero.
Agregación Lineal de Relaciones Económicas, por H. Theil.

EN VENTA EN

LIBRERIA CULTURA

HUERFANOS 1179 - ENTRE MORANDE Y BANDERA

CASILLA 4130

TELEFONO 88830