

NACIONES UNIDAS

CONSEJO
ECONOMICO
Y SOCIAL



LIMITADA

ST/ECLA/CONF.9/L.18
12 de julio de 1962

ORIGINAL: ESPAÑOL

SEMINARIO LATINOAMERICANO SOBRE ESTADISTICA
Y PROGRAMAS DE LA VIVIENDA

2-25 de septiembre de 1962
Copenhague, Dinamarca
Punto 5.2 del programa provisional

ELEMENTOS DEL PLAN HABITACIONAL DE CHILE CON ESPECIAL REFERENCIA
AL FINANCIAMIENTO MEDIANTE UN SISTEMA DE AHORROS
Y PRESTAMOS REAJUSTABLES

preparado por

Clemente Lagos de A., de la Corporación de la Vivienda de Chile
en colaboración con

George L. Reed, Consultor del Ministerio de Obras Públicas

Auspiciado por:

Las Naciones Unidas
Comisión Económica para América Latina
Comisión Económica para Europa
Oficina de Estadística
Dirección de Asuntos Sociales: Subdirección de Vivienda,
Planificación y Construcción
Dirección de Operaciones de Asistencia Técnica

El gobierno de Dinamarca
El Instituto Interamericano de Estadística

En colaboración con:

El Centro Latinoamericano de Demografía
Centro Interamericano de Vivienda y Planeamiento

UNITED STATES
DEPARTMENT OF AGRICULTURE



OFFICE OF
FOREST SERVICE

STATE OF CALIFORNIA
COUNTY OF LOS ANGELES

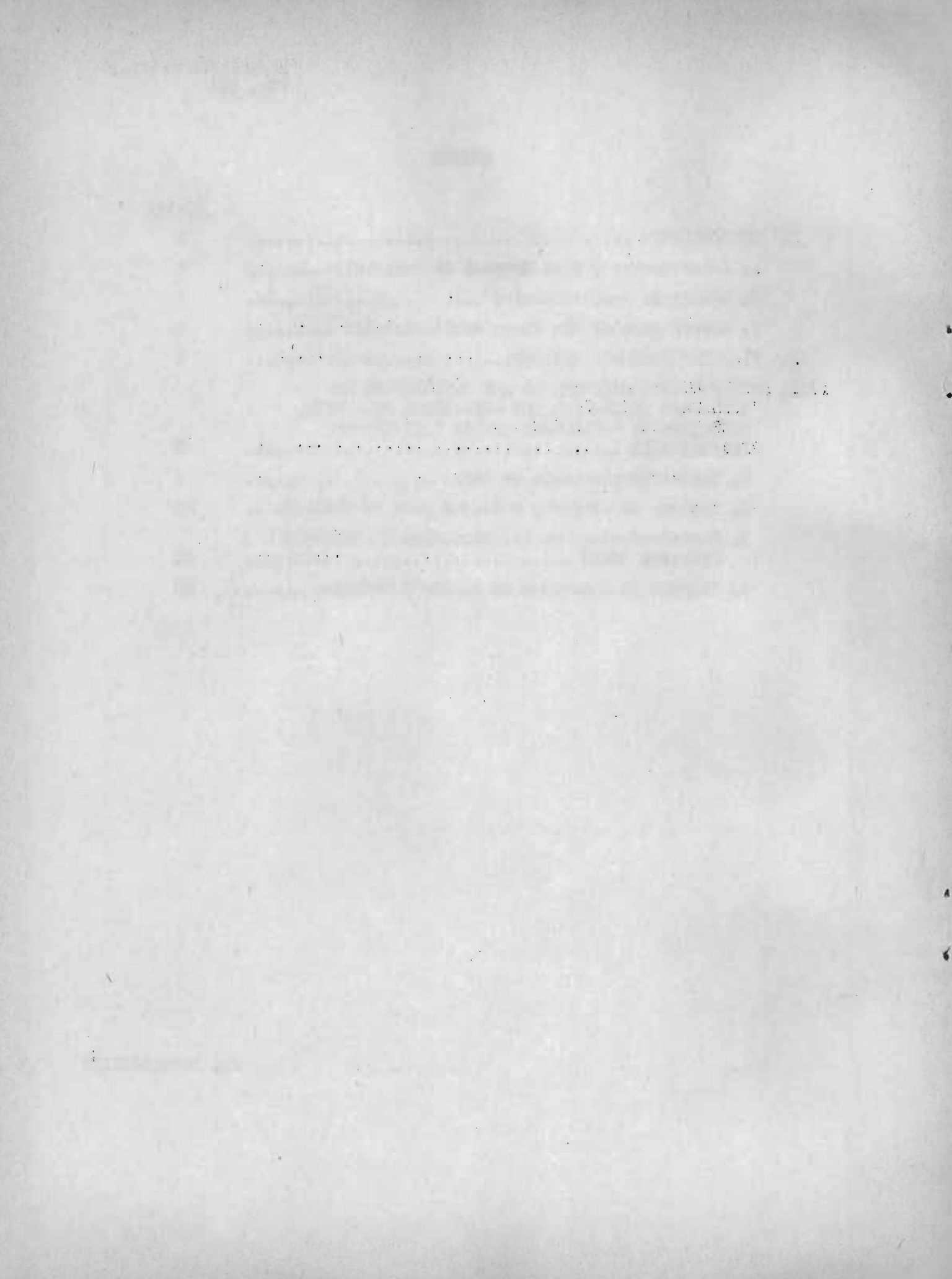
NOTICE OF PUBLIC HEARING
ON THE PROPOSED
REVISION OF THE

GENERAL PLAN OF THE
COUNTY OF LOS ANGELES
FOR THE YEAR 1965

AND
NOTICE OF PUBLIC HEARING
ON THE PROPOSED
REVISION OF THE
GENERAL PLAN OF THE
COUNTY OF LOS ANGELES
FOR THE YEAR 1965

INDICE

	<u>Página</u>
I. INTRODUCCION	1
1. Antecedentes y Plan Decenal de Desarrollo.....	1
2. Standards habitacionales	4
3. Ahorro popular con fines habitacionales	4
II. PLAN HABITACIONAL CHILENO.....	5
III. RECUPERACION EFECTIVA DE LAS INVERSIONES EN VIVIENDAS HECHAS POR LOS ORGANISMOS ESTATALES, NECESIDAD DE ESTABLECER DEUDAS Y DIVIDENDOS REAJUSTABLES	6
1. Inflación monetaria en Chile	6
2. Sistema de Ahorro y Préstamo para la vivienda ..	19
3. Características de los convenios de Ahorro y Préstamo CORVI	24
4. Sistema de Convenios de Ahorro y Préstamo	28



I. INTRODUCCION

1. Antecedentes y Plan Decenal de Desarrollo:

Con una longitud de 3.950 Km., el desarrollo urbano y los standards habitacionales varían sustancialmente entre un extremo y otro del territorio continental de Chile. Los mínimos aceptables para una vivienda en Arica, con una temperatura media anual de 19° cent. y clima semi-tropical, deben ser básicamente diferentes a los que existen en Magallanes, en que la temperatura media es de 6° cent., y su clima es propio a la zona cercana al círculo polar antártico.

Las diferencias climáticas influyen a su vez fuertemente en los períodos útiles dentro de un año, para la construcción de viviendas, o sobre el sistema de agrupación de ellas.

Condiciones locales propias, derivadas de estructuras económicas regionales, de diferentes bases socio-culturales y de costumbres, contribuyen a acentuar esta caracterización, que se expresa en distintos grados de comprensión al problema habitacional, en la actitud de los distintos sectores o grupos y en las formas propias de abordar la producción de viviendas (mayor o menor aceptación a sistemas cooperativos, de autoconstrucción, de sociedades de ahorros y préstamos, etc.).

La incidencia de esta enorme variabilidad de standards y de condiciones en un procedimiento de evaluación de la deficiencia habitacional nacional, se refleja en el hecho de que la CORFO, en los estudios para el Plan Decenal de Desarrollo, reconoce la existencia de no menos de siete hipótesis que suponen otros tantos valores diferentes a la cantidad de viviendas deficitarias en el país.

Sin embargo, el examen de las máximas posibilidades de inversión en viviendas, según las disponibilidades de capitalización nacional para el decenio 1960-1970, determina un cuadro más seguro de lo que es posible comprometer en el esfuerzo de producción de habitaciones.

En efecto, el Plan Decenal de Desarrollo contempla una inversión de 2 800 millones de escudos en el sector de vivienda y urbanización, lo que representa el 28 por ciento de la inversión total propuesta.

/El Plan

El Plan supone que con la aplicación de standards habitacionales diferenciados se podrían producir 29.570.000 m², con una inversión de 1 727 millones de escudos; el saldo hasta completar 2 800 millones está destinado a urbanización, servicios de equipamiento y otros edificios.

A su vez, este total de 29.5 millones de metros cuadrados, y las obras de urbanización y servicios, podrían significar la solución del problema habitacional de 538 700 núcleos familiares, cantidad que correspondería a las necesidades de producción de viviendas en el período 1960-70 por crecimiento vegetativo, por reposición de viviendas destruidas u obsoletas y para reemplazar las habitaciones destruidas en los sismos de 1960.

Según su forma de distribución por grupo social, la mayor proporción de unidades de viviendas corresponde a las destinadas a los obreros (75.5 por ciento) con un total de 406 720 habitaciones a construirse en el decenio, y el saldo (24.5 por ciento) de 131 980 es previsto para los grupos medios y altos.

La localización de las viviendas es supuesta en su mayoría (82.5 por ciento) urbana, con 444 500 unidades, pero un importante esfuerzo de promoción significaría la producción de 94 800 viviendas rurales, que representa el 17.5 por ciento del total decenal.

Las siguientes informaciones facilitarán la comprensión del Plan Habitacional chileno, encuadrándolo en sus condiciones determinantes:

- La totalidad del Plan está basado financieramente en las condiciones cambiarias existentes en 1960, a una relación de un escudo por 1 US dólar, aproximadamente.

- La cifra anual de producción de viviendas urbanas que se contempla es del orden de 6 unidades por cada mil habitantes.

- El programa adoptado resulta limitado por la cantidad de recursos disponibles para el sector de vivienda, como parte del Plan General de Desarrollo, y no se espera que él produzca una reducción importante del déficit de arrastre de habitaciones en el decenio 1960-70.

- El sector público será responsable de más o menos el 75 por ciento de la inversión en viviendas. A su vez los ingresos de este sector se componen como sigue:

del Presupuesto Nacional.....	35	por	ciento
del Sistema de Instituciones Previas.....	35	"	"
del Sistema de Ahorro.....	20	"	"
de Amortización y otros ingresos por viviendas.....	10	"	"

/- La incidencia

- La incidencia del presupuesto para el sector de vivienda como proporción del presupuesto total de la nación, ha sido del orden del 3 por ciento, pero puede alcanzar al 8 por ciento, durante la primera parte del Plan.

- La efectucción del primer año del Plan (1961) ha significado la producción de aproximadamente 21 000 unidades habitacionales en el sector público, y la acción conjunta del sector público y privado, probablemente ha sido sustancialmente menor que la cifra programada.

Sin embargo, la producción de viviendas en el sector público ha aumentado enormemente en los últimos tres años, y si los recursos son adecuados, podrá alcanzarse la cantidad de viviendas programadas.

- El sistema de amortización reajutable es una de las características sobresalientes del programa chileno de viviendas, y es explicado en extenso más adelante en este documento.

Durante la década recién pasada, la inflación produjo una dilapidación de las acumulaciones de fondos de seguridad social o de cualquier otra forma de ahorro que fuera usado en construcción de viviendas, y que se amortizaba a un valor productivo muy inferior.

La tendencia inflacionaria continúa, aunque controlada, y si este sistema de protección de las inversiones hipotecarias de los efectos de la inflación resulta tan exitosa como aparece en la actualidad, Chile habría producido una herramienta muy útil para la acción en el campo habitacional.

Estimamos que el primer sector, es decir, el obrero proletario, puede ser atendido por los diversos organismos estatales que realizan programas de construcción o financiamiento de viviendas teniendo siempre en vista el aspecto social (CORVI, Cajas de Previsión, Fundación de Viviendas de Emergencia). En estos casos, los intereses de las deudas fluctúan entre el 2 por ciento y el 4 por ciento anual; los saldos de deudas y los dividendos son reajustables en proporción a la variación anual del Índice de Sueldos y Salarios del país; y el plazo de crédito es, por lo general de 30 años.

El sector de viviendas de tipo medio y alto puede acogerse a los sistemas de ahorro y préstamo para la vivienda, instaurados en el país por los DFL.No.2 y DFL.No.205, de 1959 y 1960, respectivamente.

/Se calcula

Se calcula que un sistema de ahorro y préstamo requiere aportes ajenos al sistema, del orden de un 20 por ciento del capital necesario para obtener una inversión dada en viviendas, siendo el saldo cubierto por los ahorros de los interesados y las recuperaciones de los créditos.

Para la producción de viviendas de tipo medio y superior se invertirán E° 1 077 000 000, en los que sería necesario un aporte exterior cercano a los E° 215 400 000 en el lapso de 10 años.

En resumen, para cumplir el plan de viviendas que se ha propuesto como meta en el estudio de la CORFO sería necesario el aporte siguiente:

Para el sector obrero	E° 650 000 000
Para el sector medio y alto	215 400 000
	<hr/>
Total aporte	E° 865 400 000

Además, una inversión privada de E° 861 600 000.

2. Standards habitacionales

Todas las consideraciones anteriores implican la condición de que los standards habitacionales deben ser bajados sustancialmente y ellos corresponden, aproximadamente, a las siguientes cifras y superficies medias:

Vivienda obrera:	40 m ² .	para 5.5 personas,	o sea 7.3 m ²	por habitante
"	medio: 82,5 m ² .	para 5.5 personas,	o sea 15 m ²	" "
"	alta: 137,5 m ² .	para 5.5 personas,	o sea, 25 m ²	" "

La legislación vigente contempla exenciones y franquicias tributarias y preferencia en el otorgamiento de créditos para las viviendas de menor superficie, lo cual ha quedado establecido, principalmente, en el DFL.No.2 de 1959. Esta Ley definió la "vivienda económica" como la unidad habitacional que tiene una superficie construída no superior a 140 m² y un rendimiento habitacional mínimo de 17,5 m². por habitante. Solamente la citada "vivienda económica" está favorecida con las franquicias indicadas anteriormente.

3. Ahorro popular con fines habitacionales

El Supremo Gobierno estima conveniente obtener el apoyo del ahorro popular para acelerar los planes de vivienda y estableció el "ahorro reajutable para vivienda" a resguardo de la inflación monetaria. Las cifras del aumento del ahorro para vivienda en los dos años y medio que tiene de vigencia el sistema CORVI son halagadoras.

II. PLAN HABITACIONAL CHILENO

Vimos anteriormente que la deficiencia habitacional chilena, a la fecha de la iniciación del actual Gobierno, era realmente abrumadora. Por ello el Plan Habitacional estudiado trató de usar todos los caminos factibles para evitar que aumentara el déficit habitacional existente. El DFL.No.2 de 1959, llamado ordinariamente, Ley del Plan Habitacional creó incentivos para la inversión privada en viviendas, a la cual se le asignó un 50 por ciento de la responsabilidad de alcanzar la meta propuesta, y se crearon arbitrios para fomentar el ahorro popular con fines habitacionales y para obtener una mejor inversión de los dineros fiscales destinados a viviendas, como también su efectiva recuperación.

Para fijar las ideas, indicaremos a continuación una somera lista de los principales caminos que, a nuestro juicio, utiliza el Plan Habitacional chileno con el fin de propender a la eliminación del déficit habitacional:

1. Patrocinar la adopción de standards habitacionales realistas, es decir, más de acuerdo con la verdadera capacidad de pago de los adquirentes de viviendas.
2. Mejor aprovechamiento de los dineros que las Cajas de Previsión dedican a proveer de viviendas a sus imponentes.
3. Recuperación efectiva de las inversiones en viviendas, mediante deudas y dividendos hipotecarios reajustables.
4. Estímulo al ahorro popular con fines habitacionales mediante el ahorro reajutable y otros incentivos.
5. Estímulo a la edificación del sector privado, mediante exenciones tributarias, libertad para fijar rentas de arrendamientos, etc.
6. Tributación destinada a viviendas que afectaba a las utilidades de empresas industriales se hizo extensiva a las Empresas Comerciales y Agrícolas.

En lo que sigue, trataremos de explicar con detalle lo referente a los puntos 3 y 4, dando sólo una somera explicación de los demás:

1er camino: Como una medida dura, pero absolutamente indispensable, fue necesario reducir drásticamente el standard habitacional de la edificación pública, de unos 17 o 18 m² por habitante a unos 10 ó 12. En la inversión privada se crearon incentivos en la forma de exenciones tributarias progresivas y prioridades para la obtención de créditos para la construcción de viviendas, cuando éstas se acercaran más al patrón habitacional propuesto.

2º camino:

2º camino: Las Cajas de Previsión destinaban, desde muchos años atrás, sus excedentes presupuestarios, es decir, los dineros que excedían del cumplimiento de su finalidad primordial que es la Previsión Social (jubilaciones, pensiones, préstamos de auxilio, etc.) a la construcción de viviendas para sus propios imponentes. Estas construcciones salían caras y de un standard habitacional muy alto debido a la verdadera anarquía que existía en los métodos de otorgar los contratos de construcción y por la bonificación que significaba la inflación monetaria que, en este caso, favorecía extremadamente, a una pequeña minoría que obtenía bienes raíces, en desmedro de la mayoría de los imponentes cuyos fondos previsionales se achicaban año a año en lo que respecta a su poder adquisitivo.

El DFL, No. 2 de 1959 dispuso la entrega de esos excedentes previsionales a la CORPORACION DE LA VIVIENDA (CORVI) eje y motor del Plan Habitacional para que esta entidad gubernamental especializada, llamara a propuestas públicas y construyera viviendas de acuerdo al standard habitacional propuesto y las entregara terminadas a los respectivos organismos dueños de los dineros en abono de estos. Toda vivienda construida por la CORVI debe ser vendida a los imponentes según un sistema de deudas y dividendos reajustables que explicaremos más adelante.

3º camino: En cuanto a los estímulos al sector privado para que invierta en viviendas, ellos se traducen en una gama muy amplia de exenciones tributarias y otros alicientes que sería largo enumerar, pero que tienden a hacer tanto más conveniente para el inversionista privado la construcción de viviendas, cuanto más se acerquen éstas al patrón habitacional propuesto.

4º camino: Lo mismo puede decirse del impuesto del 5 por ciento sobre las utilidades de las Empresas, el cual puede aplicarse en muy diversas y atractivas formas llegando, incluso, a recuperarse después de 30 años o por muerte del dueño o por término del giro de un negocio.

III. RECUPERACION EFECTIVA DE LAS INVERSIONES EN VIVIENDAS HECHAS POR LOS ORGANISMOS ESTATALES, NECESIDAD DE ESTABLECER DEUDAS Y DIVIDENDOS REAJUSTABLES

1. Inflación monetaria en Chile

a) Indice del costo de la vida:

Durante varios decenios, y aun en nuestros días, Chile ha sufrido de una constante desvalorización monetari que, en ciertos años, ha alcanzado extrema gravedad.

/Para medir

Para medir la desvalorización monetaria observaremos el comportamiento del "índice costo de vida" que, como su nombre lo dice, es un indicador estadístico del nivel general de precios de productos y servicios consumidos por determinados grupos sociales o económicos de la población.

b) Desvalorización monetaria en Chile desde 1940 a 1960. Necesidad de establecer un sistema reajutable.

En el Cuadro siguiente consignamos los valores alcanzados en un lapso de alrededor de 20 años de los Índices del Costo de la Vida y del Costo de la Edificación en Chile, como también el valor, en pesos chilenos, del sueldo vital para el Departamento de Santiago, llevados por el Servicio Nacional de Estadística y Censos de nuestro país.

Cuadro 1

Años	(1) Sueldo Vital para Stgo.\$	100- (1) Índice costo vida o precios al consumidor	100- Índice costo de Edif. Cals. por dir. estadística
1940	460	210.3	-
1941	600	242.3	-
1942	815	304.3	205.2
1943	1 050	353.9	253.2
1944	1 185	395.4	317.2
1945	1 320	430.2	317.2
1946	1 470	498.6	394.6
1947	1 995	666.0	392.4
1948	2 400	785.9	525.0
1949	3 040	933.3	581.4
1950	3 800	1 074.55	704.4
1951	4 670	1 316.70	823.6
1952	6 070	1 604.26	1 029.4
1953	7 550	2 012.89	1 331.1
1954	11 600	3 465.80	2 072.8
1955	18 400	6 068.94	3 136.1
1956	26 959	9 474.21	4 699.8
1957	35 086	12 016.81	6 642.5
1958	42 103	15 134.52	7 563.9
1959	57 550	20 976.44	10 384.7
1960	57 550	23 413.10	-
1961	77 170	--	-

Como se puede apreciar, las casas costaban en 1940, alrededor de 100 veces menos que en 1960.

/Por esta

Por esta razón las recuperaciones de créditos hipotecarios a mediano y largo plazo iban siendo cada vez menos significativas.

También puede deducirse del Cuadro 1 que en períodos largos, la variación media de los Índices del Costo de la Vida, del Costo de la Edificación y de los sueldos, es muy similar. En el presente caso la variación media de los tres índices fluctúa alrededor del 27 por ciento anual.

Una desvalorización como la indicada es nefasta para la recuperación de los créditos a largo plazo. En efecto, veamos qué sucede con las recuperaciones de créditos existiendo diferentes tasas de inflación.

Sea una deuda P pactada a m años plazo con un interés anual i . Supongamos, por otra parte, que existe una desvalorización monetaria tal que las viviendas se encarecen anualmente a una tasa media r .

Entonces, siendo

P = Deuda inicial

D = Dividendo inicial

f = Factor actuarial que da el dividendo inicial

$R = 1 + r$ = Factor de capitalización referido al encarecimiento de las viviendas por efecto de la inflación monetaria.

m = Plazo de la deuda

Tenemos que el total de dinero, en moneda de la fecha inicial, que debe desembolsar el deudor para quedar sin deuda, será:

$$T = Pfm$$

En cambio, lo que en rigor debería desembolsar, para ir compensando la inflación será:

$$T' = P.f. \frac{R^m - 1}{R - 1}$$

y la razón entre ambos desembolsos será:

$$1) \frac{T}{T'} = m \frac{R - 1}{R^m - 1}$$

En la fórmula 1) puede apreciarse que el porcentaje que un deudor devuelve por concepto de amortización e intereses en un régimen sin reajuste en relación con la justa devolución en un régimen reajutable, es independiente del monto del préstamo inicial y del interés del mismo y varía en función del plazo de la deuda y del factor de inflación R .

/Para formarnos

Para formarnos una idea del orden de importancia que tienen estos últimos elementos en la recuperación efectiva de los créditos hemos confeccionado el siguiente Cuadro:

Cuadro 2

PORCENTAJE DE RECUPERACION DE CREDITOS EN UN REGIMEN NO
REAJUSTABLE SEGUN LAS DIFERENTES TASAS DE INFLACION
Y PLAZOS DE LAS DEUDAS

Tasa r de inflación anual %	Factor R de capita- lización ($1 + r$)	Plazo m de la deuda o crédito años	Razón $\frac{T}{T'}$ %
10	1.10	10	63
10	1.10	20	35
10	1.10	30	18
20	1.20	10	39
20	1.20	20	11
20	1.20	30	3
30	1.30	10	23
30	1.30	20	3
30	1.30	30	0.3

Como en el período comprendido entre los años 1940 y 1960 hubo una tasa de inflación del orden del 27 por ciento, se infiere que la recuperación de los créditos otorgados en dicho período fue muy escasa.

Por otra parte, tampoco era posible el ahorro de cualquier clase puesto que los depósitos se desvalorizan rápidamente.

En vista de lo anterior, el Gobierno actual, al asumir el poder, dictó las Leyes necesarias para instaurar un sistema de ahorros y préstamos reajustables que pasaremos a explicar en el acápite siguiente.

c) Sistema reajutable de saldos de deuda y dividendos hipotecarios

Vista la necesidad ineludible de establecer un sistema de deudas reajustables, los técnicos se abocaron al estudio de los diferentes índices que podrían servir para establecer el reajuste anual de saldos de deuda y de dividendos. Estos últimos también deben ser reajustados con el objeto de mantener inalterable el plazo de la deuda establecido en las escrituras originales de préstamo.

/Aparentemente, como

Aparentemente, como se trata de recuperar los dineros de manera que éstos sirvan para volver a construir un mismo número de viviendas que los créditos originales, el índice más indicado sería el INDICE DEL COSTO DE LA EDIFICACION. Sin embargo, este índice es sumamente ambiguo porque depende del grado de confort que se asigne a la vivienda cuyo costo se determinará anualmente. También tiene una influencia considerable el valor del terreno donde dicha vivienda se emplace, al igual que si se trata de vivienda unifamiliar o edificio en altura.

Por otra parte, siendo la CORVI y las Cajas de Previsión, entidades con claras finalidades sociales, no era posible desentenderse de la futura capacidad de pago de los adquirentes de viviendas.

Es así como se prefirió utilizar como índice para reajustar las deudas y dividendos hipotecarios, al INDICE DE SUELDOS Y SALARIOS. Este es un Índice que actualmente lleva el Servicio Nacional de Estadística y Censos por disposición de la primera y rudamental Ley para la Vivienda dictada por el presente Gobierno, el DECRETO CON FUERZA DE LEY No. 2 DEL AÑO 1959.

En efecto, el artículo 68 del DFL. No. 2 de 1959 dispone que las deudas y dividendos hipotecarios podrán variar anualmente, por la siguiente causa: "Por un reajuste anual, equivalente al porcentaje de variación del Índice de Sueldos y Salarios determinado por el Servicio Nacional de Estadística y Censos, reducido en una unidad y redondeado al entero inferior más próximo". Posteriormente, se ha innovado en esta materia al disponerse que, en ningún caso, esta variación podrá superar a la variación del Índice del Costo de la Vida en el período correspondiente.

La Ley dispuso que no se aplicara la variación total del Índice de Sueldos y Salarios para reajustar deudas y dividendos hipotecarios sino disminuida en 1.5 por ciento anual, en promedio, porque se estimó que en períodos largos este Índice aumentaría a una tasa 1.5 por ciento superior al alza del Costo de la Vida que, a nuestro juicio, refleja con más propiedad que cualquier otro Índice, la desvalorización monetaria. Este mayor crecimiento de los sueldos y salarios que el Costo de la Vida, reflejaría el mejoramiento medio del standard de vida de la población por efecto del progreso general del país.

/La cláusula

La cláusula posterior que limitó la variación del reajuste a un máximo equivalente a la variación del Índice del Costo de la Vida en el mismo período, se debe, a que siendo este último Índice el que refleja el valor de la moneda, no parece aconsejable exigir a los deudores mayores sumas, en valor intrínseco, cuando los sueldos medios del país, se aumenten en forma muy rápida en relación al Costo de la Vida, sino que, precisamente, este último debe ser la medida justa de retorno de los servicios hipotecarios.

En resumen, la CORVI ha determinado, hasta la fecha, el reajuste de las deudas y dividendos hipotecarios, a contar del mes de julio de 1959 en relación con la fluctuación del Índice de Sueldos y Salarios. Este Índice se basa, esencialmente, en encuestas anuales realizadas en el mes de abril de cada año y su variación porcentual, disminuida en una unidad y redondeada al entero inferior más próximo, afecta al valor de la "unidad reajutable" de un período posterior.

Para poder operar con mayor facilidad la CORVI creó una especie de moneda de pago, a la cual se conoce como "Unidad Reajutable".

El valor de esta unidad se fija cada año, según la variación anual del Índice de Sueldos y Salarios, en el período de 12 meses que termina en abril de cada año.

El nuevo valor de la "Unidad Reajutable" rige desde el 1º de julio de cada año. Hay por lo tanto un lapso adecuado entre el mes en que se realiza la encuesta de sueldos y salarios (abril) y el mes en que se aplica el resultado de ella que es julio.

A partir de julio de 1962, se aplicará la variación del Índice del Costo de la Vida en el mismo período que cubre la encuesta de sueldos y salarios si aquel Índice varía, menos que el segundo conforme lo que se explicó anteriormente.

En las dos oportunidades en que ya ha correspondido aplicar la variación del Índice de sueldos y salarios para fijar nuevos valores anuales de la "unidad reajutable", ha habido una variación anual que arroja un reajuste del 14 por ciento.

Los valores que ha tomado la "unidad reajutable", han sido los siguientes:

/Cuadro 3

Cuadro 3

Periodo	Variación Ind. sueldos y salarios	"Unidad reajutable" Valor Unidad E ⁰
31/7/59 30/6/60	100	1.00
1/7/60 30/6/61	115	1.14
1/7/60 30/6/62	133	1.30

Muchas personas tienen dudas, por simple apreciación, de que con el sistema reajutable de saldos de deudas y dividendos aquellas no se extingan en el plazo pactado en las escrituras originales de otorgamiento de los créditos.

A continuación trataremos de explicar el mecanismo de aplicación de las "unidades reajutables" con un ejemplo numérico.

Supongamos que se otorga un préstamo por E⁰ 1 000. al 4 por ciento de interés anual y a 5 años plazo. Para mayor facilidad supongamos que el Índice de Sueldos y Salarios varía de una manera tal que signifique un alza de la "unidad reajutable" del 10 por ciento todos los años.

Aplicando los cuadros actuariales corrientes se obtiene el dividendo anual que deberá cancelar el deudor al final del 1er. año.

$$\text{Dividendo} = E^0 224\ 627$$

Primeramente, indicaremos en el cuadro siguiente el Desarrollo de la Deuda propuesta sin reajuste:

Cuadro 4

(Ejemplo sin reajuste)

$$\text{Préstamo} = E^0 1\ 000. \quad I = 4 \text{ por ciento anual}$$

$$\text{Plazo} = 5 \text{ años} \quad \text{Dividendo} = E^0 224\ 627$$

Año	Saldo E ⁰ después de pagado el dividendo	E ⁰ Intereses	E ⁰ Amortización	E ⁰ Dividendo
1	815 373	40 000	134 627	224 627
2	623 361	32 615	192 012	"
3	423 668	24 934	199 693	"
4	215 988	16 947	207 680	"
5	0	8 639	215 988	"

/Ahora bien,

Ahora bien, en un sistema reajutable, después de pagado el 1er. dividendo aplicaríamos el reajuste al saldo de la deuda y al dividendo lo cual nos da:

Nuevo saldo de deuda = 815 373 x 1.10

" " = 896 910

Nuevo dividendo = 247 090

Durante el segundo año de servicio de la deuda, el saldo de deuda reajutable gana un 4 por ciento de interés y, después de pagado el segundo dividendo la situación de la deuda es la siguiente:

Saldo de deuda al comienzo del segundo año = E° 896 910

Intereses durante un año = 35 876

Dividendo correspondiente al segundo año = 247 090

Cantidad que se abona a la deuda
como amortización 211 214

Saldo de la deuda después de pagado
el segundo dividendo 685 696

Aplicando nuevamente un reajuste del 10 por ciento tanto al saldo de la deuda como al dividendo, se tiene:

Nuevo saldo de la deuda = 754 266

Nuevo dividendo = 271 799

Siguiendo el mismo proceso durante los restantes años, se puede establecer el siguiente cuadro de desarrollo de la deuda propuesta:

Cuadro 5

Dividendo primer año = E° 224 627

Año	Saldo después de pagado el dividendo	Intereses	Amortización	Dividendo
1	815 373	40 000	184 627	224 627
	x			x
	1.10			1.10
	896 910			247 090
	<u>Dividendo segundo año = E° 247 090</u>			
2	685 696	35 876	211 214	247 090
	x			x
	1.10			1.10
	754 266			271 799
	<u>Dividendo tercer año = E° 271 799</u>			
3	512 638	30 171	241 628	27 799
	x			x
	1.10			1.10
	563 902			298 979
	<u>Dividendo cuarto año = E° 298 979</u>			
4	287 479	22 556	276 423	298 979
	x			x
	1.10			1.10
	316 228			328 877
	<u>Dividendo quinto año = E° 328 877</u>			
5	0	12 649	316 228	328 877

Ahora, supongamos que el Préstamo de los E° 1 000 se reconoce en "unidades reajustables", cada una de las cuales valga E° 1 000 a la fecha inicial.

Esta "unidad reajutable" irá variando en proporción al alza del Índice de Salarios y Sueldos.

En el caso propuesto de una variación anual, igual para todos los años, se tiene los siguientes valores en escudos de la "unidad reajutable".

Cuadro 6

Después del año	Valor de la U.R." en escudos	Factor $(1+r)^n$ 1.10 ⁿ
1	1.10	1.10
2	1.21	1.21
3	1.33	1.331
4	1.46	1.4641
5	1.61	1.61051

/Como en

Como en el Cuadro 5 se ha ido reajustando el saldo de la deuda y el dividendo correspondiente al iniciarse cada año de servicio, se puede llegar al mismo resultado si multiplicamos los saldos y dividendos que aparecen en el Cuadro 4 por los factores correspondientes del Cuadro 6.

Cuadro 7

Despues del año	Saldo E ^o	Dividendo E ^o	Factor	Saldo reajustado	Div. Reajustado E ^o
	1 000				
1	815 373	224 627	1.10	896 910	247 000
2	623 361	"	1.21	724 266	271 799
3	423 668	"	1.331	563 902	298 979
4	215 988	"	1.4641	316 288	328 877
5	0				

Esto nos da la posibilidad de tener un desarrollo de la deuda en "unidades reajustables" tal como si fuera en escudos, dándole a dicha "U.R." el carácter del factor que aparece en el cuadro 6.

Como el reajuste de la "U.R." se realiza una vez en el año, en esa oportunidad quedan automáticamente reajustados todos los saldos de deuda y sus respectivos dividendos sean éstos mensuales o anuales.

IV. AHORROS REAJUSTABLES PARA VIVIENDA

La reajustabilidad de los ahorros se hizo absolutamente indispensable para poder atraer el ahorro popular hacia el financiamiento de viviendas.

En efecto, con tasas de inflación monetaria tan altas como las que hemos indicado anteriormente, los ahorros de los interesados prácticamente desaparecían a corto plazo, puesto que perdían rápidamente su poder adquisitivo.

No había, por lo tanto, aliciente alguno para que las personas hicieran esfuerzos por juntar dinero, menos para vivienda, cuyos plazos de espera son, por lo general, mayores que los de cualquier artículo de consumo.

Entonces, el DFL, No. 2 de 1959 dispuso que la CORVI resguardara el valor adquisitivo de los ahorros con fines habitacionales, reajustándolos periódicamente y agregándoles un interés anual del 3 por ciento.

/El Indice

El Índice para efectuar este reajuste es, lógicamente, el mismo que sirve para reajustar deudas y dividendos hipotecarios que indicáramos anteriormente, vale decir, el Índice de Sueldos y Salarios con el tope máximo de variación del Índice del Costo de la Vida, en el mismo período, conforme disposición legal reciente, se produce un equilibrio financiero entre lo que la CORVI paga por concepto de reajustes a los ahorrantes y lo que los acreedores hipotecarios devuelven por este mismo concepto.

Tal como en el caso de las deudas y dividendos hipotecarios reajustables la CORVI creó una especie de moneda para efectuar los ahorros con fines habitacionales a la cual se conoce como "la cuota de ahorro".

Entonces, podríamos definir "la cuota de ahorro" como una especie de unidad monetaria, cuyo valor en escudos varía anualmente, en la misma forma que varían los sueldos y salarios del país.

Esto quiere decir que, si los sueldos y salarios aumentan durante el año, el valor de la "cuota de ahorro" aumenta en la misma proporción. De la misma manera, si los sueldos y salarios medios sufren descensos, la "cuota de ahorro" también disminuye. Sin embargo, según disposición legal reciente, como indicáramos más arriba, si el alza media de sueldos y salarios, acusada por el Índice correspondiente, disminuida en una unidad y redondeada al entero inferior más próximo fuera en un año cualquiera superior al alza del Índice del Costo de la Vida en el mismo período entonces la "cuota de ahorro" se reajustará según esta última variación.

Siguiendo con la explicación del sistema de las "cuotas de ahorro" debemos agregar que dichas unidades se emplean para efectuar los depósitos para vivienda en el Banco del Estado de Chile.

Anualmente, la CORVI fija el llamado "valor oficial" de la "cuota de ahorro" válido para el período entre el 11 de Julio del año en que se determina y el 10 de julio del año siguiente. Así, el valor oficial de la "cuota de ahorro" vigente en Mayo de 1962 es el que corresponde al período 11 de julio de 1961 al 10 de julio de 1962.

Para fijar el "valor oficial" de la "cuota de ahorro", la CORVI agrega al "valor oficial" del año anterior, las siguientes cantidades:

- a) 3 por ciento del "valor oficial" de la "cuota de ahorro" del año anterior, por concepto de intereses; y
- b) El valor que resulta de multiplicar, el porcentaje de alza del Índice de Salarios y Sueldos determinado por el Servicio Nacional de Estadística y Censos, disminuido en una unidad y

/redondeado al

, redondeado al entero inferior más próximo, por el "valor oficial" de la "cuota de ahorro" del año precedente.

Un ejemplo posiblemente disipe las dudas que pudiera haber respecto al mecanismo que acabamos de explicar:

El Servicio Nacional de Estadística y Censos comunicó a la CORVI, en su oportunidad, los siguientes datos:

Indice de Sueldos y Salarios al mes de abril/59 = 100.00

Indice de Sueldos y Salarios al mes de abril/60 = 115.09

Porcentaje de variación del Indice de Salarios y Sueldos en el período indicado = 15.09

En base a estos datos, la "cuota de ahorro", que oficialmente tenía un valor de E° 1. desde julio de 1959 al 10 de julio de 1960, fué alzada oficialmente a E° 1.17 conforme al siguiente cálculo:

- a) Valor oficial de la "cuota de ahorro", desde julio 1959 hasta 10.7.60 = E° 1.00
- b) Intereses (3 por ciento de a)) = 0.03
- c) Alza de salarios y sueldos (15.09 por ciento, se aplica 14 por ciento sobre a)) = 0.14

VALOR OFICIAL "Cuota de Ahorro" entre el 11.7.60 y el 10.7.61 = E° 1.17

Efectuando cálculos similares se obtuvieron los valores oficiales de la "cuota de ahorro" que se consignan en el cuadro siguiente:

CUOTAS DE AHORRO

Valores Oficiales

<u>Período de vigencia</u>	<u>Valor de la unidad</u> E°
31.7.59 - 10.7.60	1.00
11.7.60 - 10.7.61	1.17
11.7.61 - 10.7.62	1.37

En el año 1962 se utilizó la variación máxima del Indice del Costo de la Vida según la modificación legal indicada anteriormente, en lugar del procedimiento en base al Indice de Salarios y Sueldos cuya variación anual, en el período en estudio, fue superior a la de aquél. Se obtuvo el valor que se indica a continuación:

<u>Período de vigencia</u>	<u>Valor de la unidad</u> E°
11.7.62 - 10.7.63	1.54

/El "valor

El "valor oficial" de la cuota de ahorro se usa para hacer la devolución de fondos a aquellas personas que teniendo depositadas cuotas de ahorro en el Banco del Estado, pidan su devolución. Para pedir la restitución anterior, es necesario que las cuotas de ahorro hayan permanecido tres años depositadas en el Banco del Estado. En el caso de aplicación de las cuotas de ahorro para comprar o construir "viviendas económicas" se consideran dichas unidades al "valor provisional" que pasaremos a explicar a continuación:

Con el objetivo recién indicado y para evitar, por otra parte, que alzas bruscas una vez al año se presten a posibles especulaciones por parte de terceras personas, la CORVI está autorizada para fijar "valores provisionales" mensuales de la cuota de ahorro.

El "valor provisional" mensual es el que se emplea para hacer los depósitos de ahorro y para adquirir, construir, etc. la vivienda que recibirá la persona que realiza cualquiera operación hipotecaria con la CORVI.

El valor provisional se fija mensualmente, agregando al valor oficial anual que rige en esa fecha, un 3 por ciento por concepto de intereses, en la proporción del tiempo transcurrido, y un por ciento estimativo de la probable variación que experimentarán los salarios y sueldos en el mismo lapso. Si se estimara que el Índice del Costo de la Vida tiene una variación menor en el lapso considerado, se utilizará esta variación.

Veamos un ejemplo. Supongamos que se estima que se está produciendo una variación mensual del Índice de Salarios y Sueldos que produce un alza de la cuota de ahorro del orden del 0.8 por ciento mensual (9.6 por ciento anual) y que esta variación es inferior a la correspondiente del Índice del Costo de la Vida en el mismo período. Se desea calcular el valor provisional de la cuota de ahorro en el mes de octubre de 1962:

a) Valor Oficial de la "cuota de ahorro" entre el 11.7.62 y el 10.7.63	- E° 1.540
b) Intereses (3 meses, o sea $\frac{0.03 \times 3}{12} - 0.0075 \times 1.54$)	- 0.01155
c) Reajuste: $\frac{0.024 \times 1.540}{100}$	- <u>0.03696</u>
Total	- 1.58851

Redondeando, obtenemos el valor provisional probable de la "cuota de ahorro" válido para el período entre el 11.10.62 y el 10.11.62 - E° 1.59

/Evidentemente, el

Evidentemente, el valor anterior ha sido calculado como ejemplo y en ningún caso debe ser considerado como el "valor provisional" de la cuota de ahorro que regirá en octubre próximo venidero.

1. Ahorro para vivienda convenios de ahorro y préstamo

Antes del DFL. No. 2 de 1959, tanto el público en general, a través de la CORVI, como los imponentes de las Cajas de Previsión, por medio de sus respectivas Cajas, optaban a viviendas acreditando puntaje mediante sus cargas familiares y la antigüedad del imponente como tal o de su solicitud para vivienda y, por lo general, no hacía ahorro alguno con el objeto de tener mejor opción en las listas de prioridades.

Hoy día, la persona que necesita una vivienda puede hacer "ahorros previos" para alcanzar un mayor puntaje, si se trata de postulación por orden de prelación, o para cumplir su programa de ahorro si se trata de los Convenios de Ahorro y Préstamo que entraremos a explicar a continuación:

2. Sistema de Ahorro y Préstamo para la vivienda

a) Organización general - Sistemas financieros de Ahorro y Préstamos.

El ahorro y préstamo para la vivienda es un sistema financiero que utiliza los ahorros de los individuos de una comunidad y los destina al financiamiento de viviendas.

El sistema financiero indicado puede ser prácticamente por entidades privadas, como es el caso de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo actualmente iniciando sus actividades en Chile, o por el Estado, como es el caso de la CORVI.

Las citadas organizaciones reúnen los ahorros individuales y los destinan a la adquisición, construcción, terminación o ampliación de viviendas. También puede incluirse en los préstamos hipotecarios correspondientes el costo de los terrenos y la urbanización de los mismos.

En nuestra legislación sobre esta materia, vale decir, el DFL. No.2 de 1959 y el DFL. No. 205 de 1960 se ha establecido una condición general: que las viviendas que se construyen, adquieren, terminen o amplían, deberán ser "viviendas económicas" y se entienden como tales las que define expresamente el DFL. No. 2. Debe recordarse que esta limitación trae como compensación las múltiples franquicias y exenciones de impuesto que el mismo cuerpo legal establece para dichas viviendas.

/Con los

Con los intereses cobrados a las personas que obtienen los préstamos mencionados anteriormente, la asociación o la CORVI, deben tratar de financiar sus gastos para protegerse de posibles pérdidas.

El camino que se anhela seguir en Chile está señalado por el que se ha recorrido en los Estados Unidos; naturalmente que abreviando al máximo los plazos. La primera asociación de ahorro y préstamo en dicho país fue organizada en 1831. En esta asociación todos los ahorrantes eran posibles futuros deudores hipotecarios. A medida que avanzó el tiempo se organizaron asociaciones en las cuales las personas podían invertir su dinero sin que la asociación estuviera obligada a otorgarles préstamos más adelante. Las asociaciones modernas de Estados Unidos son de este último tipo.

En Chile, por la escasez de capitales y la falta de hábitos de ahorro, en general, se ha iniciado el sistema de ahorro y préstamo teniendo como principal incentivo la posesión de casa propia.

Es así como se ha iniciado en la CORVI un sistema de ahorro y préstamo en base a Convenios o Contratos de ahorro y Préstamo. Esta forma contractual estimula al ahorrador y le permite sobrellevar planes de ahorro a varios años plazo si es necesario, pues tiene la seguridad que al final de dicho plazo tendrá el préstamo complementario de sus ahorros que le dará la vivienda deseada.

Más adelante se da una explicación sencilla del mecanismo matemático del sistema contractual de ahorros y préstamo.

b) ¿De donde emana el derecho de la CORVI y de las futuras asociaciones para comerciar con estos bienes?:

La CORVI está autorizada legalmente para establecer un sistema de cuentas de ahorro, denominado "ahorro para la vivienda" y Convenios de Ahorro y Préstamo por el DFL. No. 2 de 1959.

Las asociaciones, por su parte, pueden operar legalmente gracias al DFL. No. 205 de 1960. En este cuerpo legal se crea la Caja Central de Ahorros y Préstamos, organismo autónomo, con personalidad jurídica, que tiene a su cargo la aplicación del DFL.205 y la supervigilancia de las asociaciones que en él se autorizan.

/Una explicación

Una explicación sencilla del mecanismo financiero elemental de los convenios de ahorro y préstamo, se presenta en el cuadro que se incluye más adelante.

El ejemplo que se presenta sólo pretende mostrar en forma sencilla el desenvolvimiento de los distintos recursos en un caso hipotético y los porcentajes indicados no corresponden, en general, a los que se emplean en la práctica.

Se trata de una Institución de Ahorro y Préstamo que coloca en el público convenios de ahorro y préstamo en las siguientes condiciones:

Plazo de ahorro previo	=	3 años
Porcentaje de ahorro previo referido al valor total de la vivienda	=	75 por ciento
Amortización anual en relación al valor total de la vivienda	=	5 " "
Plazo de la deuda	=	5 años

En otras palabras, si una vivienda tuviera un valor de E° 100, el suscriptor debe ahorrar E° 25 cada año durante 3 años, con lo cual completa E° 75. El préstamo que recibe al final del plazo de ahorro previo, igual a E° 25, lo paga en 5 años devolviendo E° 5 cada año. Para mayor simplicidad no se han considerado intereses sobre el préstamo.

Supongamos que todos los años, en los primeros días, ingresan 100 suscriptores en las condiciones anotadas más arriba. Una vez que éstos cumplan su período de 3 años de ahorro previo e integren el porcentaje exigido, se le entregarán sendas viviendas.

Al final del primer año habrá 100 suscriptores ahorrando los que reunirán a esa fecha un total de

$$100 \times 25 \text{ por ciento} = 25 \text{ viviendas}$$

Los valores correspondientes están consignados en las columnas 1, 2 y 3 del cuadro, frente al año 1.

Como no hay aún adjudicación de viviendas no se hace anotación alguna en la columna 4 de amortizaciones, figurando como total en la columna 5 las 25 viviendas construidas o financiadas.

En la columna 6 se anotan las 25 viviendas como arrastre del primer año y en la columna 7 se indica que las 25 viviendas constituyen un excedente al final de dicho año.

/En los

En los primeros días del año siguiente ingresan los 100 suscriptores del segundo año, que sumados a los del año anterior dan un total de 200 suscriptores como arrastre de suscriptores ingresados hasta la fecha, lo que se anota en la columna 2.

Estos 200 suscriptores ahorran la misma cantidad cada uno y al final del segundo año tendrán:

$$200 \times 25 \text{ por ciento} = 50 \text{ viviendas}$$

valor que se anota en la columna 3.

Las demás anotaciones son similares al caso del primer año ya que no hay amortizaciones aún.

En el tercer año el procedimiento es semejante y se pueden llenar las columnas 1 a 6 sin dificultad.

Para llenar la columna 7 hemos considerado que al final del año tercero los 100 suscriptores que venían ahorrando desde principios del primer año han completado su compromiso de ahorro y se les entregan 100 viviendas, las cuales comenzarán a pagar a contar del año siguiente. Entonces, teniendo un arrastre de casas construidas igual a 150 según columna 6, nos queda al final del tercer año una disponibilidad de 50 viviendas, cifra que se consigna en la columna 7.

En el cuarto año tenemos un total de 400 suscriptores según columna 2, número que está compuesto por 300 ahorrantes de los años 2,3 y 4 y 100 suscriptores del primer año que ya tienen su vivienda y comienzan a amortizar la deuda. Las cifras correspondientes se anotan en las columnas 8 y 9, respectivamente.

Las casas que se pueden construir en el cuarto año mediante el ahorro de los 300 suscriptores valdrá:

$$300 \times 25 \text{ por ciento} = 75 \text{ viviendas}$$

y el número de casas provenientes de la recuperación de los préstamos será

$$100 \times 5 \text{ por ciento} = 5 \text{ viviendas}$$

Las dos últimas cifras indicadas, van como en las veces anteriores en las columnas 3 y 4.

El total de viviendas que se pueden construir en el cuarto año se anota en la columna 5 y equivale a la suma de las cantidades recién indicadas:

$$75 + 5 = 80 \text{ viviendas}$$

Estas 80 nuevas viviendas, sumadas a las 50 de que disponíamos desde el año anterior según columna 7, nos da un total de 130 que disminuido en 100 viviendas que hay que entregar al grupo que inició su ahorro en el segundo año, nos arroja un excedente de 30 viviendas que se anota en la columna 7, frente al cuarto año.

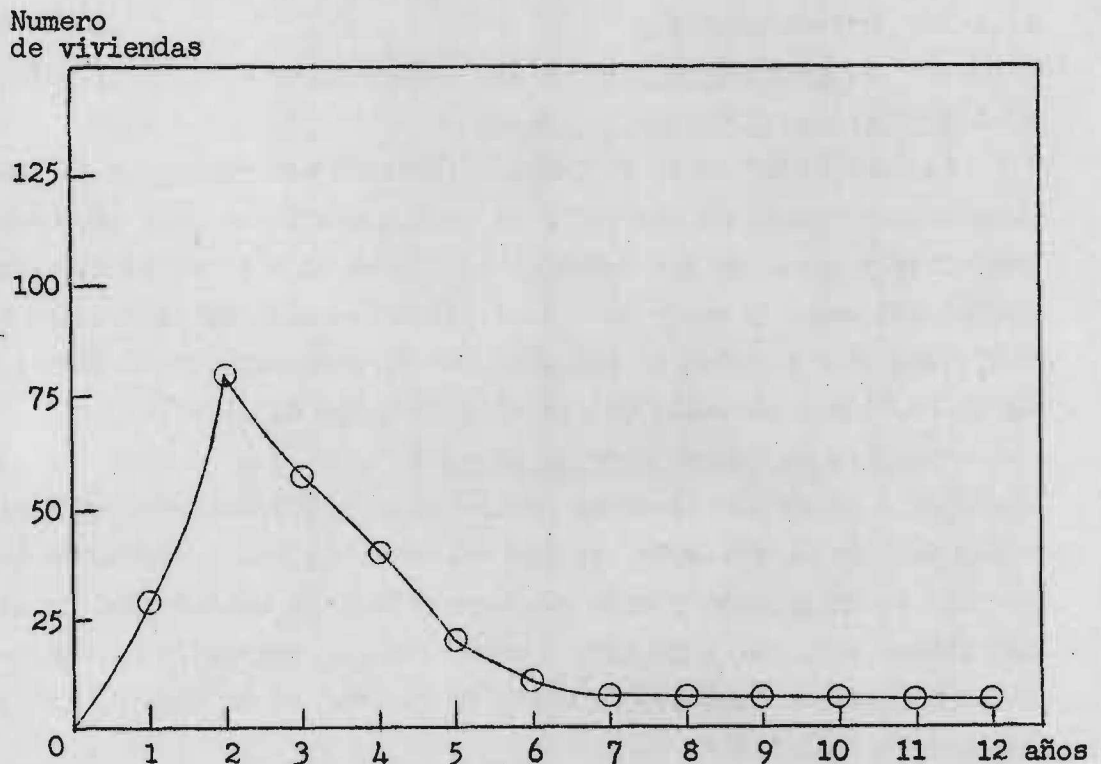
El procedimiento para ir llenando las diferentes columnas sigue igual hasta el año 9 en que ya no intervienen los 100 primeros suscriptores, quienes terminan de pagar la totalidad de su deuda a fines del año 8. Se inicia, entonces, la columna 10 que irá llevando el arrastre de los suscriptores ex-deudores hipotecarios de la Institución de Ahorro y Préstamo.

En el gráfico siguiente se ha llevado en ordenadas los excedentes al final de cada año y en abscisas el tiempo medido en año del ejemplo anterior.

Gráfico

EXCEDENTES AL FINAL DE CADA AÑO DESPUES DE OTORGADOS LOS PRESTAMOS
A LOS SUSCRIPTORES CON DERECHO A ELLOS

Escala natural



/Como se

Como se puede apreciar en el gráfico, a partir del año 8 no existen excedentes ni déficit de recursos, lo que significa que las entradas por ahorro de los suscriptores y por amortizaciones de los prestatarios cubren exactamente las necesidades de nuevos préstamos a los suscriptores que terminan su ahorro previo de 3 años, según el ejemplo desarrollado.

Por lo tanto, el plan se dice que se "estabiliza" o "entra en régimen" por cuanto el número de suscriptores nuevos que se incorporan cada año al sistema iguala al número de los nuevos propietarios y también al de los deudores que terminan de pagar su vivienda.

Si una persona hubiera practicado aisladamente el ahorro individual indicado en el ejemplo anterior, habría reunido el capital necesario para comprar o construir su vivienda en un plazo de 4 años en lugar de 3 que resulta de aplicar el sistema financiero del ahorro y préstamo, en las condiciones expuestas.

Finalmente, si otros ahorradores que no aspiren a préstamos u otros capitales ajenos al sistema ingresaron a éste, bajarían los porcentajes de ahorro y, por lo tanto, los plazos de espera de los suscriptores para alcanzar la casa propia.

3. Características de los convenios de Ahorro y Préstamo CORVI

a) Definiciones: Cuotas de Ahorro:

Sin perjuicio de la definición indicada anteriormente diremos que "denomínase "cuota de ahorro" a la unidad que sirve para efectuar los depósitos y giros en las "cuentas de ahorro para la vivienda" y cuya definición legal y demás características han sido establecidas en los artículos 26 y siguientes del DFL. No. 2, publicado en el Diario Oficial de la República de Chile de fecha 31 de julio de 1959".

"Cuentas de ahorro para la vivienda": Son las cuentas individuales que pueden abrir las personas naturales o jurídicas que lo soliciten en el Banco del Estado de Chile, en las cuales los giros y depósitos se hacen en "cuotas de ahorro" y cuya existencia ha sido establecida en el Art. 25 del citado DFL. No. 2 de 1959 y cuya forma de operación ha sido establecida por los Decretos Nos. 1996 y 2307, publicados en el Diario Oficial del 23 de Noviembre de 1959".

Cuadro 8

Año	Número			Total de casas que se cons- truyen cada año	Arrastre de casas constru- das
	Acumulado de suscrip- tores al fi- nal de cada año	De casas que se puede cons- truir con los ahorros anua- les	De casas que se pueden construir con las recup. anuales del capital pres- tado		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	100	25	-	25	25
2	200	50	-	50	75
3	300	75	-	75	150
4	400	75	5	80	230
5	500	75	10	85	315
6	600	75	15	90	405
7	700	75	20	95	500
8	800	75	25	100	600
9	900	75	25	100	700
10	1 000	75	25	100	800
11	1 100	75	25	100	900
12	1 200	75	25	100	1 000

Casas disponibles en cada año después de efectuadas las adjudicaciones exigibles	Número		
	De suscriptores en cada año que realizan ahorros	De suscriptores en cada año que están pagando amortizaciones	De suscriptores que han terminado de pagar su viv.
(7)	(8)	(9)	(10)
25	100	-	"
75	200	-	"
50	300	-	"
30	300	100	"
15	300	200	"
5	300	300	"
-	300	400	"
-	300	500	"
-	300	500	100
-	300	500	200
-	300	500	300
-	300	500	400

"Convenios de ahorro y préstamo para la Vivienda":

Son contratos entre la CORVI y cada ahorrador que desee tener casa propia, en los cuales el ahorrador, que pasa a llamarse el SUSCRIPUTOR, se compromete a efectuar depósitos sistemáticos iguales en su "cuenta de ahorro para la vivienda" y la CORVI se obliga a otorgarle un préstamo en exceso sobre sus propios ahorros al finalizar dicho período de ahorro, siempre que el SUSCRIPUTOR haya cumplido su programa de depósitos y demás cláusulas estipuladas en el Convenio mismo.

"Ahorro Previo": Llámase "Ahorro previo" a la cantidad que debe enterar el SUSCRIPUTOR mediante depósitos mensuales sistemáticos iguales, o mediante depósitos adelantados para tener derecho al Préstamo, una vez cumplido su compromiso de ahorro.

"Plazo del Ahorro Previo", o Plazo del Convenio: Llámase "Plazo del Ahorro Previo" o "Plazo del Convenio" al período pre-establecido en el Convenio a lo largo del cual el suscriptor debe completar su "ahorro previo" mediante depósitos mensuales iguales sistemáticos o por adelantado.

b) De los convenios de Ahorro y Préstamo:

Podrá establecer Convenio con la CORVI cualquier persona natural que lo solicite. También podrán suscribir convenios con la CORVI las Cooperativas de Edificación.

En el Convenio deberán consignarse los datos personales del SUSCRIPUTOR tales como nombre, número de su carnet de identidad, número de su libreta de ahorro para la vivienda, estado civil, dirección, profesión, edad y Reparación o Empresa donde trabaja, cuando sea procedente.

También quedarán consignados en el Convenio los siguientes datos: número de "cuotas de ahorro" que se compromete a depositar mes a mes el SUSCRIPUTOR, número de meses de ese ahorro mensual sistemático y de las "cuotas de ahorro" y suma del "Ahorro Previo" más el "Préstamo" lo cual constituye el "Valor del Convenio". Además quedará establecida en el Convenio la fecha en que el SUSCRIPUTOR tendrá derecho a disponer del "Valor del Convenio".

c) Del cumplimiento del Convenio:

El SUSCRIPUTOR deberá mantener al día el pago de sus compromisos mensuales y en caso de atraso de hasta dos meses consecutivos deberá ponerse al día antes del término del Convenio, para mantener la exigibilidad del "Valor del Convenio", en el plazo estipulado al efecto.

/En caso

En caso de atraso en el pago de 3 a 6 compromisos mensuales consecutivos, el otorgamiento del Préstamo se diferirá en el mismo lapso de dichos atrasos.

En caso de atraso por más de 6 meses consecutivos, quedará automáticamente sin efecto el Convenio.

Se entenderá por atraso en 2, 3 o más meses consecutivos cuando el saldo que tenga el SUSCRIPUTOR en su Libreta de Ahorro para la Vivienda sea inferior en dos, tres o más mensualidades respecto del que debería tener según el desarrollo normal de su convenio, por no haber recibido depósitos de una o más mensualidades durante dos, tres o más meses consecutivos.

d) De los préstamos:

La CORVI dará aviso al SUSCRIPUTOR, por carta certificada dirigida al último domicilio registrado por aquél en la CORVI, de la fecha en que, en conformidad con lo establecido en el respectivo Convenio, pueda disponer del "Valor del Convenio".

El SUSCRIPUTOR se obliga, para gozar de los beneficios del Préstamo, a cumplir con el ahorro sistemático indicado en el Convenio, y a no efectuar retiro alguno de estas "cuotas de ahorro" hasta la fecha de término de este Convenio, pero podrá libremente hacer depósitos adelantados en cualquier fecha. Estos depósitos adelantados estarán sujetos a las mismas normas de los ahorros ordinarios, pero no significarán disminución en el plazo estipulado para hacer exigible el "Valor del Convenio". No obstante, la CORVI podrá tomar en cuenta dicha circunstancia para el caso de que, atendidas las disponibilidades de fondos en un momento dado, pudiera la misma CORVI disminuir dicho plazo.

El préstamo que otorga la CORVI al SUSCRIPUTOR conforme al Convenio devenga el interés del 4 por ciento anual y se reconoce en "unidades reajustables". El monto del Préstamo se paga dentro de los plazos que se señalan según sea el tiempo de "Ahorro Previo" o el tiempo del Convenio.

Plazo de Pago de la Deuda

Convenio a 6 meses:	7 años
" " 1 año :	10 "
" " 2 " :	12 "

/Convenio a

Convenio a 3 años	:	14 años
" " 4 "	:	16 "
" " 5 "	:	17.5 años
" " 6 "	:	19.5 "
" " 7 "	:	19.5 "
" " 8 "	:	19.5 "
entre 9 y 15 años: 21.5 años		

La entrega del "Valor del Convenio" la efectúa la CORVI al interesado, previa comprobación de que dicho valor es suficiente para la inversión en obra proyectada por el SUSCRIPTOR y, en caso de que el monto de la operación a realizar supere a dicho Valor, el SUSCRIPTOR debe acreditar, a juicio de la CORVI, que cuenta con el financiamiento suficiente al efecto.

EL SUSCRIPTOR debe declarar no tener suscrito con la CORVI otro Convenio de igual naturaleza y, en todo caso, las partes dejan constancia de que el Suscriptor no tiene derecho sino a un sólo "Valor del Convenio".

El plazo de pago de la deuda, en caso de compraventa, comienza a regir 3 meses después de la fecha de firma de la escritura correspondiente.

En caso de construcción, la deuda comienza a amortizarse 9 meses después de la firma de la escritura de mutuo.

En ambos casos el Préstamo a deuda inicial se fija al "valor provisional" de la "cuota de ahorro" en la fecha de la escritura respectiva y se traduce en esa misma oportunidad a "unidades reajustables" al valor oficial vigente.

4. Sistema de Convenios de Ahorro y Préstamo

a) Tabla de Convenios

En el cuadro adjunto se presentan los principales elementos del sistema de Convenios estudiados para la CORVI.

Los plazos de ahorro previo van de 6 meses a 15 años según puede verse en la columna 1 del referido cuadro.

En adelante, cuando se hable de un plan a n años o meses, se debe entender que se trata de un Convenio o conjunto de Convenios con n años o meses de ahorro previo.

/La columna

La columna 2 indica el porcentaje de ahorro previo, en relación al valor total del Convenio, que los suscriptores deben reunir para tener derecho al préstamo.

Como se puede ver, este porcentaje de ahorro previo tiene valores menores en los planes más largos, lo cual permite que puedan optar a vivienda sectores con menor capacidad de ahorro.

La columna 3 indica el financiamiento teórico que debe prestar la CORVI a cada Plan en forma individual. Es decir, no se considera el efecto beneficioso de la combinación de planes.

El porcentaje de préstamo que recibe el suscriptor en cada plan y los respectivos plazos de pago de la deuda se indican en las columnas 5 y 6.

El dividendo de pago del préstamo, indicado en la columna 7, resulta de aplicar la tabla de intereses compuestos de 1/3 por ciento mensual al préstamo indicado en la columna 5.

b) Tabla de recursos propios de los planes y aporte ajeno a los mismos

Los porcentajes de ahorro previo propuestos no autofinancian los planes ya que se requiere un financiamiento exterior al sistema de convenios.

Los porcentajes teóricos que autofinancian los planes son muy altos para ser aceptados por el público y además, son innecesarios ya que el sistema de ahorro y préstamo cuenta con varias fuentes características de financiamiento exterior, siendo las principales, las siguientes:

Ahorro Libre: Está constituido por los depósitos de las personas que no han suscrito convenios y, por lo tanto, no optan a préstamos por este sistema.

Ahorro Congelado: Son los depósitos practicados por las Empresas Industriales, Agrícolas y Comerciales afectas al impuesto del 5 por ciento de sus utilidades (aumentado en un 40 por ciento) establecido en el Art. 20 del DFL. No. 285 de 1953.

c) Otras fuentes o situaciones que producen financiamiento:

Entre ellas citaremos la mora y el retiro durante el período de ahorro previo de los suscriptores de convenios, los ahorros extraordinarios, la demora en hacer uso del crédito hipotecario y las amortizaciones extraordinarias.

Cuadro 9

Tiempo de ahorro previo		Ahorro previo de los Suscriptores	Aporte de la CORVI	Porcentaje que financia el sistema	Prestamos en total recibe el suscript.	Plazo total de la deuda	Dividendo mensual 1/3 % Mens. Int. referido al préstamo o/oo
Años =	Meses	%	%		%	Meses	
1/2	6	44	38.99	17.01	56	84	13.7
1	12	41	37.86	21.14	59	120	10.1
2	24	37	34.78	28.22	63	144	8.8
3	36	35	32.60	32.40	65	168	7.7
4	48	33	31.22	35.78	67	192	7.1
5	60	31	30.90	38.10	69	210	6.6
6	72	30	29.20	40.80	70	234	6.2
7	84	28	28.70	43.20	72	234	6.2
8	96	27	27.64	45.36	73	234	6.2
9	108	26	26.70	47.30	74	258	5.8
10	120	25	25.95	49.05	75	258	5.8
11	132	25	24.35	50.65	75	258	5.8
12	144	25	23.89	52.11	76	258	5.8
13	156	23	23.50	53.50	77	258	5.8
14	180	22	22.04	55.96	78	258	5.8