

Deudores Habitacionales: Una Historia que Continúa

A pesar de los avances en las negociaciones con los deudores habitacionales, la política de vivienda no puede ceder constantemente a la fuerte presión por parte de aquellos que no pagan sus dividendos. La política habitacional debe premiar a las personas que ahorran y se esfuerzan para acceder a su mejor alternativa según su condición económica.

Hace unos días, el Ministerio de Vivienda anunció un programa de ayuda al pago de dividendos a una parte de los deudores habitacionales. La propuesta es el resultado de 6 meses de trabajo con dirigentes de agrupaciones sociales y de las amenazas que ha recibido el nuevo Gobierno de movimientos como ANDHA (Agrupación Nacional de Deudores Habitacionales), conocidos por sus acciones mediáticas durante la administración anterior.

A pesar del avance en las negociaciones y de la gradualidad de las medidas, sigue siendo una mala señal para la política social cada vez que los beneficios se gatillan a través de presiones. Esto hace que, a la larga, las personas tiendan a no respetar sus compromisos pactados originalmente. Y esto último no sólo encarece los subsidios habitacionales, sino que atenta contra la política habitacional de nuestro país.

En esta edición:

Deudores Habitacionales:
Una Historia que Continúa

Las Elecciones en
Venezuela: Cambios en las
Reglas del Juego

Historia de los Beneficios de los Deudores Habitacionales

Los deudores habitacionales son personas que recibieron una vivienda social y pactaron un crédito con una entidad bancaria. Antiguamente, la deuda era contraída con el mismo Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU) y, por esa razón, se distinguen 2 tipos de deudores: los deudores SERVIU y los deudores con el sistema financiero. Como el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) ya no otorga créditos, se espera que los deudores SERVIU desaparezcan con el tiempo.

El tema de perdonar las deudas no es nada nuevo. En el 2005, los deudores del SERVIU alcanzaban el 72% mientras que los deudores con instituciones financieras ascendían al 36,7%. En ese entonces, el SERVIU condonó el 100% de la deuda de los beneficiarios en situación de indigencia; a los beneficiarios en situación de pobreza se les entregó un subsidio valorado entre 48,76 y 80 UF; mientras que los deudores no pobres recibieron como mínimo 12 UF en subsidios.

Nuevamente, en el año 2007 el Ministerio anunció que se condonarían las deudas a los beneficiarios cuyas viviendas presentaran problemas de construcción; deudores de créditos originados hasta 1977; y deudores con un saldo de deuda inferior a 15 UF. Para el resto de los deudores, se subvencionó el total de la deuda si cumplían ciertos requisitos y cancelaban un copago.

Entre otras iniciativas, en el año 2009 se subvenciona el 60% y 50% del dividendo de los beneficiarios que pertenecían al 1er Quintil y estaban al día con los pagos del Programa Especial para Trabajadores, Programa de Vivienda Básica Privada o Nueva Básica. Además, se subsidió una prima de seguro de desempleo para toda la cartera de deudores.

Así, en la última década, se ha salido en auxilio sistemáticamente de las personas que se han atrasado en sus pagos.

Propuesta 2010

Esta iniciativa busca solucionar la situación de personas que tengan dificultades para pagar sus deudas habitacionales, razón por la cual sólo podrán acceder a este beneficio las personas pertenecientes al 1er y 2do Quintil de la Ficha de Protección Social.

La propuesta entregada por el MINVU beneficiaría a cerca de 80 mil familias, subsidiando sus dividendos en 60%, 50%, 25% o 20% dependiendo del nivel de vulnerabilidad del beneficiario. En el Cuadro Nº 1 se muestran cuáles son los beneficios generales de esta iniciativa.

La propuesta tiene un tratamiento especial para los deudores habitacionales que presenten enfermedades catastróficas o tengan un alto grado de discapacidad según el Registro Nacional de la Discapacidad. Los casos serán evaluados individualmente por una Comisión presidida por la ministra de Vivienda y Urbanismo. En este caso, las personas podrán postular hasta el 100% del pago del dividendo. Existe un copago de 1 y 2 UF dependiendo de si las deudas están al día o no.

Adicionalmente, será contratado un seguro de desempleo para las familias de menores ingresos. El seguro tendrá una vigencia de 4 años y cubrirá

hasta 4 pagos de dividendos. Con esta medida se espera proteger a 300 mil familias.

Cuadro Nº 1
BENEFICIOS GENERALES

	1º Decil	2º Decil	3º Decil	4º Decil
Puntos Ficha Protección Social (1)	Entre 2.072 y 6.035	Entre 6.036 y 8.500	Entre 8.501 y 10.320	Entre 10.321 y 11.734
Beneficio	Subvención 60% del dividendo pagado al día	Subvención 50% del dividendo pagado al día	Subvención 25% del dividendo pagado al día	Subvención 20% del dividendo pagado al día

(1) Puntos FPS al 30/11/2010

Fuente: Libertad y Desarrollo.

Para postular al beneficio, el precio de la vivienda debe ser menor o igual a UF 650; el beneficiario debe tener ingresos menores a 500 mil pesos y pertenecer al 1er o 2do Quintil de vulnerabilidad según la Ficha de Protección Social al 30 de Noviembre del 2010. Además, debe ser propietario de la vivienda y tener sus pagos al día. El postulante debe suscribir una declaración en la que informa que habita en la vivienda y que su deuda es de un programa no vigente.

En el caso que un postulante no tenga sus pagos al día, pero cumpla con el resto de los requisitos, éste podría postular al beneficio sólo si paga o reprograma su deuda. Para acceder a la reprogramación, las personas deben pagar 1 UF.

Para postular también se requiere un mandato que le otorga al MINVU el poder para verificar los antecedentes del postulante. Esta información será validada con instituciones públicas como el Servicio de Impuestos Internos o el Instituto de Previsión Social.

Esta iniciativa tendrá un costo de 125 mil millones de pesos. El desembolso de esta iniciativa se realizará de forma gradual, a medida que los beneficiarios paguen la parte del dividendo que les corresponda.

Como parte del anuncio, también se informó que existen 10 mil personas morosas que cuentan con los recursos para pagar sus deudas. A estas personas se les dio un ultimátum para que se acerquen al SERVIU y regularicen su situación. En caso contrario, a partir del 1ro de enero de 2011 se iniciarían los desalojos correspondientes.

Efectos de Beneficiar a los Deudores Habitacionales

Este tipo de iniciativas contradice el principio de la política habitacional que busca premiar el ahorro y el esfuerzo. En la medida en que el Gobierno continua ayudando a pagar las deudas de los que no cumplen sus compromisos, el incentivo a no pagar y presionar va a ser cada vez mayor. Todo esto termina encareciendo y desfocalizando la política habitacional.

Los subsidios habitacionales han producido distorsiones no menores en el mercado de las viviendas. Una de ellas es que por lo general los hogares con menores ingresos (Decil 1 y 2) ocupan viviendas propias pagadas. Caso contrario se observa en los hogares de mayores ingresos (Decil 10) que están pagando su vivienda (Cuadro Nº 1). Si se quiere una política social sustentable, se deben mejorar las condiciones para que los hogares de menores ingresos puedan adquirir compromisos con el sector financiero, acordes, claro, con su situación económica.

Cuadro Nº 2
SITUACIÓN EN QUE OCUPA LA VIVIENDA
ENTRE DECILES POR HOGAR

	Decil 1	Decil 2	Decil 10	Promedio
Propia pagada	61,9	59,9	38,4	54,5
Propia pagándose	3,7	6,0	27,3	12,4
Propiedad compartida	0,7	0,6	0,3	0,5
Arrendada	10,4	12,7	27,0	17,0
Cedida	20,9	19,1	6,7	14,5
Usufructo	0,7	0,5	0,2	0,4
Ocupación irregular	1,7	1,2	0,2	0,8

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la CASEN 2009.

Las cifras del Cuadro Nº 2 son, en parte, un reflejo del problema de acceso a créditos de instituciones financieras por parte de un beneficiario de un subsidio habitacional. La iniciativa del MINVU se hace cargo de parte de este problema, ya que no se estarían condonando las deudas sino que se subsidiarían los dividendos a las personas que más lo necesitan, manteniendo la duración de los flujos de caja de las letras hipotecarias. De esta forma, se logra potenciar el acceso al crédito para las personas de menores ingresos.

Por otro lado, cuando los créditos cuentan con una garantía estatal implícita, las instituciones financieras pierden el incentivo a evaluar los riesgos en forma rigurosa, incubando así a futuros deudores habitacionales morosos.

Conclusión

A pesar de los avances en las negociaciones con los deudores habitacionales, la política de vivienda no puede ceder constantemente a la fuerte presión por parte de aquellos que no pagan sus dividendos y a las exigencias de nuevos beneficios. La política habitacional debe premiar a las personas que ahorran y se esfuerzan para acceder a su mejor alternativa según su condición económica.

Además, la información que entrega el MINVU en relación al tema de los deudores no está sistematizada. Sería recomendable que dieran a conocer las cifras de forma periódica para que sea posible catastrar el problema y que las soluciones provengan de este diagnóstico y no de presiones de organizaciones de los deudores habitacionales.

Por su parte, la ayuda que se entrega a familias cuyos miembros sufren discapacidad o tienen problemas que afectan seriamente su condición económica, debe estar alineada y coordinada con otro tipo de beneficios como los subsidios monetarios o pensiones varias. Actualmente, estas personas ya están siendo beneficiadas, ya que la Ficha de Protección Social entrega un mayor puntaje a las familias con esas características. En especial a los discapacitados. En ese sentido, si se quiere proteger a los beneficiarios de una posible discapacidad o desempleo, sería interesante incorporar un seguro por este concepto, con un diseño que prevenga el abuso.

Finalmente, es necesario seguir promoviendo condiciones para que las instituciones financieras se interesen por el segmento de ingresos medio bajo, incentivando la competencia y mejorando el acceso de este segmento a los beneficios de los mercados financieros.