



**ANALISIS DE LAS ASOCIACIONES DE AHORRO Y
PRESTAMO (1965-1973)**

**Sonia Bergen
María del C. Vega**

INDICE

1. Introducción
2. El crédito para vivienda en Chile
3. Las Asociaciones de Ahorro y Préstamo y su forma de operar
 - 3.1. ¿Qué son las Asociaciones de Ahorro y Préstamo?
 - 3.2. ¿Cómo operan las Asociaciones de Ahorro y Préstamo?
 - 3.2.1. Operaciones de préstamo
 - 3.2.1.1. Préstamos para la construcción, terminación y ampliación de viviendas
 - 3.2.1.2. Préstamo para adquisición de viviendas terminadas
 - 3.2.2. Ahorro financiero captado por las Asociaciones
 - 3.2.2.1. Depósitos de ahorro libre
 - 3.2.2.2. Depósitos de ahorro obligado
 - 3.2.3. Reajustabilidad
4. Análisis de los balances consolidados de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo
 - 4.1. Valor total, estructura del activo y tendencia experimentada por cada una de sus partidas
 - 4.1.1. Disponibilidades
 - 4.1.2. Préstamos hipotecarios
 - 4.1.2.1. Número de préstamos finiquitados y superficie financiada a través de éstos
 - 4.1.2.2. Número de deudas hipotecarias incorporadas anualmente según niveles de ingreso
 - 4.1.2.3. Condiciones de acceso al préstamo
 - 4.1.3. Inversiones
 - 4.1.4. Servicios y deudas por cobrar
 - 4.1.5. Activo transitorio, inmovilizado y nominal

- 4.2. Estructura del pasivo y tendencia experimentada por cada una de sus partidas
 - 4.2.1. Reservas
 - 4.2.2. Depósitos de ahorro
 - 4.2.3. Mercado primario
 - 4.2.4. Mercado secundario
 - 4.2.5. Préstamos hipotecarios por pagar
 - 4.2.6. Servicios y obligaciones por pagar
 - 4.2.7. Pasivo transitorio

5. Las Asociaciones de Ahorro y Préstamo como promotores del ahorro financiero y de la inversión en viviendas
 - 5.1. Total de fondos captados del público
 - 5.2. Relación entre los fondos captados del público y los préstamos de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo
 - 5.3. Importancia del ahorro financiero de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo en el total del ahorro financiero del país
 - 5.4. Participación de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo en la construcción de viviendas del sector privado

6. Reformas sugeridas para la operatoria de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo
 - 6.1. Índice de reajustabilidad
 - 6.2. Derogación del control de arriendos sobre las viviendas económicas nuevas
 - 6.3. Liberación de la tasa de interés que pueden pagar y cobrar las Asociaciones
 - 6.4. Fijación libre de los requisitos para optar a los préstamos y el costo de éstos, realizada por las Asociaciones
 - 6.5. Revisión periódica de la definición de vivienda económica

1. INTRODUCCION

La importancia alcanzada por las Asociaciones de Ahorro y Préstamo (A.A.P.) ha sido considerable, lo que refleja que a diciembre de 1972 captaron cerca del 39 por ciento del ahorro financiero nacional, habiendo concedido hasta esa fecha préstamos hipotecarios para compra, construcción, ampliación y terminación de viviendas, con una superficie de 8.170.000 m².¹

Dado el importante papel asignado a las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, es de gran relevancia hacer un estudio de dichas instituciones que contemple un período que permita examinar la evolución de las mismas.

Ante esto, y por no haber otros estudios que abarquen este tema, el objetivo de este trabajo ha sido el de analizar

¹Informativo Estadístico. Caja Central de Ahorros y Préstamos (1965-1973)

las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, a través de un período de nueve años, desde 1965 a 1973.

El análisis de las A.A.P. que se presenta en este trabajo, pretende dar una visión general de la evolución de las mismas como instituciones promotoras del ahorro financiero y de la inversión en vivienda, a lo largo del período 1965-1973. Además, permite predecir, en parte, algunos aspectos acerca de lo que cabe esperar del futuro de dichas Asociaciones, de mantenerse las tendencias observadas.

Antes de entrar al desarrollo mismo de este artículo, se consideró conveniente adelantar, a continuación, un extracto de las principales conclusiones a que se llegó.

A partir del análisis de los balances consolidados de las A.A.P., puede observarse un crecimiento del volumen de operaciones de estas instituciones a lo largo del período considerado hasta junio de 1972, para luego decaer bruscamente en 1973.

Los activos de las A.A.P. crecen en términos reales a una tasa promedio anual de 30,2 por ciento hasta junio de 1970. A partir de esta fecha se observa una fuerte baja en dicha tasa de crecimiento, siendo negativa en el promedio de los últimos tres años, -1,8 por ciento. Las principales operaciones de las Asociaciones, que corresponden a los préstamos concedidos y a los depósitos de ahorro captados, que habían crecido hasta junio de 1970 a una tasa promedio anual de 31,0 por ciento y 25,3 por ciento, respectivamente, decrecieron en los últimos tres años a una tasa media anual de -7,3 por ciento y -5,7 por ciento, en cada caso.

Las cifras de los últimos años se explican fundamentalmente por la incertidumbre política y económica que caracterizó el período 1970-1973, y que afectó tanto el ahorro financiero como la demanda por préstamos de las Asociaciones.

El sistema de reajuste aplicado hasta junio de 1973, no permitió el mantenimiento del poder adquisitivo real de las operaciones, por basarse en un índice de precios que estaba sujeto a un control riguroso que subestimó la verdadera inflación. Dicho sistema de reajuste originó una redistribución de ingresos arbitraria, de ahorrantes a prestatarios, lo cual trajo como consecuencia que los ahorrantes se alejaran de las Asociaciones.

La menor demanda de préstamos de las Asociaciones que se reflejó en un menor volumen real de colocaciones y una menor superficie financiada, se debió en parte a la nueva ley de arriendos² que quitó incentivos a la construcción de viviendas de renta.

La significativa baja del monto de los préstamos que se concedieron, dio por resultado un aumento de la liquidez de las Asociaciones, destinando éstas parte de sus fondos a inversiones financieras, por la necesidad de obtener rendimientos por los depósitos que recibieron a determinado costo.

De persistir los defectos en el sistema de reajustabilidad y el control de los arriendos de viviendas, las A.A.P. tenderán inevitablemente a perder importancia, agravándose así el problema habitacional del país.

2. EL CREDITO PARA VIVIENDAS EN CHILE

Para poder explicar los motivos que movieron a las autoridades nacionales a la creación del Sistema Nacional de Ahorros y Préstamos (SINAP), consideramos importante estudiar la situación en que se encontraba el crédito para vivienda en Chile en 1960, fecha de creación de las Aso-

²Ley 17.600 del 3 de diciembre de 1971, que fijó el aumento legal en 11 por ciento del avalúo fiscal de la vivienda, siendo estos avalúos muy inferiores al valor comercial de los inmuebles.

ciaciones de Ahorro y Préstamo.

Considerando que el costo de construcción o adquisición de viviendas es relativamente elevado respecto del ingreso a corto plazo de las personas, se hace necesario crear los instrumentos que permitan facilitar la compra de viviendas, ya sea mediante la concesión de créditos a mediano o largo plazo o mediante la creación de un mecanismo eficiente para hacer ahorros pequeños y periódicos hasta reunir el monto requerido para la adquisición de una vivienda.

El crédito para vivienda estuvo hasta el año 1906 principalmente a cargo de instituciones bancarias, las cuales otorgaban para este efecto créditos hipotecarios sin que existiera una política que considerara el destino del préstamo. Estos eran a plazos variables y se servían con el interés legal y las amortizaciones que se convinieran. No se trataba de un sistema para estimular en forma preferente la construcción de viviendas, sino más bien de una operación hipotecaria en busca de créditos para los fondos disponibles.

La legislación habitacional chilena se inicia en 1906, siendo el Estado el único gestor de esta política hasta el año 1953.

A fines de la década del 50 (1958-1959), el problema habitacional hacía crisis en Chile. Existían instituciones crediticias tanto especializadas (fundamentalmente la Corporación de la Vivienda y las Instituciones de Previsión) como no especializadas (bancos comerciales y del Estado, bancos hipotecarios y empresas constructoras) en créditos para viviendas. El problema radicaba en que todos estos organismos otorgaban préstamos no reajustables a largo y mediano plazo y operaban con un interés nominal fijo, generalmente inferior a la tasa de inflación. Como resultado de esto, dichas instituciones fueron desfinanciándose con el tiem-

po, puesto que recuperaban una proporción real cada vez menor de los préstamos. Además, los bancos optaron por efectuar operaciones de crédito de muy corto plazo, las que no eran las más adecuadas para financiar la compra o construcción de viviendas.

Debido a estas circunstancias, surgió la necesidad de crear un sistema reajutable de ahorro y préstamo, de modo que mediante el ahorro financiero y el crédito se facilitara la adquisición de viviendas, manteniéndose el poder adquisitivo de los ahorros y recuperándose el préstamo en su valor real.

3. LAS ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO Y SU FORMA DE OPERAR

3.1. ¿Qué son las Asociaciones de Ahorro y Préstamo?

El Sistema Nacional de Ahorros y Préstamos (SINAP), nació en Chile mediante el DFL N° 205, de 1960. Este cuerpo legal es el Estatuto Orgánico del Sistema y en virtud del mismo se creó la Caja Central de Ahorros y Préstamos y se autorizó la formación de Asociaciones de Ahorro y Préstamo. Posteriormente, mediante el Decreto Supremo N° 11.429 del Ministerio de Hacienda, publicado en el Diario Oficial el 17 de noviembre de 1960, se dictó el Reglamento del DFL N° 205 cuyo texto definitivo se fijó por la Ley 16.807 del 20 de julio de 1968. La finalidad del SINAP es fomentar el ahorro y propender a la adquisición y edificación de viviendas.

La Caja Central de Ahorros y Préstamos es un organismo autónomo, con personalidad jurídica, a cuyo cargo está la aplicación del DFL N° 205 y la supervigilancia de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo. Está sometida a la vigilancia de la Superintendencia de Compañías de Seguros, Sociedades Anónimas y Bolsas de Comercio. Sus relaciones con el Gobierno se ejercen a través del Ministerio de la

Vivienda y Urbanismo y está sometida a la fiscalización de la Contraloría General de la República. Sus operaciones gozan de la garantía del Estado.

Las A.A.P. son instituciones financieras, de carácter mutual y regional, regidas por normas de derecho privado, administradas por un Directorio elegido por los asociados, sometidas a la jurisdicción de la Caja Central de Ahorros y Préstamos, y cuya finalidad primordial es la de recibir depósitos en cuentas individuales de ahorro y darlos en préstamos hipotecarios para la construcción, adquisición, ampliación o terminación de viviendas económicas.³

Estas asociaciones tienen un importante papel en la solución del problema habitacional, problema que afecta a diversos sectores de nuestra sociedad, especialmente en el aspecto social y sanitario. De este modo, se la ha asignado, en el programa nacional de viviendas, una cierta cuota destinada a determinados grupos socio-económicos. Otras instituciones deben cubrir al resto de este déficit habitacional.

3.2. ¿Cómo operan las Asociaciones de Ahorro y Préstamo?

Como se señaló anteriormente, el objetivo primordial

³De acuerdo con la letra g) del artículo 1.º del DFL N.º 205 de 1960, son "viviendas económicas", para los efectos del mismo, las definidas y reglamentadas en el DFL N.º 2 de 1959, y éste, en su artículo 1.º, define como tales a "las que se construyen en conformidad a sus disposiciones, tengan una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados por unidad de vivienda y reúnan los requisitos, características y condiciones que determine el Reglamento Especial que dicte el Presidente de la República". Dicho Reglamento fue dictado en virtud del D. S. N.º 1.609 del Ministerio de Obras Públicas, aparecido en el Diario Oficial del 5 de septiembre de 1959, el que ha sido modificado en varias oportunidades por decretos del mismo Ministerio y por decretos del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

de las Asociaciones es el de otorgar préstamos para la construcción, ampliación, terminación o adquisición de viviendas financiadas mediante la captación de ahorros financieros.

3.2.1. Operaciones de préstamo

3.2.1.1. Préstamos para la construcción, terminación y ampliación de viviendas. Habiéndose creado las A.A.P. como una alternativa para paliar el déficit habitacional del país, se observa que el principal objetivo de su política crediticia es propender a la construcción de viviendas económicas, en sitio propio o adquirido con financiamiento de la A.A.P., ya sean casas o edificios de departamentos. Las viviendas que se construyan pueden también ser industrializadas o prefabricadas.

Estos préstamos pueden obtenerse tanto por los depositantes que sean personas naturales (operaciones individuales) como por las cooperativas de edificación de viviendas (operaciones de cooperativas) y las sociedades de hasta veinte personas (operaciones de grupo)

Además de los préstamos originales para la construcción misma de la vivienda, las A.A.P. pueden conceder préstamos adicionales para su terminación o ampliación. En efecto, a partir de 1967, se autorizó la concesión de un nuevo préstamo, llamado de terminación, al deudor que había obtenido antes un mutuo para construcción.⁴ El préstamo para terminación de viviendas permite hacer habitable una vivienda económica que se encuentra en obra gruesa o en mayor estado de avance. El préstamo para ampliación de viviendas se otorga cuando una vivienda económica resulta insuficiente para el grupo familiar del solicitante.

⁴Circular correlativa N°464 de la Caja Central de Ahorros y Préstamos, marzo de 1967.

El valor del préstamo de construcción se entrega por parcialidades, mediante la presentación y la revisión de estados de pago por obra efectivamente ejecutada.

3.2.1.2. Préstamos para adquisición de viviendas terminadas. Otro de los objetivos principales de la política crediticia de las A.A.P. es fomentar la adquisición de viviendas económicas mediante préstamos.

Sin embargo, a partir de 1963 se ha permitido a las A.A.P. la concesión de préstamos hipotecarios para la compra de viviendas no económicas (no DFL 2), entregándose a la Caja Central de Ahorros y Préstamos la facultad de reglamentar su aplicación, y a condición de que el vendedor acepte que el total del préstamo le sea depositado en una cuenta de ahorro abierta a su nombre (en la A.A.P. que concedió tal préstamo), contra la cual no podrá girar sino para construir viviendas económicas.⁵ En 1973 se introdujeron algunas modificaciones en el sentido de que el total del préstamo para adquirir la vivienda no DFL 2 puede también quedar depositado en valores hipotecarios reajustables a nombre del vendedor de la vivienda (en la A.A.P. que concedió el préstamo), pudiendo girarse dichos fondos en un plazo que varía entre 2 y 5 años, sin restricciones respecto del uso que a esos fondos deba dar el vendedor de la vivienda.⁶

Las viviendas que se adquieran con estos préstamos pueden también ser industrializadas o prefabricadas.

3.2.2. Ahorro financiero captado por las Asociaciones. Se puede clasificar el ahorro financiero de acuerdo a los siguientes grupos.

⁵Artículo 88 del DFL N°205, agregado por la ley 15.613 del 13 de febrero de 1963.

⁶Circular correlativa N°642 de la Caja Central de Ahorros y Préstamos, abril de 1973.

3.2.2.1. Depósitos de ahorro libre. Estos depósitos provienen fundamentalmente de las personas y cooperativas interesadas en cumplir con el requisito de ahorro previo y permanencia para adquirir una vivienda a través del SINAP. También tiene acceso a este tipo de cuenta toda persona que desee ahorrar con cualquier otro fin. Existen además depósitos de ahorro especiales que no dan derecho a préstamos pero que perciben un interés más alto que los depósitos corrientes y también poseen mayor liquidez.

3.2.2.2. Depósitos de ahorro obligado. Estos depósitos corresponden a fondos que determinadas instituciones y firmas están obligadas a mantener en las Asociaciones. Tales depósitos corresponden a las empresas privadas (impuesto CORVI del 5 por ciento a las utilidades), a las cajas de previsión y a los depósitos congelados por la venta de viviendas no DFL 2.

En general, estas cuentas gozan de todos los derechos y beneficios de los depósitos de ahorro libre, con la salvedad de que sus giros son más restringidos. Deben corresponder a gastos para financiar la construcción o adquisición de viviendas económicas.

Todos los depósitos de ahorro ganan un interés máximo de 5 por ciento anual más el reajuste, con excepción de los depósitos especiales que devengan un 8 por ciento.

Estos topes máximos son fijados por la Caja Central sobre el saldo nominal de los depósitos (antes del reajuste), de modo que a mayor inflación menor es el interés real que perciben los depósitos de ahorro.

Este control de la Caja Central impide que las Asociaciones compitan entre sí por los depósitos del público, beneficiándose así las instituciones más ineficientes.

3.2.3. Reajustabilidad. Una de las características fundamentales de las A.A.P. es la reajustabilidad de sus

operaciones por un índice de precios determinado. La reajustabilidad se hizo indispensable porque en Chile hasta 1959 la tasa de inflación anual era muy superior a la tasa de interés legal pagada a los ahorrantes en las instituciones financieras o a través de los instrumentos financieros. Por lo tanto, cualquier persona que efectuara ahorros en títulos financieros, perdía anualmente un monto sustancial de lo ahorrado. Dicho en otros términos, la tasa de interés real era negativa para el ahorrante.⁷

Para superar esta situación surgió la tesis del crédito y el ahorro reajutable, que fue aplicada en las Asociaciones de Ahorro y Préstamo. En esta forma, el ahorrante conserva el poder adquisitivo de sus ahorros y gana un interés; el acreedor, por su parte, debe cancelar la deuda en términos reales y en esta forma deja de percibir los beneficios de una desvalorización que en el largo plazo reduce la deuda a cantidades ínfimas.

En las A.A.P., las cuentas de ahorro y las deudas hipotecarias (capital prestado, saldo de la deuda y dividendos) se reajustan al 30 de junio de cada año de acuerdo con el porcentaje de variación del Índice de Sueldos y Salarios o del Índice de Precios al Consumidor, de abril a abril, eligiéndose el índice que tenga la menor variación⁸. El índice así calculado se conoce como Índice de Reajuste del SINAP (IRS).

Como se dijo anteriormente, el mantenimiento del poder adquisitivo de los ahorros es indispensable para in-

⁷Entre 1940 y 1965, "la tasa de inflación fue en promedio cercano al 29 por ciento anual, la tasa de interés pagada a los ahorrantes no sobrepasó el 16 por ciento y en promedio fue bastante inferior". En: J. Fuenzalida y S. Undurraga, El crédito y su distribución en Chile, pág. 68.

⁸Hasta 1967, el porcentaje se rebajaba en una unidad y se desprecaban las fracciones. Desde 1968, sólo se desprecia la fracción.

teresar al público para que deposite estos fondos en las Asociaciones de Ahorro y Préstamo (A.A.P.) y así mantener o aumentar los recursos prestables

Sin embargo, la reajustabilidad significa conservar el poder adquisitivo sólo en la medida en que el índice de reajuste que se aplique permita compensar toda la desvalorización monetaria ocasionada por la inflación.

Con el objeto de visualizar hasta qué punto el reajuste aplicado por las A.A.P. permite compensar dicha pérdida, se comparan a continuación (cuadro N° 1) el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.), el Índice de Costo de edificación Media (I.C.E.M.) y el Índice de Sueldos y Salarios (I.S.S.).

Cuadro N° 1

Comparación de índices
(variación porcentual)

Año	ICEM ¹	IPC ²	ISS ³
1965	42,1	32,2	54,0
1966	31,9	20,4	36,0
1967	28,3	17,0	42,2
1968	30,8	25,6	20,5
1969	34,0	33,2	50,1
1970	40,3	30,9	43,8
1971	36,5	20,2	53,0
1972	61,3	38,1	40,3
1973	244,1	195,5	176,2

Fuente: Informativos Estadísticos, CCAP (1965-1973).

¹Índice de m². Costo de Edificación Media para viviendas de un piso y 69,80 m², Cámara Chilena de la Construcción. Para el período 1965-1968 el índice corresponde a viviendas de 118,6 m².

²Índice de Precios al Consumidor, INE.

³Índice de Sueldos y Salarios, INE.

Se consideró el Índice de Precios al Consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), por ser el índice usualmente utilizado para medir la inflación en el país y, además, por ser junto con el Índice de Sueldos y Salarios el determinante del Índice de Reajuste del SINAP.

El I.P.C. es representativo de toda la población del Gran Santiago, cualquiera sea su condición socio-económica. Los precios de los bienes y servicios incluidos en este índice se recogen a través de encuestas mensuales en los lugares en que se expenden estos bienes y servicios. Con respecto a esta medición, se ha venido manifestando desde hace varios años la preocupación de que no refleja adecuadamente los cambios reales ocurridos en los precios.⁹ Esta preocupación ha aumentado en estos últimos años, especialmente en 1972 y 1973. El notable aceleramiento del proceso inflacionario, el fuerte control de precios a que están sujetos los bienes y servicios que aparecen en el I.P.C., y la escasez, han provocado serios problemas de abastecimiento y la aparición de un mercado paralelo (mercado negro), en el cual los precios pagados por los consumidores son mucho más altos que los precios oficiales que registra el I.N.E. en su Índice de Precios al Consumidor.

Por este motivo, el I.P.C. ha dejado de ser un índice aceptable para medir la inflación efectiva. La aplicación de los reajustes, basada en este índice, no permite por lo tanto compensar toda la pérdida de poder adquisitivo ocasionada por la inflación, desalentando a las personas a entregar sus ahorros a las Asociaciones.

⁹Véase Departamento de Economía, Universidad de Chile (Occidente), Índice de precios y abastecimiento del consumidor-Gran Santiago, marzo de 1973, "Prólogo". Escuela de Administración, Universidad Católica de Chile, Documento de Trabajo N°2, noviembre de 1972, "Estudio sobre el ahorro de las personas", pág.19. Jorge García y Hugo Freyhoffer, La tasa efectiva de la inflación en Chile entre 1961 y 1968 y el comportamiento de los agentes económicos, Instituto de Economía y Planificación de la Universidad de Chile, 1970.

Este hecho se vio agravado, aún más, en 1973 si se considera que la variación del Índice de Sueldos y Salarios en el período abril 1972-abril 1973 es inferior a la variación del I. P. C. en el mismo período, debido a la política de reajuste discriminada aplicada por el Gobierno.

El I. S. S. mide las variaciones efectivas de los sueldos y salarios. Para efectos del cálculo del I. S. S. se consideran las variaciones en el período abril-abril, puesto que este índice es calculado trimestralmente para enero, abril, julio y octubre.

El Índice de Sueldos y Salarios es un índice del precio de un servicio no homogéneo a través del tiempo. Tiene que ir creciendo aunque no haya inflación, debido a aumentos en la productividad de la mano de obra. Este hecho tiende, por lo tanto, a sobrevalorar el índice, por lo cual no sirve para medir la tasa efectiva de inflación. Se le emplea para evitar que el reajuste de los dividendos exceda el reajuste de sueldos y salarios y las posibilidades de pago del deudor hipotecario.

Se consideró, por otra parte, el Índice de Costo de Edificación Media, por ser a nuestro juicio más real como indicador de la inflación, puesto que los productos, que considera no están sometidos a un control de precios tan riguroso como lo están los productos que sirven de base para el cálculo del I. P. C. Las variaciones de este índice superan en todos los años considerados las variaciones del I. P. C.

El I. C. E. M. mide las variaciones que se producen en el costo de construcción de una vivienda tipo medio, según las especificaciones de la Cámara Chilena de la Construcción. Se trata de viviendas de un piso, de 69,80 m², construidas con materiales predeterminados, las que corresponden, en general, al tipo de viviendas financiadas por las A. A. P. Este índice se calcula a partir de 1968, por lo cual debió empalmarse con un índice similar confeccionado por la Cámara hasta 1968, para viviendas pareadas de 118,60 m².

4. ANALISIS DE LOS BALANES CONSOLIDADOS DE LAS ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO

Con el propósito de describir la evolución de las Asociaciones en el período comprendido entre el 30 de junio de 1965 y el 30 de junio de 1973, tomaremos como base los Balances Consolidados de todas las A. A. P. del país al 30 de junio de cada año, analizándose el activo y pasivo en términos de estructura y tendencia de cada una de sus partidas. Los saldos nominales de estos balances fueron deflactados por el Índice de Costo de Edificación Media, por ser éste a nuestro juicio, un índice más real de la verdadera inflación que afecta a nuestra economía y por estar directamente relacionado con la actividad de las A. A. P. En el trabajo original¹⁰ se deflactó también por el índice usualmente utilizado para medir la inflación, pero en esta oportunidad fue desestimado por las razones señaladas anteriormente.

El estudio del desarrollo de las Asociaciones, a través del análisis de los balances consolidados, nos permite comprobar lo antes dicho en el sentido de que la mantención de la tasa de reajuste del SINAP por debajo de la tasa de inflación efectiva llevará a la desaparición de estas instituciones financieras. De hecho, se observa un estancamiento de las A. A. P. a partir del segundo semestre de 1970 y un violento retroceso en el último año. (El total de activos disminuyó en junio de 1973, con respecto a junio de 1972 en un 16,4 por ciento.) Es por estos motivos que hemos destacado dos períodos en función de las tasas de crecimiento de los saldos reales observadas de 1965 a 1970 y de 1970 a 1973.

¹⁰Véase Sonia A. Bergen y María del C. Vega, Análisis de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo en Chile, 1965-1972, Seminario de Licenciatura, Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas, Universidad de Chile, 1973.

4.1. Valor total, estructura del activo y tendencia experimentada por cada una de sus partidas

El monto y las variaciones anuales del total del activo de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo quedan resumidas en el cuadro N° 2.

Cuadro N° 2

Total del activo
(saldos en millones de escudos de 1968)*

Saldos al 30 de junio	Total activo	Variación anual %
1965	663	-
1966	928	40,0
1967	1.181	27,2
1968	1.437	21,7
1969	2.005	39,5
1970	2.457	22,8
1971	2.561	4,2
1972	2.733	6,7
1973	2.285	-16,4
Promedio anual		
1965-1970		30,2
1970-1973		- 1,8

Fuente: Boletines Estadísticos, C.C.A.P. (1965-1973).

*Índice deflactor: Costo de Edificación Media (prom. 1988=100),
Cámara Chilena de la Construcción.

Los activos de las Asociaciones crecen en términos reales hasta junio de 1970 a una tasa promedio anual de 30,2 por ciento. A partir de esta fecha y hasta junio de 1973, dicha tasa disminuye a un - 1,8 por ciento. Esta baja se explica fundamentalmente por la incertidumbre política y

económica que caracterizó al período 1970-1973, y por el agudo y acelerado proceso inflacionario que, al no ser compensado por el reajuste del SINAP, llevó a una descapitalización de los activos de las Asociaciones y al alejamiento de los ahorrantes.

El activo de las A.A.P. está constituido por las siguientes partidas: disponibilidades, colocaciones, inversiones, servicios y deudas por cobrar, activo inmovilizado, activo transitorio y activo nominal. El contenido, importancia relativa y tendencia de cada una de éstas se analiza a continuación.

4.1.1. Disponibilidades. Incluye el dinero en efectivo en caja y los depósitos en cuenta corriente en los bancos (véase cuadro N° 3).

La importancia relativa de esta partida sobre el total del activo bajó en el período analizado de 2,7 por ciento a 0,8 por ciento. Esto puede explicarse por la disminución de las colocaciones y el aumento de la liquidez del sistema, con lo cual han perdido importancia los depósitos en cuenta corriente en bancos (disponibilidades), en favor de la adquisición de pagarés reajustables de la Caja Central de Ahorros y Préstamos (inversiones).

La tasa de crecimiento promedio anual en el período 1965-1970 fue de 27,1 por ciento y en el período 1970-1973 de -16,0 por ciento.

Cuadro N° 3

Disponibilidades
(saldos en millones de escudos de 1968)¹

Saldos al 30 de junio	Disponi- bilidades	Importancia relativa ² %	Variación anual %
1965	17,7	2,7	-
1966	14,9	1,6	-15,7
1967	28,5	2,4	91,2
1968	36,3	2,5	27,3
1969	67,3	3,4	85,5
1970	31,8	1,3	-52,7
1971	23,9	0,9	-24,8
1972	26,7	1,0	11,5
1973	17,5	0,8	-16,4
Promedio anual			
1965-1970		2,3	27,1
1970-1973		0,9	-16,0

Fuente: Balances consolidados de las A.A.P. al 30 de junio de cada año.

¹Índice deflactor: Costo de Edificación Media (promedio 1968=100), C.Ch.C.

²Importancia relativa en el total del activo.

4.1.2. Préstamos hipotecarios. En líneas generales puede decirse, como antecedente, que la actividad de las A.A.P. en materia de préstamos fue creciente a partir de su creación.

Cuadro N° 4

Préstamos hipotecarios
(Saldos en millones de escudos de 1968)¹

Saldos al 30 de junio	Préstamos hipotecarios	Importancia relativa ² %	Variación anual %
1965	586	88,4	-
1966	860	92,7	46,9
1967	1.087	92,1	26,4
1968	1.329	92,5	22,2
1969	1.767	88,1	33,0
1970	2.242	91,2	26,8
1971	2.319	90,6	3,4
1972	2.261	82,7	- 2,5
1973	1.748	76,5	-22,7
Promedio anual			
1965-1970		90,8	31,0
1970-1973		83,2	- 7,3

Fuente: Balances consolidados de las A.A.P. al 30 de junio de cada año.

¹Índice deflactor: Costo de Edificación Media (promedio 1968=100), C.Ch.C.

²Importancia relativa en el total del activo.

La importancia relativa del rubro en el total del activo disminuyó en el período analizado de 88,4 por ciento a 76,5 por ciento, experimentando alzas y bajas a lo largo de él. Sin embargo, a partir de junio de 1970 la tendencia ha sido continuamente decreciente.

Los préstamos crecen entre junio de 1965 y junio de 1970 a una tasa promedio anual de 31 por ciento. A partir

de esa fecha hasta junio de 1973 dicha tasa se hace negativa (-7.3 por ciento), lo que se explica por la menor demanda de préstamos debido al riesgo de poseer una vivienda como inversión.

4.1.2.1. Número de préstamos finiquitados y superficie financiada a través de éstos. Como se puede observar en los cuadros N^{os} 5 y 6, el número de préstamos finiquitados y la superficie financiada por éstos crecen desde julio de 1964 hasta junio de 1970 a una tasa promedio anual de 22,7 por ciento y 21,7 por ciento, respectivamente. Descontando el número de préstamos para ampliación y terminación, vemos que la tasa de crecimiento promedio anual del número de viviendas financiadas creció en este período en 21,0 por ciento. En 1968 y 1969 el número de ampliaciones y terminaciones aumentó significativamente, llegando a representar un 10,5 y 13,1 por ciento, respectivamente, del total de operaciones finiquitadas en esos años.

En el período junio de 1970 a junio de 1973 las tasas de crecimiento promedio anual de la superficie y del número de préstamos se hacen negativas (-4,7 por ciento y -3,4 por ciento, respectivamente), mientras que la del número de préstamos finiquitados (total) disminuye en 5,8 por ciento y las operaciones de ampliaciones y terminaciones llegaron a representar en el último año de este período un 28,3 por ciento del total de operaciones finiquitadas.

Las operaciones de construcción de cooperativas, que habían sido significativas hasta junio de 1965 gracias a préstamos internacionales del BID y del AID, comienzan a aumentar nuevamente a partir de julio de 1968. En el último año (1973) llegaron a representar un 26 por ciento del total.

Entre junio de 1970 y junio de 1971 disminuyen bruscamente todos los tipos de operaciones como consecuencia de la incertidumbre en este período pre y post electoral.

(-27,7 por ciento en promedio). En el año siguiente se observa una recuperación en el nivel de operaciones, que vuelve a decaer en el período, entre junio de 1972 y junio de 1973.

Con respecto al financiamiento otorgado por las Asociaciones cabe hacer notar que, en general, el préstamo de éstas corresponde sólo a una fracción del valor de tasación de las viviendas (90 por ciento) y que este valor de tasación es, por lo general, bastante inferior al valor de mercado. Esto hace que el prestatario requiera de una fuente de financiamiento adicional cuya magnitud y costo depende de cada caso.

4.1.2.2. Número de deudas hipotecarias incorporadas anualmente según niveles de ingreso. A fin de determinar los sectores de la población que han sido favorecidos por las Asociaciones a lo largo del período analizado, mediante la concesión de préstamos para vivienda, se clasificaron los deudores hipotecarios incorporados cada año según su nivel de ingreso.

En el cuadro N° 7 podemos observar que el estrato de prestatarios del sistema agrupados en los dos primeros tramos (0 - 3 vitales) ha tenido grandes variaciones, las que podríamos comentar como resultantes de la construcción de viviendas de bajo precio (especialmente a grupos: cooperativas, sociedades de hasta 20 personas, comunidades, etc.), financiadas a través de créditos internacionales concedidos por el BID y el AID, que permitieron ingresar al sistema un mayor número de prestatarios de bajas rentas.

A partir de junio de 1967 comienza a aumentar la importancia relativa del último tramo, o sea el de 5 y más vitales (33,5 por ciento), llegando a representar en 1973 el 76,4 por ciento del total de deudores hipotecarios.

También a partir de junio de 1967, decae bruscamente la importancia del primer tramo (0 - 2 vitales). Lo mismo

sucede a partir de junio de 1971 con el segundo y tercer tramo (2-4 vitales). Si bien la política de la C. C. A. P. a partir de 1971 ha sido la de reducir el costo de los préstamos que concede, bajando las tasas de interés y comisión en escalas progresivas y favoreciendo a los sectores de menores ingresos, no se ha obtenido de dichos sectores la respuesta esperada. Al contrario, ha sido mayor la participación relativa de los sectores de ingresos superiores a cinco vitales. Esto se explicaría, en parte, por el agudo proceso inflacionario que ha dejado a los sectores de menores ingresos marginados de la posibilidad de optar a la adquisición de una vivienda, y en parte también por el desplazamiento de las personas hacia los tramos de más altos ingresos por el incremento de los sueldos y salarios en mayor proporción que los mínimos vitales.

1.2.3. Condiciones de acceso al préstamo. Como ya vimos, las Asociaciones de Ahorro y Préstamo operan captando ahorro financiero y otorgando créditos.

Dados dichos objetivos, las Asociaciones buscan el equilibrio en sus flujos de fondos; es decir, entre los fondos captados (depósitos de ahorro, mercado secundario y recuperación de la cartera hipotecaria y otras fuentes) y los fondos prestados a sus asociados y otros usos.

El regulador de estos flujos de fondos en un sistema económico eficiente sería la tasa de interés fijada en un mercado libre y competitivo. Pero, lamentablemente, el precio de oferta o interés de los préstamos no puede ser alterado independientemente por las A. A. P. Dicha labor es de la competencia de la Caja Central de Ahorros y Préstamos (C. C. A. P.) como organismo rector de las Asociaciones. La C. C. A. P. ha tendido a guiarse por el mercado, aunque en una forma poco ágil debido a que además del interés utiliza otros mecanismos que afectan el costo del préstamo como son la comisión, la magnitud del ahorro previo, el tiempo de permanencia de éste, el plazo de cancelación de la deuda, además de otros medios para regular la demanda de préstamos, como son la tasación máxima de las

viviendas y el nivel máximo de los préstamos, como se puede observar en el cuadro N° 8. Estas condiciones de acceso a los préstamos son fijados por la C.C.A.P. a través de las cartas circulares, las cuales emite periódicamente.

La tasación de la vivienda es una estimación del valor de ésta que tiene por objeto fijar un precio que sirve de base a las Asociaciones para otorgar el préstamo hipotecario, determinando el valor máximo de éste. La Caja Central fija, además, el valor máximo de tasación para las viviendas que se financien mediante las Asociaciones.

El monto del préstamo se determina, hasta 1970, como un porcentaje de la tasación de la vivienda, en escala continua. A partir de mayo de 1971 se determina, además, en base al factor para préstamos máximos determinado en función de la renta líquida mensual del solicitante, aplicándose el menor de ellos. El monto del préstamo, en función del factor para préstamo máximo, se determina multiplicando dicho factor por la renta líquida mensual.

El ahorro previo es la cantidad de dinero que debe mantenerse en depósito en una cuenta de ahorro, a nombre de la persona que solicita el préstamo, y con el cual se completa el financiamiento de la operación. Su monto corresponde a un porcentaje del préstamo, determinado ya sea por la tasación de la vivienda, por la renta líquida mensual del solicitante, o por ambos, según el período de que se trate. Fuera de constituir un requisito para optar a un préstamo hipotecario, el ahorro previo goza de los mismos beneficios de los depósitos de ahorro.

La permanencia del ahorro previo es el tiempo que éste debe estar depositado en una cuenta de ahorro. Se determina en función de la tasación de la vivienda hasta 1970 y en función del monto del préstamo a partir de mayo de 1971.

Resumen condiciones de acceso al préstamo¹
Cifras en dólares de 1984²

Semestre	Tasación máxima	Préstamo máximo ³	Ahorro previo ⁴	Permanencia ⁵	Interés ⁶	Comisión ⁸		Circular correlativa
						Días	%	
Diciembre 1985	88.689	83.820	10 - 15	30 - 130	4.5 - 7.0	2.0 - 4.0	2.0 - 4.0	411
Junio 1986	75.085	59.427	15	45 - 180	5.0 - 7.0	3.0 - 4.0	3.0 - 4.0	424
Diciembre	67.197	53.929	15	75 - 180	5.0 - 7.0	3.0 - 4.0	3.0 - 4.0	424
Junio 1987	67.197	55.182	15	75 - 180	6.0 - 7.0	3.0 - 5.0	3.0 - 5.0	481
Diciembre ⁷	90.480	56.675	15	120 - 240	6.0 - 7.0	3.0 - 5.0	3.0 - 5.0	471
Junio 1988	92.086	78.504	15	90 - 270	6.5 - 10.0	4.0	4.0	504
Diciembre	129.991	79.851	20	180	7.0 - 10.0	4.5	4.5	512/593
Junio 1989	106.928	75.401	15 - 20	90 - 180	7.0 - 10.0	4.5	4.5	531
Diciembre ⁷	132.093	98.088	15 - 20	30 - 90	6.5 - 10.0	4.5	4.5	547
Junio 1970	91.677	78.481	15 - 20	30 - 90	6.5 - 10.0	4.5	4.5	547
Diciembre	90.935	67.502	15 - 20	30 - 90	6.5 - 10.0	4.5	4.5	547
Junio 1971	145.513	72.757	15 - 22	30 - 90	4.5 - 8.5	3.0 - 4.0	3.0 - 4.0	601
Diciembre	130.435	85.217	15 - 22	30 - 90	4.5 - 9.5	3.0 - 4.0	3.0 - 4.0	601
Junio 1972	104.393	52.879	15 - 22	30 - 90	4.5 - 9.5	3.0 - 4.0	3.0 - 4.0	823
Diciembre ⁸	118.471	70.431	15 - 22	30 - 90	4.5 - 9.5	3.0 - 4.0	3.0 - 4.0	892/398
Junio 1973	102.480	64.050	14 - 22	30 - 90	4.0 - 10.0	3.0 - 4.5	3.0 - 4.5	847

1 Ver detalle Circulares Correlativas CCAP de Normas de Acceso al Préstamo y Valores de Operación indicadas en la última columna.

2 El índice deflactor corresponde al Índice del Costo de la Edificación Media (base 1966 = 100). Cámara Chilena de la Construcción. El préstamo se disminuye en función de la tasación y en escala constante hasta 1970. A partir de mayo de 1971 se disminuye, además, en base al factor para préstamos máximos fijados por la CCAP en sus circulares en función de la renta líquida mensual.

3 El monto del préstamo máximo en función de este factor se determinó multiplicando dicho factor por la renta líquida mensual.

4 El porcentaje de ahorro previo se determinó en 1965 en función de la superficie de la vivienda; desde 1966 a 1970, en función de la tasación de la vivienda; y a partir de 1971, en función de la permanencia del ahorro previo.

5 El tiempo de la permanencia se determinó en 1965 en función del monto del préstamo.

6 Las tasas de interés y de comisión se determinaron en 1965, 1966, 1967 y 1970, en función de la tasación de la vivienda, en el resto de los períodos considerados, se determinaron en función de la renta líquida mensual y de la tasación, aplicando la tasa que resulte más alta, en el caso correspondiente a la Zona I (Coquimbo a Ñuble).

7 Considerando la disparidad en los precios de los materiales de construcción y de la mano de obra en las diferentes zonas del país, que se traduce en apreciables diferencias de costos entre ellas, se fijaron condiciones distintas de acceso al préstamo por zonas.

8 Correspondiente a la Zona I (Provincia de Santiago).

El plazo de la deuda es el tiempo al cabo del cual el deudor hipotecario deberá haber amortizado su deuda. Se determina en función del monto del préstamo hasta 1970 y en función de la renta líquida mensual del prestatario a partir de mayo de 1971.

El interés es el precio que debe pagar el prestatario por el préstamo recibido. Es un porcentaje del préstamo determinado en función de la tasación, de la renta líquida mensual o de ambos según el período.

La comisión es el precio cobrado por las A.A.P. por el costo de tramitación de los créditos que debe enterarse conjuntamente con el ahorro previo. Corresponde a un porcentaje del préstamo y se determina en función de la tasación, de la renta líquida mensual o de ambos según el período.

La renta líquida mensual incluye la renta líquida,¹¹ las asignaciones familiares y toda otra remuneración de carácter permanente debidamente comprobada. El solicitante puede complementar su renta con la de su cónyuge y la de otras personas del grupo familiar hasta el tercer grado de consanguinidad.

En busca del equilibrio antes mencionado, la Caja Central de Ahorros y Préstamos ha modificado los requisitos de acceso al préstamo, en diversas oportunidades, a lo largo del período 1965-1973.

Hasta 1968 se observa una tendencia a incrementar los requisitos de acceso a dichos préstamos. Así, se aumentaron las tasas de interés y comisión, el porcentaje de

¹¹ Se entiende por renta líquida la resultante entre el total de rentas brutas devengadas, deducidos los descuentos fijos que gravan rentas, sean éstas de índole impositivas y/o previsional, con la excepción del impuesto global completario que no se rebajará.

ahorro previo y el tiempo de permanencia del mismo, intentándose de esta forma reducir la demanda efectiva de préstamos y reducir así la brecha entre oferta y demanda de los mismos.

Desde esta fecha hasta 1970 tienden a reducirse levemente dichos requisitos, disminuyéndose el ahorro previo, el tiempo de permanencia del mismo y la tasa de interés, con el objeto de incentivar la demanda efectiva de préstamos.

Desde 1970 hasta 1972, dado el aumento de liquidez de las Asociaciones, se observa una tendencia más fuerte que en la etapa anterior a reducir las exigencias mínimas para optar a un préstamo, pretendiendo de esta forma incentivar la demanda efectiva de préstamos e invertir, de este modo, la mayor liquidez. Así, se redujeron las tasas de interés y comisión y se incrementó la tasación máxima, siendo mayor el número y tipo de las viviendas que podrían adquirirse con financiamiento de las A.A.P. Sin embargo, los efectos de dichas políticas no fueron los esperados, por la reducción del préstamo máximo, en términos reales, y la crisis del sector de la construcción. De esta forma, dichas políticas no fueron suficientes para compensar todo el aumento de liquidez. La otra parte del incremento se ha usado por las A.A.P. en adquirir Pagares Reajustables de la Caja Central de Ahorros y Préstamos, la que a su vez ha adquirido pagarés del Banco Central, lo que en el fondo es una operación de absorción de circulante.

Los procedimientos empleados para regular el flujo de fondos de las Asociaciones son muy ineficaces, salvo la tasa de interés, que hace variar en forma totalmente arbitraria el número de personas que tienen acceso al préstamo y el tipo de vivienda que esas pueden adquirir.

4.1.3. Inversiones. Este rubro está formado por inversiones financieras de las A.A.P. Incluye los depósitos

a plazo en bancos, los depósitos en la Caja Central, los documentos reajustables en cartera (pagaréa y bonos reajustables de la C. C. A. P.) y otras inversiones en títulos financieros.

Cuadro N° 9

Inversiones
(saldos en millones de escudos de 1968)¹

Saldos al 30 de junio	Inversiones	Importancia relativa ² %	Variación anual %
1965	23,6	3,6	-
1966	6,1	0,7	- 73,7
1967	9,7	0,8	56,1
1968	9,8	0,7	1,5
1969	35,0	1,7	256,3
1970	86,8	3,5	148,1
1971	123,6	4,8	42,5
1972	312,7	11,4	152,9
1973	255,1	11,2	- 18,2
Promedio anual			
1968-1970		1,8	77,7
1970-1973		9,1	59,1

Fuente: Balances consolidados de las A.A.P. al 30 de junio de cada año.

¹Índice deflactor: Costo de Edificación Media (promedio 1988=100), Cámara Chilena de la Construcción.

²Importancia relativa en el total del activo.

La importancia relativa de este rubro en el total del activo, aumentó de 3,6 por ciento en 1965 a 11,2 por ciento en 1973, siendo el promedio anual en el período 1965-1970

igual a 1,8 por ciento y de 9,1 por ciento en el período 1970-1973. Este aumento, en los últimos tres años, se debe fundamentalmente al aumento de la liquidez de las A. A. P., como consecuencia principalmente de una disminución de la importancia relativa de los préstamos hipotecarios. Este aumento de liquidez fue invertido por las A. A. P. en pagarés reajustables de la C. C. A. P.

4.1.4. Servicios y deudas por cobrar. Esta partida incluye los valores por cobrar a prestatarios por concepto de cuotas mensuales y por concepto de servicios varios, las cuotas por cobrar por cuenta de terceros, los valores por cobrar a la C. C. A. P., los valores por cobrar a terceros y otros rubros de menor importancia.

La importancia relativa promedio anual de esta partida del activo fue hasta junio de 1970 igual a 3,2 por ciento, aumentando a 5 por ciento en el período siguiente, como consecuencia del fuerte crecimiento registrado en los dos últimos años (junio de 1971 a junio de 1973) (véase cuadro N° 10).

En todo caso, por su composición se trata de una partida altamente dependiente de lo que ocurra con los préstamos hipotecarios, el descuento de préstamos hipotecarios, las retrocompras de Valores Hipotecarios Reajustables (VHR), etc.

4.1.5. Activo transitorio, inmovilizado y nominal. Por tener estos rubros poca importancia dentro del activo, no entraremos en mayores detalles. Cabe señalar, en todo caso, que la importancia relativa de estos tres rubros, considerados en conjunto sobre el total del activo, aumentó de 1,2 por ciento en junio de 1965 a 1,5 por ciento en junio de 1973.

Cuadro N° 10

Servicios y deudas por cobrar
(saldos en millones de escudos de 1968)¹

Saldos al 30 de junio	Servicios y deudas por cobrar	Importancia relativa ² %	Variación anual %
1965	28,4	4,3	-
1968	30,3	3,3	8,7
1967	30,2	2,6	- 0,6
1968	34,3	2,4	13,7
1969	89,0	4,4	159,7
1970	49,0	2,0	- 44,9
1971	43,8	1,7	- 11,1
1972	284,0	3,1	92,9
1973	229,7	10,1	173,5
Promedio anual			
1965-1970		3,2	26,9
1970-1973		5,0	65,1

Fuente: Balances consolidados de las A.A.P. al 30 de junio de cada año.

¹Índice deflactor: Costo de Edificación Media (promedio 1968=100), Cámara Chilena de la Construcción.

²Importancia relativa sobre el total del activo.

4.2. Estructura del pasivo y tendencia experimental por cada una de sus partidas

4.2.1. Reservas. Las reservas constituyen el capital propio de las A.A.P.; incluyen la reserva legal, la reserva para futuros dividendos, la reserva para eventualidades y las reservas para revalorización del activo inmovilizado y reposición de éste.

Reservas
(saldo en millones de escudos de 1968)¹

Saldos al 30 de junio	Reservas	Importancia relativa ² %	Variación anual %
1965	18,2	2,8	
1966	25,3	2,7	38,7
1967	33,5	2,8	32,4
1968	49,4	3,4	47,5
1969	74,2	3,7	50,3
1970	97,4	4,0	31,2
1971	118,5	4,6	21,7
1972	129,2	4,7	9,0
1973	110,0	4,8	-14,9
Promedio anual			
1965-1970		3,2	40,0
1970-1973		4,7	5,3

Fuente: Balances consolidados de las A.A.P. al 30 de junio de cada año.

¹Índice deflactor: Costo de Edificación Media (promedio 1968=100), Cámara Chilena de la Construcción.

²Importancia relativa con respecto al total del activo.

La importancia relativa de esta partida sobre el total del pasivo aumentó a lo largo de todo el período analizado, de un 2,8 por ciento a junio de 1965 a un 4,8 por ciento en junio de 1973, lo que se explicaría en parte por la reinversión de las utilidades de las Asociaciones.

La tasa de crecimiento promedio anual de las reservas fue entre 1965 y 1970 del orden del 40 por ciento y entre 1970 y 1973 de 5,3 por ciento.

4.2.2. Depósitos de ahorro. Los depósitos de ahorro constituyen hasta 1971 el rubro más importante del pasivo (y por consiguiente la fuente de financiamiento de préstamos más importantes), siendo su participación en él decreciente a partir de 1967. Al 30 de junio de 1966 los depósitos representan el 44 por ciento del total del pasivo, mientras que al 30 de junio de 1973 esta participación alcanza al 29 por ciento, como se puede observar en el cuadro N°12.

Cuadro N°12

Depósitos de ahorro
(Saldos en millones de escudos de 1968)¹

Saldo al 30 de junio	Depósitos de ahorro	Importancia relativa ² %	Variación anual %
1965	281,5	42,5	
1966	408,9	44,1	45,3
1967	505,3	42,8	23,6
1968	573,1	39,9	13,4
1969	669,0	33,4	16,7
1970	817,9	33,3	22,3
1971	821,3	32,1	0,4
1972	880,7	32,2	7,2
1973	883,1	29,0	-24,7
Promedio anual			
1965-1970		39,3	24,3
1970-1973		31,1	- 5,7

Fuente: Balances consolidados de las A.A.P. al 30 de junio de cada año.

¹Índice deflactor: Costo de Edificación Media (promedio 1968=100), Cámara Chilena de la Construcción.

²Importancia relativa con respecto al mismo mes del año anterior.

La variación anual porcentual de los depósitos de ahorro es también decreciente a lo largo de todo el período. La tasa de crecimiento promedio anual entre junio de 1965 y junio de 1970 fue de 24,3 por ciento y entre junio de 1970 y junio de 1973, de -5,7 por ciento.

La disminución de la tasa de crecimiento anual de los depósitos, a partir de 1967, puede explicarse tanto por el aumento de la tasa de inflación anual como por la mayor preferencia del público por otras formas de ahorro, como por ejemplo la compra de Valores Hipotecarios Reajustables (VHR). Prueba de esto último es el crecimiento considerable del mercado secundario (venta de VHR) y su creciente importancia en el pasivo (véase cuadro N°14).

El período eleccionario y el resultado de la elección presidencial (así como también la gestión posterior del gobierno de Allende), afectaron en gran medida el crecimiento de las Asociaciones a partir del segundo semestre de 1970, como puede observarse en el cuadro N° 12.

Con respecto a la estructura de los depósitos de ahorro, podemos agregar que los depósitos de ahorro libre representan, en promedio, un 62,6 por ciento de los depósitos de ahorro totales, siendo su participación en el total decreciente (de 75,7 por ciento a 50,0 por ciento). Le siguen en importancia los depósitos obligados (sin leyes especiales) de las empresas, que fluctúan en general entre 20 por ciento y 25 por ciento del total.

4.2.3. Mercado primario. Este mercado consiste en el descuento de los préstamos hipotecarios de las Asociaciones realizado por la Caja Central.

Cada Asociación, previo estudio, hace un recuento de los recursos que va a necesitar para cumplir un determinado plan de operaciones, haciendo un análisis de los recursos propios con que cuenta para ese período. El déficit, que potencialmente se le puede producir, deberá pro-

curárselo la C.C.A.P. en función de las disponibilidades con que ésta cuenta, de la factibilidad de dicho programa y del encuadramiento dentro del plan general que para estos aspectos tiene elaborado la C.C.A.P.

Cuadro N° 13

Mercado primario o préstamos descontados por la
Caja Central de Ahorros y Préstamos
(saldos en millones de escudos de 1968)¹

Saldos al 30 de junio	Mercado Primario	Importancia relativa ² %	Variación anual %
1965	224,6	33,9	
1966	282,3	30,4	25,7
1967	350,6	29,7	24,2
1968	429,9	29,9	32,6
1969	525,7	26,2	22,3
1970	546,6	22,2	4,0
1971	624,9	24,4	14,3
1972	445,9	16,3	-28,7
1973	215,4	9,4	-51,7
Promedio anual			
1965-1970		28,7	19,6
1970-1973		16,7	-22,0

Fuente: Balances consolidados de las A.A.P. al 30 de junio de cada año.

¹Índice deflactor: Costo de Edificación Media (promedio 1968=100), Cámara Chilena de la Construcción.

²Importancia relativa con respecto al total del activo.

La importancia relativa de este rubro sobre el total del pasivo es de tendencia decreciente a lo largo del período.

do analizado (33,9 por ciento en junio de 1965 y 9,4 por ciento en junio de 1973), siendo el promedio anual entre 1965 y 1970 igual a 28,7 por ciento y entre 1970 y 1973 igual a 16,7 por ciento (véase cuadro N° 13). Esta baja corresponde a la disminución de la tasa de crecimiento anual de los préstamos descontados en la Caja Central.

Esta tendencia se explica en función del crecimiento mismo de las A.A.P. y en especial por el crecimiento de la otra fuente de financiamiento externo a éstas, el descuento de préstamos por terceros (mercado secundario). La fuerte baja a partir de 1972 se explica, además, por la disminución de los préstamos hipotecarios, lo que hizo innecesaria esta fuente de financiamiento externa.

4.2.4. Mercado secundario. Este consiste en la venta de los créditos hipotecarios a terceras personas, ajenas al sistema mismo, en la forma de Valores Hipotecarios Reajustables (VHR).

La importancia relativa de este rubro aumentó de 2,2 por ciento en 1965 a un 42,6 por ciento en 1973, creciendo su nivel a lo largo de todo el período.

La importancia adquirida por el mercado secundario se explica básicamente por ser, dentro de las alternativas de ahorro financiero, la que ofrece una mayor rentabilidad para un período entre 60 días y un año, y por la confianza generalizada en las A.A.P.¹²

Los VHR generan reajustes por días de inversión a partir de los 60 días de duración del depósito. Esta condición tiene gran atractivo para las empresas o personas que tienen recursos ociosos por períodos de unos pocos meses

¹² Escuela de Administración, Universidad Católica de Chile, Documento de Trabajo N° 12, "Estudio sobre el ahorro de las personas", pág. 46.

y que necesitan poder disponer de ellos en cualquier momento. En la práctica, los VHR pueden liquidarse con tres días de aviso, en forma total o parcial. Se cobra una comisión de liquidez de 1 por ciento sobre el capital retirado por los inversionistas, en plazos inferiores a un año y superiores a 60 días.¹³

Cuadro N° 14

Mercado secundario o venta de Valores Hipotecarios Reajustables (VHR)
(saldos en millones de escudos de 1968)¹

Saldos al 30 de junio	Mercado Secundario	Importancia relativa ² %	Variación anual %
1965	14,8	2,2	
1966	52,3	5,6	253,8
1967	109,6	9,3	109,5
1968	109,5	14,6	91,2
1989	446,8	22,4	114,2
1970	713,8	29,1	59,0
1971	716,0	28,0	0,3
1972	977,4	35,8	36,5
1973	972,6	42,8	- 0,5
Promedio anual			
1965-1970		13,9	125,5
1970-1973		35,5	12,1

Fuente: Balances consolidados de las A. A. P. al 30 de junio de cada año.

¹Índice deflactor: Costo de Edificación Media (promedio 1968=100). Cámara Chilena de la Construcción.

²Importancia relativa en el total del activo.

¹³Para este caso se considera como ahorrantes a los dueños de una cuenta de ahorro de cualquier tipo, y como inversionistas a los compradores de Valores Hipotecarios Reajustables.

En los últimos años, también han influido otros factores en la mayor importancia relativa adquirida por el mercado secundario. Dado que la motivación básica de los ahorrantes es la de cumplir con el ahorro previo y la permanencia (requisitos necesarios para tener acceso al préstamo) y considerando que otros requisitos paralelos eran poco factibles de alcanzar en las condiciones económicas vigentes hasta junio de 1973 (como son el contar con condiciones propicias para iniciar la construcción de una vivienda o el conseguir una vivienda cuyo precio pudiera ser financiado con el préstamo hipotecario), el ahorrante prefería dar otro destino a sus ahorros. En este caso, de no salirse del sistema, preferiría invertir en valores hipotecarios reajustables que ofrecen un interés superior (6 por ciento anual contra 5 por ciento anual de los depósitos de ahorro) y pagan intereses y reajustes por días de inversión. A esto se agrega el hecho de que como producto de la mayor liquidez de las A.A.P. desde 1971, la C.C.A.P. autorizó a las mismas para conceder préstamos en condiciones de excepción sin exigir el requisito de permanencia del ahorro previo. Esto implica que quien está juntando el ahorro previo y/o buscando una vivienda para comprar, en lugar de tener sus depósitos en una cuenta de ahorro prefiriera tenerla en VHR.

La baja general en el nivel de actividades de las A.A.P. desde junio de 1970 se vio reflejada también en esta partida del pasivo. La tasa de crecimiento promedio anual fue entre 1965 y 1970 de 125,5 por ciento, mientras que sólo alcanzó a 12,1 por ciento entre 1970 y 1973.

4.2.5. Préstamos hipotecarios por pagar. Incluyen operaciones hipotecarias que las A.A.P. tienen consideradas dentro de sus activos como préstamos hipotecarios, sin haberse efectuado aún el pago correspondiente.

Se puede observar en el cuadro N°15 que la importancia relativa de este rubro fue en general decreciente a lo largo

del período hasta junio de 1971 (13,3 por ciento en junio de 1965 a 6,0 por ciento en junio de 1971), volviendo a aumentar en los dos años siguientes hasta llegar a un 10,4 por ciento en 1973.

Cuadro N° 15

Préstamos hipotecarios por pagar
(saldos en millones de escudos de 1968)¹

Saldos al 30 de junio	Préstamos por pagar	Importancia relativa ² %	Variación anual %
1965	88,1	13,3	
1966	115,7	12,5	31,4
1967	122,5	10,4	5,9
1968	118,9	8,3	- 2,9
1969	188,1	9,4	58,2
1970	160,9	6,6	-14,5
1971	152,9	6,0	- 5,0
1972	241,2	8,8	57,8
1973	238,1	10,4	- 1,3
Promedio anual			
1965-1970		10,1	15,6
1971-1973		8,4	17,2

Fuente: Balances consolidados de las A.A.P. al 30 de junio de cada año.

¹Índice deflactor: Costo de Edificación Media (promedio 1968=100), Cámara Chilena de la Construcción.

²Importancia relativa con respecto al total del activo.

Este rubro no merece un mayor análisis puesto que la situación al cierre del balance es hasta cierto punto circunstancial. Depende, en parte, del monto de los prés-

tamos hipotecarios y, en parte, de la mayor o menor rapidez con que se tramitan los préstamos hipotecarios solicitados específicamente en la etapa que transcurre entre la contabilización del préstamo y el pago de éste al vendedor o al constructor, según se trate de operaciones de compra o de construcción, respectivamente. Depende también de la importancia relativa de las operaciones de construcción y de la duración de las obras.

4.2.6. Servicios y obligaciones por pagar. Esta partida, incluye los intereses de operaciones en proceso por pagar, las retenciones a contratistas, los reajustes de operaciones en proceso por pagar, servicios y otros por pagar a la C.C.A.P., valores por pagar a terceros y cuentas del personal.

cuadro N° 16

Servicios y obligaciones por pagar
(saldos en millones de escudos de 1968)¹

Saldos al 30 de junio	Servicios y Importancia obligaciones relativa ²		Variación
	por pagar	%	anual %
1965	12,4	1,9	
1966	11,4	1,2	- 8,5
1967	15,4	1,3	35,6
1968	15,4	1,1	0,1
1969	26,8	1,3	72,8
1970	47,1	1,9	77,1
1971	83,3	3,3	76,7
1972	25,9	1,0	-68,9
1973	76,3	3,3	194,6
Promedio anual			
1965-1970		1,5	35,4
1970-1973		2,5	67,5

Fuente: Balances consolidados de las A.A.P. al 30 de junio de cada año.

¹Índice deflactor: Costo de Edificación Media (promedio 1968=100), Cámara Chilena de la Construcción.

²Importancia relativa con respecto al total del activo.

Este es un rubro poco importante y variable (véase cuadro N° 16). Los aumentos en 1971 se deben, en parte, a la mayor asistencia financiera de la C.C.A.P., a las A.A.P. en forma de crédito de financiamiento u otros, y al aumento de retrocompras de VHR como producto de la inseguridad generalizada en el país en el período pre y post eleccionario de 1970, puesto que entre los valores por pagar a terceros se incluyen los intereses y reajustes contra retrocompras de VHR. Este factor y el agudo proceso inflacionario explicaría el crecimiento de esta partida entre junio de 1972 y de 1973.

4.2.7. Pasivo transitorio. Dada su escasa importancia sobre el total del pasivo, no entraremos en mayores detalles. Cabe señalar que éste disminuyó en el período analizado de 1,9 por ciento a prácticamente cero.

5. LAS ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO COMO PROMOTORAS DEL AHORRO FINANCIERO Y DE LA INVERSION EN VIVIENDAS

Dados los objetivos con que fueron creadas las A.A.P., vale decir, fomentar el ahorro y la construcción de viviendas, es importante considerar su relevancia como instituciones promotoras del ahorro y de la inversión habitacional.

Con este objeto se analiza brevemente a continuación:

- 1) El total de fondos captados del público (depósitos de ahorro más mercado secundario);
- 2) la relación entre el monto captado y los préstamos de las A.A.P.;
- 3) la importancia del ahorro captado por las Asociaciones y el SINAP sobre el total del ahorro financiero del país, y

4) la participación de las A.A.P. en la construcción de viviendas del sector privado.

5.1. Total de fondos captados del público

No consideramos aquí la recuperación de la cartera hipotecaria por constituir recursos ya existentes en las A. A. P., es decir, no significan un aumento del nivel de las operaciones de las asociaciones, sino sólo un cambio en el beneficiario del préstamo. La recuperación de la cartera hipotecaria permite mantener el nivel de préstamos, el cual sólo puede aumentar básicamente a través de un aumento de los fondos del público, representados por los depósitos de ahorro y los Valores Hipotecarios Reajustables (VHR), mercado secundario y/o los préstamos de la Caja Central o mercado primario.

Cuadro N° 17

Recursos captados del público por las A. A. P.
(saldos en millones de escudos de 1968)¹

Saldos al 30 de junio	Depósitos de ahorro	Valores Hipotecarios Reajustables	Total de recur- sos captados del público
1965	282	15	296
1966	409	52	461
1967	505	110	615
1968	573	210	783
1969	669	449	1.118
1970	818	714	1.532
1971	821	716	1.537
1972	881	877	1.858
1973	663	873	1.636

¹ Índice deflactor: Costo de Edificación Media, promedio 1963=100 Cámara Chilena de la Construcción.

Los recursos captados del público crecen hasta junio de 1972, bajando en junio de 1973, fundamentalmente como consecuencia de la fuerte baja de los depósitos de ahorro.

5.2. Relación entre los fondos captados del público y los préstamos de las Asociaciones de Ahorro y Préstamos

La tendencia experimentada por la relación porcentual entre el total de recursos captados del público y el total de recursos concedidos en préstamos para viviendas

Cuadro N° 18

**Relación entre los fondos captados del público y los préstamos de las A.A.P.
(saldos en millones de escudos de 1968)¹**

Saldos al 30 de junio	Fondos captados del público (2)	Monto prestado (3)	(2)/(3) %
1965	296	586	50,8
1966	461	860	53,6
1967	615	1.087	56,6
1968	783	1.329	58,9
1969	1.118	1.767	63,3
1970	1.532	2.242	68,3
1971	1.537	2.319	66,3
1972	1.858	2.261	82,2
1973	1.636	1.746	93,6

¹Índice deflactor: Costo de Edificación Media (promedio 1968=100), Cámara Chilena de la Construcción.

²Fondos captados = Depósitos de ahorro + Valores Hipotecarios Reajustables.

³Monto prestado = saldo préstamos hipotecarios.

indica que el ahorro del público permite financiar un porcentaje cada vez mayor de los préstamos para vivienda, perdiendo, por lo mismo, en importancia relativa el descuento de hipotecas de las A.A.P. en la Caja Central de Ahorros y Préstamos, lo que se puede apreciar en el cuadro N° 18.

El fuerte aumento de esta relación entre junio de 1971 y junio de 1973 obedece, por una parte, a la disminución de los préstamos hipotecarios otorgados por las A.A.P., y por otra, a la disminución de las deudas de estas instituciones con la Caja Central.

5.3. Importancia del ahorro financiero de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo en el total del ahorro financiero del país

La importancia de las A.A.P. como promotoras del ahorro financiero debe considerarse también en términos de su participación relativa sobre el total del ahorro financiero en el país, participación que se resume en el cuadro N° 19.

La importancia relativa de las A.A.P. como promotoras de dicho ahorro ha sido creciente a lo largo del período diciembre 1965 a diciembre de 1972. En la primera fecha, su importancia relativa alcanza al 23,1 por ciento para aumentar en diciembre de 1972 a 38,8 por ciento.

5.4. Participación de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo en la construcción del sector privado

Dado que las A.A.P. financian principalmente construcciones de viviendas del sector privado, debe considerarse la participación de las Asociaciones en la construcción nacional de viviendas de dicho sector. Esta participación a lo largo del período analizado se resume en el cuadro N°20.

Cuadro N° 10

Algunos indicadores del ahorro financiero... importancia relativa sobre el ahorro financiero total¹

Balbo a fines de	Dic. 65	Dic. 66	Dic. 67	Dic. 68	Dic. 69	Dic. 70	Dic. 71	Dic. 72
I. Ahorro reajustable	81,5	66,0	70,5	73,6	80,5	82,5	83,1	80,1
A. SINAP	33,3	25,8	29,5	33,1	40,4	39,5	40,7	41,0
a) A.A.P.	22,1	25,7	26,8	28,1	36,9	37,4	38,4	38,8
1. Ahorros a los A.A.P.	20,6	21,6	22,9	23,9	21,2	21,4	19,8	17,3
2. VHR de los A.A.P.	1,5	3,9	3,9	4,0	15,7	16,0	18,6	21,5
3. Ventas Hipotecas C.C.A.P.	0,2	0,2	0,7	1,0	1,5	2,1	1,6	3,2
b) C.C.A.P.	0,2	0,1	0,8	0,2	-	-	-	-
4. Pagars reajustables C.C.A.P.	-	-	-	0,7	1,5	2,1	1,8	2,2
5. Bonos reajustables C.C.A.P.	-	0,1	0,1	0,1	-	-	-	-
B. Sistema Bancario								
1. Depósitos Ah. plazo-Deo. Estado	33,5	35,0	36,0	33,4	28,9	31,0	31,0	36,7
C. Otro ²	4,7	6,1	5,0	7,3	10,2	12,0	10,9	10,4
II. Ahorro no reajustable ³	39,5	34,0	29,5	26,2	19,5	17,5	16,9	9,9
III. Total ¹	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Informativos Estadísticos de la Caja Central de Ahorros y Préstamos (1965-1972).

¹ Este total sólo puede usarse como un indicador global del ahorro financiero captado a través de estos instrumentos.

² Incluye: CAR del Banco Central, Depósitos de Ahorro de la CORVI, Bono Fomento Reajustable del Banco Hipotecario, Bono Reajustable del Banco Hipotecario Valparaíso.

³ Incluye: Depósitos a plazo bancos comerciales, depósitos a plazo Banco del Estado, depósitos de ahorro a la vista del Banco del Estado, Bono Hipotecario del Banco del Estado, Bono Hipotecarios de los Bancos Chile y Valparaíso.

Cuadro N° 20

Participación de las Asociaciones en la construcción de viviendas del sector privado
(Número y superficie de viviendas: cifras anuales)

Hasta el 30 de junio	Construcción viviendas sector privado (proyectada) ¹		Construcción financiada por las A.A.P. ²		Participación de las A.A.P. en la cons- trucción del sector privado	
	Número	Superficie (miles m ²)	Número	Superficie (miles m ²)	Número %	Superficie %
1985	13.774	1.174	3.127	217	22,7	18,5
1986	17.399	1.309	4.355	298	25,0	22,8
1967	14.430	1.100	4.100	281	28,4	25,5
1968	16.178	1.351	3.894	237	21,4	17,4
1969	23.307	1.715	8.033	420	34,5	24,5
1970	24.845	1.852	7.727	501	31,1	27,1
1971	17.847	1.376	5.860	387	32,8	28,1
1972	12.854	1.005	8.598	551	66,4	54,8
1973	16.143	1.276	13.481	602	83,5	47,1

Fuente: 1. Boletines del Banco Central de Chile (1965-1973).

2. Cuadros N°s 5 y 6 de este trabajo.

Se observa en el cuadro N° 20 que la participación de las A.A.P. en el total de viviendas proyectadas por el sector privado y su superficie, va en aumento continuo desde 1965 hasta 1973. Este hecho se explica por la circunstancia de que desde 1971 hasta 1973, prácticamente desaparecieron los créditos para financiar viviendas de las empresas constructoras privadas, siendo necesario un mayor aporte de las Asociaciones para cada vivienda.

Sin embargo, hay que considerar el hecho de que el préstamo hipotecario otorgado por las A.A.P. no alcanza, en general, a cubrir el precio de las viviendas en el mercado o el costo total de construcción de las mismas. Como consecuencia de esto, la superficie efectivamente financiada por las Asociaciones es inferior a la que aparece registrada como tal, la cual, por otro lado, resulta difícil de medir.

6. REFORMAS SUGERIDAS PARA LA OPERATORIA DE LAS ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO

En base a lo visto sobre la evolución que han tenido las Asociaciones de Ahorro y Préstamo en el período 1965-1973, se desprenden diversos problemas que afectan a estas instituciones y a los cuales cabe darles una solución en breve plazo, para que el SINAP pueda mejorar su servicio a la comunidad.

Los cambios sugeridos son los siguientes en orden de importancia:

6.1. Índice de reajustabilidad

Es fundamental que el índice de reajustabilidad de las operaciones del SINAP refleje la verdadera inflación de la economía chilena.

Si los índices oficiales sobre precios no dan confianza al público se debería autorizar a las asociaciones para

elegir su propio índice de reajustabilidad. El reajuste de las obligaciones del SINAP calculado por índices que subestiman la inflación efectiva llevará a la contracción paulatina de las Asociaciones.

6.2. Derogación del control de arriendos sobre las viviendas económicas nuevas

Si se desea fomentar la construcción de viviendas económicas nuevas a través del SINAP es indispensable liberar los arriendos de estas viviendas de todo control legal, de modo que los inversionistas tengan el incentivo para construir.

Esta medida de liberalizar los arriendos podría hacerse extensiva a todo tipo de viviendas nuevas con el fin de alentar la edificación en el país.

6.3. Liberación de la tasa de interés que pueden pagar y cobrar las Asociaciones

Es de primerísima importancia que los intereses pagados por los fondos captados del público y los intereses cobrados por los préstamos otorgados sean fijados libremente por cada Asociación, de modo que éstas puedan competir entre sí y con los demás esquemas de ahorro existentes en el país.

Para que esta competencia sea más efectiva, beneficiando a los adquirentes de viviendas y a los ahorrantes, es conveniente también que los reajustes sean más frecuentes que en la actualidad.

6.4. Fijación libre de los requisitos para optar a los préstamos y costos de estos, realizada por las Asociaciones

Es indispensable permitir a las Asociaciones fijar libremente los requisitos referentes al ahorro previo, tasa-

ción, renta familiar, préstamo máximo y otros, además de los elementos de costo distintos al interés como la comisión, para que la competencia entre estas instituciones sea eficaz.

6.5. Revisión periódica de la definición de vivienda económica

Considerando los continuos cambios en las necesidades de los grupos familiares y los avances técnicos en materia de construcción de viviendas, convendría ajustar con mayor frecuencia la definición de vivienda económica.

Cuadro N° 5

Número de préstamos liquidados anualmente

Tipo de operación (al 30 de Junio)	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973
Compra	3.343	4.020	4.037	5.078	7.355	8.777	6.073	7.419	4.370
Construcción	3.197	4.355	4.109	3.084	6.033	7.737	5.660	8.588	13.481
Individual	1.494	2.217	3.348	2.084	4.065	4.305	3.068	4.289	3.634
Cooperativas	1.651	1.652	390	190	1.650	2.311	1.153	2.259	4.816
Ampliación y terminación	12	286	368	1.020	2.018	1.011	740	3.440	9.031
Total	6.472	8.175	8.037	8.718	13.368	18.504	11.032	18.027	17.751

Importancia relativa (%)	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973
Tipo de operación									
Compra	51.7	52.5	34.7	59.9	47.8	53.2	50.9	48.4	34.1
Construcción	48.3	47.5	45.3	40.1	52.2	46.6	49.1	51.6	75.9
Individual	23.8	34.2	37.0	27.8	28.4	25.3	32.2	28.9	21.8
Cooperativas	25.5	30.2	4.3	2.0	12.7	15.2	9.7	17.8	24.0
Ampliación y terminación	0.9	3.1	4.0	10.3	13.1	8.1	6.2	9.0	28.3
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Variación anual (%)	65-66	66-67	67-68	68-69	69-70	70-71	71-72	72-73	65-70	70-73
Tipo de operación										
Compra	44.1	2.8	17.5	26.3	16.3	-30.8	22.3	-42.5	22.0	-17.0
Construcción	39.2	-5.9	-5.0	106.3	-3.8	-24.2	46.7	38.8	26.9	36.4
Individual	51.4	51.0	-19.6	31.5	0.3	-3.4	6.3	-10.8	26.9	-2.7
Cooperativas	12.3	-78.9	-91.2	938.3	28.8	-34.1	146.2	132.5	187.4	67.2
Ampliación y terminación	288.3	20.8	181.8	97.6	-48.9	-28.6	94.6	249.4	98.9	105.7
Total	41.6	-1.3	7.3	58.4	7.3	-87.7	34.3	10.8	22.7	3.8

Fuente: Informativos estadísticos Caja Central Ahorros y Préstamos (1944-1973).

Se considera como año desde el 1° de julio de un año hasta el 30 de Junio del año siguiente. Este último es el que aparece indicado en la columna.
 Promedio anual.

Cuadro Nº 6

Superficie de las viviendas financiadas azucareros (miles de m²)

Tipo de operación (al 1º de Junio)	1963	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	
Cuadras	284.4	385.0	385.3	434.4	333.3	680.0	480.5	602.3	339.2	
Construcción	217.1	287.7	280.4	326.9	450.3	501.4	386.7	626.6	401.5	
Individuales	134.0	184.6	189.6	223.3	280.7	322.7	305.6	229.9	304.9	
Cooperativas	82.7	113.4	36.0	13.3	150.1	158.0	76.4	310.9	302.6	
Ampliación y terminación	0.3	0.5	3.7	0.3	0.3	4.8	0.7	6.8	3.0	
Total	432.3	669.6	664.0	671.3	673.6	1.300.4	857.3	1.152.9	630.7	
Superficie promedio (m²)	14.7	77.3	76.7	77.3	75.9	77.5	72.6	79.0	73.3	
Importancia relativa (%)										
Tipo de operación	1963	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	
Cuadras	33.0	54.9	56.0	64.7	56.6	54.3	55.4	51.8	35.4	
Construcción	45.0	43.4	43.0	35.3	43.2	41.9	44.6	47.8	64.6	
Individuales	27.6	24.9	34.0	28.3	30.6	27.2	35.3	29.6	33.0	
Cooperativas	17.7	16.4	3.3	2.0	12.3	14.2	8.9	18.3	31.4	
Ampliación y terminación	0.1	0.1	0.5	-	0.1	0.4	0.9	0.1	0.2	
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
Variación anual (%)										
Tipo de operación	63/66	66/67	67/68	68/69	69/70	70/71	71/72	72/73	69/70	70/73
Cuadras	48.3	- 0.5	12.3	37.4	26.3	-21.3	26.3	- 46.3	23.4	-17.1
Construcción	27.1	- 2.8	-15.3	27.4	19.3	-22.9	43.4	0.3	24.6	9.9
Individuales	27.9	22.8	- 6.8	34.2	9.0	- 6.5	10.0	- 0.4	30.8	- 1.7
Cooperativas	33.9	- 87.3	- 64.0	903.0	41.4	- 26.8	143.3	34.7	149.3	55.3
Ampliación y terminación	66.7	640.6	- 81.9	66.7	880.0	36.7	- 64.1	150.0	512.3	- 68.6
Total	48.3	- 2.9	0.7	49.0	33.3	- 27.8	32.9	- 19.3	21.7	- 4.7

Fuente: Informaciones Estadísticas CCAP (1964-1973).

1º de noviembre como año desde el 1º de Julio de un año hasta el 30 de Junio del año siguiente. Este último es el que aparece listado en la columna.

2º Superficie promedio: superficie total de las viviendas financiadas en el año dividido por el número de préstamos para viviendas financiadas en el año (sin ampliaciones ni terminaciones).

3º Promedio anual.

Cuadro 11*1

Número de deudas hipotecarias inscritas en el catastro, según años de ingreso

Renta mensual (al 30 de Junio) ¹	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973
0 - 2 vitales	863	1.484	1.817	323	417	720	376	430	670
3 - 3 vitales	846	2.480	2.480	3.795	3.358	3.378	657	68	321
3 - 4 vitales	837	3.024	3.014	3.318	3.185	3.081	1.280	1.401	882
4 - 5 vitales	544	1.373	1.382	2.107	2.291	3.477	1.007	3.663	3.200
5 y más	3.683	1.041	1.031	2.236	2.626	6.663	6.133	11.136	13.557
Total	8.481	9.311	9.657	9.716	15.972	18.319	11.926	16.034	19.749

Importancia relativa (%)	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973
Renta mensual	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973
0 - 2 vitales	13.3	15.9	11.9	3.9	2.6	4.4	3.9	2.7	3.7
3 - 3 vitales	14.8	27.1	29.8	38.1	19.8	20.0	5.5	0.4	1.3
3 - 4 vitales	18.0	33.0	32.8	33.6	17.0	19.0	16.7	6.8	6.6
4 - 5 vitales	15.3	15.8	16.4	21.7	14.3	19.3	12.5	17.3	14.2
5 y más	68.3	31.3	31.4	33.9	44.9	48.3	68.0	69.9	78.4
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Variación anual (%)	65-66	66-67	67-68	68-69	69-70	70-71	71-72	72-73	73-74
Renta mensual	49-66	66-67	67-68	68-69	69-70	70-71	71-72	72-73	73-74
0 - 2 vitales	80.3	-34.1	-73.3	47.9	78.0	-42.9	61.4	9.4	31.0
3 - 3 vitales	164.3	6.0	-31.0	79.3	1.4	-76.3	-89.0	189.4	62.4
3 - 4 vitales	141.3	9.9	13.0	37.0	-2.1	-31.7	36.3	-30.3	24.3
4 - 5 vitales	50.3	9.3	31.4	6.7	8.1	-39.1	14.4	-10.6	25.7
5 y más	-34.3	-1.3	48.3	128.1	-7.3	37.6	37.0	-23.6	30.7
Total	43.3	-1.7	7.3	64.4	-0.3	-33.0	34.3	10.8	33.4

Fuente: Informes Estadísticos OCAS (1964-1973).

¹ Se considera como año desde el 1° de Julio de un año hasta el 30 de Junio del año siguiente. Este último es el que aparece indicado en la columna.
 * Promedio anual.