

Estimados, ustedes deben informar bien para que la gente se haga una opinión informada del problema de los deudores habitacionales. Lamentablemente las mentiras del gobierno y la ignorancia de los medios de comunicación no aportan a esto. Aquí van algunos elementos para informarse e informar mejor. Ojala los difundan como si difunden las críticas desinformadas:

1.- Desde el año 1987 hasta el 2004 las viviendas sociales para familias pobres se financiaban con 3 partes: ahorro previo, subsidio del estado y préstamo hipotecario. Esto era igual para los distintos programas de viviendas sociales: decreto 235 (Pet), 44 (cooperativas), 62 y el más nuevo decreto 40. El valor de estas viviendas indica claramente que son sociales. El valor promedio de las viviendas Pet es de 407 UF, el valor promedio de las del “subsidio unificado” y “nueva básica” es de 550 UF. El promedio del préstamo hipotecario recibido es de 300 Uf. por deudor.

2.- El préstamo hipotecario podía ser de dos formas: préstamo del Serviu (que era más benevolente, intereses mas bajos y menos hostigadores en el cobro) o préstamo de la Banca (interese de mercado, brutales en el cobro, sin ninguna sensibilidad para ver la vivienda como un derecho. Para ellos el préstamo es simplemente un negocio).

3.- Para obtener el préstamo del Serviu se debía tener un puntaje de ficha Cas de pobreza extrema. En ese tiempo este puntaje correspondía aproximadamente a tener menos de 520 puntos. Pero si tenías 4to medio o televisor o refrigerador o calefont, nunca ibas a obtener ese puntaje. (Recordemos que la ficha Cas fue cambiada por la de Protección Social. Una de las razones del cambio era justamente que la Cas no reflejaba bien la pobreza ya que en ella tener bienes materiales básicos o la infraestructura de la vivienda un poco mejor, distorsionaba la clasificación de pobreza de los pobladores). Por lo tanto, si no eras de pobreza extrema, no podías optar al préstamo del Serviu. En otras palabras, si tenías calefont, o 4to medio, o refrigerador, estabas obligado a tener que pedir el crédito en la banca ya que por tu puntaje de ficha Cas el Serviu no te daba crédito. ¿El hecho de tener algunas cosas materiales (un refrigerador, un calefont) te hacia un deudores solvente de la banca? Por supuesto que no. Además de lo anterior, se dieron muchísimos casos en que a los pobladores ni siquiera se los evaluó con la ficha Cas, sino que se los envió directamente a ser deudores de la banca.

4.- De esta forma a miles de familias pobres solo se les daba la opción de pedir préstamos a la banca. Pero ¿Qué pasaba cuando ibas al banco? Ocurría que obviamente no eras sujeto de crédito ya que tus ingresos no te alcanzaban para justificar que podías pagar el préstamo. Se generaba así una especie de trampa: no te daban el préstamo en el Serviu porque tu puntaje Cas era alto, pero por otra parte no tenias los requisitos para pedir prestado al banco ¿Qué ocurría entonces? Simplemente que estabas obligado a falsear los datos: hacer declaraciones notariales de que tenías más ingresos, o poner como codeudor a algún familiar, o poner hasta tu abuelita como generadora de ingresos en el hogar. Esto incluso se hacia con el consentimiento y estímulo de los agentes de los bancos.

5.- Ese fue el origen del problema actual: miles de familias pobres que no estaban en condiciones de ser deudoras del banco fueron obligadas a pagarle mes a mes dividendos

que realmente no podía pagar. Se generó así la situación actual en que hay un 40% de deudores morosos y cerca de 10% de deudores que tiene más de 2 repactaciones. Y miles de familias con procesos judiciales en marcha que corren el peligro cierto de perder sus casas por ser pobres y no poder pagarlas.

Según estudios de Mideplan, cerca del 45% de los deudores Pet pertenecen al 30% mas pobre de la población. Si estas familias hoy día postularan a la vivienda, tendrían derecho a postular a una vivienda sin deuda.

Nosotros agrupamos a los deudores más pobres del sistema bancario. La realidad de estas familias en muchos casos es trágica. Hay muchas madres solteras que tienen que hacerse cargo de todos los gastos del hogar y lo único que tienen para criar a sus hijos es su casa, por lo que la posibilidad de remate es una pesadilla constante para ellas. Adultos mayores que apenas viven con pensiones asistenciales tienen que gastarse todas sus pensiones pagando dividendos. Miles de familias cesantes o con trabajos esporádicos.

Todos los deudores afiliados a nuestra agrupación, como la gran mayoría de los chilenos, se saca la mugre trabajando y hace hasta lo imposible para sobrevivir. Sin embargo, recibimos sueldos miserables y tenemos empleos precarios. Muchos tenemos 2 trabajos o hacemos "pololos" después de la pega, o somos "coleros" en las ferias los fines de semana para aumentar el ingreso. El promedio de ingresos de las familias de nuestra agrupación es de 180 mil pesos. Miles de familias deben escoger entre pagar dividendos o comer. ¿Quién en estas condiciones puede ser un "buen" pagador de la banca? Por eso nos da tanta rabia cuando nos tratan de sinvergüenzas o que queremos que nos regales las casas. Si tan solo sintieran un poco del sufrimiento y sacrificio de muchas familias para poder subsistir y pagarle a los bancos no hablarían de que somos pillos o sinvergüenzas.

Aquí no hay "sinvergüenzura" sino sueldos miserables, pobreza e injusticia social.

6.- Pero quizás el tema mas relevante es el hecho de que, a pesar de la pobreza, de los altos intereses cobrados por la banca y de los sacrificios que significa para una familia pobre pagar dividendos al sistema bancario (dejando incluso de comer para pagar los dividendos), los deudores ya han pagado mas de lo que se les prestó: En efecto, el promedio del préstamo a los deudores Pet fue de 277 UF., y el promedio de lo que ya han pagado estos deudores es de 355 Uf. O sea, los préstamos ya están más que pagados. ¿Qué ocurre entonces, por qué no se acaba la deuda? Porque los intereses que los bancos cobran por los préstamos hipotecarios abultan la deuda a un nivel casi imposible de pagar para una familia pobre. En efecto, por el préstamo original de 277 Uf (promedio), los pobladores deben terminar pagando mas de 1024 UF. La diferencia entre ambas cifras (unas 747 UF) son la ganancia de la industria financiera. En otras palabras, los pobladores pobres de Chile tienen que sacarse la cresta trabajando para pagar no solo la casa, sino tambien las ganancias a una de las industrias más ricas del país. Eso es lo que reclamamos: que las viviendas sociales con crédito bancario son un negociado de la banca que cae sobre las espaldas de miles de familias pobres de Chile. Esto no lo podemos permitir más.

7.- Cuando decimos negociado de la banca lo decimos con todo fundamento. Hay que informar que estos créditos "sociales" están securitizados. Esto quiere decir que cuando una casa es rematada y el banco no recupera su ganancia, el Estado de Chile le paga al banco lo que le falta. Como el valor de las viviendas es muy inferior al monto de la

deuda (cosa que ocurre siempre ya que son viviendas para pobres pero con montos de intereses de créditos para “clase media”), al rematarse las viviendas el banco no recupera toda su ganancia. Entonces el Estado de Chile le cubre la diferencia garantizando así la ganancia de los bancos. O sea, el banco recupera la casa (que vuelve a vender), se queda con lo que le han pagado, y más encima el Estado le paga el saldo de toda la ganancia que se le "debe". Es un negocio redondo garantizado por el Estado. Mientras, el deudor se queda en la calle y nunca más podrá tener casa ya que el subsidio se entrega solo una vez en la vida.

8.- En resumen, queda claro que:

-La gente no llegó “por voluntad propia” a ser deudora de la banca, sino que fue obligada por los mecanismos diseñados por las autoridades de vivienda.

-Nuestras viviendas son sociales, y por tanto deben ser protegidas por políticas que protejan a las familias, y no ser entregadas al negocio bancario.

-La responsabilidad de este sistema de vivienda social con créditos bancarios no es de los pobladores, sino del sistema de vivienda que en Chile fue diseñado desde el Estado para hacer un negocio más que ejercer un derecho.

-Los deudores no exigimos que nos “regalen” las casas. Los deudores ya hemos pagado más de lo que se nos prestó. Y en muchos casos ya hemos pagado 2 o 3 veces el valor original de las casas.

-Los que pedimos la condonación para las familias vulnerables no somos “pillos” ni “sinvergüenzas”, sino que somos familias de trabajo y esfuerzo que exigimos un derecho básico: que nuestras viviendas no sean objeto del lucro ni negocio de la banca.

Con toda esta explicación esperamos haber dejado algo más claro los fundamentos de nuestra lucha. No pedimos que todos estén de acuerdo con nosotros, pero por lo menos solicitamos a los medios de comunicación que informen sobre este conflicto con antecedentes fidedignos para que todos los chilenos puedan hacerse una opinión informada de nuestra lucha.

Atentamente,

Andha Chile a Luchar

Nota: todos los datos fueron obtenidos de instituciones del gobierno chileno como el Ministerio de Planificación (Mideplan), y la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.