

## DATOS RELEVANTES PARA ANALIZAR LA SITUACIÓN DE LOS DEUDORES PET

La SBIF informa que hasta mediados de julio de 2008, en Chile habían:

Total de Deudores PET: **191.925**  
Con un valor promedio de sus viviendas de: **407 UF**  
Y que la banca financió el **68 %** del monto total.

Podemos calcular a partir de estos antecedentes, lo siguiente:

Aprox. de valor total de las viviendas es de **78.113.475 UF**  
De ello, la banca financió **53.117.163 UF**  
Con un monto promedio de financiamiento por deudor de **277 UF**

También se nos informa lo siguiente:

Saldo total de deuda capital PET: **34.696.771 UF.**  
Saldo promedio de deuda capital por deudor PET: **168 UF**  
Se ha amortizado el **35%** de la deuda.  
La tasa de interés ponderada de los PET es de **6,2%**  
El promedio de años de plazo de los créditos es de **17 años**

A partir de estos datos, podemos calcular lo siguiente:

Que el total de la deuda PET  
[Capital+intereses (6%)+comisiones (2%)]es de: **196.534.462UF**  
De los cuales los intereses son de: **143.417.299 UF**  
Que se han amortizado: **18.420.392 UF**  
Y que por ello se han pagado intereses por: **49.735.391 UF**  
En total, los deudores PET ya han pagado: **68.155.783 UF**  
Con un promedio ya pagado por deudor de: **355 UF**

(Nótese que los deudores ya han pagado mucho mas de los que se les prestó.)

A pesar de este, aún se debe capital por: **34.696.771 UF**  
Con intereses por pagar de: **93.681.908 UF**  
Lo que hace un total de deuda actual de: **128.378.679 UF**  
[Capital + intereses (6%) + comisiones (2%)]  
Con un promedio a pagar aún por deudor PET de: **669 UF**

### EN RESUMEN:

- 1.- Se pretende que cada deudor PET pague promedio **1.024 UF** por un préstamo original de **277 UF**. o sea, cada deudor deberá pagar por dicho préstamos un promedio de **747 UF** que son pura ganancia de la banca y los inversionistas privados.
- 2.- La suma de todo lo que los deudores PET deberán pagar es de **196.534.462UF**, donde los intereses totales son **143.417.299 UF**. O sea, deberán pagar 4 veces el préstamo original que fué en total solo de **53.117.163 UF**.

## CRISIS, MOROSIDAD Y REMATES

La Morosidad que informa la SBIF, hasta abril del 2007, es del **33%**, que corresponde a **66.274** familias deudoras morosas en el momento de efectuarse la encuesta. Estamos absolutamente seguros de que esa morosidad ha aumentado considerablemente incluso en los deudores que han refinanciado. Creemos que la morosidad actual sobrepasa el 40%, ya que, según cifras de nuestra organización, más del 57% de los deudores de nuestra organización están morosos.

A este elemento hay que sumarle el efecto de la crisis económica, que tiene incidencia directa en el pago de dividendos.

En este sentido, la SBIF informa lo siguiente sobre los remates de viviendas sociales subsidiadas:

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total
0-400 UF			2	105	108	184	41	440
400-600 UF			2	30	43	74	37	187
600 y + UF	1	1	7	9	20	24	30	92
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>144</b>	<b>171</b>	<b>282</b>	<b>108</b>	<b>719</b>
Banco Estado				120	109	207	50	486

\*Hasta esa fecha, BancoEstado había rematado 351 viviendas de valor inferior a 400 UF, y 126 de valor inferior a las 600 UF. En total, remató 477 viviendas de valor inferior a las 600 UF. De los otros bancos no hay información detallada, pero suponemos que deben ser un número elevado de remates efectuados.

\*El total de viviendas sociales rematadas por el sistema financiero de valores inferiores a las 600 UF, fue de 627 viviendas.

Como se puede ver en esta tabla, a partir del año 2003 aumentan explosivamente los remates de viviendas sociales, especialmente en las viviendas de los más pobres, que son las de valor inferior a las 400 UF. La razón de este fenómeno es el efecto de la crisis asiática que, en el caso del remate de las viviendas, se manifiesta con retardo de uno o dos años, producto del tiempo que demoran los juicios de remate, y las repactaciones que atrasan, pero no resuelven, las situaciones críticas de deudas.

Lo anterior nos hace estar seguros que los efectos de la actual crisis económica, que ya está claro será más profunda y duradera que la anterior, también están provocando un aumento explosivo de las situaciones de remate. En este sentido, sería de gran ayuda que los bancos informaran cuantas viviendas sociales están en proceso judicial y a cuantas ya se ha decretado el remate.

## SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD DE LOS DEUDORES

La situación de vulnerabilidad de los deudores ha quedado reflejada en los resultados, aún parciales, de la aplicación de la FPS a los deudores PET.

El número total de deudores PET a encuestar es de 185.748, que corresponden solo a los deudores PET del Banco Estado. Esto se debe a que no hubo una coordinación entre Mideplan y la banca privada para solicitar los listados de los deudores Pet que están en esos bancos.

Según Mideplan, se realizaron el 100% de las visitas, pero como hay muchos deudores que no viven en sus casas, solo se pudieron encuestar a 115.299. Hay 70.449 deudores que hasta diciembre del 2008 no habían sido hallados. A este problema contribuye mucho el hecho de que muchos deudores, para no perder la casa, la arriendan y se van a vivir de allegados.

<b>Deciles de vulnerabilidad</b>	<b>Total de deudores</b>	<b>% del total</b>
<b>I</b>	23.975	20,8
<b>II</b>	13.743	11,9
<b>III</b>	13.775	11,9
<b>IV</b>	13.082	11,3
<b>V</b>	12.081	10,5
<b>VI</b>	11.648	10,1
<b>VII</b>	10.232	8,9
<b>VIII</b>	8.863	7,7
<b>IX</b>	5.719	5,0
<b>X</b>	2.181	1,9
<b>Totales</b>	<b>115.299</b>	<b>100,0</b>

Como se ve en el cuadro, prácticamente el 56 % de los deudores PET están entre el 40% mas pobre de los chilenos. Son 64.575 familias que, de haber postulado hoy a la vivienda, tendrían derecho a una vivienda sin deuda. Son familias pobres con derecho a postular a cualquier tipo ayuda social del Estado, entonces ¿Cómo se explica que tengan que pagarle a los bancos privados por su vivienda que se supone es social?

Estas cifras desmienten categóricamente los dichos del gobierno de hace un tiempo atrás, cuando decía que los deudores PET eran todos de clase media y que no había mas de 2% de morosos.

Hoy sabemos que la morosidad sobrepasa el 40% y que la mayoría de los deudores PET son familias vulnerables. Incluso estas cifras de MideplaN deben ser corregidas, ya que hay muchos lugares y poblaciones pobres donde no se ha hecho las encuestas o se han hecho mal y no reflejan la realidad de pobreza que hay detrás de unas cuantas paredes bonitas y bien pintadas.

Por otra parte, por las cifras de la SBIF, sabemos que si no hay solución efectiva para los deudores y condonación para los vulnerables, la mochila de deuda será tan grande, que no se podrá pagar y miles de familias estarán condenadas al remate de sus viviendas.

Sabemos que la crisis económica en curso hará cada vez mas difícil el pago de dividendos ya que los trabajos se precarizan cada vez mas; los sueldos no suben o incluso bajan; la cesantía acecha y los trabajadores, para cuidar la pega, tienen que aguantar cada vez mas la humillaciones de que son objeto a diario. Al abuso y explotación en el trabajo se suman los abusos de los bancos, inmobiliarias y financieras, que le meten la mano al bolsillo de las familias trabajadoras chilenas. Estas empresas se enriquecen cada vez más con la construcción y financiación de la vivienda social, que en vez de ser un derecho garantizado, actualmente en Chile solo es un negociado de bien raíz de bancos, inmobiliarias y financieras.

Por todas las razones expuestas, solicitamos al Gobierno de Chile un cambio en las políticas de vivienda, que garantice que ésta sea un derecho para todas las familias humildes de Chile, y particularmente tomar medidas para la solución de fondo del drama de todos los deudores hipotecarios subsidiados. Solicitamos que se declare categóricamente que dicha solución solo puede ser la condonación de la deuda para todas las familias deudores bancarios de viviendas sociales que estén hasta el 2º quintil de vulnerabilidad, y sin importar cual es el decreto por el que obtuvieron su vivienda.

**Agrupación Nacional de Derechos Habitacionales  
ANDHA CHILE A LUCHAR**