

La “solidaridad” de los créditos solidarios



El 1 de junio de 2012 entró en vigencia la regulación que limita el nivel de endeudamiento permitido en los créditos otorgados por las Cajas de Compensación y Asignaciones Familiares (CCAF). Este cambio se enmarca en las discusiones parlamentarias y sociales sobre malas prácticas en las prestaciones de créditos solidarios, ya sea para sus pensionados y/o trabajadores afiliados. Por Lucas Navarro* y Walter Nuñez**

*Ph.D en Economía, Georgetown University, EE.UU. Director Magister en Economía, Universidad Alberto Hurtado/Georgetown University.
** Estudiante de Economía, Universidad Alberto Hurtado

El 1 de junio de 2012 entró en vigencia la regulación que limita el nivel de endeudamiento permitido en los créditos otorgados por las Cajas de Compensación y Asignaciones Familiares (CCAF). Este cambio se enmarca en las discusiones parlamentarias y sociales sobre las malas prácticas patentes en las prestaciones de créditos solidarios, ya sea para sus pensionados y/o trabajadores afiliados.

Las Cajas de Compensación son corporaciones de derecho privado, sin fines de lucro, cuyo objetivo es administrar las prestaciones de seguridad social. Están sometidas a la fiscalización y vigilancia de la Superintendencia de Seguridad Social (SUSESO)¹. Las CCAF administran principalmente dos tipos de prestaciones de seguridad social: legales y de bienestar social. Las primeras están vinculadas a funciones propias del Estado, en la delegación de la administración de una parte de los fondos de seguridad social; y las segundas, en la prestación de créditos solidarios de consumo e hipotecarios para sus afiliados². Según la SUSESO, al año 2011, 4.1 millones de trabajadores y 1.4 millones de pensionados se encontraban afiliados a las CCAF.

Por ley³ las Cajas de Compensación están facultadas para financiarse principalmente a través de la venta de servicios que prestan al Estado y a otras entidades de seguridad social, por comisiones por prestaciones a pensionados (2% de la misma) y vía oferta de créditos solidarios,; siendo esta última la principal vía de financiamiento que tienen estas instituciones para costear los beneficios y servicios que otorgan en los distintos ámbitos de su competencia. En efecto, el número de préstamos otorgados a trabajadores y pensionados aumentó en 77% entre 2008 y 2011, llegando a un total de 2.6 millones de préstamos, de los cuales 15 % corresponden a pensionados. En cuanto al monto de los préstamos, hacia el año pasado era de 541 mil pesos.

El hecho que las CCAF presten a individuos a los que el resto del sistema financie-

ro no necesariamente lo haría, otorga a estas instituciones un cierto grado de poder de mercado que es necesario regular. Dos aspectos en los que se manifiesta esta tendencia son: permitir un excesivo endeudamiento de los afiliados en relación a su ingreso y el otorgamiento de los mismos bajo condiciones de tasas de interés, comisiones y otros cargos elevados y poco claros.

En este contexto, toma significancia entonces el límite al nivel de endeudamiento interpuesto por la nueva regulación, la que responde, en parte, a las fuertes demandas materializadas entre enero y abril de este año (aumento de 325% respecto al mismo período del año anterior)⁴, y las distintas mociones parlamentarias en actual tramitación legislativa⁵.

En efecto, indicaciones como el límite de endeudamiento equivalente a 8 veces la remuneración (renta o pensión) líquida; la disminución de la carga financiera límite según el nivel de remuneración y la entrega de información a fin de educar financieramente a los beneficiados, van claramente en la dirección correcta, en cuanto buscan disminuir los potenciales abusos y endeudamiento excesivo de quienes están afiliados a estas instituciones y, por sobre todo, proteger a aquellos agentes pasivos que, al no calificar para pedir un préstamo en una institución bancaria tradicional, están en una posición desfavorable respecto a quienes si califican y puede optar a otras alternativas.

Otras normas anunciadas en recientes circulares de la SUSESO son la reducción del período mínimo de afiliación de 12 a 6 meses, lo cual fomenta la competencia, y la imposición de tasas de interés menores a pensionados en relación a trabajadores. Sin embargo, es respecto a las tasas de interés por los créditos donde persisten críticas a estas instituciones. Dada la característica particular de amortización de deuda por planilla (que reduce el riesgo de incobrabilidad), intuitivamente las tasas de interés de las CCAF debiesen ser significativamente menores a las del resto del sistema. Si bien es cierto que estas institu-

ciones no cuentan con las grandes fuentes de liquidez de un banco tradicional, ni discriminan por riesgos frente a sus afiliados (cobran tasas uniformes según plazo y monto), la posición privilegiada que tienen en diversos aspectos, como el descuento por planilla citado, legitima el debate sobre las tasas de interés que cobran ¿Cuál es, en última instancia la finalidad social que se busca alcanzar con estos créditos solidarios?

Las objeciones al nivel de endeudamiento y a las tasas de interés impuestas responden a lo que se percibe como las mínimas condiciones que a simple vista se observarían en un mercado competitivo. En esta línea, es importante reconsiderar el verdadero rol que cumplen las Cajas de Compensación en las prestaciones de este tipo de créditos: la legislación vigente no regula en mayor medida el marco financiero aplicable a los créditos otorgados. Ellos responden en última instancia a operaciones de créditos en dinero, pero no están bajo la jurisdicción de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, organismo aparentemente idóneo en esta materia.

Asimismo, si se trata de replicar los beneficios de un mercado competitivo, también es prudente evaluar a qué incentivos responden hoy estas instituciones. Si bien la legislación garantiza que las CCAF reinviertan los excedentes de sus operaciones de financiamiento, estos recursos se destinan a costear sus prestaciones sociales y también los beneficios complementarios a los afiliados, características que ayudan a diferenciarlas entre sí. De esta forma, aunque la competencia por intentar obtener nuevos afiliados con servicios innovadores a simple vista busca cautivar a potenciales clientes, los incentivos perversos por usufructuar de su principal vía de financiamiento (la oferta de créditos sociales) repercute negativamente en los beneficiarios al momento de acceder a un crédito. En ese sentido la SUSESO, ha anunciado medidas que obligan a las Cajas de Compensación a transparentar la información

sobre estos beneficios adicionales a sus afiliados.

En definitiva, iniciativas como las anunciadas durante el último año apuntan en la dirección correcta, intentando subsanar y prevenir aquellas prácticas que atentan contra el principal objetivo y espíritu de la articulación de las Cajas de Compensación: ser el nexo entre las prestaciones en materia de seguridad social y quienes necesitan más de estos beneficios: los desplazados por el sistema financiero tradicional.

No obstante, es importante seguir trabajando en estas iniciativas, dándole impulso a aquellas leyes que desde el Congreso intentan discutir y modificar las tasas de interés aplicadas a dichos créditos solidarios, replanteando la institución que rige y vigila su proceder en esta materia. Hay que reflexionar sobre el verdadero papel que las Cajas de Compensación juegan en nuestra sociedad, recordando especialmente a la numerosa cantidad de afiliados y sus familias y otorgarle la importancia de que el sistema funcione correctamente. ■

¹Véase: <<http://www.cajasdechile.cl/inicio/cajas-de-compensacion/preguntas-frecuentes/preguntas-frecuentes-creditos-hipotecarios>>

²Véase: <<http://www.suseso.gob.cl/OpenDocs/asp/pagDefault.asp?Doc214&argInstanciaId=214&argCarpetaId=475&argTreeNodosAbiertos=%20%28475%29&argTreeNodoActual=475&argTreeNodoSel=475&argRegistroid=1763>>

³Ley N° 18.833, Estatuto General de las Cajas de Compensación.

⁴Véase: <<http://www.suseso.cl/OpenNews/asp/pagDefault.asp?argInstanciaId=1&argNoticiaId=433>>

⁵Véase: <http://www.senado.cl/prontus_galeria_noticias/site/artic/20120117/pags/20120117215941.html>

⁶Véase: <<http://www.suseso.cl/OpenNews/asp/pagDefault.asp?argInstanciaId=1&argNoticiaId=424>>

⁷Supra nota 2

⁸Para más detalle revisar informe BCN: "Cajas de Compensación: Regulación y régimen créditos sociales", particularmente Ley N° 18.010 sobre créditos en dinero.



¿Existe burbuja en el mercado inmobiliario?

Por Pablo González*

* Ph.D. en Economía, University of Texas A&M, Estados Unidos

Mucho se ha hablado sobre la probable existencia de una burbuja en el sector inmobiliario. Los argumentos en pro o en contra de este tema se han basado en observaciones de datos parciales, ya que es muy difícil el acceso a datos recolectados en forma agregada. Entre estos argumentos incluso se mezclan elementos estructurales con otros coyunturales, algunos de los cuales pre-existían años atrás.

Es importante comprender que la existencia de una burbuja no puede ser determinada solo hasta que ésta explota. Una burbuja no es simplemente el incremento acelerado del precio de un activo, sino que, se reconoce porque esos mismo precios retornan a un nivel sustancialmente menor acorde con condiciones reales de la economía y del mercado en

particular de ese activo. La literatura económica reconoce las condiciones que han generado burbujas en el pasado y las consecuencias generadas para la economía, pero poco hay respecto a predicciones. En general, estos cambios bruscos en precios no debieran ser un problema, salvo cuando el incremento inicial del precio del activo genere una "sensación" de mayor riqueza en las personas que lo poseen, permitiéndoles incrementar sus consumos en base a crédito. En el caso de que se revele la existencia de la burbuja con precios que se desinflan casi instantáneamente, el sistema financiero puede tener problemas para recuperar los préstamos, llegando a presentar problemas de solvencia que podrían hacer colapsar al resto de la economía.

En el caso específico del mercado que nos ocupa, es importante recordar que el inmueble construye parte de la riqueza de una persona y por lo tanto es un stock, un bien durable. Su consumo no es instantáneo, sino que puede prestar servicios. Por estos servicios hay una valoración que llamamos arriendo. Obviamente, arriendo y precio del inmueble están vinculados en forma directa. Si los arriendos suben, los beneficios de tener este activo son mayores y por lo tanto, el precio sube también. En el mismo sentido, si los precios de las viviendas bajan, observaríamos arriendos más baratos.

Pero si los precios de las viviendas van al alza, la producción de éstas se ve estimulada. La construcción se acelera, se incrementa el stock de inmuebles, lo que lleva paulatinamente a una normalización del precio, nuevamente por el incremento del stock disponible.

Con estas relaciones en mente podemos analizar los distintos argumentos que se han estado escuchando en el último año a favor o en contra de la existencia de una burbuja, teniendo en cuenta además, los condicionantes extraordinarios: la crisis internacionales 2008/09 y el terremoto de febrero de 2010.

La industria sostiene razonablemente que ha existido un crecimiento de la demanda que estuvo contenida por la crisis en forma precautoria. Si a esto se suma la reducción brusca del stock por efectos del terremoto, es lógico que exista una subida en los precios. Tal como se explica anteriormente, la producción responde a los

precios. El Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON, elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción) se ha mantenido sostenidamente por encima de la evolución del IMACEC desde marzo del 2010. La disponibilidad futura de un nuevo stock y la desacumulación de demanda contenida, debiera llevar a una baja paulatina en los precios que no tendría relación con la existencia de una burbuja.

Esta baja quizás, no se presente en algunas comunas específicamente aquellas del sector oriente de Santiago, La Florida y Maipú), las cuales pueden estar evidenciando cambios en demandas relativas, tal como parece haber sucedido en el relativo entre departamentos y casas luego del terremoto. Otros argumentos como cercanía a colegios o clubes, tiempos de traslados, crecimiento demográfico, restricciones al uso del suelo y similares deben ser descartados como factores dado que pre-existían años atrás y ya justificaban diferenciales de precios por barrios entonces. No pueden ser entonces, causas de la evolución de los precios en la actualidad.

Entre los argumentos que intentan descartar una burbuja se ha mencionado el encarecimiento de los materiales de la construcción. Sin embargo, en base a información elaborada por la Gerencia de Estudios de la CChC, y publicada en el informe MACH N° 35 el "Índice de Costos de Edificación ha estado aumentando a tasas anuales del orden del 3 a 4% en los últimos cinco meses, lo que constituye un ritmo más bajo en relación con lo acontecido en los últimos seis años" El encarecimiento de los costos laborales (consistente con la caída en la tasa de desempleo a nivel país) y un Índice de Costos para Materiales se ha desacelerado incluso llegando a tasas negativas en los últimos meses. Este último punto puede ser reflejo de una reducción de las presiones de demanda interna por reconstrucción y la evolución de los commodities, como el acero, en los mercados internacionales en respuesta a la crisis internacional.

En definitiva, lo que es evidente es una fuerte alza en los precios en comunas determinadas, pero sobre lo cual no podemos discernir si corresponden a cambios actuales en preferencias o a una competencia por plusvalía basada en la creencia de cambios futuros en esas preferencias.

Pero a nivel agregado no parece ser algo preocupante aún.

Tal como lo mencionó el Banco Central a comienzos del mes de junio, los índices de precios de los inmuebles (estratificado y hedónico) muestran crecimiento moderados del 2% real anual promedio en los últimos tres años, manteniéndose la relación de alrededor del 80% entre los créditos hipotecarios y el precio de las viviendas, créditos que crecen en concordancia con el PIB. Esto se suma positivamente a la evidencia recabada por el INE (de mayor cobertura y representatividad que otras fuentes) para la elaboración del IPC respecto a la evolución del precio de los arriendos, los cuales están en concordancia con los números anteriores, reflejando una leve mejora real sin quiebre de tendencia significativo.

El Banco Central alertó además que es importante que los deudores y prestamistas internalicen que las alzas de precio recientes no aseguran alzas en el futuro". En este sentido, el hecho de que el precio de las viviendas se haya mantenido estable como proporción del ingreso, es un indicador de que en la gran mayoría de las personas, no existe una sobreexposición. Si precio se vincula directamente con arriendo, se estaría manteniendo la proporción de gasto mensual en vivienda. En todo caso, si las inversiones inmobiliarias sectorizadas ven caer el precio en el futuro podrá ser solo una mala apuesta de esos inversores, siempre y cuando no constituyan una parte importante de las carteras de créditos otorgados por las instituciones financieras. ■

Observatorio Económico

Decano: Jorge Rodríguez Grossi.
Fono Facultad: 889 7366
e-mail: jrodrigu@uahurtado.cl
economaiynegocios.uahurtado.cl/observatorio
Producción OE: Comunicar, Escuela de Periodismo UAH.