

la encrucijada del

SINAP

Al cabo de doce años de su puesta en marcha, el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo sufre su crisis más aguda. Y en esta crisis está involucrado el futuro de la vivienda propia para el vasto sector de ingresos medios, cuya aspiración a mejorar su status se orientaba a través de la actividad de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo.

Era un sistema probado ya en otros países cuando se puso en marcha aquí, hace más de una década. Y durante todos estos años ha funcionado con gran efectividad, otorgando alrededor de 180.000 préstamos para construir viviendas o comprar otras ya ejecutadas. Además, a través de su acción, ha dado actividad estable y sostenida a un amplio sector de la construcción privada, profesionales, técnicos, obreros e industrias de materiales, muebles, línea blanca y otras. Llegó a ser el símbolo en que se resumía la aspiración de una vivienda digna a precio razonable para el chileno medio.

Con altos y bajos a lo largo de distintas administraciones, esta poderosa organización logró mantenerse incólume y mantener además viva la confianza de sus miles de ahorrantes a pesar de los cambios políticos acaecidos durante todos estos años. Sin embargo, por efectos de la inflación y la distorsión de los procesos económicos, esta actividad concebida para captar ahorros sistemáticos teniendo como fin la compra o ejecución de la vivienda para el grupo familiar, llegó a convertirse —a comienzos de 1974— en un sistema estrictamente financiero y tan atractivo, que resultaba más rentable para muchas empresas y particulares distraer los capitales destinados a inversiones productivas y operarlos en él, con mejores y más seguras ganancias.

La consecuencia fue que se produjo en las Asociaciones una acumulación masiva de dinero, por cuyos intereses y reajustes debía responder como aval el Banco Central mientras, paralelamente a esto, la oferta de viviendas estaba muy deprimida.

Para resolver esta distorsión y restaurar las finalidades propias del SINAP, las autoridades económicas presionaron para que se le diera una salida a los fondos acumulados. Así se dictó entonces el DFL. 162, reglamentado por la Circular 674 de la Caja Central, que permitía otorgar préstamos hipotecarios reajustables a empresas constructoras con el fin de ejecutar viviendas o conjuntos habitacionales, pudiendo financiar asimismo la adquisición y urbanización de los terrenos.

Ya se ha cerrado el ciclo que abrió esta Circular en la acción del SINAP. Y los resultados obtenidos han sido motivo de controversia, tanto a nivel de opinión pública, como entre los usuarios del sistema y los círculos profesionales y empresariales que giran en torno al campo de la edificación en nuestro país.

AUCA ha querido dejar testimonio de esta experiencia a través de la publicación de la obra ejecutada durante este período, cuya trascendencia no podemos minimizar. Las expectativas de trabajo que abrió movilizaron un gran número de empresas, industrias y profesionales del ramo y significó a la larga —y en un plazo relativamente breve— la ejecución de un número importante de viviendas, con soluciones de real interés desde el punto de vista del diseño o la organización urbanística. Gran parte de esta labor se sintetiza en la muestra que hemos incluido en este número.

Pero no podemos ignorar la otra cara de la medalla, que se refleja en la encrucijada en que se encuentra el SINAP hoy en día. Por la rapidez con que debió implementarse esta experiencia, no hubo criterios claros, previamente formulados, para evaluar y seleccionar las distintas alternativas entre el cúmulo de anteproyectos presentados. Así, el 85o/o de los préstamos correspondió a las Asociaciones de Santiago y de este total la mayor parte se localizó en las Comunas del barrio alto. No alcanzó a coordinarse una política de localización ni se examinaron en conjunto los problemas urbanísticos involucrados en esta acción a gran escala.

A nivel de las Asociaciones, los abusos en que incurrieron algunas empresas constructoras, que desvirtuaron el sistema de administración delegada, la falta de adecuación de los organismos técnicos del sistema para controlar un volumen desusado e imprevisto de operaciones y el alto costo financiero provocado por la inflación —gravitando directamente en reajustes periódicos del capital e intereses de los VHR— provocaron un nuevo y grave desajuste.

El precio de venta de las viviendas que iban entrando al mercado de oferta resultó muy por encima de la capacidad de compra de los ahorrantes de las Asociaciones, lo que impidió que éstas recuperaran su inversión. Con ello, el rodaje del sistema se trabó y las Asociaciones se quedaron sin fondos de operación. Al mes de Septiembre de este año se estimaba en una cifra cercana a las 12.000 las viviendas cuya construcción se paralizó, de las cuales 10.000 corresponderían a estos préstamos directos a empresas constructoras.

Aunque las Asociaciones, como una forma de recuperar sus fondos de operación, han estado vendiendo activos y ofreciendo las viviendas inconclusas a las empresas, no resulta clara la salida. Los sectores medios, como consecuencia de la enérgica restricción anti-inflacionaria, han perdido gran parte de su capacidad de ahorro y no hay seguridad en la demanda de estas viviendas a los altos valores resultantes. Por otra parte, la gran oferta de viviendas producto de esta experiencia ha inhibido la posibilidad de nuevos proyectos y realizaciones en este campo por un lapso difícil de determinar, pero en todo caso bastante prolongado.

En este momento, agotados sus recursos financieros por esta labor directa que sobrepasó su estructura técnica, las Asociaciones se han fusionado a fin de readecuarse a un nivel compatible con la función para la cual fueron creadas. Estamos en el punto de partida para revisar con calma los errores y distorsiones que fueron afectando el sistema, mientras se recupera la confianza de los usuarios a través de los nuevos instrumentos de ahorro y crédito puestos en práctica en la actualidad.

Llegará el instante en que el SINAP volverá a ser el motor que impulse la acción privada en el campo de la vivienda de nivel medio. Pero cuando esto ocurra será indispensable tener claras las metas a cumplir, definidos los campos de acción y evaluados los recursos humanos, técnicos y financieros, a fin de no repetir errores ni caer en nuevas improvisaciones. En este sentido, la experiencia acumulada de todos los profesionales que integran el campo de la actividad constructiva en nuestro país resulta inapreciable y debiera ser aprovechada adecuadamente.

Noviembre de 1975.