



Superintendencia
de Bancos
e Instituciones
Financieras
Chile

FINANCIAMIENTO BANCARIO DE VIVIENDAS ASOCIADAS A PROGRAMAS DE SUBSIDIO HABITACIONAL

Julio 2008

Unidad de Productos Financieros e Industria Bancaria
Dirección de Estudios

CONTENIDO



1. Introducción
2. Cartera de créditos de vivienda asociada a programas de subsidio habitacional (Abril 2007)
3. Remate de garantías asociadas a financiamientos de viviendas con subsidio habitacional (2000-2006)

INTRODUCCION



El presente informe tiene como finalidad contribuir al desarrollo de las políticas públicas en materia habitacional. Específicamente, esta Superintendencia ha desarrollado un esfuerzo especial para generar y poner a disposición de las autoridades económicas y del público en general, la mayor cantidad de antecedentes posibles respecto de la cartera de créditos bancarios asociada a los programas de subsidio habitacional, en el contexto de los diversos programas de reprogramaciones efectuados durante los años 2007 y 2008.

Los niveles de desagregación de los antecedentes presentados, escapan del alcance natural del Sistema de Información Institucional, por lo que han sido obtenidos y procesados de forma ad hoc para el desarrollo de este trabajo.

El informe se ha estructurado en dos secciones. En la primera se presentan antecedentes del stock de créditos vigentes asociados a subsidios habitacionales. En la segunda parte, se presentan antecedentes detallados respecto de aquellos créditos asociados a programas de subsidio habitacional que han sido objeto de remates durante los últimos seis años.

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

Si bien la SBIF ha realizado un esfuerzo para resguardar la consistencia de los antecedentes expuestos, su responsabilidad se limita al diseño de las bases de dato, y a la recepción y procesamiento de la información aportada por las instituciones fiscalizadas, siendo de éstas, las responsables de su calidad.

Dirección de Estudios
Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras



Superintendencia
de Bancos
e Instituciones
Financieras
Chile

**Cartera de créditos de vivienda asociada a
programas de subsidio habitacional
Abril 2007**

Cartera de créditos asociada a programas de subsidio habitacional: número de deudores, porcentaje financiado y valor promedio de las viviendas (abril 2007)



SISTEMA FINANCIERO Programa	Número de deudores (*)	% financiado	Valor promedio viviendas (UF)
Fondo solidario.	7.585	59%	531
Subsidio habitacional Decreto N° 40, MINVU.	22.847	65%	570
Programa Especial para Trabajadores, PET.	191.925	68%	407
Subsidio Habitacional “Nueva Básica”.	57.282	61%	573
Subsidio Habitacional “Subsidio Unificado”.	129.101	61%	546
Subsidio Leasing Habitacional.	357	67%	993
Subsidio Rural.	12	63%	1244
Vivienda Progresiva.	5	75%	730
Total general	409.114	64%	486

Fuente: SBIF

*Los deudores que poseen reprogramaciones que no extinguieron el crédito original son 109.363.

Cartera de créditos asociada a programas de subsidio habitacional: stock de deuda y deuda promedio (abril 2007)



Superintendencia
de Bancos
e Instituciones
Financieras
Chile

SISTEMA FINANCIERO	Saldo de deuda		
	Total (MUF)	%	Promedio (UF)
Fondo solidario.	2.296	2%	125
Subsidio habitacional Decreto N° 40, MINVU.	10.079	11%	198
Programa Especial para Trabajadores, PET.	34.697	38%	168
Subsidio Habitacional "Nueva Básica".	17.375	19%	243
Subsidio Habitacional "Subsidio Unificado".	27.105	30%	158
Subsidio Leasing Habitacional.	207	0%	580
Subsidio Rural.	8	0%	640
Vivienda Progresiva.	2	0%	395
Total general	91.769	100%	177

Fuente: SBIF

Comportamiento de pago de la cartera de créditos asociada a programas de subsidio habitacional: Monto de obligaciones (abril 2007)



Sistema Financiero	Deuda		
	Saldo promedio (UF)	% Amortizado	% Moroso
Fondo solidario.	125	20%	2%
Subsidio habitacional Decreto N° 40, MINVU.	198	5%	1%
Programa Especial para Trabajadores, PET.	168	35%	2%
Subsidio Habitacional "Nueva Básica".	243	16%	1%
Subsidio Habitacional "Subsidio Unificado".	158	39%	2%
Subsidio Leasing Habitacional.	580	13%	0%
Subsidio Rural.	640	18%	0%
Vivienda Progresiva.	395	28%	1%
Total general	177	31%	2%

Fuente: SBIF

Comportamiento de pago de la cartera de créditos asociada a programas de subsidio habitacional: (abril 2007)



Sistema Financiero	Número de Operaciones					
	Morosos		Cobranza Judicial		Reprogramados	
	Número	%	Número	%	Número	%
Fondo solidario.	3.357	18%	553	3,0%	10.802	59%
Subsidio habitacional Decreto N° 40, MINVU.	6.650	13%	259	0,5%	28.169	55%
Programa Especial para Trabajadores, PET.	66.274	33%	4.604	2,3%	15.098	7%
Subsidio Habitacional “Nueva Básica”.	18.149	26%	1.233	1,7%	14.320	20%
Subsidio Habitacional “Subsidio Unificado”.	36.674	22%	2.944	1,8%	42.598	25%
Subsidio Leasing Habitacional.	36	10%	1	0,3%	-	0%
Subsidio Rural.	2	17%	-	0,0%	-	0%
Vivienda Progresiva.	1	20%	-	0,0%	-	0,0%
Total general	131.143	26%	9.594	1,9%	110.987	21%

Fuente: SBIF

Reprogramación de créditos asociados a programas de subsidio habitacional (abril 2007)



SISTEMA FINANCIERO Programa	Número de reprogramaciones	Número de deudores	Monto del crédito original (UF)	Monto deuda (UF)
Subsidio Habitacional "Nueva Básica".	1 reprogramación	10.179	348.651	352.582
	entre 2 y 4 reprogramaciones	3.971	273.434	246.656
	entre 5 y 7 reprogramaciones	170	14.250	12.783
Subsidio Habitacional "Subsidio Unificado".	1 reprogramación	28.515	857.609	595.185
	entre 2 y 4 reprogramaciones	13.716	764.044	633.118
	entre 5 y 7 reprogramaciones	367	19.990	17.256
Fondo solidario.	1 reprogramación	6.145	199.648	174.442
	entre 2 y 4 reprogramaciones	4.656	285.604	251.007
	entre 5 y 7 reprogramaciones	1	19	18
Nuevo subsidio habitacional en reemplazo del subsidio unificado, Decreto N° 40, MINVU.	1 reprogramación	13.775	531.077	523.966
	entre 2 y 4 reprogramaciones	12.131	1.236.532	1.219.369
	entre 5 y 7 reprogramaciones	2.238	412.277	413.713
	más de 7 reprogramaciones	25	5.126	5.270
Programa Especial para Trabajadores, PET.	1 reprogramación	1.326	91.908	68.335
	entre 2 y 4 reprogramaciones	12.751	530.608	465.768
	entre 5 y 7 reprogramaciones	1.020	49.812	43.275
	más de 7 reprogramaciones	1	19	19
Total general		110.987	5.620.608	5.022.762

Fuente: SBIF

Reprogramación de créditos por Institución Financiera (abril 2007)



Institución	Número de reprogramaciones	Número de deudores	Monto del crédito original (UF)	Monto deuda (UF)
Banco del Estado	1 reprogramación	59.801	1.937.471	1.638.875
	entre 2 y 4 reprogramaciones	47.225	3.090.222	2.815.918
	entre 5 y 7 reprogramaciones	3.796	496.348	487.045
	más de 7 reprogramaciones	26	5.145	5.289
	Total Banco del Estado	110.848	5.529.186	4.947.127

Banco del Desarrollo	1 reprogramación	88	48.626	41.701
	Total Banco del Desarrollo	88	48.626	41.701

Scotiabank	1 reprogramación	51	42.796	33.934
	Total Scotiabank	51	42.796	33.934
Total general		110.987	5.620.608	5.022.762

Fuente: SBIF

Distribución de los créditos asociados a programas de subsidio habitacional por IFI (abril 2007)



Institución	Monto deuda (UF)	Participación en el Sistema	Número de deudores (*)	Valor promedio de la vivienda (UF)
Banco del Estado	76.124.239	83%	368.502	439
Banco Ripley	902.444	1%	2.094	674
Banco Santander	3.781.100	4%	9.652	781
Banco del Desarrollo	6.487.617	7%	18.396	730
Scotiabank	1.198.190	1%	1.244	1.866
Banco Chile	2.012.245	2%	7.229	503
BCI	153.926	0%	200	1.185
Corpbanca	255.803	0,50%	396	1.077
Citibank	104.617	0%	311	903
Banco Falabella	286.243	0,50%	542	872
Banco Paris	13.574	0%	22	1.027
BBVA	448.941	1%	526	1.355
Total general	91.768.939	100%	409.114	464

Fuente: SBIF

*Los deudores que poseen reprogramaciones que no extinguieron el crédito original son 109.363.

Tasas de interés (abril 2007) por Instituciones Financieras



Superintendencia
de Bancos
e Instituciones
Financieras
Chile

Institución	Tasa de interés ponderada	Número de deudores	Monto deuda actual (UF)
Banco del Estado	6,11	368.502	76.124.239
Banco Ripley	4,81	2.094	902.444
Banco Santander	7,80	9.652	3.781.100
Banco del Desarrollo	7,34	18.396	6.487.617
Scotiabank	5,04	1.244	1.198.190
Banco Chile	8,94	7.229	2.012.245
BCI	5,37	200	153.926
Corpbanca	6,39	396	255.803
Citibank	9,12	311	104.617
Banco Falabella	5,42	542	286.243
Banco Paris	5,22	22	13.574
BBVA	6,44	526	448.941
Total general	6,26	409.114	91.768.939

Fuente: SBIF

Tasas de interés (abril 2007) por programa de subsidio habitacional e Institución Financiera.



Superintendencia
de Bancos
e Instituciones
Financieras
Chile

SISTEMA FINANCIERO Programa	Tasa de interés ponderada	Número de deudores (*)	Total (MUF)
Fondo solidario.	8,43	7.585	2.296
Subsidio habitacional Decreto N° 40, MINVU.	4,71	22.847	10.079
Programa Especial para Trabajadores, PET.	6,20	191.925	34.697
Subsidio Habitacional “Nueva Básica”.	6,25	57.282	17.375
Subsidio Habitacional “Subsidio Unificado”.	6,68	129.101	27.105
Subsidio Leasing Habitacional.	5,68	357	207
Subsidio Rural.	5,90	12	8
Vivienda Progresiva.	9,53	5	2
Total general	6,30	409.114	91.769

Fuente: SBIF

Plazos de los Créditos Hipotecarios



Instituciones Financieras	Tramos de plazos (Meses)	Número de operaciones	Monto del crédito original (UF)	Monto deuda (UF)
BBVA	< 6 años	1	545	545
	entre 7 y 12 años	40	33.678	25.368
	entre 13 y 18 años	97	84.265	74.082
	entre 19 y 24años	277	247.786	224.982
	entre 25 y 36 años	111	129.328	123.964
BBVA		526	495.602	448.941
BANCO DE CHILE	< 6 años	7	4.893	4.299
	entre 7 y 12 años	1.041	311.270	137.585
	entre 13 y 18 años	922	379.120	259.138
	entre 19 y 24años	5.227	2.000.772	1.581.180
	entre 25 y 36 años	32	30.392	30.043
Total BANCO DE CHILE		7.229	2.726.447	2.012.245
BCI	< 6 años	4	1.677	1.315
	entre 7 y 12 años	26	21.578	20.005
	entre 13 y 18 años	38	29.283	27.815
	entre 19 y 24años	104	83.430	81.335
	entre 25 y 36 años	28	23.472	23.456
Total BCI		200	159.440	153.926

Fuente: SBIF

Plazos de los Créditos Hipotecarios por institución



Instituciones Financieras	Tramos de plazos (Meses)	Número de operaciones	Monto del crédito original(UF)	Monto deuda (UF)
BANCO DEL DESARROLLO	entre 7 y 12 años	2.589	828.426	508.128
	entre 13 y 18 años	2.295	865.398	733.287
	entre 19 y 24años	12.399	5.695.309	4.742.605
	entre 25 y 36 años	1.113	520.172	503.597
Total BANCO DEL DESARROLLO		18.396	7.909.305	6.487.617
BANCO DEL ESTADO DE CHILE	< 6 años	62.981	3.141.491	3.091.926
	entre 7 y 12 años	66.973	10.505.978	5.588.589
	entre 13 y 18 años	51.146	13.928.643	8.784.248
	entre 19 y 24años	292.530	83.187.790	57.055.840
	entre 25 y 36 años	4.116	1.656.290	1.589.569
	más de 37 años	118	21.104	14.067
Total BANCO DEL ESTADO DE CHILE		477.864	112.441.296	76.124.239
BANCO FALABELLA	entre 7 y 12 años	62	32.481	24.890
	entre 13 y 18 años	72	41.103	35.203
	entre 19 y 24años	367	224.639	203.609
	entre 25 y 36 años	41	22.939	22.541
Total BANCO FALABELLA		542	321.162	286.243

Fuente: SBIF

Plazos de los Créditos Hipotecarios por institución (continuación)



Instituciones Financieras	Tramos de plazos (Meses)	Número de operaciones	Monto del crédito original(UF)	Monto deuda (UF)
BANCO RIPLEY	entre 7 y 12 años	97	37.945	32.929
	entre 13 y 18 años	200	87.520	77.721
	entre 19 y 24años	1.794	847.045	791.791
	entre 25 y 36 años	3	3	3
Total BANCO RIPLEY		2.094	972.513	902.444
BANCO SANTANDER-CHILE	< 6 años	252	14.659	9.110
	entre 7 y 12 años	1.077	506.733	251.829
	entre 13 y 18 años	1.504	783.524	580.593
	entre 19 y 24años	6.569	3.366.428	2.799.549
	entre 25 y 36 años	250	142.092	140.019
Total BANCO SANTANDER-CHILE		9.652	4.813.436	3.781.100
BANCO PARIS	entre 13 y 18 años	3	1.844	1.825
	entre 19 y 24años	14	8.820	8.704
	entre 25 y 36 años	5	3.045	3.045
Total BANCO PARIS		22	13.709	13.574

Fuente: SBIF

Plazos de los Créditos Hipotecarios por institución (continuación)



Instituciones Financieras	Tramos de plazos (Meses)	Número de operaciones	Monto del crédito original (UF)	Monto deuda (UF)
CITIBANK	entre 7 y 12 años	33	18.988	4.295
	entre 13 y 18 años	64	37.945	16.831
	entre 19 y 24años	214	128.960	83.491
Total CITIBANK		311	185.893	104.617
CORPBANCA	< 6 años	5	3.397	2.851
	entre 7 y 12 años	62	43.996	29.107
	entre 13 y 18 años	91	72.542	58.247
	entre 19 y 24años	217	183.913	140.929
	entre 25 y 36 años	21	24.716	24.669
Total CORPBANCA		396	328.564	255.803
SCOTIABANK	< 6 años	63	47.187	29.104
	entre 7 y 12 años	540	527.255	418.627
	entre 13 y 18 años	296	358.969	309.568
	entre 19 y 24años	305	434.289	374.130
	entre 25 y 36 años	41	69.081	66.761
Total SCOTIABANK		1.245	1.436.781	1.198.190
Total general		518.477	131.804.148	91.768.939

Fuente: SBIF

Plazos de los Créditos Hipotecarios a nivel de sistema



Tramos de plazos	Número de deudores	Monto original (UF)	Monto actual (UF)
< 6 años	63.313	3.213.849	3.139.150
entre 7 y 12 años	72.540	12.868.328	7.041.352
entre 13 y 18 años	56.728	16.670.156	10.958.558
entre 19 y 24 años	320.017	96.409.181	68.088.145
entre 25 y 36 años	5.761	2.621.530	2.527.667
más de 37 años	118	21.104	14.067
Total general	518.477	131.804.148	91.768.939

Fuente: SBIF

Programa Especial para Trabajadores, PET.



Institución	Tasa de interés ponderada	Número de deudores afectos	Monto deuda actual (UF)
Banco del Estado	6,17	188.265	33.337.985
Banco Ripley	4,86	897	368.152
Scotiabank	5,32	38	32.522
Banco Chile	8,71	1.155	337.298
Banco Santander	6,90	1.481	591.485
Banco Falabella	5,04	89	29.329
Total general	6,20	191.925	34.696.771

Fuente: SBIF



Superintendencia
de Bancos
e Instituciones
Financieras
Chile

**Remate de garantías asociadas a financiamientos
de viviendas con subsidio habitacional
2000-2006**

Número de viviendas subsidiadas que fueron objeto de remates durante el periodo 2000-2006



Superintendencia
de Bancos
e Instituciones
Financieras
Chile

PERIODO**	Número de viviendas rematadas*		
	Adjudicadas por terceros	Adjudicadas por la Institución	Total
2000	0	2	2
2001	0	1	1
2002	3	8	11
2003	135	9	144
2004	158	13	171
2005	266	16	282
2006	104	4	108
Total general	666	53	719

Fuente: SBIF

*Contempla sólo viviendas cuyo valor original no excede de UF 1.000

** Durante el periodo, las instituciones no informan situaciones de cesiones en pago.

Número de viviendas subsidiadas que fueron objeto de remates segregado según su valor original (2000-2006)



Superintendencia
de Bancos
e Instituciones
Financieras
Chile

Valor Original Vivienda	Número de viviendas rematadas							
	Tramo UF	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
0-400			2	105	108	184	41	440
400-600	1		2	30	43	74	37	187
600-800			5	8	8	14	16	51
800-1000	1	1	2	1	12	10	14	41
Total general	2	1	11	144	171	282	108	719

Fuente: SBIF

*Contempla sólo viviendas cuyo valor original no excede de UF 1.000

Número de viviendas subsidiadas que fueron objeto de remates segregado por institución (2000-2006)



INSTITUCIONES	Número de viviendas rematadas							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total
DE CHILE			2	6	46	46	39	139
BCI			1	3	1	1	3	9
DEL DESARROLLO				6	11	25	13	55
DEL ESTADO DE CHILE				120	109	207	50	486
SANTANDER-CHILE			4	6	3	3	3	19
CITIBANK N.A.	1	1	2	2	1			7
CORPBANCA	1			1				2
SCOTIABANK			2					2
Total general	2	1	11	144	171	282	108	719

Fuente: SBIF

*Contempla sólo viviendas cuyo valor original no excede de UF 1.000

Número de viviendas subsidiadas que fueron objeto de remates segregado por institución y tramo de valor original durante el periodo 2000-2006



INSTITUCIONES	Número de viviendas rematadas según tramo de valor de las viviendas (UF)				
	0-400	400-600	600-800	800-1000	Total
DE CHILE	69	29	20	21	139
BCI			5	4	9
DEL DESARROLLO	17	19	10	9	55
DEL ESTADO DE CHILE	351	126	8	1	486
SANTANDER-CHILE	3	10	5	1	19
CITIBANK N.A.		1	3	3	7
CORPBANCA		2			2
SCOTIABANK				2	2
Total general	440	187	51	41	719

Fuente: SBIF

*Contempla sólo viviendas cuyo valor original no excede de UF 1.000

Incidencia de las viviendas subsidiadas rematadas (2000-2006)



Superintendencia
de Bancos
e Instituciones
Financieras
Chile

	Número de viviendas						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Viviendas rematadas con subsidio*	2	1	11	144	171	282	108
Total de viviendas rematadas	662	773	978	1.482	979	1.117	806
Stock de créditos de vivienda	541.744	552.457	575.445	633.472	674.433	752.158	783.014

Fuente: SBIF

*Contempla sólo viviendas cuyo valor original no excede de UF 1.000



Superintendencia
de Bancos
e Instituciones
Financieras
Chile

Valores de remate (o transferencia) respecto al saldo de la deuda a nivel de sistema (2000-2006)

Periodo	Montos expresados en UF		
	Valor Remate (A)	Saldo Deuda (B)	Diferencia (A-B)
2000	955	955	0
2001	774	843	-69
2002	6188	5199	989
2003	46586	46388	198
2004	58567	58997	-430
2005	88741	97984	-9243
2006	43484	44574	-1090
Total general	245295	254940	-9645

Fuente: SBIF

*Contempla sólo viviendas cuyo valor original no excede de UF 1.000

Valores de remate (o transferencia) respecto al saldo de la deuda según valor de las viviendas (2000-2006)



Valor original de las viviendas (Tramo UF)	Valor Remate (A)	Saldo Deuda (B)	Diferencia (A-B)
0-400	121.126	116.387	4.739
400-600	67.590	83.077	-15.487
600-800	27.434	26.528	906
800-1000	29.145	28.948	197
Total general	245.295	254.940	-9.645

Fuente: SBIF

*Contempla sólo viviendas cuyo valor original no excede de UF 1.000

Valores de remate (o transferencia) respecto al saldo de la deuda por institución y periodo (2000-2006)



Superintendencia
de Bancos
e Instituciones
Financieras
Chile

Instituciones	Valores de Remate - Saldo de deuda (Cifras en UF)							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total
BANCO DE CHILE	0	0	116	866	-140	-1.861	367	-652
BCI	0	0	258	510	-467	-169	505	637
BANCO DEL DESARROLLO	0	0	0	0	1.517	3.265	2.420	7.202
BANCO DEL ESTADO	0	0	0	-2.204	-1.337	-10.853	-5.282	-19.676
BANCO SANTANDER-CHILE	0	0	744	1.131	88	375	900	3.238
CITIBANK N.A.	0	-69	0	-105	-91	0	0	-265
CORPBANCA	0	0	0	0	0	0	0	0
SCOTIABANK	0	0	-129	0	0	0	0	-129
Total general	0	-69	989	198	-430	-9.243	-1.090	-9.645

Fuente: SBIF

*Contempla sólo viviendas cuyo valor original no excede de UF 1.000

Los antecedentes sobre estado de la cartera de vivienda asociada a programas de subsidio habitacional fueron obtenidos a partir del archivo D42 del Manual de Sistemas de Información de la SBIF.

Los antecedentes sobre remates de viviendas asociadas a programas de subsidio habitacional fueron generados a partir del archivo D43 del Manual de Sistemas de Información de la SBIF.

Las descripciones técnicas de tales bases de datos se encuentran disponibles en el Sitio Web Institucional, en la sección correspondiente al Sistema de Deudores.

Unidad de Productos Financieros e Industria Bancaria
Dirección de Estudios