

SISTEMAS LEGALES DE REAJUSTES EN LOS VALORES MONETARIOS

por LEONARDO MORENO C., de su Memoria de Prueba para optar a la Licenciatura en Derecho (Universidad de Chile).

EL BONO REAJUSTABLE DEL BANCO DEL ESTADO DE CHILE. EL DFL. N° 357, DE 1953.

Ante el apreciable descenso experimentado en el valor de los bonos emitidos por la ex Caja de Crédito Hipotecario y demás instituciones de crédito hipotecario del país, motivado por el proceso inflacionista, se intentó elaborar un sistema que reemplazara las modalidades tradicionales del crédito a largo plazo en bonos, con miras a resguardar efectivamente los intereses de los inversionistas en este tipo de operaciones.

Como un medio de hacer resurgir el crédito a largo plazo a través de la colocación de bonos, se arbitraron las medidas destinadas a evitar la descapitalización de los tenedores de bonos con la emisión de un nuevo tipo de títulos cuyo valor real se mantuviera permanentemente.

Con fecha 25 de Julio de 1953, el Ejecutivo en uso de las facultades que le confirió la ley N° 11.151, artículo 5° y 7° y el DFL. N° 126 de 1953, artículos 62, letra m), dictó el DFL. N° 357, (1) por el cual se autorizó al Banco del Estado de Chile para emitir bonos reajustables, cuyo producido se destinará a los fines que en él indican.

Se señalaron como antecedentes de su dictación, entre otros:

- a) La escasez de habitaciones populares que aqueja al país;
- b) La insuficiencia de recursos públicos para solucionar este problema;
- c) La necesidad de la concurrencia adicional del ahorro popular y de la iniciativa privada dirigida a dicho objeto;
- d) La escasez de productos alimenticios;
- e) Que el desarrollo agrícola requiere del crédito a mediano y largo plazo, modalidades que han desaparecido por el proceso inflacionista; y
- f) Que la implantación de un crédito reajutable mediante índices determinados, puede conculcar la falta de crédito a mediano y largo plazo.

El D. F. L. N° 357, de fecha 25 de julio de 1953, del Ministerio de Hacienda, comenzó a regir el 1° de Septiembre de 1953. (Art. 18°).

(1) Publicado en el Diario Oficial de fecha 5 de Agosto de 1953.

El sistema por él creado consiste en la emisión por el Banco del Estado de Chile de bonos o títulos de inversión, cuyo valor se reajustará cada año calendario.

Los objetivos perseguidos por tal sistema son dirigir el producto de dichas emisiones en inversiones o préstamos destinados: a) al fomento o desarrollo de la agricultura e industrias anexas y, en general, de todas las actividades relacionadas con ellas; y b) a la construcción de habitaciones populares y al fomento de las industrias que producen los materiales que en ellas se ocupan (Art. 1º y 2º).

La unidad de valor para el reajuste de los bonos difiere de acuerdo al destino que a ellos se asigne.

La unidad de valor del bono destinado al fomento de la agricultura será el precio de un quintal métrico de trigo o de cualquier otro producto o grupo de productos agropecuarios que el Directorio del Banco determine. Regirá para estos efectos el precio que anualmente fije el Instituto Nacional de Comercio respecto de los productos que tengan precio oficial; y respecto de los que no lo tengan, su precio medio anual, determinado en la forma que el Directorio del Banco indique. (art. 3º) El Reglamento del Bono Reajustable (1), señala que para este caso se tomará como unidades producto o productos de gran consumo, cuyo abastecimiento provenga en su mayor parte de la producción nacional, que no sean susceptibles de especulación ni sufran grandes variaciones estacionales (art. 4º).

En cuanto a la unidad de valor del bono destinado a la construcción de

habitaciones populares, será el precio de un metro cúbico de hormigón, de un metro cuadrado de una vivienda económica o de cualquiera otra medida semejante, relacionada con la construcción, que elija el Directorio del Banco, quien determinará también la forma de establecer anualmente ese valor. (Art. 4º) El Reglamento establece ¿qué? se entiende por habitación popular (art. 31º) e indica además que para la determinación de la unidad de valor de este tipo de bonos se considerarán elementos de la producción nacional que intervengan en la construcción de viviendas populares y el costo de la obra de mano. (art. 7º).

La forma de extensión de los bonos podrá ser al portador o nominativos. Los bonos al portador podrán ser transformados en nominativos, siempre que se inscriban en un registro especial que para este efecto se llevará en el Banco. (Art. 16º del Reglamento).

La tasa de interés anual no podrá exceder del 6½% anual y será fijada por el Directorio para cada emisión y los intereses que produzcan los bonos estarán exentos de todo impuesto. (art. 17 del Reglamento).

El plazo de extinción de cada serie de bonos emitidos fluctuará de 5 a 25 años, pudiendo por acuerdo del Directorio, haber amortizaciones extraordinarias. (Art. 18 y 19 del Reglamento).

Estos bonos podrán ser adquiridos sin limitación por el Fisco, las Municipalidades, las Instituciones Semi-Fiscales, y las Instituciones de Previsión. El bono de fomento agrícola podrá ser colocado por el Banco del Es-

(1) Este Reglamento está contenido en el D. S. N° 2495 del Ministerio de Hacienda, de fecha 8 de Abril de 1954, publicado en el Diario Oficial de 10 de Junio de 1954.

tado entre el público sólo hasta concurrencia de un mil millones de pesos y las instituciones ya mencionadas no lo podrán transferir al público. El bono destinado a la construcción de viviendas populares podrá ser colocado en las mismas entidades indicadas y entre el público, hasta la concurrencia de la suma de tres mil millones de pesos al año. Para la colocación de una mayor cuota anual, tanto del bono de fomento agrícola, en lo que se refiere al público, como del bono de fomento a la construcción de viviendas populares, en general, requerirá de la autorización previa del Ministerio de Hacienda (art. 7º y 8º).

El Directorio del Banco tomará las providencias necesarias para que el bono destinado a la construcción de viviendas populares recoja el ahorro popular y el de las personas o empresas que deseen construir su propia vivienda o las de sus empleados y obreros, como asimismo para evitar que él se convierta en objeto de inversión de las personas de grandes recursos. El Banco podrá emprender directamente, o por intermedio de los correspondientes organismos del Estado, la edificación de viviendas populares, las que se destinarán a la venta o al canje por bonos de construcción (inc. finales de los arts. 8º y 10º).

El Banco del Estado podrá adquirir y mantener en su propia cartera, sin limitación alguna, los bonos a que se refiere el presente decreto con fuerza de ley (art. 9º).

Los fondos provenientes de la venta de dichos bonos se contabilizarán en cuentas separadas y el Banco los colocará, respectivamente, en préstamos destinados a las finalidades previstas en este D.F.L. (art. 10º, Inc. 1º).

Los préstamos a mediano o largo plazo que el Banco otorgue con el producido de las emisiones a que se refiere el presente D.F.L., así como los préstamos a mediano o largo plazo que pueda conceder mediante el uso de sus demás recursos, se reajustarán cada año calendario, según cual sea su objeto, de acuerdo con los mismos índices que se utilizan para el reajuste del bono de fomento agrícola o del bono para la construcción de viviendas populares. Para los efectos del presente decreto con fuerza de ley, se entenderá por préstamos a mediano y largo plazo aquellos que se amorticen totalmente en no menos de cinco, ni más de veinticinco años (arts. 11º y 13º).

Estos préstamos serán controlados. (art. 37º del Reglamento).

El interés de estos préstamos se calculará anualmente sobre el capital reajustado y no podrá exceder, incluida la comisión, del 7½% anual. Dichos préstamos reajustables serán siempre garantizados con primera hipoteca (arts. 14º y 15º). El Reglamento autoriza expresamente la constitución de la hipoteca, ya sea de bienes raíces o de naves, sobre bienes distintos a aquellos en que se efectuará la inversión o edificación (art. 33º).

En el caso de préstamos destinados al fomento agrícola, su monto no podrá exceder del 50% de la tasación hecha por los técnicos del Banco del Estado, ni del 80% si su objeto fuere la construcción de habitaciones populares. (art. 34º del Reglamento).

El Directorio del Banco fijará las demás características de estos préstamos. (art. 12º).

Todas las operaciones a que den origen estos bonos, tanto en lo que se refiere a los préstamos reajustables

como al servicio de los bonos e intereses de los mismos, serán atendidos a través del Departamento Hipotecario del Banco del Estado. (art. 56 del Reglamento).

Las finalidades del D.F.L. N° 357, de 1953, como puede advertirse de la simple lectura de las disposiciones relacionadas precedentemente, son fundamentalmente de fomento de determinadas actividades productoras (la agricultura y la construcción de habitaciones populares), mediante la captación de nuevos ahorros disponibles y de fondos momentáneamente inmovilizados con que cuentan los sectores de los cuales se pretende obtener el financiamiento de los bonos.

En consideración a que las normas sobre reajustabilidad establecidas en la legislación del Bono Reajutable no han tenido prácticamente aplicación, en el análisis de sus disposiciones sólo se considerarán en forma separada los siguientes aspectos: financiamiento del bono; competencia con otros valores; demanda de los créditos generados por el bono; repercusiones de la inversión, dada una existencia limitada de factores; y el bono reajutable y la inflación.

a) Financiamiento del bono reajutable.

Una operación financiera consistente en la emisión de bonos de un valor reajutable, exige un plan de financiamiento que permita a la institución emisora afrontar los desembolsos implicados por la operación. Dichos desembolsos, que corresponden al servicio de las deudas, provienen por dos conceptos: el pago de los intereses y el rescate de las obligaciones (amortización).

Para planear el financiamiento de la operación es necesario conocer la cuantía anual de los dos elementos referidos. Además, es de gran importancia para la institución emisora saber en cualquier momento el estado de amortización de la deuda o, en otras palabras, conocer el valor de la deuda residual (deuda por extinguir).

En una economía en inflación, es prácticamente imposible calcular con precisión el monto de lo que la institución emisora debe pagar en el futuro por el concepto de amortizaciones, ya que se calculan considerando el valor nominal de las obligaciones. Al mismo tiempo tampoco sería posible determinar cuánto se debe pagar en años venideros por concepto de intereses, porque siendo imprecisa la amortización, también lo serán aquellos.

La indeterminación del servicio anual de la deuda, impide proyectar un plan que financie la emisión.

Por último, ni la propia institución emisora podría conocer el nivel monetario de sus obligaciones pendientes, ya que el valor residual de la deuda, estando en función del valor nominal de la obligación, es indeterminado.

Formuladas las consideraciones precedentes, que dan una visión elemental acerca de los problemas de tipo financiero a que el Banco del Estado de Chile se habría visto enfrentado con la emisión de bonos reajutables, se tratarán a continuación las fuentes de financiamiento que contempla el D.F.L. N° 357.

Los bonos debían ser colocados en las Municipalidades, el Fisco, las Instituciones Semifiscales, las Instituciones de Previsión y, en forma limitada, entre el público.

En cuanto a los tres primeros sectores de los cuales se obtendrían los recursos financieros, fácil resulta advertir que difícilmente podrían disponer de excedentes para esta clase de inversiones ya que sus presupuestos se encuentran en permanente déficit.

En lo referente a las instituciones de previsión, podrían éstas disponer de ciertos recursos susceptibles de ser aplicados a la inversión de estos valores. Sin embargo, no sería conveniente que ellas destinaran parte de sus recursos, a la adquisición de bonos reajustables, si dichos recursos están reservados para su inversión en otro tipo de actividades, a fin de evitar que se produzca simple traslación de recursos. Pero sí, se podría movilizar para estos fines parte de las reservas que se formen en el curso de cada semestre y encauzar estos nuevos ahorros hacia las actividades que se quiere fomentar.

En cuanto a la adquisición de bonos por parte de público, en la forma limitada en que se autoriza, podría haber creado un interés inflacionista en la clase acreedora. A los inversores en bonos les interesará que el índice de reajuste crezca con mayor rapidez que el nivel medio de precios.

Es importante, entonces, saber cuál es el ahorro nuevo disponible y los fondos momentáneamente inmovilizados con que cuentan dichos sectores que pueden destinarse a la adquisición de bonos reajustables, sin desviar sus actuales inversiones, toda vez que es justamente un aspecto fundamental del bono recoger estos recursos y, en lo posible, incrementarlos mediante la expectativa de una buena inversión.

Ahora bien, si no existieran recursos financieros por un equivalente al

monto a emitir, el efecto más probable sería una desviación de factores hacia esta nueva clase de inversión, en desmedro de otras actividades. Esta circunstancia implicaría una decisión acerca de si son más importantes las finalidades establecidas en un plan de construcción de viviendas o de desarrollo agropecuario, que las que se están cumpliendo en un momento determinado con la ocupación de esos factores. Por otra parte, dada la interrelación existente en la estructura económica, el destino actual de los factores puede ser complementario de cualquier plan a realizar.

Por último, en la colocación misma del bono aparece como factor decisivo la confianza que inspire la política general del gobierno y la institución emisora.

b) Competencia con otros valores.

Si se parte del hecho de que el bono reajutable da una garantía de estabilidad del poder adquisitivo del dinero en él invertido, más una cierta tasa de interés, parece evidente que se establecería una competencia entre el bono reajutable y otros valores en actual circulación. Se puede suponer que se produciría una propensión a sustituir las inversiones en valores menos estables o de una rentabilidad ficticia por bonos reajustables, lo que acarrearía una baja en el valor de aquellos por disminución en su demanda.

Lo expuesto tiene importancia, ya que significaría captación de nuevos ahorros que, de no existir el bono reajutable, habrían ido a parar a la capitalización de empresas, provocándose una simple traslación de recursos hacia las actividades a que se refiere la legislación del bono. En otros términos, aquellas empresas que de-

sean aumentar su capital se verían perjudicadas por la baja de sus valores, especialmente las empresas nuevas.

Los valores más afectados, si se hubieran emitido bonos reajustables, habrían sido los Bonos de la Deuda Interna.

c) Demanda de los créditos generados por el bono reajutable.

Una vez obtenido un cierto monto de recursos por la colocación de los bonos en el mercado, cabe considerar el interés que tendrían las personas por contraer deudas que posteriormente deberán devolver reajustables. Esto dependerá exclusivamente de que la rentabilidad real de estas inversiones sea lo suficientemente alta para permitir, con un cierto margen de utilidades, el servicio de la deuda reajustada más los intereses. Dicha rentabilidad es muy difícil de calcular en una economía en inflación, ya que este fenómeno no permite formar planes a largo plazo, especialmente en lo que se refiere a los montos de recursos que deberán destinarse al pago de la deuda reajustada, ya que ésta depende de factores prácticamente imprevisibles.

De acuerdo a lo dispuesto en el D. F. L. N° 357, la concesión de préstamos no exige necesariamente la colocación de bonos, pues el Banco del Estado puede conceder créditos reajustables con sus propios recursos. No es necesario obtener fondos reajustables para otorgar préstamos reajustables.

En el fondo, el mencionado decreto con fuerza de ley crea dos operaciones independientes la una de la otra: a) Una operación de depósito que la institución emisora se obliga a devolver reajustada según índices determinados; y b) Una operación de crédito

concedido, cuyo pago debe hacerse reajustado por el deudor.

Desde el punto de vista financiero del Banco es fundamental que haya personas interesadas en obtener créditos reajustables. Si se colocaran bonos reajustables y no hubiera interés por préstamos reajustables, el Banco no podría cumplir sus compromisos sin incurrir en una grave pérdida económica. Esta consideración hace aconsejable que la colocación de bonos se haga posteriormente y sólo en la medida en que sea posible conceder los créditos reajustables. Lo más seguro y conveniente para el Banco habría sido desde éste punto de vista, no colocar bonos y prestar sólo sus propios recursos.

d) Repercusiones de la inversión, dada una existencia limitada de factores.

Ya se ha planteado la diversificación de fines del bono reajutable, en bono de fomento agrícola y en bono de fomento de la habitación popular. Ahora bien, es importante conocer si existen realmente, dentro de plazos relativamente cortos, factores eficientes para cumplir con aquellos planes de fomento.

Los factores a emplearse en la agricultura posiblemente corresponden a maquinarias, abonos, semillas, materiales de construcción, mano de obra, etc., Algunos de estos elementos deberían importarse, ya que en la actualidad no se producen en el país, lo que tendría una incidencia en la balanza de pagos; otros elementos o factores de producción nacional deberían ser aumentados proporcionalmente a la trascendencia del plan a desarrollarse, en el caso de no existir en cantidad suficiente.

Para el caso de la construcción de viviendas populares el problema es

similar y quizás aún más grave, por cuanto un aumento de dicha actividad implica casi necesariamente un aumento paralelo de factores que en ella intervienen. Dicho aumento, a corto plazo puede lograrse con mayor facilidad en la agricultura mediante una eficaz propaganda en el sentido de realizar cultivos rotativos, empleo de abonos y de semillas adecuadas, siembras y cultivos en épocas precisas, etc., lo que redundaría en una mejor rentabilidad de la tierra.

La no existencia de factores en cantidades suficientes traería consigo repercusiones en los precios de éstos, debido a la presión que sobre la demanda harían los que obtengan préstamos ya sea de fomento agrícola o de construcción.

e) **El bono reajutable y la inflación.**

Se dice que el bono reajutable sirve tanto de freno como de regulación del proceso inflacionista de un país, porque cumple con el objetivo de desviar recursos del consumo hacia la inversión y de canalizar ésta con miras a cumplir ciertas finalidades de fomento.

Dicha consideración que podría ser efectiva durante un proceso moderado de inflación, no parece ser tan cierta para una inflación como la que existe y ha existido desde hace tanto tiempo en Chile, en que ni siquiera se puede estimar acertadamente la tendencia que en el futuro tendrá el fenómeno.

En efecto, el problema financiero mismo de la emisión de tales bonos no presenta una solución aparente. Además, desde el punto de vista económico, dado el proceso actual de inflación del país sería casi imposible prever los efectos del bono, corriéndose el peligro de producir alteraciones perjudiciales en la estructura económica.

Algunas inversiones podrían trasladarse, siempre que existiera una significativa inversión en bonos. Este traslado de inversiones provocaría una distorsión en la economía, y, por lo tanto, en el sistema de precios.

La competencia entre el bono reajutable y otros valores constituiría otro elemento de distorsión.

El sistema de reajuste basado en el movimiento de los precios de ciertos productos agrícolas y de la construcción, podría erigirse en un elemento de desconfianza por el hecho de tratarse sólo de algunos precios, que pueden no ser representativos del nivel general de precios y porque el Estado puede fácilmente intervenir en ellos mediante su fijación.

Si la colocación de bonos se hace entre particulares, como se autoriza en forma limitada en la ley del bono reajutable, se crea una clase acreedora con interés inflacionista. Tal interés no se limita exclusivamente a la clase deudora. En esta clase permanece este interés, por cuanto, aunque su deuda sea reajutable, su conveniencia económica está en que los otros índices crezcan más rápidamente que su propio índice de reajuste. El bono reajutable no supera, en consecuencia, la psicosis inflacionista, sino más bien la agudiza. Los factores psicológicos que actúan desde el fondo de toda la economía, imposibilitan aún más la posibilidad de recuperación económica.

Se podrían agregar a estas observaciones las que resultan desde el punto de vista de la especulación bursátil, de la existencia de un título que posee tres valores: Valor Nominal, Valor Reajustado y Mayor de Mercado. Las posibilidades de especulación aparecen evidentemente multiplicadas.

Antes de terminar con el comenta-

rio del Bono Reajutable, debe expresarse una vez más que dicho sistema, no ha tenido aplicación práctica desde la fecha de su vigencia. Por tal razón las observaciones que se han formulado han quedado en el terreno de simples planteamientos hipotéticos, ya que las respuestas a los problemas expuestos sólo las puede dar una completa investigación dentro de la realidad económica nacional, en cuanto a la existencia de recursos, cantidad de ahorros disponibles, empleo actual de factores, fondos momentáneamente inmovilizados, etc., etc.

Finalmente, para apreciar objetivamente lo que significa de aumento de intereses el sistema adoptado por el tantas veces citado D. F. L. N° 357, siendo esta situación valedera, en general, para todos los sistemas de reajuste en los pagos diferidos, se darán algunos datos referentes al único préstamos en bonos reajustables que ha concedido el Banco del Estado de Chile.

Préstamo otorgado al Fisco para obras de agua potable de Antofagasta.

Fecha de escrituración: 31 de Diciembre de 1956.

Cantidad: \$ 399.998.500.—.

Reajutable de acuerdo al precio del quintal métrico de trigo corriente, puesto en Estación Ñuñoa (Unidad de Fomento Agrícola).

Plazo de la deuda: 15 años.

Servicio de la deuda: Semestral (30 semestres).

Interés: 3,5% anual.

Comisión: 1% anual.

Tenedor del bono emitido: Servicio de Seguro Social.

A la fecha de la escrituración del préstamo, el monto del crédito equiva-

lía a 145.454 "unidades de fomento agrícola", calculadas a \$ 2.750 c/u. Como el íntegro del valor del Bono emitido al efecto, lo efectuó el Servicio de Seguro Social con fecha 8 de Enero de 1957, se ajustó la operación al valor vigente en dicho año para el precio del quintal métrico de trigo de \$ 3.950.— lo que dió una equivalencia definitiva de 101.386,5 "unidades de fomento agrícola".

Estado de la deuda al 30 de Junio de 1963. (Pagados 13 dividendos semestrales).

Saldo de la deuda en moneda corriente: E° 746.705,88, que equivalen a 63.821 unidades de fomento agrícola, consideradas a E° 11.70 c/u.

Pagado por amortización en moneda corriente: E° 262.349,77.

Idem en "unidades de fomento agrícola": E° 37.565,5.

Pagado por concepto de comisión: E° 45.268,05.

Pagado por concepto de intereses: E° 128.130,30.

Como puede observarse, por el sólo concepto de intereses se ha pagado hasta el 30 de Junio de 1963, quedando por efectuar 17 servicios de la deuda, casi un tercio del capital total dado primitivamente en préstamo.

Se puede considerar, además, que el índice del precio del trigo hubiera tenido variaciones aún más desfavorables para el deudor si hubiera recibido una mayor aplicación este sistema de préstamos reajustables.

Un análisis de los índices que sirven de base para los reajustes del Bono reajutable, se hace al final de este trabajo.

PLAN HABITACIONAL DFL. N° 2, de 1959.

Antecedentes.

La demanda por obtener una vivienda, no sólo está condicionada a la necesidad o deseo de tener una casa propia, sino que, y muy principalmente, está subordinada a la posibilidad financiera de adquirirla. En Chile menos del 10% de la población tiene los capitales necesarios para adquirir su vivienda, y el saldo tiene una capacidad económica que, una vez satisfecho su consumo, le permite acumular el valor de ella sólo en un período que fluctúa entre unos 10 a 30 años y muchos aún ni en este último plazo pueden hacerlo.

La solución financiera de este problema consiste en que, en lugar de acumular individualmente los recursos necesarios a través de los años, hacerlo colectivamente como ahorro y adelantarlo a algunos para que puedan completar dichos recursos, y obtener así su vivienda anticipadamente. Este sistema es el que emplean principalmente los bancos hipotecarios y las instituciones de previsión social.

Pero el prolongado período inflacionista que afecta a la economía chilena, hizo ineficaz tal sistema. Por una parte, prácticamente desaparecieron los interesados en ahorrar ya que sus depósitos en moneda corriente perdían aceleradamente su poder adquisitivo y, por otra parte, la recuperabilidad de los créditos disminuía en su valor real al paso en que aumentaba el índice de la inflación, actuando negativamente en la reinversión en nuevas construcciones.

La inflación, además, impulsó al pequeño inversionista a construir individualmente casas para la renta con

el objeto de defender su capital contra la desvalorización. Esta forma de inversión en viviendas tiene la desventaja de que el pago por habitar en ella, es decir, la renta de arrendamiento pagada, pasa directamente al consumo y no se reinvierte en viviendas, en tanto que si este pago se efectúa por concepto de amortización de un préstamo hipotecario se produce su reinversión directa por la institución que lo recuperó.

La carencia de recursos fiscales suficientes y los problemas financieros expuestos precedentemente, explican la reducida demanda para viviendas que existe en el país, no obstante el gran déficit habitacional que lo aqueja y la existencia de factores disponibles: industrias de materiales de construcción, mano de obra y materias primas. A fin de superar los problemas que provoca la inflación sobre los ahorros y los préstamos, en especial los a largo plazo se estableció un sistema de reajuste en base de índices determinados.

DFL. N° 2, de 1959.

El DFL. N° 2, de 31 de Julio de 1959, sobre Plan Habitacional, cuyo texto definitivo fue fijado por el Decreto Supremo N° 1.101 del Ministerio de OO. Públicas de fecha 3 de Junio de 1960, publicado en el Diario Oficial de fecha 18 de Julio de 1960, dispone la adopción de una serie de caminos cuyo objeto básico tiende a la eliminación gradual del déficit habitacional que afecta al país. Los principales caminos que utiliza el Plan Habitacional con el objeto indicado, se pueden resumir en los siguientes:

- a) Patrocinar la adopción de patrones habitacionales en la edificación pública, más de acuerdo

- con la efectiva capacidad de pago de los adquirentes de viviendas;
- b) Estímulo a la edificación del sector privado, mediante exenciones tributarias, libertad para fijar rentas de arrendamiento, créditos, etc.;
 - c) Estímulo al ahorro con fines habitacionales, a través de un sistema de reajustes de los ahorros y otros incentivos;
 - d) Recuperación efectiva de los capitales invertidos en viviendas,

mediante deudas y dividendos hipotecarios reajustables;

- e) Ampliación del campo de tributación destinado a viviendas que afectaba a las utilidades de las empresas industriales, a las empresas comerciales y agrícolas; y
- f) Mejor aprovechamiento de los dineros que las Cajas de Previsión destinaban a proveer de viviendas a sus imponentes.

Dada la orientación del presente trabajo, sólo se tratará lo referente a los puntos c) y d).

A.—EL AHORRO PARA VIVIENDAS. LA "CUOTA DE AHORRO".

Para poder atraer el ahorro hacia el financiamiento de viviendas se hizo indispensable establecer un sistema que resguardara convenientemente dichos ahorros mediante un reajuste y una tasa de interés.

El DFL. N° 2, autorizó a la Corporación de la Vivienda para establecer un sistema de cuentas de ahorro, denominado "ahorro para la vivienda" (Art. 25°).

El Reglamento del título III del DFL. N° 2, (1) en su Art. 2°, dispone que el Banco del Estado abrirá una cuenta de ahorro individual para cada persona natural o jurídica que lo solicite e indica además las enunciaci-ones que deberá contener. Cada interesado sólo puede mantener una cuenta en dicho Banco pero podrá solicitar su transferencia de una oficina a otra.

La "cuota de ahorro" es nominativa e intransferible.

La "cuota de ahorro", según cual sea el destino a que se aplique su gi-

ro, tiene dos valores: un "valor oficial" y un "valor provisional".

Valor oficial. El "valor oficial" a la fecha del DFL. N° 2, de 31 de Julio de 1959, fue de un mil pesos.

Para la determinación anual del "valor oficial" de la cuota de ahorro, se agrega el valor oficial del año anterior, en cálculo separado, el interés del 3% anual, (Inc. 1° del Art. 4° del Reglamento) y un porcentaje de reajuste anual igual al que resulte después de haber reducido en una unidad y redondeado el entero inmediatamente inferior al porcentaje en que haya variado, desde Abril del año respectivo, el Índice de Salarios y Sueldos determinado por el Servicio Nacional de Estadística y Censos. (Art. 5° del Reglamento).

El interés y el reajuste referidos se calculan una vez al año y quedan definitivamente incorporados al valor de la cuota de ahorro. Si el reajuste determinare una disminución del valor de la cuota de ahorro, su valor se reducirá conforme al cálculo indicado.

(1) D. S. N° 1996 del Ministerio de OO. Públicas, de 25 de Septiembre de 1959, publicado en el Diario Oficial de fecha 23 de Noviembre de 1959.

El interés no puede ser cobrado separadamente de la cuota de ahorro.

En la determinación del Índice de Salarios y Sueldos, no se incluyen los salarios agrícolas, ni los correspondientes a obreros y empleados de la Gran Minería del Cobre, de la Compañía de Acero del Pacífico, de la Empresa Nacional de Petroleos y de las Compañías Manufactureras de celulosas y de papel.

Sin embargo, a contar del período 1961-1962, este reajuste anual no podrá sobrepasar, en ningún caso, a la variación del índice del costo de la vida, determinado por la Dirección de Estadística y Censos para el correspondiente período. Este límite no afecta a los reajustes que se disponen en el Título V, del DFL. 205 de 1960, (Art. 27º) (1).

El valor inicial del Índice de Salarios y Sueldos está representado por la cifra 100 y está referido al mes de Abril de 1959 (Inc. final, Art. 6º del Reglamento).

Índice de Salarios y Sueldos al mes de Abril de 1959	= 100,00
Índice de Salarios y Sueldos al mes de Abril de 1960	= 115,09
Porcentaje de variación del Índice de Salarios y Sueldos en el período indicado	= 15,09

En base a estos datos, el valor oficial de Eº 1.— que tenía la cuota de ahorro desde el 31 de Julio de 1959 al 10 de Julio de 1960, fue alzado a Eº 1,17 de acuerdo al siguiente cálculo:

El nuevo valor oficial así fijado debe ser publicado en el Diario Oficial del primer día hábil del mes de Julio del año respectivo, rige a partir del día 11 de dicho mes, y tiene valor legal hasta el día 10 de Julio del año siguiente (Art. 4º, Inc. 2º del Reglamento).

Se ha dicho que el llamado "valor oficial" de la cuota de ahorro tiene vigencia durante el período comprendido entre el 11 de Julio del año que se determina y el 10 de Julio del año siguiente. Así el valor oficial de la cuota de ahorro vigente en Mayo de 1963, es el que corresponde al período del 11 de Julio de 1962 al 10 de Julio de 1963.

Un ejemplo posiblemente facilitará la comprensión del mecanismo de reajuste del "valor oficial" de la cuota de ahorro establecido en el Título III del DFL Nº 2, y su Reglamento.

El Servicio Nacional de Estadística y Censos comunicó a la Corporación de la Vivienda, en su oportunidad, los siguientes datos:

a) Valor oficial de la cuota de ahorro desde el 31 de Julio de 1959 al 10 de Julio de 1960	= Eº 1,00
b) 3% de interés sobre el valor oficial del año anterior	= 0,03
c) Alza del Índice de Salarios y Sueldos (15,09%, se aplica el 14% por la reducción en una unidad y el redondeo al entero inmediatamente inferior)	= 0,14

Valor Oficial de la cuota de ahorro entre el 11 de Julio de 1960 al 10 de Julio de 1961

= Eº 1,17

(1) Esta parte del art. 27 fue agregada por la Ley 15.163 publicada en el Diario Oficial de 13 de Febrero de 1963.

El valor oficial de la cuota de ahorro se emplea en los casos en que tenedores de cuentas de ahorro para la vivienda solicitan la devolución, en dinero efectivo, de las cuotas de ahorro depositadas. Para tener derecho a esta devolución dichas cuotas de ahorro deben haber permanecido depositadas por lo menos tres años en la cuenta respectiva (letra a) del Art. 30º).

Valor provisional. Para evitar eventuales especulaciones motivadas por las bruscas alzas que puede experimentar, una vez al año, el "valor oficial" de la cuota de ahorro, la Corporación de la Vivienda está facultada para fijar mensualmente un "valor provisional" de la cuota de ahorro.

El "valor provisional" de la cuota de ahorro se emplea, para los efectos de su adquisición por el público, en los casos previstos en las letras b) y c) del artículo 30º y letra d) del art. 31 del DFL. N° 2, esto es, para aplicar dichas cuotas a la adquisición o construcción de "viviendas económicas" o de viviendas campesinas y adquisición de viviendas que no llenen los requisitos de "económicas" en el caso contemplado en la letra d) del Art. 31.

El artículo 7º del Reglamento dispone que, para los efectos de establecer un "valor provisional" de la cuota de ahorro, diferente del valor oficial, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 29º del DFL N° 2 de 1959, se procederá en la siguiente forma:

a) El "valor provisional" de la cuota de ahorro podrá ser fijado por la Corporación de la Vivienda, el primer día hábil de cada mes, regirá a partir del día 11 de dicho mes y tendrá valor legal hasta el día 10, inclusive, del mes en que se fije un nuevo "valor provisional" o el "valor oficial".

Sin perjuicio de la publicación que debe hacer la Corporación de la Vivienda en el Diario Oficial, debe dar a conocer al Banco del Estado de Chile el "valor provisional" fijado a la "cuota de ahorro", con una anticipación mínima de 40 días a la Fecha en que dicho valor empezará a regir.

b) Para el cálculo del "valor provisional" de la cuota de ahorro se agregará al "valor oficial" el interés del 3% en la proporción de tiempo transcurrido desde la fecha de fijación de dicho valor oficial hasta el mes que corresponda y, además, en cálculo separado, agregará la probable variación que experimentarán los salarios y sueldos en el mismo lapso.

Ejemplo:

Bajo el supuesto que se está produciendo una variación mensual del Índice de Sueldos y Salarios que produce un alza en el valor de la cuota de ahorro del orden de 0,8% mensual (9,6% anual) y que esta variación es inferior a la correspondiente del Índice del Costo de la Vida en el mismo período y se desea calcular el "valor provisional" de la cuota de ahorro en el mes de Octubre de un año determinado, se procede en la siguiente forma:

a) Valor Oficial de la cuota entre el 11 de Julio al 10 de Julio del año siguiente	= E° 1,540.
b) Intereses (3 meses), o sea:	
$0,03 \times 3 = 0,0075 \times 1,54$	
12	= 0,011.55
c) reajuste: $0,024 \times 1,544$	= 0,036.96
100	-----
TOTAL	1.588.51

Redondeado, se obtiene el valor provisional de la cuota de ahorro, válido para el período 10 Octubre y 11 de Noviembre del año correspondiente (1).

Conviene hacer presente, desde ya, que el empleo indiscriminado del índice de salarios y sueldos para el reajuste del valor de la "cuota de ahorro", ha provocado serios inconvenientes para aquellos sectores bajo el promedio de remuneraciones, que se han obligado a depositar mensualmente un número determinado de dichas cuotas, en cumplimiento de los términos del correspondiente Convenio de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.

Al regirse esta operación por el referido indicador, los suscriptores de Convenios con la Corporación de la Vivienda deben soportar mensualmente un recargo para la adquisición de las cuotas que se obligaron a depositar, derivado de la nueva valorización de las mismas. Esta circunstancia ha impedido en muchos casos a los grupos mencionados cumplir con sus respectivos Convenios, ya que con su capacidad económica no están en condiciones de adquirir el número de cuotas estipulado y, consecuentemente, operar a través del sistema de ahorro y préstamo creado por el DFL. N° 2.

Establecido ya el mecanismo contemplado en el DFL. N° 2, de 1959, para efectuar el reajuste de la cuota de ahorro en sus valores oficiales y provisionales, se hará referencia a otras disposiciones establecidas en el Título III de dicho DFL.

Giro contra "Cuentas de Ahorro" para la vivienda. Podrá girarse contra "cuentas de ahorro" para la vivienda sólo con los fines siguientes:

a) Para retirar las "cuotas de ahorro" en dinero efectivo, a su "valor oficial" vigente en ese momento, siempre que hayan permanecido tres años por lo menos en la cuenta respectiva.

En el caso de las personas mencionadas en el artículo 41 del DFL N° 126, de 1953, la devolución se hará en la forma que este precepto indica.

b) Para aplicar dichas cuotas a la adquisición o urbanización de terrenos destinados a "viviendas económicas" o a la adquisición o construcción de éstas, ya sea que estas operaciones se realicen con la Corporación de la Vivienda o con particulares. La Corporación de la Vivienda fiscalizará estas últimas, hasta la concurrencia del valor de las "cuotas de ahorro" giradas;

c) Para destinarlas a la construcción o adquisición de las viviendas campesinas a que se refiere el artículo 67°;

d) para los fines establecidos en la letra d) del artículo siguiente (2) (art. 30°).

Beneficios otorgados a los poseedores de "cuotas de ahorro". El artículo 31 dispone que los poseedores de "cuotas de ahorro" tendrán derecho a los siguientes beneficios:

a) Obtener de la Corporación de la Vivienda créditos complementarios en exceso sobre las "cuotas de ahorro"

(1) Se han tomado estas cifras para el presente ejemplo y no se ha expuesto con datos reales, con el único objeto de no producir confusiones derivadas de la prórroga del valor oficial de la cuota de ahorro que sufrió durante el año 1962, a raíz de lo dispuesto por un Decreto del Ministerio de O. P. Públicas.

(2) La letra d) del Art. 30° fue agregada por la Ley N° 15.163.

que posean, para la adquisición o urbanización de terrenos y adquisición o construcción de "viviendas económicas", con las prioridades y condiciones que el Reglamento establezca;

b) Gozar de la exención de los requisitos para la concesión de préstamos en los artículos 6º y 7º del decreto con fuerza de ley N° 285, de 1953;

c) Participar en los sorteos a que se refiere el art. 33º de este decreto con fuerza de ley; y

d) Obtener de la Corporación de la Vivienda créditos complementarios en exceso sobre las "cuotas de ahorro" que posean, para la adquisición de viviendas que no llenen los requisitos de "económicas", de acuerdo con las normas que establezca el Consejo de la Corporación de la Vivienda, y a condición de que el vendedor acepte que el total de estos créditos complementarios le sean depositados, a su nombre, en una cuenta de ahorro para la vivienda, por la Corporación de la Vivienda, de la cual se podrá girar con el exclusivo fin de aplicarlos a la construcción de "viviendas económicas" (1).

La frase "créditos complementarios en exceso sobre las cuotas de ahorro que posean" empleando en este artículo, debe interpretarse en el sentido de que la Corporación de la Vivienda sólo financiará del valor total de la adquisición o construcción, aquella parte que exceda de los recursos que resulten de la liquidación en dinero de las cuotas de ahorro depositadas (ahorro previo) que se aplicarán a dicha adquisición o construcción. De acuerdo con el sistema de ahorro y

préstamo empleado por la Corporación de la Vivienda, los suscriptores de convenios tienen derecho a un préstamo cuyo monto se determina en relación con el número de cuotas de ahorro depositadas y el plazo de exigibilidad del préstamo, de acuerdo a lo establecido en el respectivo convenio. Si un suscriptor, por ejemplo, desea aplicar su convenio a la adquisición de una vivienda que tiene un valor de E° 12.000.— y el "valor del convenio", esto es, la suma de dinero del "ahorro previo" por él depositado y el préstamo a que tiene derecho, resulta superior a esa cantidad, v.g. E° 14.000.—, se aplicará primeramente al pago de la vivienda los dineros correspondientes a "ahorro previo" y la Corporación de la Vivienda sólo otorgará un préstamo hasta concurrencia de E° 12.000.—, no obstante que de conformidad a los términos del convenio el suscriptor habría tenido derecho a un préstamo por mayor cantidad.

Sorteos de "viviendas económicas" y de Créditos Hipotecarios. La Corporación de la Vivienda efectuará mensualmente sorteos de "viviendas económicas" entre los poseedores de un mínimo de cincuenta "cuotas de ahorro". Un reglamento (2) determinará la forma y modalidades a que se ceñirán los sorteos. El favorecido en el sorteo adquirirá el dominio de la respectiva vivienda libre de todo impuesto o contribución y perderá a favor de la Corporación de la Vivienda sus cuotas de ahorro, pero esta pérdida nunca excederá del 80% del valor de la vivienda.

También se efectuarán entre los

(1) Letra d) agregada por la Ley 15.163.

(2) El Reglamento del art. 33º del DFL. N° 2, de 1959, está contenido en el D. S. N. N° 1.280 del Ministerio de OO. Públicas de fecha 28 de Junio de 1960, publicado en el Diario Oficial de 5 de Agosto de 1960.

dueños de veinticinco o más "cuotas de ahorro" sorteos mensuales con derecho a obtener de inmediato un crédito hipotecario de la Corporación de la Vivienda, para adquirir una "vivienda económica" (art. 33º).

Finaliza el Título III del DFL. N° 2 de 1959, "del Ahorro para la Vivienda", con el artículo 39 el que a la letra dispone: El contrato de depósito de cuentas de ahorro para la vivienda, gozará de las garantías previstas en el art. 18º, y en consecuencia, las franquicias, exenciones y beneficios que el presente decreto con fuerza de ley establece para el ahorro para vivienda, subsistirá en forma permanente para el depositante, no obstante cualquier modificación legal, parcial o total, que puedan sufrir las disposiciones correspondientes.

B.—Recuperabilidad de créditos.— La "Unidad Reajutable".

Se dijo anteriormente que dentro de las finalidades que contempla el D. F. L. N° 2, para hacer frente al déficit habitacional del país, se encuentra el establecimiento de un sistema de reajustes en los saldos de deudas y sus respectivos dividendos, que permita obtener una real recuperación de los créditos concedidos para la construcción de viviendas.

La recuperabilidad de los créditos a mediano y largo plazo bajo un régimen no reajutable y una fuerte desvalorización monetaria se hace cada vez menos significativa. En efecto, el porcentaje que devuelve un deudor por concepto de amortización e intereses en un régimen sin reajuste, en relación con la real devolución que opera en un régimen reajutable, es independiente del monto del préstamo inicial y del interés del mismo y varía en función del plazo de la deuda y

del mayor o menor aumento del factor inflación.

En vista de estas consideraciones se hizo indispensable elaborar un sistema de reajuste en base a un determinado índice que serviría para establecer el reajuste de los saldos de deuda y de sus dividendos. Estos últimos también deben ser reajustados con el objeto de mantener invariable el plazo de la deuda pactado en el respectivo mutuo.

El problema básico a resolver consiste en determinar un tipo de índice que sea al mismo tiempo justo y factible, para efectuar los reajustes. A primera vista, como se trata de recuperar los dineros prestados de manera que éstos sirvan para volver a construir un mismo número de viviendas que los créditos originales, el índice más apropiado sería el Índice del Costo de Edificación. Sin embargo, este índice es demasiado ambiguo, ya que, entre otros factores, depende del grado de confort que se asigne a la vivienda cuyo costo se determinará anualmente, como así mismo del hecho de tratarse de una vivienda unifamiliar o de un edificio en altura. El uso del Índice del Costo de la Vida o de Precios al Consumidor tampoco resultaba adecuado para estos efectos, toda vez que, tal como el anterior, no tiene una relación suficientemente directa e inmediata con los ingresos, de manera que los deudores podrían fácilmente encontrarse en la imposibilidad de servir sus deudas si éstas fuesen reajustadas en base a dichos índices.

Por otra parte, siendo la Corporación de la Vivienda y las Cajas de Previsión instituciones de manifiestas finalidades sociales debían preocuparse primordialmente de la capacidad de pago de los futuros mutuarios.

Tales consideraciones dieron como resultado, en definitiva, la utilización del índice salarios y sueldos en el reajuste de las deudas, sus saldos y dividendos. Los sueldos y salarios promedios están sujetos a menores variaciones y representan una línea más segura para reajustes. Las modificaciones en los servicios de los préstamos, con el empleo del referido índice, estarán dentro de la posibilidad de pago de la generalidad de los deudores, ya que estos servicios representan un porcentaje determinado de sus entradas, porcentaje que teóricamente permanecerá constante. Si hay un aumento en el promedio de remuneraciones reflejadas en el índice, los deudores pagarán más unidades monetarias, pero el valor relativo del pago será el mismo debido a la inflación.

Sin embargo, los hechos han demostrado que el empleo de este sistema de reajuste ha originado graves problemas a aquellos sectores cuyas remuneraciones han sido aumentadas en porcentajes inferiores al promedio expresado por el índice de salarios y sueldos. Esta situación, si se considera el gran número de personas a quienes perjudica la aplicación del índice general de remuneraciones, no se compadece con las bases teóricas que determinaron su establecimiento, en especial, en lo referente al mantenimiento de la capacidad de pago de los deudores.

Una solución a este problema podría ser la determinación de tasas sectoriales para el reajuste de los dividendos, sobre la base de las remuneraciones medias percibidas en los respectivos períodos. Dicha determinación sería posible de efectuar, toda vez que se conoce, dentro de los niveles correspondientes, el promedio

de las remuneraciones existentes en los sectores considerados en el índice.

Una solución de esta especie, por una parte implicaría un recargo en el reajuste de los dividendos en determinados tramos de rentas para aquellos sectores que se encuentran por sobre el promedio reflejado en el índice (podría establecerse un límite máximo de reajuste) y, por otra parte, una disminución para los sectores cuyas remuneraciones están bajo el promedio del índice de salarios y sueldos. Se produciría en esta forma una compensación que permitiría mantener, hasta cierto punto, el porcentaje de variación del referido índice.

Sobre el problema en cuestión no cabe duda que son innumerables las soluciones que podrían formularse en relación con la aplicación de este sistema de reajuste. Una de ellas, posiblemente la más justa para los grupos que se encuentran bajo el nivel del índice, sería afectar un porcentaje determinado de los ingresos de cada deudor, por un ejemplo 25%, al pago de los dividendos y, sobre dicho porcentaje, calcular el reajuste que a cada uno de ellos corresponde en los respectivos plazos de servicio de la deuda. Pero este mecanismo conduciría necesariamente a la eliminación del índice general de remuneraciones como base para el cálculo de los reajustes y, en consecuencia, significaría lisa y llanamente terminar con el sistema establecido por el D.F.L. N° 2.

Estas observaciones no pretenden, en modo alguno, dar una solución definitiva al problema planteado, sino que están destinadas exclusivamente a llamar la atención de los directivos de los organismos encargados de la aplicación del D.F.L. N° 2.

2; de los miembros del Poder Legislativo y del Ejecutivo mismo, para que se provea a la revisión del sistema, revisión que con tanta urgencia y justicia reclaman amplios sectores de asalariados.

DETERMINACION DEL INDICE

Como el Índice de Sueldos y Salarios no era llevado por ningún Organismo antes de la vigencia del D.F.L. N° 2, de 1959, por el artículo 27° de este cuerpo legal y el artículo 6° del Reglamento de su Título III, se dispuso que el índice de Salarios y Sueldos fuera determinado por el Servicio Nacional de Estadísticas y Censos. Este índice se determina una vez al año y dicho Servicio comunica a la Corporación de la Vivienda, antes del 20 de Junio de cada año, el Índice de Salarios y Sueldos calculado. El Servicio Nacional de Estadística y Censos puede exigir de las Instituciones de Previsión, las Cajas de Compensación y las Empresas Industriales, Comerciales o Mineras, que le entreguen hasta el 31 de Mayo de cada año los antecedentes necesarios.

El valor inicial del Índice está representado por la cifra 100 y quedó referido al mes de Abril de 1959.

En cuanto a la forma en que debe procederse a efectuar el reajuste, el artículo 68° del D.F.L. N° 2, de 1959, dispone: "Los saldos de precios por venta de terrenos y de "viviendas económicas" que se adeudan a la Corporación de la Vivienda o a las Instituciones de Previsión, sean o no las indicadas en el artículo 48°, y los

créditos de cualquier especie que dichas entidades otorguen para los fines previstos en este decreto con fuerza de ley, unos y otros provenientes de operaciones celebradas con posterioridad a su vigencia, se reajustarán anualmente conforme a la variación del Índice de Sueldos y Salarios, en la forma establecida en el artículo 27° letra b) de este decreto con fuerza de ley. Además, devengarán el interés anual que fije el Reglamento, (1) sobre los capitales reajustados. También se reajustará cada año el monto del dividendo mensual, de manera que el servicio de la deuda reajustada se efectúe dentro del plazo fijado para el crédito originario. Para el primer reajuste del préstamo hipotecario del saldo de la deuda y de su respectivo dividendo, se aplicará la variación del índice en proporción de los meses transcurridos entre la fecha de otorgamiento del préstamo y la del reajuste. (2).

Para los efectos legales, el certificado expedido por el Servicio Nacional de Estadísticas y Censos que establezca los porcentajes de variación del Índice de Salarios y Sueldos, será considerado como parte del título ejecutivo, siempre que en la respectiva escritura de venta o de mutuo se haga referencia al mismo.

Para los efectos del cálculo del reajuste de las deudas, de sus saldos y dividendos, el art. 68° se remite al procedimiento empleado para el reajuste del valor de la "cuota de ahorro".

En consecuencia, los saldos de precios por venta de terrenos y de "vi-

- (1) El Reglamento del artículo 68° está contenido en el D. S. N° 63 del Ministerio de O.O. Públicas de 8 de Enero de 1960, publicado en el Diario Oficial de fecha 6 de Febrero de 1960. El art. 4° dispone que el interés será de un 4%.
- (2) Esta frase final del inciso 1° del art. 68, fue agregado por la Ley N° 15.163 publicado en el Diario Oficial de 13 de Febrero de 1963.

viendas económicas" que se adeuden a la Corporación de la Vivienda o a las Instituciones de Previsión y los créditos de cualquiera especie que los referidos organismos otorguen para los fines previstos en el D.F.L. N° 2, de 1959, como los respectivos dividendos mensuales, se reajustarán anualmente en un porcentaje equivalente a la variación del índice de salarios y sueldos, reducido en una unidad y redondeado al entero inferior más próximo.

Las disposiciones del artículo 68° se aplican también a todo saldo de precio y dividendo respectivo en su caso, proveniente de venta de cualquier inmueble que acuerde la Corporación de la Vivienda y a toda deuda y dividendo emanado de préstamos acordados por la misma Institución, aún cuando sus fines no sean previstos en el DFL. N° 2, (Art. 84°).

La ley dispone que no se aplicará para los reajustes la variación total del Índice de Sueldos y Salarios, sino la referida variación reducida en una unidad y redondeada al entero inferior más próximo (1,5% anual, en promedio). La razón de esta disposición se encuentra en que se estimó que en períodos largos este índice aumentaría a una tasa del 1,5% superior al alza del índice del costo de la vida y siendo éste índice el que refleja con mayor exactitud las fluctuaciones en el valor de la moneda, no parecía aconsejable exigir de los deudores una mayor cantidad de numerario cuando las remuneraciones medias del país aumentaran con mayor rapidez que el índice del costo de la vida. Este mismo fundamento parece haber sido el que tuvo en vista con la dictación de la ley 15.163 de 13 de Febrero de 1963 por la cual se agregaron diversos preceptos al DFL. N° 2, de 1959, entre otros, aquel que dispone que a con-

tar del período 1961-1962 el reajuste anual de los valores reajustables establecidos en dicho decreto con fuerza de ley, no podrá sobrepasar, en ningún caso, a la variación del índice del costo de la vida, determinado por la Dirección de Estadística y Censos para el correspondiente período.

Cabe destacar que la tendencia seguida por los índices de remuneraciones y de precios al consumidor en nuestro país, desde la vigencia de la ley 15.163, manifiesta una significativa ventaja de este último sobre el primero, por lo que la disposición agregada al Art. 27° del D.F.L. N° 2 por la referida ley, de no variar esta tendencia, difícilmente tendrá aplicación. A lo dicho hay que agregar que como toda política de estabilización seguida en nuestro país ha actuado con mayor rigor sobre sueldos y salarios que sobre los precios, quizás por la menor dificultad para intervenir en aquéllos y sin entrar a prejuzgar acerca de los diversos móviles que pueden determinar tal política, podría razonablemente presumirse que seguirá siendo el índice de salarios y sueldos el que continuará sirviendo como base para efectuar los reajustes a que el D.F.L. N° 2 se refiere.

En cuanto a la disposición contenida en el inciso 7° del Art. 27° del DFL. N° 2, por la cual en la determinación del Índice de Salarios y Sueldos, no se incluyen los salarios agrícolas y en la actualidad, a raíz de lo dispuesto en la ley 15.163, tantas veces citada, tampoco se incluyen los correspondientes a obreros y empleados de la Gran Minería del Cobre, de la Compañía de Acero del Pacífico, de la Empresa Nacional de Petróleos y de las Compañías Manufactureras de celulosas y de papel. Dichas disposiciones tienden a evitar que las referidas remuneraciones, por tratarse de

las más bajas, en el caso de la agricultura, y de las más altas, en el caso de las demás actividades consideradas, especialmente estas últimas, transfieren al Índice de Sueldos y Salarios fluctuaciones demasiado bruscas, que podrían repercutir negativamente en el resto de los asalariados, que constituyen la gran masa, quienes deberían soportar un reajuste que posiblemente habría excedido a sus aumentos reales de ingresos, afectando consecucialmente su capacidad de pago.

La Corporación de la Vivienda, de conformidad a lo establecido en el DFL. N° 2, ha determinado el reajuste de las deudas y dividendos hipotecarios en relación con la fluctuación del Índice de Sueldos y Salarios, disminuida en una unidad y redondeada al entero inferior más próximo.

A partir de Julio de 1962, de acuerdo a la modificación ya comentada, se aplicaría la variación del índice del costo de la vida en el mismo período que cubre la encuesta de sueldos y salarios, si aquel índice tuviera una variación menor en relación con el índice de sueldos y salarios.

UNIDADES REAJUSTABLES. El Reglamento del artículo 68°, en su artículo 2° expresa que los saldos adeudados y sus respectivos dividendos, deben expresarse en unidades denominadas "unidades reajustables". Para estos efectos se fijó el valor de la "unidad reajutable" en un mil pesos (\$ 1.000), con vigencia desde el 31 de Julio de 1959 hasta el 30 de Junio de 1960. Las unidades reajustables pueden expresarse hasta con dos cifras decimales.

La Corporación de la Vivienda fija anualmente el valor oficial de la "unidad reajutable". Para calcularlo, se

agrega al valor oficial del año anterior el reajuste porcentual que se determina en la forma establecida en el artículo 27°, letra b) del DFL. N° 2.

El nuevo valor oficial así fijado se publica en el Diario Oficial, a más tardar el primer día hábil del mes de Julio del año respectivo, y rige a partir del día 1° de dicho mes y tiene valor legal hasta el 30 de Junio del año siguiente (artículo 3° del Reglamento).

El dividendo, expresado en "unidades reajustables", significará el pago de un número igual de dichas unidades en los meses en que se divida el plazo total de amortización (artículo 5° del reglamento).

Para dar mayor facilidad a la Corporación de la Vivienda en sus operaciones de créditos hipotecarios, la ley creó una especie de moneda de pago que, como se ha dicho, fue denominada "unidad reajutable". El valor de esta unidad se fija cada año según la variación anual del índice de sueldos y salarios, en el período de 12 meses que termina en Abril de cada año. El Servicio Nacional de Estadística y Censos debe entregar a la Corporación de la Vivienda el índice de salarios y sueldos antes del 20 de Junio de cada año.

Para calcular el valor anual de la "unidad reajutable" se agrega al valor que ésta tuvo en el año anterior un reajuste porcentual igual al que resulte después de haber reducido en una unidad y redondeado el entero inferior más próximo el porcentaje de variación, desde abril del año respectivo, del Índice de Salarios y Sueldos determinado por la Dirección de Estadística y Censos.

El nuevo valor de la "unidad reajutable" así fijado tiene vigencia desde

el 1º de Julio del año respectivo, hasta el 30 de Junio del año siguiente.

Es interesante destacar una importante disposición del DFL. Nº 2, de 1959, incluida en el Título VII sobre Disposiciones Generales, se trata del artículo 69º. Según este artículo, las personas naturales o jurídicas que convengan operaciones de compra-venta y de préstamos hipotecarios sobre "viviendas económicas", podrían acogerse al sistema de reajuste establecido en el artículo 68º. Los intereses de estas operaciones y los reajustes estarán exentos de todo impuesto.

En suma, la disposición en comento faculta a cualquier particular para utilizar el mismo sistema que emplea la Corporación de la Vivienda y las Cajas de Previsión para el reajuste de sus deudas y dividendos, siempre que se trate de operaciones de compra-venta o de préstamos hipotecarios sobre "viviendas económicas". Aún más, libera de todo impuesto los intereses y reajustes que se produzcan en dichas operaciones.

A continuación como un ejemplo numérico se tratará de explicar el mecanismo de aplicación de la "unidad reajutable".

a) Variación del Índice de Salarios y Sueldos en el período correspondiente	=	15,05%
Reducido en una unidad	=	1,00
		14,05
Redondeado al entero inferior más próximo	=	14 %

(1) El Reglamento del artículo 68º del DFL. Nº 2 de 1959, dispone en su artículo 2º que las "unidades reajutables" podrán expresarse hasta con dos cifras decimales.

b) Valor Oficial anterior	=	1,14
Con estos datos, se aplica la variación del índice del valor oficial anterior de la unidad reajutable (14 x 1,14)	=	0,1596
		100
Redondeado	=	1,2996 (1)
		Eº 1,30

ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO.—
D. F. L. Nº 205, DE 1960

En uso de las facultades otorgadas por el artículo 211º de la Ley Nº 13.305, de 6 de abril de 1959, el Presidente de la República dictó el D. F. L. Nº 205, por el cual se autorizó la creación de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo. El referido cuerpo legal fué publicado en el Diario Oficial de fecha 5 de abril de 1960.

Los organismos creados o autorizados por el DFL. Nº 205 tienen por objeto fomentar el ahorro y propender a la adquisición y edificación de vivienda.

La aplicación del D. F. L. Nº 205, está a cargo de un organismo autónomo, con personalidad jurídica, denominada Caja Central de Ahorros y Préstamos. A esta misma institución corresponde la supervigilancia de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo que en ella se autorizan.

Las Asociaciones de Ahorro y Préstamo tienen como función:

- a) recibir depósitos de ahorro; y

b) darlos en préstamos hipotecarios para la adquisición, construcción, terminación o ampliación de viviendas económicas.

En los préstamos para construcción de viviendas puede también incluirse el costo de los terrenos y la urbanización.

Las Asociaciones de Ahorro y Préstamo existen en virtud de la autorización que les otorga la Caja Central.

SISTEMA DE REAJUSTE

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 60º, las cuentas de ahorro y las deudas hipotecarias se reajustarán de acuerdo con el porcentaje de variación del índice de salarios y sueldos a que hace referencia la letra b) del artículo 27º, del D.F.L. N° 2, de 1959. Ese porcentaje se rebajará en una unidad, despreciándose las fracciones.

Cabe recordar aquí que, en conformidad a lo dispuesto en la ley N° 15.163, de 12 de febrero de 1963, la limitación que afecta a los reajustes que establece la letra b) del artículo 27º del D.F.L. N° 2, de 1959, en el sentido de que a partir del período 1961-1962 ese reajuste anual no puede ser superior a la variación del índice del costo de la vida, no es aplicable a los reajustes que se disponen en el Título V del D.F.L. N° 205, de 1960.

La Caja Central fija el nuevo índice, lo comunica a todas las Asociaciones antes del 30 de Junio de cada año y lo hace publicar por una vez en el Diario Oficial.

El índice para efectuar los reajustes contemplados en el D.F.L. N° 205, de 1960, a raíz de lo expresado en la parte final del actual artículo 27º del D.F.L. N° 2, de 1959, es exclusivamen-

te el índice de sueldos y salarios. En consecuencia, lo expresado anteriormente al analizar dicho índice tiene plena validez en el presente caso, con las salvedades que más adelante se indican derivadas del hecho de no establecerse en el D.F.L. 205 las "unidades de valor": "cuota de ahorro" y "unidad reajutable" que consulta el D.F.L. N° 2, de 1959, para los reajustes de los depósitos de ahorro y su giro, y de las deudas, sus saldos y dividendos mensuales.

a) Reajuste de las cuentas de ahorro.

Para establecer el reajuste de cada cuenta, respecto de la cual se calcularán los dividendos y eventuales reajustes, se considerará el promedio anual de los saldos mensuales de cada una y no se computarán las cantidades retiradas antes del término del ejercicio. Los depósitos efectuados en el curso de cada mes se considerarán abonados el último día del mes.

Sobre el valor de cada cuenta así determinado, se calcularán los dividendos que correspondan y los reajustes, si procediesen, y su monto adicionará el saldo efectivo de la cuenta respectiva y con él se abrirán los libros en el ejercicio siguiente. (art. 37º).

Sólo tendrán derecho a dividendos y reajustes las cuentas cuyo valor no fuere inferior a 10 escudos. Los excesos sobre esa cantidad tendrán también derecho a dividendos y reajustes por cada diez escudos. (arts. 38º y 61º).

b) Reajuste de los saldos de deuda.

Para proceder al reajuste de los saldos de las deudas se efectuarán las siguientes operaciones:

a) El saldo de capital se considerará por el valor que tuvo el 1º de julio precedente y este valor se reajustará con el nuevo índice. Para los préstamos otorgados en el curso del ejercicio se considerará un reajuste en proporción al tiempo transcurrido desde el día 1º del mes siguiente a la fecha de autorización del préstamo;

b) Las amortizaciones ordinarias o extraordinarias que haya hecho el deudor en el curso del ejercicio que termina, se considerarán, para estos efectos, como depositados en cuentas de ahorro y su valor así determinado, se reajustará con el nuevo índice;

c) Las amortizaciones reajustadas con arreglo a la letra b) se rebajarán al término del ejercicio del saldo del capital reajustado conforme a la letra a), y con la cantidad resultante se abrirán los libros en el ejercicio siguiente.

Las cuotas mensuales que debe pagar el deudor se reajustarán, de manera que se mantenga el plazo estipulado originalmente.

Cuando hubiere antecedentes suficientes, a juicio de la Caja Central, para presumir que en el curso del año que se inicia habrá reajustes, ella podrá autorizar a las Asociaciones para recargar las cuotas mensuales desde el 1º de enero hasta el 30 de junio con una cantidad equivalente al 50% del reajuste probable que determinará provisionalmente la misma Caja.

El recargo percibido de acuerdo con este sistema durante los primeros seis meses del año servirá de abono cuando proceda, en cuotas de sextas partes a cada una de las cuotas mensuales que se devenguen entre el 1º de julio y el 31 de diciembre del mismo año. (Art. 62º).

Todos los valores expresados en dinero en el DFL. N° 205, de 1960, registrarán hasta la fecha del primer reajuste que se practicará en conformidad a lo dispuesto en su Título V, y posteriormente se entenderán reajustados con el nuevo índice en cada año en que proceda efectuar reajuste.

Sin embargo, las cifras de 10 escudos expresadas en los artículos 38º y 61º sólo se modificarán cuando en uno o más años, por la aplicación de los índices en forma acumulativa se conviertan en cifras que fueren múltiples de diez (Art. 63º).

El Reglamento del DFL. N° 205, de 1960, aprobado por D. S. N° 11.429 del Ministerio de Hacienda de fecha 30 de septiembre de 1960, publicado en el Diario Oficial de 17 de noviembre de 1960; complementa minuciosamente las disposiciones transcritas sobre la forma de efectuar los reajustes.

Desarrollo de deudas bajo un régimen reajutable y sin reajuste.

Muchas personas creen, por una errada apreciación, que en un régimen reajutable de saldos de deuda y dividendos, la deuda no se extingue en el plazo estipulado en la respectiva escritura de mutuo

A continuación se explicará el mecanismo de aplicación de un servicio de deuda contraída en términos reajustables, con un ejemplo numérico.

Ejemplo:

Deuda: E° 7.800.—

Interés: 4% anual.

Plazo: 7 años.

Aumento del índice tomado como base para los reajustes: año 1: 14%;

año 2: 14%; año 3: 12%; año 4: 15,1%;
 año 5: 15%; año 6: 16%. (año 7 no se
 considera porque no hay saldo de
 deuda).

Aplicando los cuadros actuariales
 corrientes se obtiene el dividendo

anual que deberá pagar el deudor al
 final del primer año.

Dividendo: E° 1.299,56.

Primeramente se indicará el desa-
 rrollo de la deuda propuesta sin rea-
 juste.

Ejemplo sin reajuste

Préstamo = E° 7.800.— Interés = 4% anual
 Plazo = 7 años Dividendo = E° 1.299,56

Año	Deuda E°	Intereses E°	Amortización E°	Dividendo E°
1	7.800,00	312,00	987,56	1.299,56
2	6.812,44	272,50	1.027,06	1.299,56
3	5.785,38	231,42	1.068,14	1.299,56
4	4.717,24	188,69	1.110,87	1.299,56
5	3.606,37	144,25	1.155,31	1.299,56
6	2.451,06	98,04	1.201,52	1.299,56
7	1.249,54	49,98	1.249,58	1.299,56

Ahora, bajo un régimen de reajus-
 tabilidad después de pagado el pri-
 mer dividendo (intereses más amorti-
 zación), se aplica el reajuste corres-
 pondiente (%) al saldo de la deuda y
 al dividendo, lo que da:

Nuevo saldo de la deuda: 6.812,44
 x 14 = E° 7.776,18.

Nuevo dividendo: 1.299,56 x 14 =
 E° 1.481,50.

Durante el segundo año de servicio
 de la deuda, el saldo de deuda rea-
 justable también gana un 4% de in-
 terés anual y después de pagado el
 segundo dividendo la situación de la
 deuda es la siguiente:

Saldo de la deuda al segundo año
 = E° 7.776,18.

Intereses durante un año = 310,65.
 Dividendo correspondiente al 2° año
 = 1.481,50.

Cantidad que se abona a la deuda
 como amortización = 1.170,85.

Saldo de la deuda después de paga-
 do el segundo dividendo = 3.595,33.

Aplicando nuevamente el reajuste
 del 14%, tanto al saldo de la deuda
 como al dividendo, se tiene:

Nuevo saldo de la deuda = 7.518,66

Nuevo dividendo = 1.688,91

Siguiendo el mismo procedimiento
 durante los restantes años, se puede
 establecer el siguiente cuadro de desa-
 rrollo de la deuda propuesta:

Año	Deuda Eº	Intereses Eº	Amortización Eº	Dividendo Eº	Saldo Eº	Variación Índice
1	7.800,00	312,00	987,56	1.299,56	6.812,44	14
2	7.766,18	310,65	1.170,85	1.481,50	6.595,33	14
3	7.518,66	300,75	1.388,16	1.688,91	6.130,50	12
4	6.866,16	274,65	1.616,93	1.891,58	5.249,23	15
5	6.036,61	241,46	1.933,86	2.175,32	4.102,75	15
6	4.718,16	188,73	2.312,89	2.501,62	2.405,27	16
7	2.790,11	111,60	2.790,28	2.901,88	—	—

%

CORPORACION DE LA REFORMA AGRARIA

En cumplimiento de disposiciones contenidas en la Ley N° 15.020, sobre Reforma Agraria, publicada en el Diario Oficial de fecha 27 de noviembre de 1962, el Presidente de la República dictó el Decreto Supremo R. R. A. 11, del Ministerio de Hacienda, de fecha 5 de febrero de 1963, publicado en el Diario Oficial de 27 de marzo de 1963, por el cual se estableció el Estatuto Orgánico de la Corporación de la Reforma Agraria. (Texto coordinado, sistematizado y refundido de la Ley 5604, sobre Colonización Nacional, y sus modificaciones).

De acuerdo al artículo 11° de la Ley 15.020, se transformó la Caja de Colonización Agrícola en Corporación de la Reforma Agraria, pasando ésta a ser la sucesora legal de aquella en todos sus bienes y derechos y obligaciones. Ordenándose además, al Ejecutivo dictar las disposiciones necesarias para dar a la ley 5604, sobre Colonización Nacional, cuyo texto definitivo fue fijado por el D. F. L. N° 76, de 1960, la estructura y contenido correspondiente a los objetivos de la nueva Institución.

En conformidad a la finalidad señalada precedentemente, el mismo artículo preceptúa que se deberán dic-

tar, entre otras, disposiciones sobre: adquisición de predios rústicos para su racional división o para ser explotados por Cooperativas; condiciones de pago, obligaciones y derechos de los asignatarios de las parcelas, huertos familiares y sitios en villorrios; y cuotas de ahorro agrícola, reajustables y sobre garantía del Estado por saldos de precios de los predios rústicos que la Corporación adquiriera para el cumplimiento de sus fines.

El inciso 6°, del artículo 13° de la Ley de Reforma Agraria dispone que al fijarse los textos de los Estatutos Orgánicos de la Corporación de la Reforma Agraria y del Instituto de Desarrollo Agropecuario, deberán contemplarse normas que permitan someter los créditos a determinados sistemas de reajustes, pero en ningún caso los saldos de precios correspondientes a la asignación de parcelas, o los créditos otorgados a los colonos, pequeños agricultores y Cooperativas formadas por ellos, podrán estar sujetos a un reajuste superior a las modificaciones que experimente el índice del precio al por mayor del trigo blanco del centro.

Sólo están afectos a reajuste los saldos de precios correspondientes a asig-

naciones de parcelas efectuadas por la Corporación de la Reforma Agraria y los créditos otorgados por esta misma Institución y el Instituto de Desarrollo Agropecuario con fines productivos o de mejoras y por un plazo superior a 5 años.

Los saldos de precio por asignación de huertos familiares y sitios en villorios agrícolas de la Corporación de la Reforma Agraria, como también los créditos que otorguen dicha Corporación y el Instituto de Desarrollo Agropecuario con fines productivos y de mejoras y por un plazo inferior a 5 años, no estarán sujetos a reajustes.

En el análisis de las disposiciones sobre reajustes que establece el D. S. R. R. A. 11, ya citado, se seguirá el siguiente orden:

- a) Forma de pago en la adquisición de terrenos;
- b) Forma de pago en las asignaciones de parcelas;
- c) Otorgamiento de créditos; y
- d) Cuotas de ahorro agrícola.

A fin de dar una mayor coordinación a la exposición se hará referencia, además en su desarrollo a diversos preceptos que están directamente vinculados con las disposiciones propiamente de reajustes.

Adquisición de terrenos y su forma de pago.

La Corporación de la Reforma Agraria, en adelante la Corporación, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 43º que encabeza el Título II del Estatuto Orgánico de dicha Institución, adquirirá los terrenos necesarios para el cumplimiento de sus fines mediante expropiaciones acordadas en conformidad a lo dispuesto en la Ley

15.020 y sus Reglamentos, por aportes de terrenos de propiedad fiscal, por compras bajo el régimen de propuestas públicas o sin este último trámite en los casos y condiciones señalados en el artículo 44º, adquisiciones en pública subasta decretada en juicio.

Podrá, asimismo, la Corporación adquirir los terrenos por donación, mediante transacciones y permutas o en virtud de cualquier otro título y modo de adquirir reconocido por las leyes.

Lo dispuesto en dicho Título es sin perjuicio de los establecidos en el D.F.L. Nº 49, de 1959.

El precio de los terrenos comprados directamente en conformidad a lo dispuesto en el artículo 44º, no podrá ser superior al valor comercial de los predios, según tasación practicada por el departamento Técnico de la Corporación.

El precio de compra de esos predios se pagará con un máximo de 20% al contado y el saldo en cuotas anuales iguales, en no menos de 10 años.

Las cuotas a plazo devengarán un interés anual del 4%. En caso de mora en el pago de alguna de las cuotas o de su reajuste, se pagará, sobre las cantidades exigibles y a partir de la mora, un interés penal anual del 12%.

El capital correspondiente a cada cuota a plazo se pagará aumentado o disminuido en un reajuste hecho en proporción al cambio que experimente el índice de precios al por mayor de productos nacionales. La determinación del porcentaje de aumento o disminución de cada cuota resultará de la comparación del promedio de ese índice durante los doce meses del año calendario anterior a la fecha de la compra, con el promedio de esos ín-

dices durante los doce meses del año calendario anterior a aquel en que la cuota sea exigible. Con todo, si la modificación experimentada por el índice del precio al por mayor del trigo blanco del centro, (1) calculada de igual manera, resultare más favorable al deudor, se hará el reajuste en conformidad a este último índice.

Los intereses se pagarán sobre cada cuota y a su vencimiento. Se aplicarán sobre el capital primitivo de la cuota y sobre el 50% de su reajuste.

Los índices y promedios referidos serán determinados por la Dirección de Estadística y Censos. Para todos los efectos legales el certificado correspondiente expedido por esta institución será considerado como parte del título ejecutivo.

No será aplicable lo dispuesto en el presente artículo a las adquisiciones que se hagan en pública subasta, en las cuales se estará a las del remate (Art. 46º).

El Consejo de la Corporación, con el voto favorable a lo menos de dos tercios de los consejeros en ejercicio y en sesión especial citada al efecto, podrá convenir en la compra de un predio, condiciones de pago diferentes a las señaladas en el artículo anterior (Art. 47º).

La Corporación podrá pagar anticipadamente el total de la deuda a plazo correspondiente a saldos de precio, o hacer abonos a ella. En tal caso, para calcular el reajuste sobre las cantidades respectivas se considerará el promedio de los índices durante los doce meses del año calendario ante-

rior al mes dentro del cual se efectúe el pago anticipado o el abono.

Si se tratare de predios adquiridos en conformidad a lo dispuesto en el artículo 44º, el pago anticipado o el abono deberá acordarse en sesión del Consejo, especialmente citada al efecto, y contar con el voto favorable de dos tercios de los consejeros en ejercicio (Art 49º).

Los saldos de precios a plazo de los predios que adquiriera la Corporación tendrán la garantía del Estado (Art. 51º).

Forma de pago en las asignaciones de parcelas.

Los terrenos adquiridos por la Corporación se dividirán en parcelas, centros de huertos familiares y sitios agrupados en villorrios. Sin perjuicio de que cuando la naturaleza del terreno y sus posibilidades de explotación lo hagan necesario, podrá el Consejo excluir de la división un sector del predio (aprobación en común) o dividir dicho sector en hijuelas superiores a una "unidad económica", concepto definido por la misma ley.

El precio de enajenación de los predios adquiridos por compra o por expropiación no podrá ser inferior al valor de adquisición, más el costo de las mejoras introducidas por la Corporación. Para estos efectos se considerará como valor de adquisición el precio o la indemnización pagada. Si hubiere transcurrido más de un año entre la adquisición y la formación de la colonia, la Corporación podrá reajustar este valor total o parcialmente,

(1) Este índice del precio al por mayor del trigo blanco del centro y el de la lana enfardada, en el caso de predios destinados preferentemente a las explotaciones ovejeras, eran los indicadores que utilizaba la Caja de Colonización Agrícola bajo la vigencia del D. F. L. N 76, de 1953, para fijar los reajustes de los saldos de precios en las ventas de parcelas.

en la misma forma que se vio al tratar el pago de las cuotas a plazo e intereses en las adquisiciones de terrenos hechas por la Corporación.

Con todo, si se tratare de la habilitación de tierras de escasa productividad o del regadío de tierras de secano, y el precio establecido en conformidad a lo dispuesto precedentemente resultare excesivo en relación a la rentabilidad normal, podrá el Consejo prescindir de la parte del costo de las mejoras que estime conveniente.

No se considerarán como mejoras, cuyo valor deba incorporarse al precio de venta, aquellas que correspondan a obras de uso público, como ser caminos u otros que el Consejo determine (Art. 62°).

El precio de las parcelas se pagará con una cuota no inferior al 3% ni superior al 5% al contado y el saldo en no menos de veinte ni más de treinta cuotas anuales con vencimiento al 1° de Junio.

No obstante, en casos calificados y tratándose de parcelas asignadas a personas residentes en el predio que se divide, podrá el Consejo reducir la cuota al contado hasta el 1%, y/o autorizar su pago en parcialidades, durante los dos primeros años, con el interés que el Consejo señale.

La cuota de amortización se empezará a pagar sólo a partir del tercer año, y los intereses a partir del primer año. Los intereses que se estipulen no podrán exceder del 4% anual. Para el caso de mora se estipulará un interés penal anual no superior al interés promedio bancario del semestre inmediatamente anterior.

Los intereses que deban pagarse los dos primeros años se aplicarán sobre

el monto de la primera cuota de amortización, reajustada sobre el capital primitivo de la cuota y sobre el 50% de su reajuste. Este pago de intereses se considerará como definitivo para la liquidación de la primera cuota de capital; esto es, no se modificará por los reajustes posteriores que esa cuota haya podido experimentar.

Cada cuota a plazo se pagará aumentada o disminuida en un reajuste hecho en proporción a las modificaciones que experimente el índice de precios al por mayor de productos nacionales. Sin embargo, si la modificación experimentada por el índice del precio al por mayor del trigo blanco del centro resultare más favorable al deudor, se hará el reajuste en conformidad a este último índice.

La determinación del porcentaje de aumento o disminución de cada cuota resulta de la comparación del promedio de los índices del respectivo producto durante los doce meses del año calendario anterior a la fecha de entrega de la parcela, con el promedio de esos índices durante los doce meses del año calendario anterior a aquél en que la obligación se haga exigible.

Los intereses se pagarán sobre cada cuota a su vencimiento. Se aplicarán sobre el capital primitivo de la cuota y sobre el 50% de sus reajuste.

Los índices de precio y el cálculo del promedio referido serán los determinados por la Dirección de Estadística y Censos (Art. 63°).

El deudor podrá pagar el total de la deuda anticipadamente o hacer abonos a las cuotas de precio a plazo. En tal caso, para el reajuste sobre las cantidades respectivas se considerará el promedio de los índi-

ces durante los doce meses del año calendario anterior al mes dentro del cual se efectúe el pago anticipado o el abono.

La imputación de los abonos se hará de acuerdo a lo que señale el deudor (Art. 64°).

Para todos los efectos legales, el certificado expedido por la Dirección de Estadística y Censos será considerado como parte del título ejecutivo

Los saldos de precio a plazo en la venta de huertos familiares y sitios en villorrios agrícolas, no podrán estar sujetos a reajustes.

A continuación se dará un ejemplo sobre la forma de calcular los reajustes e intereses de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 63° de DS. RRA. N° 11. Cabe advertir aquí que el sistema mismo de reajuste contemplado en este artículo es en esencia igual al que establece el art. 46°, razón por la cual al tratar anteriormente este artículo no se dió la explicación correspondiente.

A fin de poder incluir datos oficiales entregados por la Dirección de Estadística y Censos respecto del índice de precios al por mayor de productos nacionales, en el cálculo de los dos primeros dividendos, se tomará como fecha de entrega de la parcela el mes de febrero de 1960, no obstante que en esa oportunidad no estaba en vigencia el Estatuto Orgánico de la Corporación de la Reforma Agraria, el que entró en vigor el 27 de marzo de 1963, fecha de su publicación en el Diario Oficial.

Ejemplo:

Préstamo: E° 6.000.—

Plazo de la deuda: 6 años

Servicio de la deuda: anual (6 cuotas)
Interés: 4% anual

Fecha de entrega de la parcela: Febrero de 1960.

Fecha eligibilidad 1 cuota: Febrero de 1961.

Reajuste que se aplica en:

1961	—	8,69%
1962	—	0,55
1963	—	2,00 (1)
1964	—	3,00

Reajuste que se aplica en:

1965	—	4,00
1966	—	7,00

Como para la determinación del porcentaje de aumento y disminución de cada cuota se compara el promedio del índice durante los 12 meses del año calendario anterior a la fecha de la entrega de la parcela, con el promedio del índice durante los 12 meses del año calendario anterior a aquél en que la obligación se hace exigible, se tiene:

Promedio del índice durante enero a diciembre de 1959 (año calendario anterior a la fecha de entrega de la parcela) 3.129,6.—

(1) Los porcentajes de reajustes a partir del año 1963 adelante, son estimativos.

Promedio del índice durante el año calendario anterior a la fecha de exigibilidad 1ª cuota, 3.401,6.

$$\begin{array}{l} 3.129,6 \text{ } 100 \\ 3.401,6 \text{ } X \end{array} \left| X = \frac{100 \times 3.401,6}{3.129,6} = 108,69 = 8,69\% \text{ de aumento}$$

Dividendo N° 1.

Valor cuota	E° 1.000.—
Reajuste 8,69% sobre E° 1.000	86,90

Valor cuota reajutable a Febrero de 1961	1.086,90
--	----------

Intereses:

Valor cuota	E° 1.000.—
50% del reajuste E° 86,90 =	43,45

Valor afecto a intereses	1.043,45
--------------------------	----------

4% de interés sobre E° 1.043,45 en un año	E° 41,74
Dividendo a pagar en primer año	1.128,64

Dividendo N° 2:

Valor cuotas reajustadas a Febrero de 1961	E° 1.086,90
--	-------------

Reajuste del nuevo período (Febrero de 1961 a Febrero de 1962). Se toma el índice promedio del año anterior (1960) y se compara con el índice promedio del año **anterior** a la nueva fecha de exigibilidad de la cuota (1961)

Promedio índice	1960 = 3.401,6
Promedio índice	1961 = 3.420,2

$$\begin{array}{l} 3.401,6 \text{ } 100 \\ 3.420,2 \text{ } X \end{array} \left| X = \frac{100 \times 3.420,2}{3.401,6} = 100,55 = 0,55\% \text{ de aumento}$$

Esta alza de 0,55 se aplica sobre la cuota anterior ya reajustada, es decir, sobre E° 1.086,90	E° 5,98
--	---------

Valor cuota reajustada a febrero de 1962	1.092,88
--	----------

Intereses:

Valor cuota	E° 1.000.—
50% reajuste sobre E° 92,88	46,44

Valor afecto a intereses	1.046,44
4% de interés sobre E° 1.046,44 en dos años	83,72.—

Dividendo a pagar en el segundo año	E° 1.176,60
-------------------------------------	-------------

Siguiendo el mismo procedimiento de cálculo precedentemente explicado, durante los restantes años se obtiene el siguiente desarrollo de la deuda propuesta:

Dividendo N° 3.—

Valor cuota reajustada a Febrero 1962		E° 1.092,88
2% Reajuste sobre E° 1.092,88		21,86
		<hr/>
Valor cuota Reajustada a Febrero 1963		E° 1.114,74

Intereses:

Valor cuota	E° 1.000,00	
50% del Reajuste sobre E° 114,74	57,37	
	<hr/>	
Valor afecto a intereses	1.057,37	
4% Intereses s E° 1.057,37 en 3 años ..		126,88
		<hr/>
Valor a pagar por Colono		E° 1.241,62

Dividendo N° 4.—

Valor cuota reajustada a Febrero 1963		E° 1.114,74
3% Reajuste sobre E° 1.114,74		33,44
		<hr/>
Valor cuota Reajustada a Feb. 1964 ..		1.148,18

Intereses:

Valor cuota	1.000,00	
50% del Reajuste sobre E° 148,18	74,09	
	<hr/>	
Valor afecto a intereses	1.074,09	
4% Intereses s E° 1.1.074,09 en 4 años		171,85
		<hr/>
Valor a pagar por colono		E° 1.320,03

Dividendo N° 5.—

Valor cuota Reajustada a Febrero 1964		E° 1.148,18
4% Reajuste sobre E° 1.148,18		E° 45,93
		<hr/>
Valor cuota Reajustada a Febrero 1965		E° 1.194,11

Intereses:

Valor cuota	E° 1.000,00	
50% Reajuste sobre E° 194,11	E° 97,05	
	<hr/>	
Valor afecto a intereses ..	E° 1.097,05	
4% Interés sobre E° 1.097,05 en 5 años		E° 219,41
		<hr/>
Valor a pagar por Colono		E° 1.413,52

Dividendo N° 6.—

Valor cuota Reajustada a Febrero 1965	E° 1.194,11
7% Reajuste sobre E° 1.194,11	E° 83,59
	<hr/>
Valor cuota Reajustada a Febrero 1966	E° 1.277,70

Intereses:

Valor cuota E° 1.000,00	
59% Reajuste sobre E° 277,70 E° 138,85	
	<hr/>	
Valor afecto a intereses ..	E° 1.138,85	
4% Interés sobre E° 1.138,85 en 6 años		E° 204,99
		<hr/>
Valor a pagar por Colono		E° 1.482,69

Otorgamiento de créditos.

La Corporación proporciona créditos y asistencia técnica a sus colonos desde el momento en que estos se reciben de los terrenos que le sean asignados. Cesa esta obligación cuando el Consejo Superior de Fomento Agropecuario, a petición de la Corporación, así lo declare, haciéndose cargo de estas funciones el Instituto de Desarrollo Agropecuario (Art. 135°).

Todo préstamo que otorgue la Corporación se entenderá concedido bajo planificación y control de la inversión y asistencia técnica adecuada. El crédito podrá otorgarse en dinero o en especies (Art. 137°).

El crédito podrá otorgarse directamente a los parceleros, o a través de la Cooperativa correspondiente (Art. 136°).

El Consejo de la Corporación es quien determina los plazos, intereses y demás condiciones de los préstamos que se otorguen.

No todos los créditos están sujetos a reajustes. Los préstamos concedidos con fines productivos o de mejoras y siempre que el plazo de ellos sea inferior a cinco años, no están afectos a reajustes.

Los demás préstamos están sometidos a un régimen de reajuste igual al que se aplica en los saldos de precio en las asignaciones de parcelas, esto es, cada cuota a plazo debe pagarse aumentada o disminuida en un reajuste hecho en proporción a las modificaciones que experimente el índice de precios al por mayor de productos nacionales, siempre que la modificación experimentada por el índice del precio al por mayor del trigo blanco

del centro no resulte más favorable al deudor, ya que en este caso se hará el reajuste en conformidad a este último índice.

La determinación del porcentaje de aumento o disminución de cada cuota resultará de la comparación del promedio de los índices del respectivo producto durante los 12 meses del año calendario anterior a la fecha del otorgamiento del crédito, con el promedio de esos índices durante los 12 meses del año calendario anterior a aquél en que la respectiva cuota a plazo se haga exigible.

Los intereses de estos préstamos no podrán exceder del 4% anual y se pagarán sobre cada cuota a su vencimiento. Se aplicarán sobre el capital primitivo de la cuota y sobre el 50% de su reajuste.

Los índices de precios y el cálculo del promedio, al igual que en los casos anteriores, son determinados por la Dirección de Estadística y Censos, cuyo certificado expedido al efecto formará parte del título ejecutivo.

El beneficiario del crédito podrá pagar anticipadamente el todo o parte del préstamo concedido. En tal caso, para el reajuste de las cantidades respectivas se considerará el promedio de los índices durante los 12 meses del año calendario anterior al mes dentro del cual se efectúe el pago anticipado o el abono. La imputación de los abonos se hará de acuerdo con lo que señala el deudor (Arts. 138º, 63º, 64º y 65º).

Cuotas de ahorro agrícolas.

El Decreto R. R. A. N° 11, en su Título VIII, artículo N° 143º, faculta a la Corporación de la Reforma Agraria para emitir certificados de depósito. La unidad de depósito se denomina-

rá "cuota de ahorro agrícola" y su valor será de cincuenta escudos (E° 50).

La emisión de dichos certificados de depósito estará exenta de todo impuesto o contribución. Sus intereses y reajustes no se considerarán renta para los efectos de la Ley de Impuestos a la Renta.

La cuota de ahorro agrícola podrá enterarse por parcialidades, pero sólo una vez pagada íntegramente dará derecho a puntaje en la asignación de parcelas para determinar el orden de preferencia entre los solicitantes, o al sorteo que anualmente puede efectuar la Corporación de una o más parcelas entre los suscriptores de cuotas de ahorro agrícola.

Las cuotas de ahorro agrícolas solamente podrán ser tomadas por personas inscritas en el Registro de Aspirante a Colonos de la Corporación. Estos últimos podrán hacerlo para sí, o para sus hijos menores de edad.

Las cuotas de ahorro agrícola estarán exentas del impuesto sobre herencias y donaciones a que se refiere la ley 5427, y sus modificaciones (Arts. 143º, 163º, 75º y 154º).

La Corporación podrá recibir directamente las cuotas de ahorro agrícola o, encomendar su percepción al Banco del Estado de Chile. (Art. 144º).

La Corporación invertirá las cantidades que recibe por cuotas de ahorro agrícola exclusivamente en el pago del precio, intereses e indemnizaciones correspondientes a los predios que adquiera (Art. 150º).

Reajuste de las cuotas de ahorro agrícolas.

Los certificados de depósitos emitidos por la Corporación, devengarán

un interés anual del 3% desde la fecha del depósito y su valor se reajustará anualmente de acuerdo con la variación que haya experimentado el índice de precios al por mayor de productos nacionales. (1) Este reajuste se efectuará al 30 de junio de cada año.

Los intereses se calcularán sobre la cuota ya reajustada, pero no se incluirá en su monto, sino el 50% del aumento que por reajuste corresponda al último año.

El interés se calculará anualmente al 30 de junio y se pagará dentro de los tres meses siguientes.

En el caso en que las cuotas de ahorro agrícolas se hayan enterados por parcialidades, los intereses y el reajuste se aplicarán solamente a partir de la fecha en que se entere el monto total de la cuota (Art. 145°).

La determinación del porcentaje de aumento o disminución de cada cuota resultará de la comparación del promedio del índice de precios al por mayor de productos nacionales durante los doce meses anteriores al 1° de mayo del año precedente, con el promedio de dicho índice durante los doce meses siguientes.

Los índices de precios y el cálculo del promedio señalados serán determinados por la Dirección de Estadística y Censos.

La modificación del valor que se produzca en la cuota de ahorro agrícola, de acuerdo al procedimiento anterior, será publicada anualmente en el Diario Oficial y constituirá el "valor oficial" tanto de los certificados ya emitidos como el de los que se emitan en el nuevo año.

Durante el período anual podrá el Consejo de la Corporación, cada vez que lo estime conveniente, modificar el valor de la cuota para los efectos de su adquisición por el público, en una cantidad que contemple la probable modificación del índice de precios al por mayor de productos nacionales en relación con los meses transcurridos desde la fijación del último "valor oficial" (Arts. 146° al 148°).

Esta fijación del valor de la cuota de ahorro agrícola, que puede hacer el Consejo de la Corporación, en relación con los meses transcurridos desde la fijación del último valor oficial, corresponde prácticamente al mismo procedimiento que emplea la Corvi en la determinación del "valor provisional" de las cuotas de ahorro para la vivienda, y obedece más o menos a las mismas consideraciones que se hicieron al tratar el reajuste de dichas cuotas.

CORPORACION DE FOMENTO DE LA PRODUCCION.

El D. F. L. N° 211, publicado en el Diario Oficial de 6 de abril de 1960, sobre normas para la Corporación de Fomento de la Producción, en su artículo 20° faculta a dicha Institución para conceder préstamos en términos reajustables.

La referida disposición establece dos sistemas de reajustabilidad: a) La concesión de préstamos en moneda nacional, que se entenderán otorgados en la moneda extranjera que ella determine, convertida al tipo de cambio vigente a la fecha en que se perfeccione el respectivo contrato; y b) El otorgamiento de préstamos en mone-

(1) El reajuste de los certificados de depósitos, bajo la vigencia del DFL. N° 76, de 1960, se hacía de acuerdo a la variación del índice del precio del trigo blanco del centro, o del índice del precio de la lana enfardada, según los casos, de acuerdo a la respectiva emisión.

da nacional, reajustables en su monto, para los efectos de sus respectivos servicios, en porcentajes equivalentes al de variación de los índices de precios al por mayor de productos nacionales, en cualquiera de sus rubros industrial, agropecuario o minero, según corresponda.

a) Préstamos en moneda nacional, que se entienden otorgados en moneda extranjera.

Esta fórmula para el otorgamiento de créditos, si bien deja al mutuario la facultad de servir la deuda en la moneda extranjera pactada o en su equivalente en moneda nacional convertida al tipo de cambio que rija al momento del respectivo servicio, no por ello pierde el carácter de reajutable, toda vez que en cualquiera de los dos casos propuestos se está haciendo referencia a una medida variable de valor: la moneda extranjera pactada y, en consecuencia, la cantidad de numerario nacional que el mutuario deberá reembolsar al vencimiento del correspondiente servicio, ya sea para la obtención de la moneda extranjera convenida en el caso que así se haya obligado o, simplemente, a través del pago directo en moneda nacional, no se encuentra determinada y su monto dependerá, naturalmente, de la variación que experimente el tipo de cambio vigente.

Establecida ya la calidad de reajutable que tiene el sistema de préstamo en comento se transcribirán literalmente los tres primeros incisos del artículo 20º del D. F. L. Nº 211, de 1960: "La Corporación tendrá la facultad de conceder préstamos en moneda nacional, que se entenderán otorgados en la moneda extranjera que ella determine, convertida al tipo de

cambio vigente a la fecha en que se perfeccione el respectivo contrato".

"Los servicios de dichos préstamos podrán hacerse, a elección del deudor, en la moneda extranjera pactada o en moneda nacional, convertida al tipo de cambio que rija al momento de efectuarse aquéllos".

"Las conversiones a que se refiere este artículo se efectuarán al tipo de cambio vendedor generalmente aplicable a las transacciones de importación".

En relación con lo establecido en el inciso tercero sobre el tipo de cambio que se tomará como base para efectuar las conversiones a que él se refiere, cabe tener presente que a la fecha de la dictación del D. F. L. Nº 211 existía en el país un mercado único de divisas, situación que se mantuvo hasta el 13 de Enero de 1962, fecha en la cual a raíz de lo dispuesto en la Circular Nº 140 del Comité Ejecutivo del Banco Central de Chile, se establecieron dos áreas cambiarias: el "Mercado libre bancario" y el "Mercado de corredores". En la actualidad las conversiones referidas, se hacen al tipo de cambio vendedor del Mercado Libre Bancario.

Como las operaciones de divisas en el mercado libre bancario se encuentran en la actualidad severamente restringidas, y reglamentadas, se puede estimar que, ante la facultad que otorga la ley a los deudores de este tipo de préstamos de servir las deudas en la moneda extranjera pactada o en moneda nacional convertida al tipo de cambio vendedor del mercado libre bancario, los mutuarios se acogerán a este último procedimiento, esto es, al vencimiento de los respectivos servicios pagarán en moneda nacional por su equivalente al

tipo de cambio vendedor que rija en el mercado libre bancario.

b) Préstamos reajustables de acuerdo a la variación de los índices de precios al por mayor de productos nacionales, en cualquiera de sus rubros industrial, agropecuario o minero.

Los incisos cuarto y siguientes del artículo 20º del D. F. L. Nº 211, de 1960, se refieren a este tipo de créditos reajustables, y a la letra disponen:

"La Corporación podrá, también, conceder préstamos en moneda nacional, reajustables en su monto, para los efectos de sus respectivos servicios, en porcentajes equivalentes al de variación de los índices de precios al por mayor de productos nacionales, en cualquiera de sus rubros industrial, agropecuario o minero, según corresponda". (1)

"Los servicios de amortización y de intereses se pagarán aumentados o disminuidos, de acuerdo con un reajuste hecho en proporción a las modificaciones que experimente el índice respectivo estipulado en el contrato correspondiente".

"La determinación del porcentaje de aumento o disminución de cada servicio, resultará de la comparación del promedio de los índices respectivos, durante los doce meses anteriores al mes de la fecha del contrato, con el promedio de dichos índices, durante los 12 meses anteriores al mes que corresponda al de la fecha en que se efectúe cada servicio".

"Los índices referidos y el cálculo del promedio a que se alude en este artículo serán los determinados por el Servicio Nacional de Estadística y Censos".

"En caso de pago anticipado de todo o parte de la obligación que efectúe el deudor con el consentimiento del acreedor, el reajuste sobre las cantidades correspondientes se hará considerando el promedio de los índices respectivos, durante los doce meses anteriores al mes en que se efectúe el pago anticipado".

"Para todos los efectos legales, el certificado correspondiente, expedido por el Servicio Nacional de Estadística y Censos, será considerado como parte del título ejecutivo, siempre que en el respectivo contrato de mutuo se haga referencia al mismo".

"Los intereses y reajustes provenientes de los préstamos que se efectúen de acuerdo con la modalidad señalada en este artículo, no se considerarán renta para los efectos de la Ley de Impuestos a la Renta y estarán, por tanto, exentos de impuestos de Categoría".

"Las garantías que se constituyan para caucionar los préstamos que se otorguen en conformidad a lo establecido en este artículo, comprenderán, en todo caso, los aumentos que éstos experimenten".

A continuación, con un ejemplo se explicará la forma práctica en que se efectúa este reajuste. Para mayor simplicidad no se considerarán los intereses y, asimismo, se tomará como plazo

(1) Inc. 4º modificado en la forma que aparece en la ley 15.077, publicada en Diario Oficial de fecha 17 de Diciembre de 1962. Este inciso en su texto primitivo, para los efectos del reajuste, se refería a la variación de los índices de sueldos y salarios, del precio al por mayor del trigo blanco del centro y del de la lana enfardada.

de la deuda 1 año, no obstante que estos créditos los otorga la Corporación de Fomento de la Producción a mediano y largo plazo, con servicios semestrales.

En atención a que el procedimiento de cálculo de reajuste es igual al utilizar cualquiera de los tres sub-índices del Índice parcial de precios al por mayor de productos nacionales, solo se tomará como base del cálculo el Sub-índice Agropecuario.

Ejemplo:

Monto del préstamo : E^o 10.000.—
 Fecha del Contrato:
 Abril de 1962. (1).
 Fecha de exigibilidad
 de la deuda: Abril
 de 1963.
 Promedio del índice de

precios al por mayor
 de productos nacion-
 ales, en el rubro
 agropecuario, durante
 los 12 meses anterior-
 es a la fecha del
 contrato (Abril/61 a
 Marzo/62) : 3.462,3
 Idem durante los 12
 meses anteriores al
 mes en que debe efec-
 tuarse el pago de la
 deuda (Abril/62 a
 Marzo/63) : 4.095,0
 Porcentaje de variación
 de los índices en el
 período : 18,3%
 Monto del reajuste : 1.830.—
 Cantidad a pagar por
 concepto de capital y
 reajuste : E^o 11.830.—

(1) Se consideró como fecha del contrato Abril de 1962, aún cuando en esa época no estaba en vigencia el empleo del índice de precios al por mayor de productos nacionales en cualquiera de sus rubros, con el exclusivo objeto de utilizar en el cálculo datos oficiales de la Dirección de Estadística y Censos.