

REPUBLICA DE CHILE
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
GABINETE MINISTRO

REPUBLICA DE CHILE
PRESIDENCIA
REGISTRO Y ARCHIVO

NR. 92/21504

A: 23-SEP-92

P.A.A.	R.C.A.	F.W.W.M.
C.B.E.	M.L.P.	P.V.S.
M.T.O.	EDEC	J.R.A.
M.Z.C.		

21 SEP 1992

ORD. N° 2999 /

ANT. : Su Oficio GAB.PRES.(0) N° 92/4410 de 31.08.92.

MAT. : Informa carta de la Confederación Nacional de Deudores Habitacionales.

NIP: 92/19000

SANTIAGO,

CHC.

DE : MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SR. JEFE DE GABINETE PRESIDENCIAL

ARCHIVO

1. En respuesta a su Oficio GAB.PRES.(0) N° 92/4410 citado en el epígrafe, por el cual remite carta y antecedentes enviados a S.E. el Presidente de la República por la Confederación Nacional de Deudores Habitacionales, en que solicitan la designación de un Ministro en Visita, para llevar adelante la investigación del traspaso de la Cartera ex-ANAP al sistema financiero, cumpla en informarle lo siguiente.
2. Dentro de las áreas de atención de los problemas existentes en deudores hipotecarios de vivienda, desde los inicios del Gobierno se separaron, la tuición que nosotros tendríamos sobre los deudores SERVIU, de la tuición que el Ministerio de Hacienda tendría sobre los deudores bancarios. Los deudores ex-ANAP son hoy deudores bancarios.
3. En atención a ello, nos parece que es mejor que la respuesta a la carta dirigida a S.E. el Presidente de la República sea sugerida por dicho Ministerio.
4. Tenemos conocimiento de los problemas que han existido en esta materia; sin embargo concordamos que el Proyecto de Ley enviado al Parlamento, resuelve en términos favorables para los deudores su situación. No obstante ello, continúa siendo preocupante que no se pueda poner punto final a la liquidación definitiva de la ANAP.
5. Compartimos en parte lo expuesto en la carta, en especial, cuando hay referencia a hechos acontecidos. Sin embargo, no compartimos la imputación de delitos de "fraudes" y otros, pues no se encuentran configurados como corresponde y ante quien corresponde y además, porque la argumentación económica es inconsistente.

6. Aconsejamos no dar lugar a lo que solicitan, pues puede tener efectos muy negativos en toda la exitosa campaña que hemos hecho luego de nuestra masiva repactación, para que los deudores cumplan con los compromisos que adquirieron.

Saluda atentamente a Ud.,



ALBERTO ETCHEGARAY AUBRY
MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Incl.: antecedentes

DISTRIBUCION:

- Sr. Jefe de Gabinete Presidencial
- Gabinete Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
- Comité Asesor

ANT. : 92/19000

MAT. : Remite copia carta

SANTIAGO,

31 AGO. 1992

DE : JEFE DE GABINETE PRESIDENCIAL
AL : SR. MINISTRO DE LA VIVIENDA Y URBANISMO
DN. ALBERTO ETCHEGARAY AUBRY

Para su conocimiento, adjunto a Ud. fotocopia de carta y antecedentes, enviados a S.E. el Presidente de la República, por la Confederación Nacional de Deudores Habitacionales, en que solicitan la designación de un Ministro en Visita, para llevar adelante la investigación del traspaso de la cartera ex-Anap, al sistema financiero.

Se adjuntan los antecedentes históricos de las ex-Anap.

Ruego a usted tomar conocimiento de lo planteado, como asimismo sugerirnos carta de respuesta del Presidente de la República.

Saluda atentamente a Ud.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO		
GABINETE MINISTRO		
LIBRO... 8	PAG. Nº... 9	LÍNEA Nº... 103
- 7 SEP 1992		
ENTRADA:.....		
SALIDA:.....	10 SEP 1992	
TRAMITE:.....	<i>A. Vucute</i>	
.....	<i>D. Basuñan Grey</i>	

CARLOS BASCUÑAN EDWARDS
Jefe de Gabinete Presidencial



M. Trivelli
MARCELO TRIVELLI OYARZUN

Asesor Presidencial

CHC/imr.

DISTRIBUCION

- 1.- Sr. Min. Viv. y Urb. ✓
- 2.- Archivo Presidencial



Santiago, 21 de agosto de 1992.

Al Señor
Presidente de la República de Chile.
Don PATRICIO AYLWIN AZOCAR.
Presente.-

REPUBLICA DE CHILE			
PRESIDENCIA			
REGISTRO		ARCHIVO	
NR.	92	19000	
A:	24 AGO 92		
<input checked="" type="checkbox"/> PAI	<input type="checkbox"/> RCA	<input type="checkbox"/> FWM	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> C.B.E.	<input checked="" type="checkbox"/> MLP	<input type="checkbox"/> PVS	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> M.T.O.	<input type="checkbox"/> EDEC	<input type="checkbox"/> J.R.A.	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> M.Z.C.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ARCHIVO

Excelentísimo Señor Presidente,

En nombre de la Confederación de Deudores Habitacionales de Chile y en representación de los deudores habitacionales de la ex-Anap del país, venimos respetuosamente en solicitar a SE. requiera a los Tribunales de Justicia la designación de un Ministro en Visita, con el objeto de que éste se aboque a la investigación del traspaso de la cartera ex-Anap al sistema financiero, de acuerdo a los antecedentes que pasamos a exponer:

ANTECEDENTES HISTORICOS:

Mediante la promulgación de la Ley 16.807 se dió nacimiento al sistema de Ahorro y Préstamo, destinado a satisfacer las necesidades del país mediante la promoción del ahorro y la construcción de viviendas económicas, asegurando un adecuado financiamiento para los interesados.

Con el objeto señalado se creó un organismo de derecho público denominado Caja Central de Ahorro y Préstamo y varios entes de derecho privado, como lo fueron las Asociaciones de Ahorro y Préstamo.

Este sistema colapsó durante la década del '70, y en los albores del año 1980 las distintas asociaciones se fusionaron en la Asociación Nacional de Ahorro y Préstamo-Anap, organismo creado para administrar la liquidación de las asociaciones de ahorro y préstamo y sucesora legal de éstas, siendo este organismo el acreedor de todos los deudores de las diferentes asociaciones.

Por otra parte, los deudores hipotecarios de las ex-Cajas de Previsión fueron igualmente transferidos a la Anap en virtud de la Ley 18.591 publicada en el Diario Oficial del 3 de Enero de 1987 y reglamentado por el D.F.L. Nº 33, publicado en el Diario Oficial del 13 de Octubre de ese mismo año.

Las cesiones entre el I.N.P. y la Anap se efectuaron mediante escrituras públicas y globalizaron un total de 29.707 deudas las que fueron traspasadas a un valor declarado de \$ 39.082.506,137 de cuyo valor sólo se pagó la



suma de \$ 1.765.929,159.-

Posteriormente la Anap liquidó tanto los créditos provenientes de las antiguas Asociaciones de Ahorro y Préstamo, como los provenientes de la ex-Caja de Previsión al sistema financiero a valores residuales ínfimos, hecho que le ha provocado cuantiosas utilidades para los bancos adquirentes.

A vía de ejemplo de lo anterior, el Banco del Estado adquirió operaciones por un total de 23.320 de un monto real de U.F. 9.421.814, pagando un precio de sólo U.F. 5.572.045.

El Banco del Desarrollo se adjudicó 44.705 operaciones de un monto de U.F. 9.174.590, a un valor de sólo U.F. 2.980.934.

Finalmente, el 16 de Enero de 1990 se publica la Ley 18.900, mediante la cual se puso término a la Caja Central de Ahorro y Préstamo y a la autorización de la existencia legal de la Anap, declarando a ambas instituciones sin personería legal y sin responsabilidad jurídica mientras no se apruebe la liquidación de ambos organismos dentro del plazo de noventa días.

Por razones comprensibles, SE. no ha dictado el Decreto Supremo que apruebe la liquidación, ya sea porque ésta no ha podido ser efectuada o porque su Gobierno no desea asumir responsabilidades por el evidente mal manejo de la ex-Anap, pero se da el hecho inédito en nuestra historia que organismos de derecho público carezcan de responsabilidad jurídica, mientras no se dicte dicho Decreto o no se apruebe por el Congreso la iniciativa legal en actual tramitación que le dará un sucesor legal.

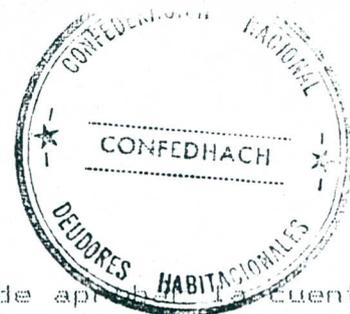
FUNDAMENTOS DE NUESTRA PETICION.

La organización de deudores, desde hace bastantes años venimos señalando que hemos sido víctimas de un fraude de proporciones gigantes y que el Estado ha sufrido una pérdida patrimonial de gran consideración.

Nuestro acerto ha sido corroborado por la Comisión de Vivienda de la Honorable Cámara de Diputados, de acuerdo a investigación efectuada por mandato de dicha Corporación, motivada a solicitud de un grupo de parlamentarios que hicieron suya la petición de los deudores habitacionales del país.

En la investigación se determinó que en las gestiones de la ex-Anap por licitaciones efectuadas en el año 1981-1982 arrojaron la suma de \$ 39.363.181 y por concepto de pérdida de comercialización de activos la suma de \$ 101.853.869. Que en el balance 1989 la pérdida fue de \$ 7.503.735.434 por licitación de cartera hecha en marzo, y de \$ 25.831.123.383 por la efectuada en agosto de ese año.

Por otra parte, el informe señala que el



Ministro de Hacienda, para los efectos de apr. la cuenta de la Comisión Liquidadora, solicitó la revisión a los auditores externos Deloitte Haskins & Sells, quienes corroboraron la mala administración de este organismo:

1.- No les fue posible determinar la razonabilidad del saldo de la cartera hipotecaria, que alcanza a M\$ 709.619 (setecientos nueve millones seiscientos diecinueve mil pesos), debido a que no contó con la documentación de soporte para una parte significativa de los deudores seleccionados de la cartera ANAP y EMPART. Para esa labor ni siquiera pudo ubicar las direcciones de los deudores de la cartera ANAP.

2.- No se logró establecer a cuánto ascienden los dividendos en mora, los que según registros de la ANAP, alcanzan a M\$ 29.358 y que, según el listado computacional que mantiene el Banco del Estado de Chile, ascendían a M\$ 65.774 (sesenta y cinco millones setecientos setenta y cuatro mil pesos) al 31 de mayo de 1991.

3.- Los "valores de adjudicación y el valor contable de los créditos licitados, señalados en la fotocopia del acta de licitación efectuada el 22 de febrero de 1990, difieren de los respectivos valores informados en el estado de liquidación. Además, los importes eliminados contablemente por la cartera hipotecaria licitada no pudieron ser reconciliados con los importes señalados en la referida acta de licitación".

4.- No tuvo conocimiento del monto de los fondos que la ANAP mantenía en el Banco del Estado de Chile al 12 de abril de 1990, en virtud del contrato de administración de la cartera suscrito con dicho Banco.

5.- Hicieron igualmente presente que "no fue posible concluir respecto de la razonabilidad del saldo del rubro" préstamos a ex empresas constructoras, ascendentes a M\$ 4.800.798, debido a que no obtuvieron la documentación de soporte de los créditos. Sin embargo, podemos concluir que el saldo de este rubro se encuentra sobrevaluado, por los siguientes motivos:

"a) No se ha deducido de ese rubro el bien recibido en dación en pago del Servicio de Bienestar de Carabineros de Chile; cuyo valor, por acuerdo mutuo de las partes, se estimó en M\$ 1.934.474. Se desconoce su valor de realización."

"b) No se ha establecido una provisión para los riesgos de incobrabilidad que presentan estas deudas, de acuerdo con la información obtenida de los asesores legales. No fue posible cuantificar el importe al cual debería ascender esta provisión. Sin embargo, cabe destacar que la provisión por M\$ 4.091.052, que existía al 15 de enero de 1990, fue reversada íntegramente con abono a resultados en el período de liquidación y no obtuvimos los antecedentes que respaldan dicho reverso."

6.- No le "fue posible concluir respecto de la razonabilidad del saldo de las inversiones en acciones, ascendentes a M\$ 243.727, debido a que no obtuvieron antecedentes sobre el



valor de realización de las mismas. Estas operaciones se presentan valorizadas a su valor nominal."

7.- Tampoco pudo examinar "la razonabilidad del saldo de otras cuentas por cobrar, ascendentes a M\$ 101.669, debido a la diferencia que presentaba la confirmación que obtuvimos del Instituto de Normalización Previsional."

8.- "No fue posible concluir respecto de la razonabilidad de los saldos de las obligaciones por Ahorro Libre y Valores Hipotecarios Reajustables, ascendentes a M\$ 5.458.708 y M\$ 4.916.981, respectivamente, debido a que no obtuvieron la documentación de soporte para una parte significativa de los inversionistas seleccionados para el examen."

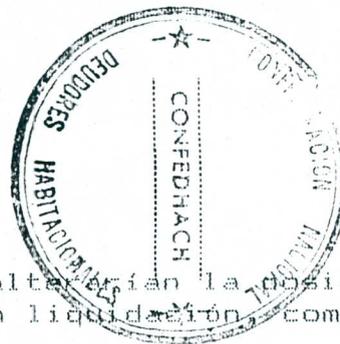
9.- Asimismo, no pudo determinar "respecto de la razonabilidad del déficit de patrimonio, ascendente a M\$ 45.516.858, debido a que no pudieron examinar la razonabilidad del reverso de M\$ 600.000 de la provisión para riesgo de incobrabilidad de la cartera ANAP, ...".

10.- Del mismo modo, las "instituciones financieras deudoras por la licitación de cartera hipotecaria informaron cuentas por cobrar a la ANAP, ascendentes a M\$ 236.703 y U.F. 44.535, 47, correspondientes a pagos efectuados en la ANAP por deudores licitados, que no habrían sido remesados a dichas instituciones, y a créditos cuya cesión no se ha podido materializar por las razones indicadas en el punto C.3 b) del anexo IV".

11.- No tuvo acceso a los expedientes hipotecarios que están en custodia en un estudio jurídico, que no es identificado por la firma auditora, debido a que éste se habría negado a facilitarlos, por no contar con un detalle actualizado de los mismos.

12.- Detectó anomalías en el proceso de licitación de los créditos hipotecarios licitados al Banco del Estado de Chile, a la Financiera FUSA, al Banco del Desarrollo y al Banco Osorno, que afectarían a los deudores cuyos créditos hipotecarios fueron cedidos sin que se remesaran a los bancos e instituciones financieras los dividendos cancelados y los prepagos que dichos deudores habrían efectuado a la Ex-ANAP. Finalmente, esta firma auditora no pudo terminar su trabajo, encomendado por el Ministerio de Hacienda, por no contar con toda la documentación necesaria de respaldo de lo actuado por la ex-ANAP.

La Contraloría General de la República a petición de la Comisión de la Vivienda de la Cámara de Diputados informó que su fiscalización sobre la ex-ANAP la ha efectuado a contar de la publicación de la Ley 18.900, esto es, desde el 16 de enero de 1990 y que se encuentra actualmente desarrollando una auditoría al proceso de liquidación de la Caja Central de Ahorro y Préstamos. Al igual que los auditores externos citados anteriormente el órgano contralor dió cuenta que su labor se ha visto entorpecida por la carencia de documentación de soporte de los asientos contables, falta de fundamento de algunas



contabilidades que a juicio de ella alteran la posición patrimonial, tanto de la Caja Central en liquidación, como de la ex-ANAP.

Según el citado informe de la Comisión de Vivienda los inspectores de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras señalaron anomalías:

a) Existencia de un inadecuado control interno, especialmente en la efectuada en regiones y su contabilidad realizada en Santiago.

b) Existencia de aproximadamente 1.000 cheques girados y no cobrados por un monto cercano a los \$ 5.500.000 los cuales estaban caducados y que en la cuenta "Bancos" figuraban como vigentes.

c) Ausencia de documentación original que sustenta glosas completas y engorrosas, algunas de ellas manuscritas con numerosas enmiendas.

d) El 30 de septiembre de 1984 inspectores de ese organismo anotaron según el informe, que "las pérdidas históricas que han resultado de la venta de los bienes que se ha adjudicado la asociación alcanzan al 50% del valor contable".

Los parlamentarios de la Cámara de Diputados como del Senado de la República han concluido en que hay un mal manejo financiero y económico de la ex-Anap.

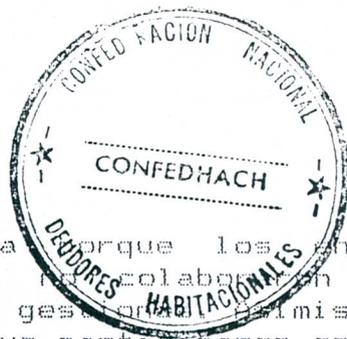
Sobre el particular, la Comisión de Vivienda de la Cámara Baja comprobó en la investigación, que la ex-ANAP se caracterizó siempre en su gestión por su falta de preocupación en los aspectos administrativos y contables, por lo cual sus balances no son confiables ni reflejan la realidad financiera de dicha operación.

También es opinión de la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados que las actuaciones de la ex-ANAP perjudicaron a los deudores hipotecarios en los casos en que percibieron dividendos que no fueron remesados al Banco adjudicatario, creando la imposibilidad de otorgar escrituras de cancelación a los deudores que prepagaron sus deudas, ya sea por parte de la ex-ANAP como por parte de los adquirentes.

Finalmente, concluye dicha comisión "que existe falta de transparencia en la gestión de la ex-Asociación Nacional de Ahorro y Préstamo, reflejada por el hecho que ninguno de los organismos fiscalizadores ha podido disponer de datos confiables, que hubieran permitido a la comisión extraer conclusiones nítidas respecto de las operaciones llevadas a cabo por la ANAP".

NECESIDAD DE LA DESIGNACION DE UN MINISTRO EN VISITA.

Los parlamentarios de la Comisión de Vivienda se han quejado de que la investigación no pudo



profundizarse en la forma requerida porque los entes investigados y personeros implicados no colaboraron de ninguna manera con el éxito de dichas gestiones. Asimismo, tenemos antecedentes de que personeros que participaron en la licitación que arrojaron tan jugosas ganancias para los bancos adquirentes, se encuentran trabajando en los mismos e insertos en la actual administración pública.

La instauración de Ministros en Visita durante su actual administración ha dado excelentes resultados en el esclarecimiento de hechos y es un mecanismo de justicia que el país no puede renunciar y que debe ser empleado todas las veces que las circunstancias y la gravedad de los hechos lo requieran, más todavía cuando hemos visto que por situaciones menores se ha concurrido a su designación.

Ha declarado SE. al país que sólo la verdad permitirá la justicia y el verdadero reencuentro de los chilenos, más aún cuando ésta implica a miles de familias chilenas que están siendo víctimas de la acción feroz de sus acreedores hipotecarios, los cuales actúan sin ninguna consideración con los deudores y desconociendo que con el erario nacional están funcionando normalmente en sus funciones bancarias.

Consideramos ineludible el deber del Gobierno de asumir el patrocinio de requerimiento del Ministro en Visita, ya que de no hacerse los deudores podrían considerar que el actual Gobierno está haciendo propios los errores del anterior, cosa que creemos que está muy lejos de la voluntad de SE.

Esperamos confiados y con mucha esperanza que el Gobierno hará suya nuestra petición dentro del plazo de diez días, ya que de no acogerse nuestra solicitud por parte de SE. los deudores habitacionales quedaremos no sólo en libertad de acción, sino que en libertad de pensamiento.

DE LA SITUACION ACTUAL DE LOS DEUDORES.

Los deudores de la ex-ANAP se encuentran diseminados en diferentes bancos de los cuales solamente indicaremos los 5 mayores adquirentes, Banco del Estado, del Desarrollo, Osorno, BHIF y Fusa.

Según estadística proporcionada por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, la morosidad de los deudores de la ex-ANAP al 28 de febrero de 1992, se encuentra reflejada en el siguiente cuadro :

Número de operaciones al día	35.806 (60,08%)
Número de op. con - de 3 div.impagos	4.181 (15,41%)
Número de op. con + de 3 div.impagos	18.606 (24,51%)

Por otra parte los Bancos adquirentes en sus balances publican las cuantiosas utilidades obtenidas por

la diferencia de compra de nuestra cartera, hecho que les permite hacer provisiones para suplir los errores de los créditos mal otorgados en sus operaciones normales. Asimismo, hay algunos que han inventado bono al mérito con cargo a la diferencia de dichos valores, obteniendo sus ejecutivos jugosas participaciones a costa nuestra.

Habrá visto SE. que mientras los deudores hipotecarios en mora del sistema bancario sólo ascienden al 8% la morosidad de los deudores de la ex-Anap en manos de sus nuevos acreedores ha subido al 20%, no obstante las 6.000 renegociaciones que se lograron con el aporte del Estado mediante el mecanismo de la Ley 19.003.

También le habrá causado preocupación a SE. en su calidad de gobernante de alta sensibilidad social, que en contra nuestra se ha dejado caer una ola de remates, especialmente provocada por el Banco del Desarrollo, Banco Osorno y Fusa, no obstante estarse en estos momentos tramitando en el Congreso diferentes leyes nacidas de su iniciativa y no hemos logrado de parte de los bancos la suspensión de los apremios mientras se tramitan esas leyes.

Por último, cabe preguntarse si el Gobierno permitirá que los efectos perniciosos de estas intransparentes e irregulares operaciones efectuadas en contra del interés del Estado y de los deudores, se materialicen durante su mandato por una omisión imperdonable de recurrir a los mecanismos legales vigentes.

Reiteramos nuestro interés de conversar con SE. sobre esta materia y sobre las soluciones que esperamos para nuestro agudo y dramático problema de perder nuestras viviendas en manos de los nuevos acreedores con los cuales nunca contratamos.

Agradeciendo la atención a la presente y rogando por la ventura personal de SE., saludan atentamente.


 JOSÉ LUIS RIQUELME
 Presidente

ULISES HERMOSILLA
 Secr. Ejecutivo


 ERNESTO MEDINA
 Secr. General

