

EL ESTADO Y LOS AGENTES FINANCIEROS HAN ESTUDIADO LA APLICABILIDAD DE ESTE MODELO EN EL MERCADO LOCAL.

# Hipoteca revertida: el sistema anglosajón que miran en Chile para transformar la vivienda en una mejor pensión

Este mecanismo utilizado en Estados Unidos, Inglaterra y, recientemente, en China, permite a los mayores de 60 años acordar la entrega de la vivienda a un banco o una compañía de seguros, a cambio de recibir un flujo de dinero mensual de manera vitalicia. Solo cuando el beneficiario muere, la empresa financiera puede disponer de la propiedad. • PABLO OBREGÓN CASTRO

pone a la natalidad.

## ¿Subirían las pensiones?

El BBVA Research realizó a principios de 2013 una investigación para medir el impacto que tendrían en Chile las hipotecas revertidas en el caso de las personas que jubilarán en 2050. Se simuló la situación de un hombre que comienza a ahorrar a los 25 años, que jubila a los 65, que tiene un salario de US\$ 2.255 (\$1,2 millones) y que, en ese período, alcanza una densidad de cotización de 80%.

Para ese caso, los fondos alcanzarían para acceder a una pensión vitalicia que representaría una tasa de reemplazo de 47%, es decir, \$596 mil mensuales. Pero si esa persona contratara una hipoteca revertida y convirtiera su casa —avaluada en \$65 millones—, en un flujo de dinero mensual, alcanzaría una tasa de reemplazo de 67%, equivalente a \$847 mil.

## Comisión Bravo

La idea de implementar este modelo en Chile surgió en 2003, cuando la Corporación de Investigación, Estudio y Desarrollo de la Seguridad Social (Ciedess) y la Caja de Compensación Los Andes, organizaron un seminario en que participaron expertos del mundo público y privado, cuyas exposiciones posteriormente se compilaron en el libro "Hipoteca revertida, una fórmula innovadora para mejorar las pensiones", texto que en la administración Piñera revisaron cuando comenzó el debate sobre las pensiones.

En 2013, de hecho, la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) propuso implementar este mecanismo, idea que ha seguido cobrando fuerza este año. De hecho, varios actores del mundo financiero han expuesto sobre las ventajas de este modelo en el marco de la Comisión Bravo.

Según el ex superintendente de Valores y Seguros, Fernando Coloma, la SVS

hizo las simulaciones en 2013 para viviendas de distintas tasaciones, se socializó la idea y se llegó a la conclusión de que sería un modelo interesante en el segmento de casas de entre 3.500 UF y seis mil UF. Los costos de administración dificultarían su implementación en viviendas de menor tasación.

## Complejo momento político

Fuentes de la industria de las AFP señalan que en el gremio se han discutido

las ventajas y desventajas de empujar este tema en la Comisión Bravo y que existen visiones divergentes al respecto: "Los directores (de la Asociación de AFP) coinciden en que sería beneficioso para los cotizantes, pero que para la industria financiera tendría un costo de imagen muy alto al momento de ejecutar las viviendas", dice un conocedor.

En la industria aseguradora, en tanto, también consideran que este sistema resultaría exitoso en Chile, pero que no es el momento político más propicio para plantearlo: "La casa tiene un valor que va mucho más allá del valor comercial, y plantearlo ahora va a servir para que digan que nosotros o que los bancos les queremos quitar las casas. Es una mirada inexacta, pero que vendría mucho".

El 3 de julio, no obstante, AFP Habitat expuso ante la Comisión Bravo sobre la viabilidad de implementar este modelo, argumentando que al menos el 75% de las personas de la tercera edad son dueñas de viviendas, cuyo valor promedio es de \$25 millones y que, en algunos casos, la hipoteca revertida les permitiría acercarse a una tasa de reemplazo ideal de 70%.

¿La principal dificultad para implementarlo? Generar los mecanismos para que los herederos den consentimiento a la hipoteca y, segundo, cuidar que los jubilados obtendrán un precio justo por sus viviendas.

## Cambio cultural e institucional

Según el presidente de la Asociación de Cajas de Compensación de Chile, Eusebio Pérez, el sistema de hipotecas revertidas es una buena alternativa para Chile. Sin embargo, para que resulte exitoso se requiere un cambio cultural y la construcción de una institucionalidad que garantice que este mercado opere con transparencia: "La idea es que las personas que opten por transformar su vivienda en un instrumento de pensión lo hagan con parámetros de mercado, con información", dice Pérez.

Para la ex superintendente de Seguridad Social y gerente general de Ciedess, María José Zaldívar, el Estado debe establecer en una futura normativa la forma de asegurar los derechos de los pensionados y sus familias: "Hemos pensado en la necesidad de crear una figura similar al asesor previsional, el cual debería reunirse con el pensionado y con los potenciales herederos, a fin de informarles sobre los alcances de la operación y, en especial, de las condiciones para la recuperación de la vivienda y qué sucederá en el caso de que existan excedentes al momento de liquidar la propiedad".

Este último escenario podría darse si el pensionado fallece prematuramente, por ejemplo.

La operación y organización de la demanda de este tipo de servicios —agrega Zaldívar— debería radicar en una institución de la seguridad sin fines de lucro: "Hemos pensado que las cajas de compensación cumplen con las condiciones, ya que tienen un contacto directo con los pensionados".

En Estados Unidos, por ejemplo, el gobierno, a través de la Administración Federal de la Vivienda, vigila que las instituciones financieras entreguen información transparente y supervisa

que los dineros que reciben los pensionados estén en línea con el valor del inmueble y con la evolución de las tasas. Además, cuando el programa vence (al fallecer el beneficiario) la autoridad se encarga de que los herederos tengan la opción de refinanciar la casa. Por ejemplo, vendría, pagar la deuda al banco o a la aseguradora y quedarse con el dinero restante.



LA ORGANIZACIÓN DE LA DEMANDA de este tipo de servicios debería radicar en una institución sin fines de lucro, estima la ex superintendente de Pensiones María José Zaldívar.