



Los efectos del sector público en el financiamiento de la vivienda: el mercado hipotecario en Uruguay

Gandelman, Eduardo
Universidad ORT Uruguay

Gandelman, Néstor *
Universidad ORT Uruguay

Enero de 2003

Abstract

El presente trabajo estudia el mercado hipotecario de viviendas en Uruguay. El principal operador del mercado es el banco Hipotecario del Uruguay (BHU) una institución estatal que concentra más del 80% del total de los créditos. Esta institución se ha visto en dificultades financieras lo que determina que actualmente se esté procesando su reforma. Sus dificultades se debieron principalmente a injerencias políticas en decisiones de carácter técnico, a dificultades prácticas (y no legales) para ejecutar los casos morosos y a la crisis general del sistema financiero en Uruguay. El análisis de los estados contables del BHU muestra un grave descalce financiero tanto en monedas como en plazos, además de una cartera de créditos con un elevado grado de morosidad. En cuanto al sector privado, el mismo es discriminado en favor de esta institución pública en lo que tiene que ver con la posibilidad de ejecución de morosos. Las etapas legales que implica la ejecución de una hipoteca tanto para el BHU como para los privados son descriptas en detalle, se realiza una estimación en base a los remates judiciales del 2001 de los plazos reales que implica la ejecución de la garantía y se construyen ejemplos con los costos que implica la ejecución según el monto de la hipoteca. El plazo promedio que le toma a los privados para llegar al remate judicial desde el momento en que se declara el embargo por parte del juzgado es de 601 días. El costo del proceso de ejecución está entre un cuarto y un medio del valor de la hipoteca según el monto de la misma. Finalmente se realiza utilizando modelos de variable dependiente cualitativa una estimación de las probabilidades de acceso a crédito hipotecario y a la propiedad de la vivienda. Hemos encontrado que la cantidad de integrantes del hogar, su nivel de ingreso, la estabilidad del núcleo familiar, la edad del jefe de hogar, y la condición de empleado público del jefe de hogar afectan positivamente la probabilidad de obtener un crédito hipotecario de vivienda. En cambio, respecto a la educación del jefe de hogar y la localización en la capital no se obtuvieron resultados robustos. Finalmente, hemos encontrado evidencia de discriminación a favor de hogares encabezados por mujeres. Este último resultado debe tomarse con cuidado debido a la probable presencia de problemas de autoselección en la muestra.

Palabras clave: comercio internacional, exportaciones, carne de res

Documento de Trabajo, Nro.15, Enero de 2003. Universidad ORT Uruguay.
Facultad de Administración y Ciencias Sociales. ISSN 1510-7477

* Los autores agradecen a Claudia Clavijo y Julie Rothschild por su desempeño como asistentes de investigación y a Arturo Galindo y Eduardo Lora por comentarios a versiones preliminares del presente documento.

Tabla de Contenidos

1. Motivación	3
2. El mercado hipotecario	5
2.1. <u>Tamaño del mercado</u>	5
2.2. <u>Estructura institucional</u>	6
2.3. <u>El Banco Hipotecario del Uruguay</u>	6
2.4. <u>Unidad Reajutable</u>	10
2.5. <u>Escrituras del BHU</u>	11
2.6. <u>Calidad de la cartera de créditos</u>	14
2.7. <u>Principales tipos de préstamos de BHU</u>	16
3. Ejecución de garantías hipotecarias	18
3.1. <u>Concepto de Hipoteca Común</u>	18
3.2. <u>Procedimientos Judiciales para ejecutar una Hipoteca</u>	18
3.3. <u>Banco Hipotecario del Uruguay. Conceptos Generales</u>	19
3.4. <u>Estimación de plazos para ejecución de garantías hipotecarias entre privados</u>	21
3.5. <u>Estimación de costos para ejecución de garantías hipotecarias entre privados</u>	25
4. Determinantes del acceso a un préstamo hipotecario	29
4.1. <u>Datos</u>	29
4.2. <u>Aspectos Metodológicos</u>	32
4.3. <u>Resultados</u>	35
5. Conclusiones	39
6. Referencias	42
7. Apéndices	43
7.1. <u>Condiciones de Principales Créditos del BHU</u>	43
7.2. <u>Procedimientos Judiciales para ejecutar una Hipoteca</u>	46
7.3. <u>Plazos de Ejecución de Garantías Hipotecarias por Juzgado</u>	49

1. Motivación

El mercado uruguayo de créditos hipotecarios para vivienda ha estado dominado a lo largo de su historia por un operador estatal: el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU). A partir de los noventa algunas instituciones privadas se interesaron en la actividad de préstamos hipotecarios y lanzaron diversas modalidades al mercado. En particular se destacaron los llamados “círculos de ahorro” de instituciones financieras no bancarias y los préstamos para vivienda de algunos bancos internacionales. De todos modos aún las estimaciones más optimistas del peso del sector privado conceden que el BHU concentra en el entorno del 80% del total del mercado hipotecario.

El BHU ha sufrido diversas dificultades. Se deben destacar tres razones fundamentales para ello. En primera instancia sus directivos han sido designados tradicionalmente obedeciendo a criterios políticos y no necesariamente de idoneidad técnica. Asimismo se ha visto afectado por dificultades para ejecutar los créditos vencidos y por el tiempo y los costos que esto implica. Las dificultades para ejecutar estos créditos se deben a decisiones-influencias políticas, a sucesivas refinanciaciones parlamentarias y al impacto social y en los precios de las viviendas que provocaría la ejecución de su cartera de morosos. En tercer término, la inestabilidad y turbulencia macroeconómica lo han damnificado. En especial en el primer semestre del 2002 ha sufrido un proceso de retiros de depósitos y desfinanciación especialmente grave, sobre todo teniendo en cuenta los problemas de descalce en moneda y plazos que posee.

La importancia actual del estudio aquí realizado puede verse reflejada en la carta intención que el gobierno uruguayo firmara con el Fondo Monetario Internacional en agosto del 2002. En ella se estipula:

“The mortgage bank (BHU) will be transformed immediately into a non-bank housing institution bringing forward the restructuring plan, which will be supported by accelerated disbursements from the World Bank. Its deposits will be transferred to the other public bank, the Banco República (BROU)”.

En cumplimiento de este acuerdo, en el mismo mes de agosto del 2002 el parlamento aprobó la ley N° 17.523 llamada de “Estabilidad del Sistema Bancario”. En la misma se crea un Fondo cuyo objetivo es garantizar el cumplimiento de los depósitos de los ahorristas del BROU y el BHU. Asimismo se reprograman los vencimientos de los depósitos a plazo fijo de esos bancos y se establece que “las obligaciones del Banco Hipotecario del Uruguay por depósitos en moneda extranjera, serán asumidas por el Banco de la República Oriental del Uruguay, a quien se transferirán dichas cuentas como pasivo a título universal dentro del plazo máximo de treinta días de vigencia de la presente ley”. En la presente coyuntura se abre una interrogante sobre el desarrollo futuro del sector privado, del peso relativo del sector público y de las características que tomará el accionar del BHU.

Este estudio cumple con tres objetivos. En primer lugar se describe el mercado hipotecario uruguayo concentrándose en el rol fundamental del BHU pero sin descuidar a los operadores privados. En segundo lugar como mencionamos someramente, el proceso para ejecutar el colateral dejado en garantía no es sencillo y ha sufrido alteraciones a lo largo de los años. Este probablemente sea uno de los mayores escollos para el desarrollo del sector privado. Se procedió a estudiar con énfasis en los plazos y costos el proceso mediante el cual es posible ejecutar garantías hipotecarias. En tercer término, del punto de vista de los prestatarios, se estudia los determinantes de acceso a un préstamo hipotecario y finalmente a la propiedad de la vivienda familiar

El resto del documento se desarrolla como sigue. La sección 2 describe el mercado hipotecario, la sección 3 describe aspectos de mayor corte jurídico en lo que respecta a la ejecución de garantías sus plazos y costos y la sección 4 estima varios modelos de variable dependiente cualitativa y determina a partir de allí los determinantes de acceso del público al crédito. Finalmente, la sección 5 concluye.

2. El mercado hipotecario

2.1. Tamaño del mercado

El principal proveedor de créditos hipotecarios para vivienda es el BHU. En los noventa varias instituciones bancarias comenzaron a operar también en este rubro. Además de estos operadores existen otras instituciones que otorgan beneficios sectoriales que no analizaremos en el presente trabajo cómo ser los préstamos para vivienda del Banco Central del Uruguay (B.C.U.) a sus funcionarios, los préstamos de la Caja Bancaria, Notarial y Profesional y los préstamos del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, todos estos garantizados con créditos hipotecarios.

Recién a partir de julio de 1998 la Superintendencia de Instituciones Financieras del B.C.U. exige a las instituciones por ella reguladas desagregar dentro del total de créditos, los créditos con destinos a vivienda. La Tabla 1 presenta la evolución reciente del total (saldo) del crédito hipotecario para vivienda. Es de notar que concomitantemente con la recesión que ha sufrido Uruguay desde 1998, los créditos para vivienda han caído fuertemente. Medidos en dólares, de los más de 2.000 millones de dólares a fines de 1998 comienzo de 1999 (9.8% del PBI, 33% del Crédito Interno Neto (CIN) del Sector Financiero), en el 2002 el crédito para vivienda alcanza a menos de la mitad, algo más de 900 millones de dólares (7.0% del PBI).

Tabla 1. Préstamos hipotecarios con destino a vivienda							
(residentes)							
	Miles pesos	Variación	Miles de	Variación	(como % de	(como % del	(como % del
	constantes	(anualizada)	dólares	(anualizada)	M1)	CIN)	PBI)
Dic-98	19.169.358		2.118.513		158%	33,3%	9,8%
Jun-99	19.521.847	3,7%	2.105.786	-1,2%	172%	34,8%	
Dic-99	18.614.083	-9,1%	1.991.845	-10,5%	154%	29,5%	9,7%
Jun-00	17.832.653	-8,2%	1.886.954	-10,3%	172%	29,1%	
Dic-00	15.358.745	-25,8%	1.609.552	-27,2%	141%	23,8%	8,2%
Jun-01	13.671.472	-20,8%	1.361.009	-28,5%	139%	19,9%	
Dic-01	12.805.581	-12,3%	1.229.503	-18,4%	128%	15,7%	7,0%
Jun-02	11.129.764	-24,5%	904.801	-45,8%	142%	22,3%	

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Superintendencia de Instituciones Financieras, INE y BCU.

Estas fuertes caídas son parte de un proceso general sufrido por el sector financiero. Especialmente durante el 2001 y el 2002 el sistema financiero uruguayo vivió un proceso de retiro de depósitos por parte de los agentes (en primera instancia los retiros fueron de los no residentes, pero luego se extendió también a los residentes). Esto naturalmente redujo los agregados monetarios y por eso la evolución de los créditos para vivienda en relación a M1 es más estable que en términos reales.

2.2. Estructura institucional

Tabla 2. Estructura por Institución Financiera					
(en miles de pesos constantes)					
	BHU	Bancos Públicos	Bancos Privados	Coopertivas Interm. Fin.	Otras
Dic-98	17.443.172	17.493.360	1.627.358	46.245	2.395
Jun-99	17.656.034	17.701.827	1.767.479	50.447	2.094
Dic-99	16.559.237	16.600.482	1.961.153	50.859	1.589
Jun-00	15.796.049	15.833.053	1.944.627	53.448	1.525
Dic-00	13.228.232	13.260.365	2.039.402	57.523	1.455
Jun-01	11.464.056	11.494.670	2.112.712	62.632	1.457
Dic-01	10.426.832	10.455.764	2.281.371	67.034	1.412
Jun-02	8.944.248	8.973.729	2.087.177	67.326	1.532
(en porcentaje)					
Dic-98	91,0%	91,3%	8,5%	0,2%	0,0%
Jun-99	90,4%	90,7%	9,1%	0,3%	0,0%
Dic-99	89,0%	89,2%	10,5%	0,3%	0,0%
Jun-00	88,6%	88,8%	10,9%	0,3%	0,0%
Dic-00	86,1%	86,3%	13,3%	0,4%	0,0%
Jun-01	83,9%	84,1%	15,5%	0,5%	0,0%
Dic-01	81,4%	81,7%	17,8%	0,5%	0,0%
Jun-02	80,4%	80,6%	18,8%	0,6%	0,0%

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Superintendencia de Instituciones Financieras.

Considerando el lado de la oferta de préstamos hipotecarios, en el mercado uruguayo operan tanto agentes públicos como privados. Sin embargo, el BHU (institución pública) es quien concentra la enorme mayoría de los préstamos de vivienda. Tal como lo muestra la Tabla 2, el BHU concentra más del 80% del crédito para vivienda. La caída en los totales de los créditos en los últimos cuatro años se debe fundamentalmente a la evolución del BHU. Salvo lo sucedido en el primer semestre del 2002 en el que en el medio de una importante crisis bancaria los bancos privados restringieron los créditos para vivienda, los créditos del sector privado venían en aumento a pesar de la recesión imperante, lo que se ve reflejado en el progresivo aumento de la cuota de mercado de los bancos privados.

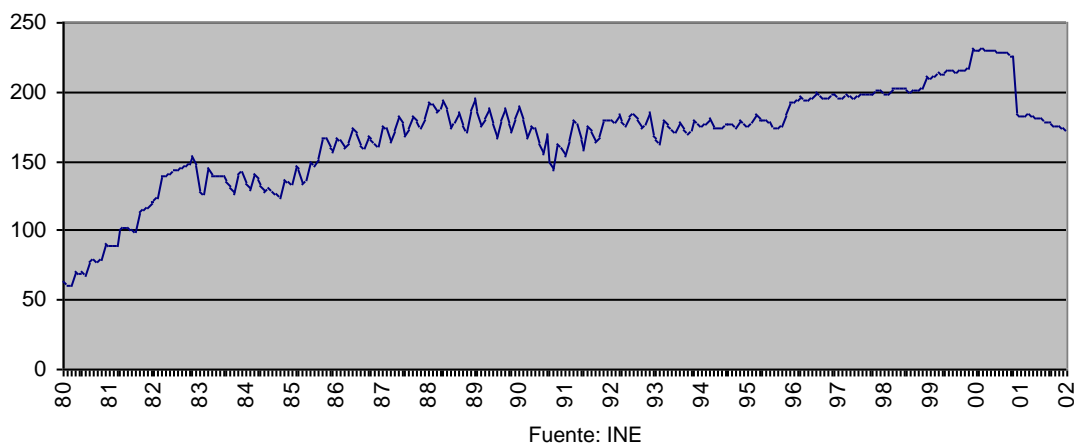
Dadas las distintas participaciones de moneda nacional y moneda extranjera en las actividades del BHU y del resto de las instituciones bancarias (ver Tabla 6), la aceleración de la pauta devaluatoria del 2002 afectó mayormente el total de créditos del BHU medidos en dólares y no así a los privados.

2.3. El Banco Hipotecario del Uruguay

Tal como se afirmara previamente, no es posible considerar la evolución de la totalidad del crédito para vivienda del mercado en un período mayor. En cambio, a partir de información del Banco Central del Uruguay, es posible observar la evolución de los créditos totales del BHU. Dado que el rubro casi exclusivo del BHU son créditos para vivienda y que es la principal institución en esta área, el crédito interno neto del BHU es una buena aproximación a la evolución del total del crédito hipotecario para vivienda.

Desde los ochenta, como lo ilustra la Figura 1 y Tabla 3 el crédito del BHU al sector privado sigue una tendencia ascendente aunque con períodos de contracción. Se destaca en ese sentido la caída en el crédito posterior a la crisis de 1982 y la actual que comienza en el 2000.

Figura 1 Crédito del BHU al Sector Privado
(millones de pesos constantes)



Desde el inicio del período, considerado en enero de 1980, hasta su pico máximo en diciembre de 1999, a lo largo de esos veinte años, el crédito en términos reales del BHU más que se triplico con una variación de 266% lo que implica un crecimiento anual promedio cercano al 7%.

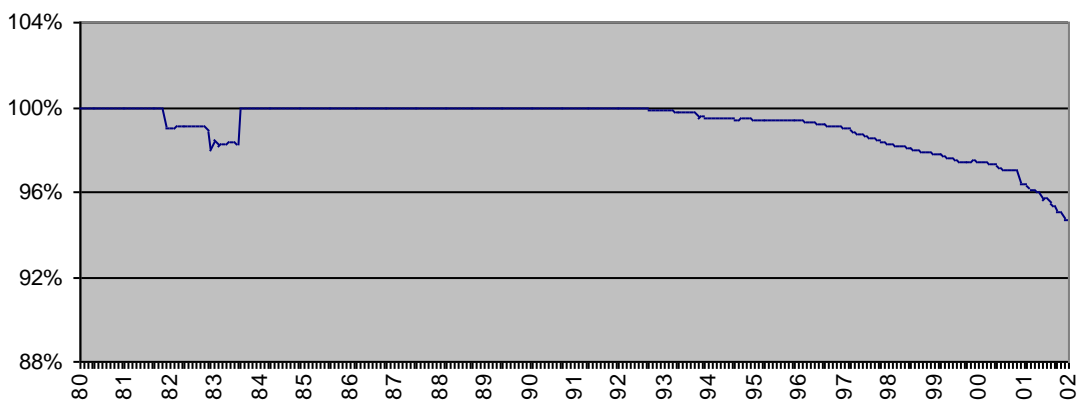
Tabla 3 . Credito Interno del Banco Hipotecario del Uruguay

	Miles pesos constantes	Variación	Miles de dólares	Variación	(como % de M1)	(como % del CIN)	(como % del PBI)
1980	9.032.574	0,0%	568.862	0,0%	61,0%	21,8%	6,2%
1981	12.057.589	33,5%	849.267	49,3%	95,3%	26,2%	8,0%
1982	14.628.873	21,3%	426.489	-49,8%	109,3%	17,8%	11,2%
1983	14.164.418	-3,2%	488.231	14,5%	150,3%	25,3%	12,0%
1984	13.558.324	-4,3%	452.229	-7,4%	159,4%	24,3%	12,4%
1985	15.595.375	15,0%	565.528	25,1%	161,6%	29,2%	14,8%
1986	16.098.372	3,2%	687.983	21,7%	158,4%	37,3%	14,0%
1987	18.146.741	12,7%	785.705	14,2%	173,7%	44,0%	13,3%
1988	18.610.925	2,6%	848.519	8,0%	184,5%	36,3%	14,0%
1989	18.099.926	-2,7%	874.616	3,1%	194,0%	32,6%	14,5%
1990	15.911.069	-12,1%	888.996	1,6%	191,9%	33,3%	13,0%
1991	17.983.963	13,0%	1.167.650	31,3%	199,1%	35,8%	12,9%
1992	16.829.916	-6,4%	1.241.223	6,3%	176,2%	35,7%	11,1%
1993	17.703.869	5,2%	1.573.049	26,7%	158,0%	41,3%	11,8%
1994	17.661.379	-0,2%	1.779.399	13,1%	160,5%	43,2%	11,3%
1995	19.231.565	8,9%	2.071.535	16,4%	178,1%	51,9%	12,0%
1996	19.780.724	2,9%	2.162.252	4,4%	175,9%	47,8%	11,5%
1997	20.068.926	1,5%	2.201.762	1,8%	175,1%	41,1%	10,7%
1998	21.068.083	5,0%	2.321.034	5,4%	173,2%	36,6%	10,7%
1999	23.145.784	9,9%	2.473.998	6,6%	191,6%	36,7%	12,1%
2000	18.354.393	-20,7%	1.913.493	-22,7%	168,1%	28,4%	9,8%
2001	17.411.516	-5,1%	1.592.725	-16,8%	173,6%	21,4%	9,5%

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Superintendencia de Instituciones Financieras, INE y BCU.

Los préstamos hipotecarios del BHU originalmente fueron sólo en moneda nacional. Pero a partir de la segunda mitad de los noventa -junto con la mayor estabilidad de precios producto de la política antiinflacionaria con base en un ancla cambiaria aplicada- se observa una tendencia al aumento de los créditos en moneda extranjera (Figura 2).

Figura 2 **Créditos del BHU en moneda nacional**
(porcentaje del total de créditos)



Fuente: INE

Los llamados créditos en moneda nacional en realidad son realizados en una unidad de medida propia que se fija administrativamente por el Poder Ejecutivo: la unidad reajutable (UR). Las UR se utilizan tanto para establecer el monto de los préstamos otorgados como las cuotas que deben abonar quienes ya se han hecho acreedores a un préstamo del banco. Es por esto importante para la salud financiera de la institución analizar su evolución relativa.

Hasta 1980 la financiación del BHU se realizaba a través de impuestos específicos, por la venta de instrumentos financieros (Obligaciones Hipotecarias Reajustables) y por la captación de depósitos de ahorro y préstamo (en UR) y plazos fijos (en moneda nacional). Posteriormente, sus fuentes pasaron a ser deuda, transferencias del gobierno y depósitos. Estos depósitos eran en su mayoría en dólares y a corto plazo lo que determina la existencia de un descalce tanto en los plazos como en las monedas (la mayor parte de los préstamos son en UR y por períodos prolongados). A partir de la reforma del sistema bancario que aún se esta procesando, el BHU pasó al otro banco estatal (el BROU) la totalidad de sus pasivos en dólares.

La Tabla 4 presenta algunos ratios descriptivos del Estado de Situación Patrimonial y el Estado de Resultados del BHU. Para facilitar la comparación se incluyen asimismo los ratios para el BROU, el total de los bancos públicos y el total de los bancos privados.

En primer término se constata un fuerte deterioro patrimonial en ambos bancos públicos, especialmente grave para el BHU. La razón de solvencia total mide el ratio entre el total de activos y pasivos y nos aproxima a la capacidad de la institución de hacer frente a sus obligaciones. El deterioro en la situación del BHU es producto de la rentabilidad negativa obtenida por el banco en los dos últimos años considerados.

De todos modos es importante destacar que la fragilidad del BHU se encuentra en el fuerte descalce de monedas y plazos. Considerando el ratio entre los activos y pasivos, diferenciando entre moneda nacional y moneda extranjera, encontramos que los bancos privados tienen ratios cercanos a uno(aunque se observan una mayor cantidad de activos en moneda nacional que pasivos). En

cambio, los activos en moneda extranjera del BHU no llegan en ningún momento al 10% de los pasivos.²

En cuanto al descalce de plazos, la razón de liquidez se construye como el cociente entre los activos y pasivos corrientes (menores a un año). Los activos corrientes de los bancos privados cubren en un 70% sus pasivos corrientes. Esta situación se deteriora fuertemente al considerar el BROU cuyos activos corrientes alcanzan a cubrir menos de un tercio de los pasivos. De todos modos, el descalce de plazos del BHU es extremadamente grave ya que los activos realizables en el corto plazo cubren menos del 1% de los pasivos menores a un año.

Para evaluar los rendimientos de los activos en comparación a los pagos sobre los pasivos, se presentan los cocientes entre las ganancias financieras y los activos vigentes por intermediación financiera y entre las pérdidas financieras y las obligaciones por intermediación financiera. Como es natural en el análisis del sector financiero, el primero de estos indicadores es mayor al segundo. No se perciben diferencias sustanciales entre las distintas instituciones.

Tabla 4. Ratios descriptivos Estado de Situación y Resultados										
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
BHU										
Razón de Solvencia	155%	187%	193%	187%	187%	180%	175%	166%	132%	110%
ROA		24,8%	2,4%	2,0%	0,9%	-1,0%	1,0%	0,1%	-6,7%	-14,2%
Activos m.e. /Pasivos m.e.	1%	4%	4%	9%	7%	7%	7%	9%	11%	7%
Activos m.n. /Pasivos m.n.	495%	508%	569%	506%	538%	552%	597%	615%	504%	591%
Razón de Liquidez	0%	1%	0%	0%	0%	2%	1%	1%	1%	0%
Gan. fin. / Creditos interm. fin. vigentes		54%	41%	36%	32%	26%	17%	13%	14%	24%
Per. Fin. / Obligaciones interm. fin.		29%	28%	27%	24%	19%	12%	10%	10%	18%
BROU										
Razón de Solvencia	128%	127%	126%	126%	122%	119%	117%	117%	112%	110%
ROA	0,0%	0,7%	0,5%	1,4%	0,7%	0,3%	0,9%	1,0%	0,2%	0,1%
Activos m.e. /Pasivos m.e.	132%	130%	124%	125%	123%	115%	113%	111%	105%	102%
Activos m.n. /Pasivos m.n.	116%	119%	134%	128%	119%	127%	130%	139%	142%	160%
Razón de Liquidez	43%	46%	50%	46%	47%	50%	40%	41%	33%	28%
Gan. fin. / Creditos interm. fin. vigentes	48%	40%	39%	41%	35%	28%	23%	49%	38%	105%
Per. Fin. / Obligaciones interm. fin.	28%	24%	21%	21%	17%	14%	11%	37%	20%	59%
Bancos Privados										
Razón de Solvencia	106%	107%	107%	107%	108%	107%	107%	108%	108%	106%
ROA	0,8%	1,0%	0,1%	0,5%	0,6%	0,7%	0,2%	1,0%	0,8%	-0,3%
Activos m.e. /Pasivos m.e.	103%	104%	105%	105%	105%	105%	105%	106%	106%	103%
Activos m.n. /Pasivos m.n.	131%	124%	128%	125%	126%	123%	122%	130%	135%	146%
Razón de Liquidez	69%	70%	67%	71%	72%	67%	67%	68%	71%	67%
Gan. fin. / Creditos interm. fin. vigentes	46%	52%	79%	48%	41%	35%	33%	44%	30%	74%
Per. Fin. / Obligaciones interm. fin.	33%	36%	57%	34%	28%	23%	23%	33%	22%	60%
Nota: Razón de solvencia = Activos totales / Pasivos totales ; Rentabilidad sobre activos = ROA = Beneficio Neto / Activos totales;										
descalce de monedas: Activos en moneda extranjera / Pasivos en moneda extranjera y Activos en moneda nacional / Pasivos en moneda nacional; descalce de plazos: Razón de liquidez = Activo corriente / Pasivo corriente; rendimiento de activos y pasivos:										
Ganancias financieras / Créditos vigentes por intermediación financiera y Perdidas financieras / Obligaciones por intermediación financiera.										
Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Superintendencia de Instituciones Financieras.										

² En cuanto a los bancos privados, si bien es cierto que el ratio de activos a pasivos en moneda extranjera es cercano a uno, esto no quiere decir que no haya problemas de descalce de monedas. Cabría notar que a pesar de estar calzados los bancos pueden prestarle en moneda extranjera a sectores no transables cuyos ingresos están denominados en moneda local. De esta manera el efecto de balance de la firma se transfiere al banco.

2.4. Unidad Reajutable

La Unidad Reajutable (UR) fue creada a través de la Ley N° 13.728 (Plan Nacional de Viviendas) de 1968. En ella se establece que el valor de la UR al 1° de Setiembre de 1968 será de \$1.000 y que su valor será ajustado por el Poder Ejecutivo en forma anual³ de manera que refleje la evolución de un Índice Medio de Salarios (IMS) que el Instituto Nacional de Estadísticas⁴ comienza a elaborar a partir de lo establecido en esta misma ley. El Plan Nacional de Viviendas establecía que todo préstamo de vivienda efectuado al amparo de esta ley será documentado y valorizado en unidades reajustables.⁵

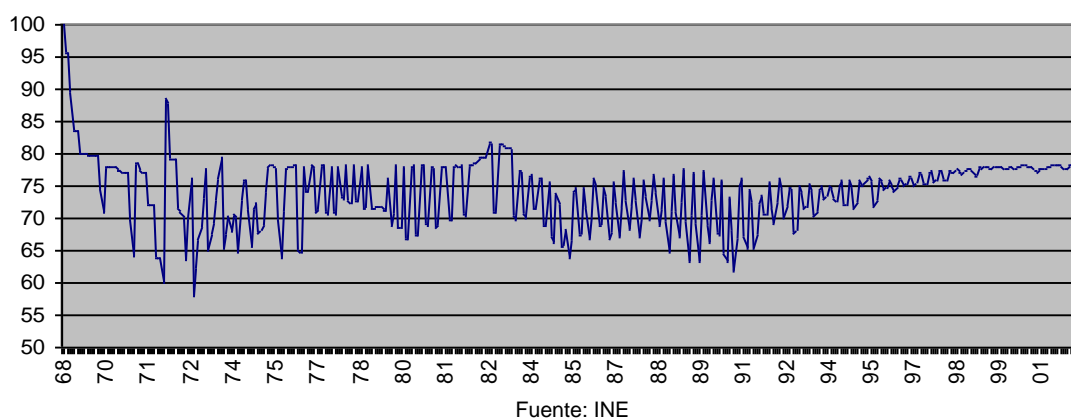
La Figura 3 muestra la evolución de la UR en relación al IMS. En la misma se constata además de los picos razonables por la distinta periodicidad de ajuste, que a fines de los sesenta comienzos de los setenta la evolución de los salarios fue superior a la de la UR, tendencia esta que se revierte en los noventa. Al final del período la relación UR/IMS se encuentra cercana a la media de los últimos 30 años, pero un 20% por debajo de su valor inicial.

Con respecto al costo en términos de una canasta general de consumo, la Figura 4 nos muestra dos tramos claramente diferenciados. Desde comienzos de los setenta hay un descenso pronunciado en términos reales que no necesariamente implicó una mayor capacidad de pago ya que concomitantemente se da una reducción del salario real promedio. Fundamentalmente a partir de 1985 se da una mejora del poder adquisitivo del salario que acompaña una apreciación en términos reales de la UR.

Si bien la Figura 3 y la Figura 4 no permiten concluir sobre el abaratamiento-encarecimiento relativo de los créditos hipotecarios (ya que las condiciones de los nuevos préstamos variaron en todo el período), es posible conjeturar dado el stock de créditos otorgados, una caída de los ingresos reales del BHU en la primera etapa y un aumento en la segunda.

En cuanto a lo afirmado de la gravedad del descalce de monedas del BHU basta notar en la Figura 5 que la UR osciló entre US\$ 4 (en los setenta y mediados de los ochenta) y US\$17 (fines de los noventa).

Figura 3 Unidad Reajutable en relación al IMS

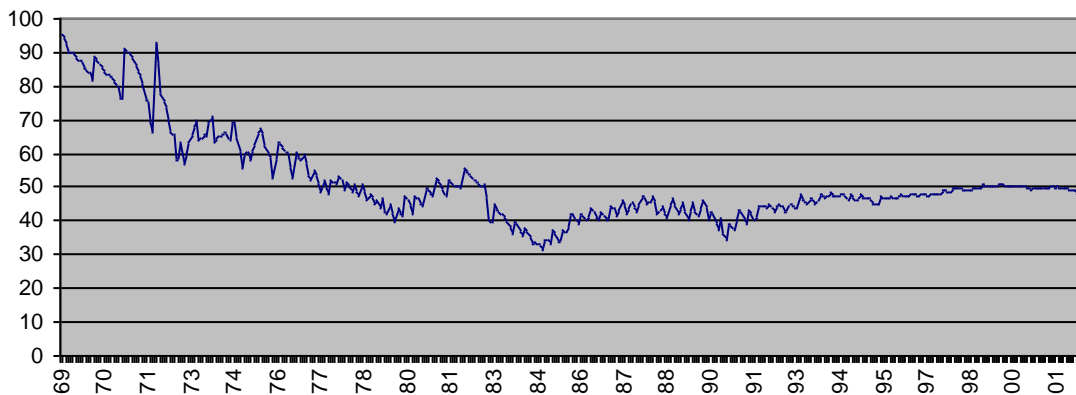


³ Originalmente se permitieron ajustes intermedios de hasta periodicidad trimestral.

⁴ Entonces Dirección General de Estadísticas y Censos (DGEC).

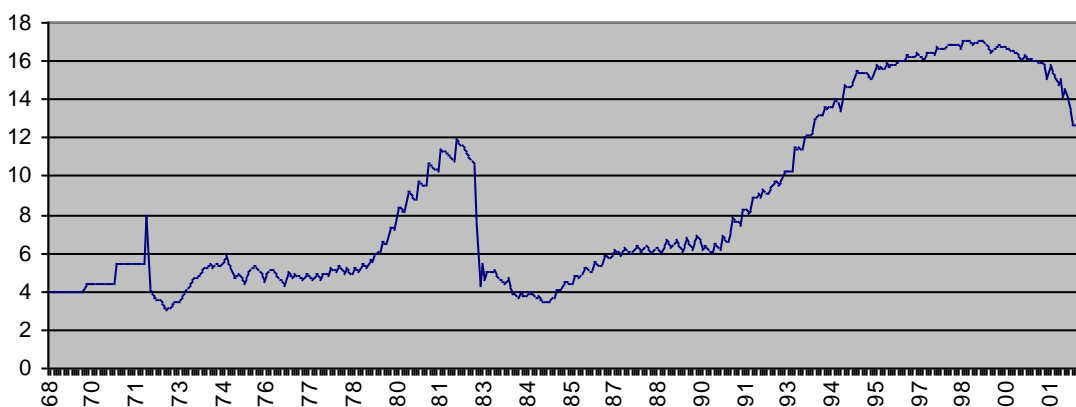
⁵ A partir de un reciente decreto presidencial de junio del 2002 se crea una nueva unidad de medida, la Unidad Indexada (U.I.) que varía diariamente en función de la inflación (medida por el índice de precios al consumo) del mes anterior.

Figura 4 Unidad Reajutable en relación al IPC



Fuente: INE

Figura 5. Valor de la Unidad Reajutable en dólares



Fuente: INE

2.5. Escrituras del BHU

Las escrituras del BHU suelen ser clasificadas por el propio banco en seis categorías: sistema público, cooperativas, sociedades civiles, promotores privados, construcción individual y adquisición. Las cinco primeras categorías implican la construcción o refacción de una nueva vivienda y la diferencia entre ellas es el agente encargado de la construcción. La sexta categoría es la simple adquisición de una vivienda preexistente.

Sistema Público es un régimen en el cual el BHU tiene un rol activo en la construcción de las viviendas. Este rol varió a lo largo del tiempo desde la construcción directa a los llamados a interés de privados para construir. En sus orígenes el BHU otorgó préstamos a empresas constructoras (promotores privados) interesadas en desarrollar proyectos edilicios de envergadura que luego eran ofrecidos mediante créditos hipotecarios conformando un sistema mixto, combinando la figura del promotor y la venta controlada por el banco. Estricto rigor, si bien los datos del BHU presentan las viviendas bajo éste régimen como escrituras, la mayor parte de ellas no han sido escrituradas. Las familias que allí viven son “promitentes compradores” por lo que no son a los efectos de la ley propietarios. Esto es de importancia, ya que como se especificara en el capítulo 4 el BHU tiene facilidades sobre las instituciones privadas a la hora de ejecutar la garantía (puede rematar el bien sin tener que pasar por el Poder Judicial). En el caso de estas viviendas, dado que ni siquiera existe

la escritura como tal, en caso de incumplimiento el banco no debe ni siquiera incurrir en los costos del remate y puede simplemente hacer una recesión administrativa y tomar posesión del inmueble.

Las Cooperativas y Sociedades Civiles son básicamente asociaciones de interesados en obtener viviendas que se organizaban en alguna de estas formas y obtenían créditos grupales para la construcción de las soluciones habitacionales planteadas.

Las figuras 6 y 7 presentan las viviendas escrituradas por el BHU en forma anual desde 1973. Dado que las autoridades del BHU son nombradas por el Poder Ejecutivo, las directrices que se le han impuesto al banco han tenido un carácter político. En la Tabla 5 se resumen las escrituras en cinco períodos. Entre 1973 y 1984 Uruguay vivió bajo un gobierno de facto, en 1985 con el retorno de la democracia se inicia la primera administración Sanguinetti hasta 1989. Luego entre 1990 y 1994 es la administración Lacalle, entre 1995 y 1999 la segunda administración Sanguinetti y a partir del 2000 se inicia la actual administración del Presidente Batlle.⁶

El rol de los créditos en viviendas construidas directa o indirectamente con participación del Sector Público se ve afectado por el tono más o menos liberal que adoptaron los gobiernos de turno. Es en ese sentido que en la primera administración Sanguinetti un 57% del total de las viviendas escrituradas y un 63% del total de los créditos tuvieron este destino, mientras que en la más liberal administración Lacalle y mismo la siguiente administración de Sanguinetti estos números son sensiblemente inferiores. En este mismo sentido es notable la diferencia entre el casi 70% de los créditos con destino individual (construcción o adquisición) de la Administración Lacalle con todo el resto de los gobiernos. Durante la primera administración de Sanguinetti se utilizaron los créditos del BHU para reactivar la alicaída industria de la construcción y como instrumento de reactivación de la economía. Es por eso que este período se diferencia también en que el total de viviendas escrituradas es más del doble que en el resto.

Considerando la evolución de las distintas formas de crédito, se notan importantes variaciones a nivel anual. A modo de ejemplo las escrituras de viviendas por adquisición eran en 1974 el 51% del total de viviendas escrituradas, este número bajó a cerca de 38% en 1982 y se desploma en 1983 con un 26% afectado por la crisis cambiaria de 1982 y la fuerte recesión que se vivió en 1983.⁷ En los mediados de los noventa, la modalidad de adquisición de vivienda es la dominante con un 80% del total de las escrituras realizadas, pero esta participación disminuye a fines de siglo.

Es interesante notar que existe una fuerte volatilidad con respecto al total de escrituras realizadas por el BHU, saltando de 3.313 en 1973 a 12.178 tan sólo un año después para volver a caer en 1975 a 8.780. Comparando con el otro extremo temporal, en los últimos cinco años se han escriturado menos viviendas, siendo 1999 con 3.688 escrituras el año de mayor cantidad.

⁶ En el período democrático salvo la administración del Presidente Lacalle el resto han sido del Partido Colorado.

⁷ Los dos motivos específicos para esta caída son: la suspensión de líneas de crédito y el mantenimiento de los topes de línea en pesos, frente a la suba de la UR con lo cual los créditos eran insuficientes con relación al mercado.

Figura 6. Viviendas escrituradas por BHU (cant. viviendas)

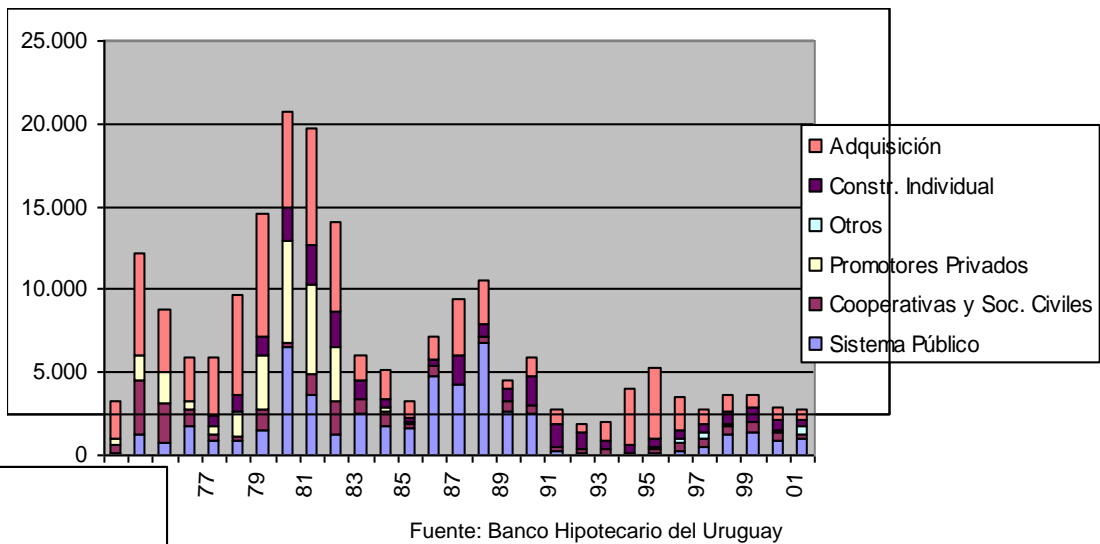


Figura 7. Viviendas escrituradas por BHU (miles UR)

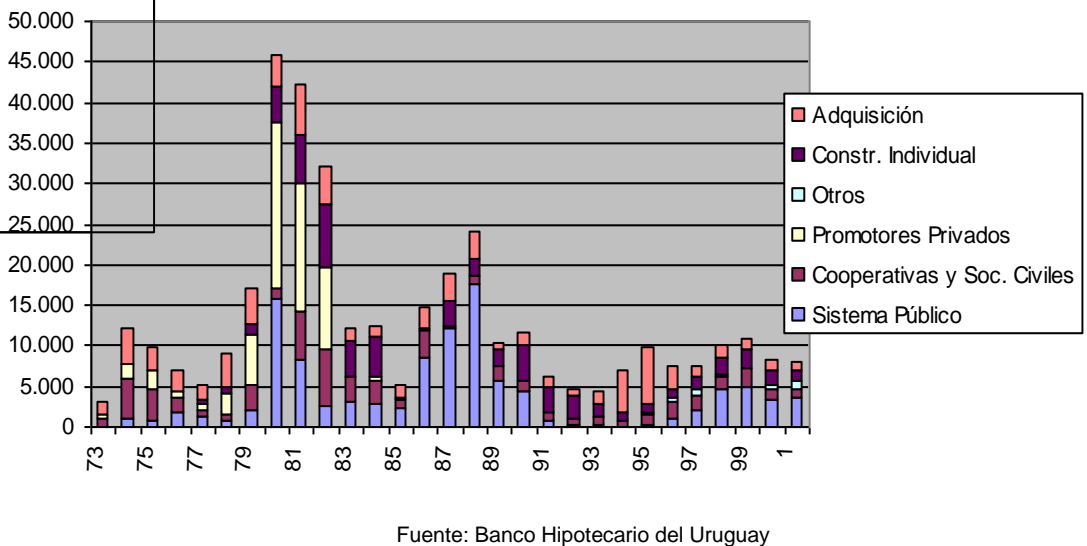


Tabla 5. Créditos para viviendas del BHU por gobierno								
(promedio anual de cantidad de viviendas)								
	Sistema Público	Cooperativas y Soc. Civiles	Promotores Privados	Otros	Constr. Individual	Sub Total	Adquisición	Total
Gob. de facto 1973-1984	1901 18,1%	1190 11,3%	2051 19,5%	0 0,0%	911 8,7%	6053 57,7%	4442 42,3%	10495 100,0%
Adm.Sanguinetti (1985-1989)	4003 57,2%	374 5,3%	4 0,1%	0 0,0%	810 11,6%	5191 74,1%	1812 25,9%	7004 100,0%
Adm.Lacalle 1990-1994	571 17,3%	305 9,2%	0 0,0%	0 0,0%	1045 31,6%	1921 58,0%	1391 42,0%	3312 100,0%
Adm.Sanguinetti (1995-1999)	696 18,3%	512 13,5%	17 0,5%	134 3,5%	636 16,8%	1996 52,6%	1799 47,4%	3795 100,0%
Adm.Batlle 2000-2001	927 33,1%	412 14,7%	0 0,0%	280 10,0%	569 20,3%	2187 78,0%	616 22,0%	2803 100,0%
(promedio anual en miles de unidades reajustables)								
	Sistema Público	Cooperativas y Soc. Civiles	Promotores Privados	Otros	Constr. Individual	Sub Total	Adquisición	Total
Gob. de facto 1973-1984	3391 19,5%	2993 17,2%	5204 30,0%	0 0,0%	2503 14,4%	14090 81,2%	3261 18,8%	17351 100,0%
Adm.Sanguinetti (1985-1989)	9301 63,3%	1470 10,0%	4 0,0%	0 0,0%	1593 10,8%	12367 84,2%	2328 15,8%	14696 100,0%
Adm.Lacalle 1990-1994	1130 16,6%	979 14,4%	0 0,0%	0 0,0%	2632 38,7%	4742 69,7%	2062 30,3%	6804 100,0%
Adm.Sanguinetti (1995-1999)	2581 28,1%	1824 19,9%	52 0,6%	331 3,6%	1550 16,9%	6338 69,1%	2840 30,9%	9177 100,0%
Adm.Batlle 2000-2001	3421 42,1%	1324 16,3%	0 0,0%	661 8,1%	1599 19,7%	7004 86,2%	1126 13,8%	8130 100,0%

Fuente: Banco Hipotecario del Uruguay

2.6. Calidad de la cartera de créditos

En cuanto a la calidad de los préstamos otorgados, en la Tabla 6 se presenta el ratio entre créditos no vigentes sobre créditos totales con periodicidad semestral desde junio de 1992. Nótese que este ratio es una medida de la calidad de la cartera total y no de la cartera específica de créditos para vivienda. Esto es especialmente importante en relación a los bancos privados y BROU que destinan tan sólo una proporción menor del total de sus créditos a Vivienda. A modo de ejemplo, en diciembre de 1998, menos del 1% del total de créditos del BROU era para vivienda, mientras que el banco privado con una mayor participación porcentual de su cartera en préstamos a vivienda no llegaba al 6%. En promedio los bancos privados destinan tan solo un 2,3% de sus carteras a créditos con destino vivienda.

Se presenta este ratio desagregado entre moneda nacional y moneda extranjera. Dada la fuerte diferencia en la participación en los créditos en moneda nacional y moneda extranjera, para el BHU es de mayor importancia la morosidad en moneda nacional, mientras que para el resto de las instituciones bancarias es de mayor relevancia la morosidad por los créditos en moneda extranjera.

El BHU tiene índices de morosidad llamativamente mayores al resto de los operadores bancarios privados. Esto nos habla de dificultades por parte del BHU para realizar una evaluación adecuada de los prestatarios. Como se especificará más abajo, los créditos del BHU se otorgan en su mayoría sin el pasaje por un sistema eficiente de scoring o similar y en muchos casos sin el pasaje por un agente especializado en evaluación de créditos.

Se ha argumentado que la mayor morosidad en la banca pública puede obedecer a un problema de riesgo moral por parte de los tomadores de crédito. Este problema se debería a los bajos costos que habría que asumir en caso de no hacer frente a las obligaciones asumidas por los préstamos. Sin entrar a cuantificar la dimensión del efecto provocado por el riesgo moral, este efecto debería de ser de similar intensidad para el BROU y el BHU. Sin embargo, la cartera del BHU es de peor calidad por lo cual, a pesar de la posible existencia de un problema de riesgo moral, los problemas de evaluación de los tomadores de crédito en el BHU persisten.

Como es de esperar los índices de morosidad tienen un comportamiento procíclico. A partir de la recesión que se inicia luego de 1998, los ratios de morosidad comienzan a elevarse tanto para los créditos en moneda nacional como para los créditos en moneda extranjera. Durante el 2000 y el 2001 la morosidad de los bancos privados es el doble que a comienzos de la década. Esta duplicación en el índice se da también para el BHU que llega en Diciembre del 2001 a la asombrosa cifra de 42% de sus créditos en moneda nacional en calidad de morosos (y los créditos en moneda nacional en esa fecha representaban el 95% de los créditos de la institución).⁸

Considerando valores absolutos en dos puntos del tiempo, en diciembre de 1998 el BHU tenía US\$ 287 millones en créditos vencidos sobre una cartera total de US\$ 2.557 millones (11%). El último dato disponible indica que en diciembre del 2001 el BHU tenía casi US\$ 700 millones de créditos vencidos en una reducida cartera total de créditos que no llegaba a US\$ 1.700 millones (42%).

⁸ La ley 17.062 de diciembre de 1998 “Ley de deudores del BHU” estableció que cualquier persona cuya cuota superara el 30% de los ingresos nominales del hogar podía acceder a una refinanciación que reduzca la cuota mensual. Esto generó mayor morosidad tanto por la expectativa previa que generó como por las medidas mismas en ella contenida.

Tabla 6 . Calidad de la Cartera de Créditos

	Porcentaje de Créditos				(créditos vencidos sobre créditos totales)							
	en Moneda Extranjera				Moneda Extranjera				Moneda Nacional			
	BROU	BHU	Bcos. Pub	Bcos. Priv	BROU	BHU	Bcos. Pub	Bcos. Priv	BROU	BHU	Bcos. Pub	Bcos. Priv.
Jun-92	83,6%	0,0%	51,2%	91,0%	14,5%	0,0%	14,5%	1,3%	4,8%	12,7%	11,1%	1,1%
Dic-92	84,3%	0,2%	54,3%	89,5%	12,5%	0,0%	12,4%	1,2%	4,9%	17,7%	14,9%	1,5%
Jun-93	84,3%	0,2%	52,4%	88,5%	13,8%	1,7%	13,8%	1,2%	4,7%	16,8%	14,3%	1,7%
Dic-93	83,3%	0,4%	50,3%	88,3%	12,5%	0,8%	12,5%	1,1%	5,2%	18,2%	15,6%	1,9%
Jun-94	83,8%	0,5%	50,5%	88,0%	12,4%	2,1%	12,3%	1,3%	5,9%	17,3%	15,0%	2,2%
Dic-94	83,6%	0,5%	49,2%	87,6%	9,9%	2,7%	9,9%	1,2%	6,2%	13,1%	11,8%	1,9%
Jun-95	84,3%	0,6%	48,6%	89,4%	10,7%	4,3%	10,7%	1,2%	7,1%	9,4%	9,0%	1,9%
Dic-95	84,2%	0,5%	48,6%	89,1%	10,4%	5,6%	10,4%	1,2%	7,2%	10,9%	10,3%	2,1%
Jun-96	84,9%	0,8%	49,3%	89,5%	8,0%	4,7%	8,0%	1,4%	7,2%	9,9%	9,5%	2,8%
Dic-96	85,1%	1,0%	49,4%	89,4%	6,4%	4,5%	6,3%	1,1%	7,3%	11,3%	10,6%	2,8%
Jun-97	77,2%	2,4%	47,2%	89,9%	6,7%	1,9%	6,6%	1,0%	4,4%	8,8%	7,6%	2,7%
Dic-97	83,7%	2,4%	50,8%	88,8%	5,7%	4,7%	5,7%	0,8%	5,5%	13,0%	11,5%	1,4%
Jun-98	84,6%	2,4%	51,3%	88,9%	4,3%	7,5%	4,3%	1,3%	6,4%	9,1%	8,6%	3,1%
Dic-98	84,5%	2,1%	52,6%	90,0%	3,5%	10,6%	3,6%	0,9%	6,5%	11,2%	10,3%	3,0%
Jun-99	83,1%	2,7%	51,1%	90,8%	5,6%	12,3%	5,8%	1,9%	7,5%	11,8%	10,9%	2,9%
Dic-99	83,2%	2,7%	51,8%	91,7%	7,2%	22,5%	7,5%	1,9%	8,3%	20,9%	18,2%	2,9%
Jun-00	79,5%	4,1%	48,7%	92,1%	23,3%	19,3%	23,2%	2,2%	9,3%	22,6%	19,4%	2,7%
Dic-00	79,3%	5,8%	53,1%	92,1%	17,3%	17,2%	17,3%	2,2%	9,1%	29,1%	23,4%	2,6%
Jun-01	81,3%	6,0%	55,6%	92,4%	19,4%	20,2%	19,4%	2,6%	10,5%	38,3%	30,6%	2,7%
Dic-01	81,5%	5,5%	56,9%	93,5%	23,7%	32,7%	24,0%	2,6%	8,0%	42,4%	32,4%	3,2%
Jun-02	86,8%		63,3%	92,7%	25,4%		25,8%	8,6%	11,1%		37,9%	4,9%

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Superintendencia de Instituciones Financieras.

2.7. Principales tipos de préstamos de BHU

A partir de las llamadas “órdenes de servicio” del BHU es posible reconstruir históricamente las condiciones que esta institución aplicó a los variados tipos de créditos otorgados. Para los motivos del presente trabajo nos interesa fundamentalmente los préstamos para construcción de vivienda individual y los préstamos para adquisición de vivienda. Los detalles se presentan en el Apéndice.

Ambos tipos de créditos han establecido distintas condiciones a lo largo del tiempo para ahorristas habilitados y para no ahorristas del BHU. Además de eso los créditos han variado sus condiciones en lo que respecta a moneda, tasa, plazo, monto máximo, zona y categoría de la vivienda. Dos constataciones importantes en cuanto a las condiciones de préstamos es que en general el período es largo (más de 20 años), y las tasas han evolucionado de tasas fijas a tasas variables.

Una diferencia importante en los términos de los créditos es entre los ahorristas habilitados y los no ahorristas. Para ser ahorrista habilitado, hay que poseer una cuenta (depósito) de ahorro que opera básicamente como un depósito a la vista por lo menos durante dos años. Mientras se mantiene esta cuenta el depositante va acumulando “puntos” que son necesarios para obtener un crédito posterior. Cuando se abre la cuenta, el ahorrista recibe un puntaje igual a la cantidad de UR que deposite. Al final de cada mes se le agregan tantos puntos como URs tenga depositados. Este dinero es de disponibilidad inmediata, pero en caso de hacer un retiro que no esté justificadamente relacionado con la compra o refacción de una vivienda o terreno, se pierde la totalidad de los puntos (aunque no la antigüedad).

El ser ahorrista habilitado permite acceder a mayores plazos y montos y menores tasas. La enorme mayoría de los créditos otorgados por el BHU son para ahorristas habilitados.

Desde la hoja de servicio que entró en rigor en marzo del 2002 un ahorrista habilitado puede acceder a un crédito para vivienda máximo de US\$ 40.000, US\$ 48.000, US\$ 58.000 o US\$ 64.000 según desee construir una vivienda de 1, 2 3 o 4 dormitorios. Para eso contará con un plazo máximo de repago de 20 años y una tasa de Libor más 4 (Libor a 180 días reajutable semestralmente). En el momento de escriturar deberá pagarle al BHU una comisión del 3.0%.

Al monto total del crédito hay que hacerle tres precisiones. En primer lugar el monto real del crédito no puede supera el 70% del valor venal del bien que se está hipotecando. En segundo término el monto máximo se determina también en función de los “puntos” que tenga el ahorrista. El puntaje debe de ser al menos igual al 10% del crédito otorgado o desde otro punto de vista para ser ahorrista habilitado hay que poseer un puntaje no inferior al 10% del crédito deseado. En tercer lugar, la financiación no puede superar el presupuesto de obras en caso de construcción o el saldo de precio si es adquisición. En definitiva, para la construcción de una vivienda de 1 dormitorio el monto máximo al que un ahorrista habilitado con X puntos puede aspirar es al mínimo entre: US\$ 40.000, el 70% del valor venal de la vivienda, US\$ X*10 y el presupuesto de obras.

En definitiva para acceder a un crédito la forma relativamente más común es la de abrir una cuenta de ahorro y préstamo en el banco y a partir de ahí acumular los puntos necesarios para el crédito requerido. Una vez obtenidos los puntos se puede solicitar el crédito deseado. En el caso de viviendas de Montevideo estas solicitudes en caso de no superar las 3.500 UR son evaluadas por la Gerencia de Crédito mientras que en el caso de los créditos para viviendas fuera de Montevideo, la decisión de otorgar o rechazar el crédito queda en manos de la sucursal del banco local (que suele no tener agentes especializados en evaluación de riesgos). El sistema actual, del punto de vista del banco disminuye los costos de evaluación por parte de los agentes de cuenta y es relativamente objetivo. Sin embargo, los elevados índices de morosidad del banco en relación especialmente con el sistema bancario privado, pero también en relación al BROU, demuestran que el sistema no es eficiente y debe de ser reformulado o al menos complementado.⁹

⁹ Si bien no contamos con información cuantitativa al respecto, parecería ser que una parte importante de la morosidad se debe a créditos para adquirentes del RAVE (Registro de Aspirantes a Vivienda de Emergencia), de préstamos para discapacitados y otros de índole política.

3. Ejecución de garantías hipotecarias

3.1. Concepto de Hipoteca Común

La hipoteca aparece entre nosotros como un medio de garantizar el cobro de una deuda a su acreedor, en caso de incumplimiento del deudor, otorgándole a éste un derecho¹⁰ sobre bienes inmuebles acordados, que no se desplazan de manos del deudor.

Según establece el Código Civil uruguayo, la hipoteca debe otorgarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria, sin cuyos requisitos no tendrá valor alguno y su fecha se contará únicamente desde la inscripción. El Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria registra todas las transacciones relacionadas con bienes inmuebles. Existe un único registro en todo el país que se encuentra organizado en base a registros departamentales. La información (compras, ventas, arrendamientos, hipotecas, embargos, sucesiones, cesiones) de cada inmueble se encuentra en el registro del departamento donde está ubicado.

A nivel de personas físicas existe también un llamado Registro Nacional de Actos Personales, con sede únicamente en Montevideo donde se registran todos los actos que afectan a la persona física (embargos, incapacidades, investigaciones de paternidad, etc.). No existe información pública sobre el cumplimiento de los deudores. Sin embargo existen al menos dos instituciones privadas (Clearing de informes y Liga de Defensa Comercial) que recaban información sobre incumplimientos de personas y empresas. El BHU esta afiliada al Clearing de Informes.

La hipoteca entre privados tiene una duración máxima de 30 años. El BHU tiene un tope de 35 años. En caso de existir incumplimiento por parte del deudor, se podrá ejecutar dicha garantía siguiendo los trámites del juicio ejecutivo o sin mediar este en caso que se haya previamente renunciado al mismo. El juicio ejecutivo es un juicio más breve que el ordinario, en el cual se debe presentar el contrato de hipoteca¹¹ y el demandado tendrá diez días para oponer excepciones (defenderse). El ejecutante (acreedor hipotecario) tendrá a su vez seis días para contestar y luego de dicha contestación o habiendo vencido el plazo para realizarla, el tribunal convoca a audiencia. Si no se oponen excepciones, se ira directo al proceso de ejecución. En el segundo caso, es decir si se acuerda la renuncia a los tramites del juicio ejecutivo (lo cual se da en la absoluta mayoría de los casos) se elimina la oposición de excepciones, en cuyo caso el juez debe decretar de inmediato la sentencia de remate.

3.2. Procedimientos Judiciales para ejecutar una Hipoteca

Para ejecutar una hipoteca es necesario pasar por las etapas judiciales siguientes que en esta sección se explican muy someramente (un detalle mayor se brinda en el apéndice) .

- a) Demanda de Ejecución
Es la etapa inicial del proceso de ejecución.
- b) Estudio del Título de Ejecución (Hipoteca)

¹⁰ No se trata de un derecho de propiedad sino de un derecho que el Código Civil denomina un derecho de prenda y que consiste en la posibilidad de iniciar un juicio que culmina en un remate, cobrándose el acreedor con su producido

¹¹ Que es denominado primera copia de escritura de hipoteca.

Esta etapa consiste en la evaluación por parte del tribunal de la validez del título (hipoteca) a ejecutar.

- c) Embargo decretado e inscripción del mismo
Si el embargo es decretado¹², el solicitante debe presentar dicha resolución para inscribir el mismo en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria del lugar del bien.
- d) Tasación
La tasación del bien se realiza de acuerdo a su valor catastral.
- e) Entrega de Títulos
En esta etapa es que el ejecutado debe de entregar los títulos de propiedad del bien.
- f) Remate
Paso seguido, el tribunal ordena el remate sobre la base de las dos terceras partes de la tasación o al mejor postor si así se hubiere acordado y designa el rematador. El remate es precedido según criterio del tribunal, de uno a cinco anuncios en el Diario Oficial¹³ así como anuncios en un periódico del lugar donde se celebrará el remate. Cumplido el remate se debe documentar en un acta lo actuado en él.
- g) Entrega del Saldo de Precio
Aprobado el remate por el tribunal, el mismo fija el plazo para entregar el saldo de precio.
- h) Escrituración de la Propiedad
El escribano designado por el mejor postor en el remate deber realizar la escritura pública del bien sin intervención del ejecutado.
- i) Levantamiento de Embargos
A esta altura, el tribunal dejará sin efecto todos los embargos existentes sobre el bien rematado.
- j) Liquidación del Crédito
Una vez cumplida la escrituración corresponde la liquidación del crédito. El ejecutante presenta esta liquidación a la oficina actuaria quien formula la liquidación que somete a aprobación del tribunal.

3.3. Banco Hipotecario del Uruguay. Conceptos Generales.

La intervención de una institución estatal, como el BHU, en el contrato de hipoteca, prevee una serie de ventajas a favor del acreedor hipotecario, sobre la hipoteca pactada entre particulares, que se rige por el Código Civil. Estas ventajas han podido provocar un desarrollo mayor de las instituciones crediticias públicas sobre las privadas.

¹² En la estimación empírica de plazos, comenzamos a medir los plazos que toma la ejecución a partir de este momento donde el embargo es resuelto por el juez.

¹³ Estos anuncios son los que nos permiten construir el universo de estudio de la sección empírica de plazos. Allí tomamos el remate como etapa terminal en la ejecución de la garantía, aunque como se verá hay etapas siguientes que se deben cumplir. En este sentido nuestros resultados son una cota mínima a los plazos para cumplir con la ejecución hipotecaria.

La hipoteca que realiza el BHU no es otra que la legislada por el Código Civil, aunque modificada, por la Carta Orgánica del banco,¹⁴ estableciendo una serie de ventajas o beneficios a favor del acreedor hipotecario.

Los títulos del bien hipotecado quedan en poder del banco, mientras dure el préstamo. Asimismo, la carta orgánica del BHU establece entre otras cosas que los préstamos deben hacerse con garantía de primera hipoteca. Es decir, que la existencia de una hipoteca anterior impide el contrato salvo que se extinga antes o que el acreedor hipotecario ceda su grado al banco. Esto es en pos de evitar el peligro de concurrencia de otros acreedores con derecho preferente sobre el banco por lo que este siempre cobrará antes que los acreedores hipotecarios que puedan existir.

Se obliga al deudor a exhibir anualmente al banco el comprobante que acredite el pago de la contribución inmobiliaria. Pero si el deudor hipotecario adeuda la contribución inmobiliaria, o no satisface los créditos por concepto de pavimento, veredas, o cualquier otra carga que afecte y que como los enumerados, tienen preferencia sobre el crédito del BHU, el banco puede pagar, y la suma desembolsada se considera parte del crédito hipotecario, debiendo abonarse por los deudores al vencimiento de la primera cuota, subsiguiente al pago efectuado, bajo pena de ejecución de la garantía.

En cuanto a los efectos de la hipoteca, la obligación de evitar el deterioro de la garantía se intensifica, ya que el BHU tiene derecho de inspeccionar el bien hipotecado y establece el seguro obligatorio. De esta manera se tutela plenamente al acreedor frente al evento de que la cosa hipotecada no mantenga su integridad económica. El seguro obligatorio contra incendio de las construcciones se contrata por la cantidad que fije el banco y la póliza deberá estar constituida o endosada a favor del banco, quien indicará la institución aseguradora, con la que podrá concertar el seguro.

Las hipotecas comunes están limitadas al doble del importe del crédito otorgado. Las hipotecas realizadas por el BHU no tienen esta cota.

Procedimiento de Ejecución

La enorme mayoría de las viviendas construidas bajo el denominado Sistema Público (capítulo 2) posteriormente a 1985 no han sido escrituradas. Sus habitantes legalmente no son propietarios sino son “promitentes compradores”. En caso que uno de estos prometidos compradores caiga en mora, el BHU puede simplemente hacer una rescisión administrativa del acuerdo y tomar la posesión del bien. No es necesaria ni siquiera la ejecución extrajudicial.

En los que existe escritura de la propiedad de acuerdo con la carta orgánica del BHU, ante el incumplimiento del deudor el banco puede optar entre: a) la toma de posesión, b) la ejecución judicial o extrajudicial

a) La Toma de Posesión

Si el banco no desea ir directamente a la ejecución, puede acudir a la toma de posesión de la propiedad hipotecada y al embargo y percepción inmediata de su renta para aplicarla al pago de los servicios, gastos de administración y conservación de la propiedad, cuando el deudor dejase pasar noventa días desde la fecha en que debió pagar el servicio respectivo. La toma de posesión permite al acreedor ir obteniendo la extinción del crédito sin necesidad de ejecutar. El banco unilateralmente

¹⁴ El Código Civil y la Carta Orgánica del BHU al ser aprobadas vía ley tienen la misma jerarquía jurídica. Al ser la Carta Orgánica posterior y de excepción rigen sus precisiones.

puede administrar la propiedad para satisfacer su crédito con la renta de la misma, puede celebrar todos los contratos que respondan a este fin, y sustituye al deudor en los que se encuentran pendientes. La medida se extingue automáticamente, cuando el deudor se ponga al día en el servicio de su hipoteca, sin perjuicio de la subsistencia de los contratos que haya celebrado el banco.

b) La Ejecución Judicial o Extrajudicial

Cuando el banco prefiere ejecutar, tiene dos vías abiertas, aunque en la práctica opte en la casi totalidad de los casos por la vía extrajudicial.

En la ejecución judicial se procederá igual que en las situaciones en que existe un acreedor hipotecario cualquiera y se haya renunciado al juicio ejecutivo. En la hipoteca común las partes son libres para estipular o no dicha renuncia; pero en la hipoteca que realiza el banco la renuncia deriva de la ley, que la impone obligatoriamente para todos los casos. El banco puede sacar el bien a remate, por el rematador que indique, sea al mejor postor o sobre la base del importe de la deuda, intereses y gastos. El banco no está obligado a citar a los demás acreedores hipotecarios pero sí está obligado a establecer en los avisos de remate los otros gravámenes que pueden estar afectando al bien. En realidad, el acreedor hipotecario común tampoco está obligado a la citación de los acreedores pero le es conveniente de forma que la propiedad la obtenga el postor libre de gravámenes y por lo mismo sea mayor el precio del inmueble. En cambio en la situación prevista en la carta orgánica, los gravámenes se extinguen, sin citación personal del acreedor hipotecario, siendo suficiente la mención en los avisos de remate. En las ejecuciones seguidas por el banco los jueces no pueden suspender ni trabar el procedimiento, excepto en caso de tercera excluyente de dominio (es decir cuando se presenta un tercero presentando un mejor título).

El banco puede proceder a la venta aunque el inmueble se encuentre embargado y aunque el deudor esté concursado o declarado en quiebra. Los jueces deben ordenar el levantamiento de los embargos, hipotecas o cualquier otro gravamen al solo efecto del traspaso de la propiedad.

La facultad de ejecutar extrajudicialmente es una potestad excepcionalísima del BHU, otorgada por su carta orgánica en la cual se autoriza a vender al mejor postor, por sí y sin forma alguna de juicio ni intervención judicial con prescindencia absoluta del deudor. El propio banco es quien escritura, entrega el bien y da posesión al comprador. La venta deberá hacerse en subasta pública, que será anunciada durante veinte días consecutivos en los diarios. De no realizarse el remate se dispondrá otro y si éste tampoco da resultado, los jueces adjudicarán la propiedad al banco. Las costas (timbres judiciales) y costos (honorarios profesionales) que se originen en caso de segunda o ulterior hipoteca, no tendrán preferencia sobre el crédito del banco.

En conclusión, el hecho de no tener que pasar por el procedimiento de ejecución (en el caso de la ejecución extrajudicial fundamentalmente pero también de la rescisión administrativa) es una de las diferencias fundamentales entre el sector público y el sector privado y explica en buena medida la desproporción en su desarrollo relativo.

3.4. Estimación de plazos para ejecución de garantías hipotecarias entre privados

Queda claro de lo expuesto que el BHU no tiene impedimentos legales que demoren la ejecución de garantías. Si esta no es hecha en caso de morosidad es debido a que el propio banco no lo estima conveniente. En cambio existen mayores dificultades para las instituciones privadas.

En esta sección hacemos una estimación de los plazos mínimos que significaron la ejecución de la garantía en base a los Remates anunciados en Montevideo en el 2001.

En base a la obligatoriedad de publicar el anuncio de remates judiciales en el Diario Oficial es que construimos nuestro universo de estudio. En primera instancia se encontraron 668 remates judiciales relacionados a la ciudad de Montevideo en el año 2001. Se procedió a depurar esta base de los remates no asociados a hipotecas o prendas y las que si bien estaban relacionadas con Montevideo no correspondían a remates de bienes localizados en Montevideo. Esto delimitó el estudio a 227 padrones. Dentro de estos 227 padrones 176 corresponden a hipotecas de bienes inmuebles y 51 a prendas de bienes muebles (automóviles y mercadería).

En base al padrón del inmueble obtenido del Diario Oficial se procedió a hacer las consultas individuales en el Registro de la Propiedad de Montevideo donde se deben registrar todas las hipotecas y embargos. Esto nos permitió obtener para 155 padrones las fechas de resolución por el juez del embargo (4.2.ii) la fecha de la inscripción del embargo por parte del representante del ejecutante (4.2.iii) las que son comparadas con la fecha de anuncio del remate (4.2.vi). Queda claro de la sección anterior que existieron pasos anteriores que debieron cumplirse y pasos posteriores al remate a cumplir por parte del ejecutante. Asimismo por construcción de nuestra base, sólo tenemos datos de los casos que efectivamente llegaron a la etapa de remate y no de aquellos eventualmente demorados en etapas anteriores. Por estas dos razones nuestros resultados de plazos deben verse como cotas mínimas.

La Tabla 11 presenta en su primer columna los días transcurridos entre el momento de resolución judicial del embargo y el momento en que la misma se hace efectiva con la inscripción. La segunda columna presenta los días transcurridos desde que el embargo es inscripto hasta que el remate es realizado y la tercer columna cubre desde que el embargo es resuelto hasta el remate.

Deteniéndonos en la Tabla 11 podemos apreciar que el plazo transcurrido desde la resolución del embargo por el tribunal y la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad sección Inmobiliaria varía de un mínimo de 6 días a un máximo de 324 con un promedio cercano al mes y medio, respondiendo estos plazos al tiempo que se toma el ejecutante, desde que el tribunal resolvió el decretar el embargo y este lleva el oficio a inscribir al Registro de la Propiedad. Esta demora puede responder a negociaciones existentes a fin del cobro del crédito sin necesidad de llegar a las últimas instancias del proceso de ejecución (remate), sirviéndole a algunos ejecutantes el embargo únicamente de medida de cohesión al deudor, en definitiva una forma de aumentar su “bargaining power”.

En la tercer columna, podemos observar como varían los plazos de acuerdo al tipo de Juzgado que intervino,¹⁵ encontrando una media de 24 meses en los Juzgados de Paz, órganos judiciales de menor jerarquía orgánica frente a un promedio de 20 meses en los Juzgados Letrados. Los Juzgados Letrados son órganos que deciden en segunda instancia de las resoluciones tomadas por los Juzgados de Paz apeladas. Asimismo los Juzgados de Paz tienen una cuantía máxima (determinada por la Suprema Corte de Justicia) establecida para su actuación muy inferior a los Juzgados Letrados, actuando estos últimos originariamente (en primera instancia) cuando es superada esa cuantía. En la mayoría de los casos de ejecución los mismos son considerados por los Juzgados Letrados (91% de nuestra base). Al tiempo transcurrido entre que fue decretado el embargo por el Tribunal y que es rematado el inmueble debe agregársele los plazos que corrieron previo al decreto de embargo, desde la solicitud, demanda de ejecución realizada por el particular con la que se inicia el procedimiento de ejecución. Estos datos no son disponibles.

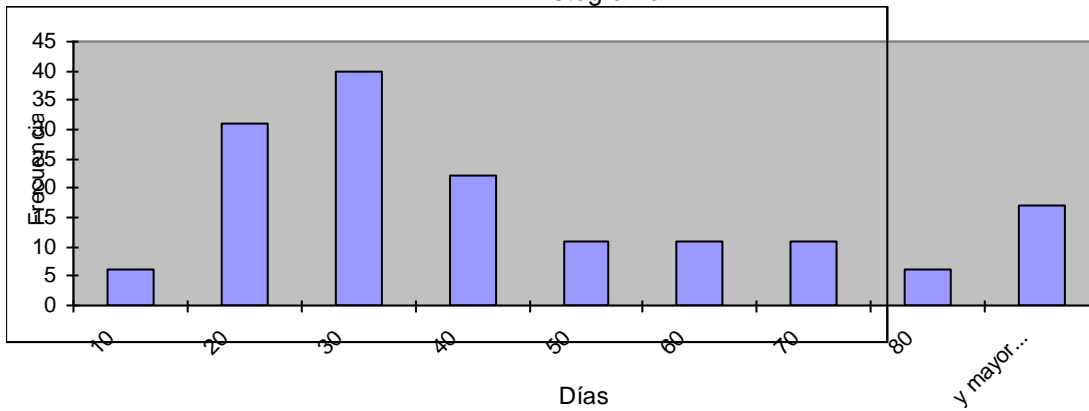
¹⁵ En la Tabla 14 del apéndice se presentan los datos desagregados por Juzgado.

Tabla 7. Demoras en la ejecución de la garantía hipotecaria (días)				
		Embargo	Remate -	Remate -
		Inscripto-Resuelto	Emb .Inscripto	Emb. Resuelto
	Media	44	546	590
Juzgados	Máx	324	2106	2191
Letrados	Mín	9	72	141
	Casos	141	141	141
	Media	38	669	706
Juzgados	Máx	144	1715	1736
de Paz	Mín	6	180	208
	Casos	14	14	14
	Media	43	557	601
Total	Máx	324	2106	2191
	Mín	6	72	141
	Casos	155	155	155

Fuente: Elaboración propia

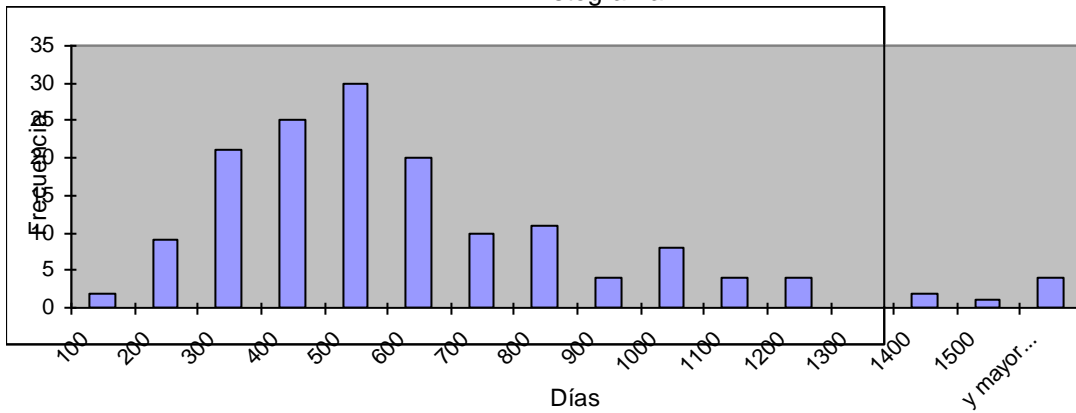
Las Figuras 6, 7 y 8 presentan los histogramas de los plazos entre resolución e inscripción del embargo, y entre remate e inscripción y resolución del embargo respectivamente. En particular destaca en la Figura 8 como la mayor concentración de casos se da para los plazos de entre 1 y 2 años a 2 años y medio.

Figura 8. Resolución - Inscripción del Embargo
Histograma



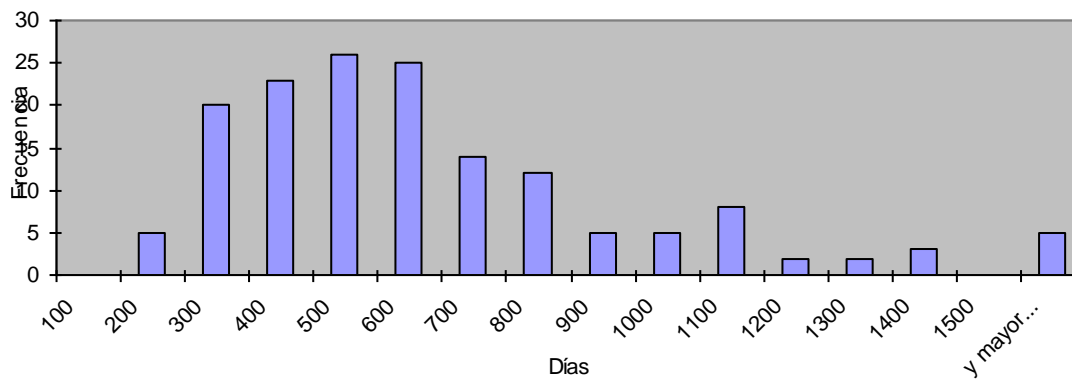
Fuente: Elaboración propia

Figura 9. Remate - Inscripción del Embargo
Histograma



Fuente: Elaboración propia

Figura 10. Remate - Resolución del Embargo
Histograma



Fuente: Elaboración propia

3.5. Estimación de costos para ejecución de garantías hipotecarias entre privados

La ley establece entre uno y cinco días, el mínimo y máximo legal de publicaciones, siendo el tribunal el que debe determinar entre estos el número. De acuerdo a nuestra base de datos para el 2001 encontramos que entre los Juzgados Letrados y Juzgados de Paz, se observa una diferencia en la media entre el número de publicaciones que asciende en el caso de los Juzgados Letrados a 4,6 y en el caso de los Juzgados de Paz a 3,6. En cuanto a la seña, observamos que si bien las medias en los Juzgados Letrados y Juzgados de Paz se encuentran en los 29,4 y 23,5 respectivamente, los máximos difieren. No obstante esto, la enorme mayoría de los remates establecen una seña del 30%, siendo que la ley la fija en una suma no inferior al 10%. Estos datos empíricos basados en nuestro universo de remates del 2001 son resumidos en la Tabla 12 y utilizados para nuestro análisis hipotético de costos.

Tabla 8. Algunos costos de ejecución de hipotecas				
		Nro. Pub	Costo Pub.	Seña (%)
	Media	4,6	189	29,4
Juzgados	Máx	5	640	30
Letrados	Min	1	82	20
	Casos	159	159	159
	Media	3,6	136	23,5
Juzgados	Máx	5	249	50
de Paz	Min	3	90	20
	Casos	17	17	17
	Media	4,6	188	29,3
Total	Máx	5	640	50
	Min	1	82	20
	Casos	176	176	176
Nota: Nro. Pub y Costo Pub es la cantidad y el costo en pesos de la publicaciones solicitadas por el juez. La Seña es pagada por el comprador.				
Fuente: Elaboración propia				

Dado que no contamos con una base de datos sobre costos específicos (salvo elementos puntuales como los reflejados en la Tabla 12), a diferencia de lo realizado en la estimación de plazos de ejecución, la estimación sobre los costos de ejecución se realizará mediante la construcción de ejercicios teóricos sobre hipotecas de distintos valores. La Tabla 13 presenta el detalle de costos para una hipoteca de US\$ 50.000 y la Tabla 14 presenta los datos resumen de costos para varios valores.

En la primera fila de la Tabla 13 figuran los que pueden llamarse Costos Registrales y Catastrales, que incluyen: el certificado de gravámenes, el certificado registro de la propiedad, el certificado registro de actos personales, la cédula catastral y la tasa embargo. El certificado de gravámenes es una certificación que hace cada municipio en cuanto a la existencia de adeudos y por que concepto. Su costo lo fija cada municipio.¹⁶ El certificado del registro de la propiedad documenta quien es el propietario del inmueble a ejecutar. Esto se debe a que desde el momento de la hipoteca la propiedad podría haber cambiado de propietario y la demanda es dirigida a una persona en concreto. El registro nacional de actos personales informa en cuanto a si la persona que pretendemos ejecutar posee algún tipo de embargo. La cédula catastral es una constancia que expide la Dirección Nacional de Catastro en la que establece los valores de los inmuebles (ver 4.2.iv), estos valores son

¹⁶ En nuestro ejemplo hemos trabajado con los costos de Montevideo.

utilizados a nivel impositivo para el cobro de varios impuestos, en este caso este valor nos servirá de base del remate. Finalmente la tasa de embargo, es un gasto que es necesario efectuar una vez resuelto por el tribunal el embargo para la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad. Todos los costos registrales y catastrales detallados son de suma fija, no importando el valor de la hipoteca ni del bien a rematar. Estos son los primeros costos que se deben de afrontar al iniciar el proceso de ejecución de la garantía. Es razonable por lo tanto que no representen una proporción importante de los costos totales (en los ejemplos considerados en la Tabla 14 son en todos los casos menos del 5% de los costos totales).

Los costos judiciales los hemos separado en los generados en la primera y en la segunda instancia. Los generados en la primera instancia son: palacio de justicia, tasa judicial, timbre profesional, vicésima, impuesto a las ejecuciones. Todos estos deben ser abonados en el momento de la presentación de la demanda de ejecución. El palacio de justicia, la tasa judicial y el timbre profesional son costos fijos. En cambio la vicésima es una vigésima parte de los honorarios del abogado, los que a su vez dependen de la cuantía de la hipoteca. El impuesto a las ejecuciones es un 1% del valor del monto reclamado. Los generados en la segunda instancia son: impuesto judicial, tasa judicial y timbre profesional. La tasa judicial y el timbre profesional son iguales a los que nos referimos en la primera instancia. El impuesto judicial se calcula en base a una tabla de cuantías variando el impuesto dependiendo del valor de la hipoteca. Estos costos judiciales directos son según el valor del bien a ejecutar entre 4 y 5% del total de los costos.

Dentro de la columna de Publicidad del Remate, encontramos: costos de publicaciones en el “Diario Oficial”, confección y colocación del cartel, volantes, diario extra. Los costos de las publicaciones en el “Diario Oficial” los tomamos de la media de nuestro ejercicio empírico sobre remates en el 2001 (Tabla 12) ajustando por el cambio en las tarifas de publicaciones. Para montos superiores a \$168.000 corresponde la media de los Juzgados Letrados y para montos inferiores corresponde la de los Juzgados de Paz (al tipo de cambio de diciembre 2002 corresponde al caso de una hipoteca por US\$5.000). Los costos de la confección, colocación del cartel y volantes que anuncian el remate son basados en datos brindados por la Asociación de Rematadores del Uruguay. Es asimismo necesario publicar los anuncios en otro diario de la localidad (ver 4.2.vi) y su costo lo estimamos en base al mínimo que considera la Asociación de Rematadores del Uruguay de 2 anuncios en el diario de mayor circulación nacional. Al ser costos fijos su peso proporcional en el total de costos es mayor en las ejecuciones de bienes de menor valor (en nuestro ejemplo para US\$5.000 representan un 12% mientras que para el caso de US\$200.000 son tan solo 0.5%).

Englobados en la columna de costos directos del remate se encuentran: impuesto a las ventas forzadas, comisión por la compra, impuesto a la comisión y los honorarios del rematador. El impuesto a las ventas forzadas es un 2% del precio del remate. La comisión por la compra es un 3% del precio del remate. El impuesto a la comisión es un 10.5% sobre la comisión por la compra. Estos últimos tres son pagados por el comprador. En nuestro ejercicio supusimos que el valor de catastro del bien es el valor de mercado del mismo y a este precio es que se remata. Los honorarios del rematador son pagados en forma conjunta por el comprador y el ejecutante. De acuerdo con el arancel aprobado por la Suprema Corte de Justicia respecto a los honorarios del rematador, el vendedor debe pagar un 1% y el comprador un 3% del precio de remate. Estos costos directos representan una proporción importante de los costos totales de los remates oscilando entre un 15% en el caso de US\$ 5.000 y un 27% para US\$ 200.000.

Finalmente dentro de la columna honorarios separamos los honorarios del abogado por un juicio que se desarrolla únicamente en una primera instancia y cuando se produce una segunda instancia (producto de una apelación) en la que entiende otro tribunal superior. Los honorarios del abogado que hemos tomado son los fijados por el arancel del Colegio de Abogados del Uruguay. El arancel

establece honorarios crecientes en función del monto de la hipoteca. Los honorarios del abogado se refieren al juicio de ejecución en si mismo. Previamente se debió realizar el contrato de hipoteca por parte de un escribano público cuyos honorarios están fijados en base al arancel aprobado por la Asociación de Escribanos del Uruguay. Los honorarios del escribano son un 3% del crédito hipotecario. A todos los honorarios señalados se les agrega el 23% del I.V.A. Los honorarios son el rubro más significativo dentro del total de costos de ejecución. Los honorarios del abogado representan en el orden del 60% del total de los costos en cualquiera de los ejemplos considerados.

El ejercicio realizado en la Tabla 13 lo reproducimos para diferentes valores de hipotecas bajo los mismos supuestos y reproducimos sus resultados en la Tabla 14. La única precisión es que dado que para montos inferiores a \$168.000 los juicios de ejecución corresponden a los Juzgados de Paz y no a los Juzgados Letrados, realizamos para el caso de la hipoteca por US\$5.000 las adecuaciones necesarias en el timbre profesional y los costos de publicaciones (únicas dos diferencias).

La totalidad de los costos que hay que hacer frente como parte del proceso de escrituración de una hipoteca y posterior ejecución de la misma en caso de no cumplimiento de la obligación adquirida por parte de prestatario del crédito representa una proporción muy significativa del total de la hipoteca llegando a ser del orden del 50% para los créditos menores y un 27% para los créditos mayores.

Tabla 9. Costos de Ejecución						
Ejercicio en \$ sobre la base de Crédito=Hipoteca=US\$50.000, Tipo de Cambio Dic. 2002: 1US\$= \$27.25						
Costos	Certificado de	Certificado Registro	Registro de Actos	Cedula	Tasa embargo	Total
Registrales y Catastrales	Gravámenes	de la Propiedad	Personales	Catastral		
	211	312	312	105	624	1.564
Costos judiciales 1era instancia	Palacio de Justicia	Tasa Judicial	Timbre Profesional	Vicésima	Impuesto Ejecuciones	
	206	137	6,8	5.330	13.625	19.305
Costos judiciales 2da instancia	Impuesto Judicial	Tasa Judicial	Timbre Profesional			
	223	137	11			371
Publicidad Remate	Costos publicaciones "Diario Oficial"	Confección y colocación cartel	Volantes	Publicación en diario extra		
	5.474	1.500	500	3.546		11.020
Costos directos del remate	Impuesto venta forzada (comprador)	Comisión por la compra (+ I.V.A) (comprador)	Impuesto a la comisión (comprador)	Honorarios rematador (comprador)	Honorarios rematador	
	27.250	5.028	528	50.276	16.759	99.841
Honorarios	Honorarios abogado 1a. instancia	Honorario abogado 2da. instancia	Honorarios escribano (contrato hipoteca)			
	106.602	159.903	40.875			307.379
Total Final						439.480
Notas: Todos los costos son abonados por el ejecutante salvo cuando se señala que son de cargo del comprador						
Fuente: Elaboración propia						

Tabla 10. Costos de Ejecución				
(en US\$)				
Crédito=Hipoteca	Costos	Costos	Tot. Costos	Tot. Costos
	(abonados ejecutante)	(abonados comprador)		(en %)
5.000	2.364	305	2.668	53,4%
10.000	3.974	610	4.584	45,8%
20.000	6.492	1.220	7.712	38,6%
50.000	13.157	3.049	16.206	32,4%
100.000	21.488	6.098	27.586	27,6%
200.000	42.416	12.195	54.611	27,3%
Fuente: Elaboración propia				

4. Determinantes del acceso a un préstamo hipotecario

Varios trabajos han intentado estimar los determinantes del acceso a préstamos hipotecarios y en particular se han preocupado por la existencia de posibles discriminaciones para negros e hispanos en USA. Estos estudios (ver por ejemplo Canner and Koenig (1994), Harvey et al (2001) y Ambrose et al (2002)) utilizan datos de la totalidad de los préstamos solicitados en USA que están disponibles desde 1976 luego que el Home Mortgage Disclosure Act (HMDA) así lo estableciera. En Uruguay no hay una ley similar y por lo tanto no tenemos acceso a los préstamos hipotecarios aprobados y negados. Intentamos remediar esto utilizando una aproximación algo distinta a la realizada por estos trabajos mediante la utilización de información de la Encuesta Continua de Hogares.

4.1. Datos

La Encuesta Continua de Hogares (ECH) es elaborada por el Instituto Nacional de Estadísticas y sus resultados agregados publicados mensualmente. En este trabajo utilizamos los micro-datos correspondientes a 1997. En total en ese año se relevó información sobre 20.003 hogares que constituyen nuestro universo de estudio.

Los datos de la ECH permiten clasificar a los hogares según la forma de la tenencia de la vivienda, pero dentro de aquellos con préstamos hipotecarios no podemos distinguir la institución que otorgó el crédito. Es por lo tanto importante notar que las conclusiones de esta sección engloban la totalidad del mercado hipotecario y no tan solo los préstamos hipotecarios del sector público.

La Encuesta Continua de Hogares clasifica los hogares de acuerdo a su tenencia en cinco categorías: propietario y ya pago, propietario y está pagando, arrendatario, ocupante con permiso del propietario y ocupantes sin permiso del propietario. Aquellos hogares que son propietarios y aún están pagando son nuestra aproximación a los hogares que actualmente son poseedores de un crédito hipotecario. Los hogares que son propietarios y ya pagaron es posible que en el pasado hayan tenido un crédito de este tipo. Del total de 20.003 hogares incluidos en la encuesta en 1997 un 60,0% es propietario y ya pago, un 10,6% tiene actualmente un préstamo hipotecario, el 18,3% es arrendatario y el 11,0% es ocupante (sin realizar ningún pago por el domicilio).

Tabla 11. Tenencia de Vivienda, 1997 (Encuesta Continua de Hogares)		
	Casos	
Propietarios ya pagaron	12005	60,0%
Propietarios y están pagando	2119	10,6%
Arrendatarios	3669	18,3%
Ocupantes con permiso	2130	10,6%
Ocupants sin permiso	80	0,4%
Total	20003	

Fuente: Elaboración propia en base a la ECH del INE.

La Tabla 8 presenta la media y el desvío standard para las cinco categorías posibles de tenencia del hogar de las variables candidatas a explicar el acceso al préstamo hipotecario. Algunas variables son de la totalidad del hogar y otras se concentran en características del jefe de familia. Dentro de las variables totales, Personas es igual a la cantidad de integrantes del hogar, IngHog es el ingreso total medido en pesos y Mont es una variable dummy que toma el valor 1 si el hogar está situado en la capital Montevideo (49% de la muestra). En cuanto a las características del jefe de familia, Mujer es una dummy que toma el valor 1 si el hogar está encabezado por una mujer (en general pero no

exclusivamente esto estaría asociado a hogares en que los que el padre de familia no está presente), Edad y AñoEduc son los años de vida y de estudio del jefe de hogar, Casado es una dummy que vale 1 si el jefe de familia está casado (las otras opciones son unión libre, divorciado, viudo o soltero), Ocupado es una dummy que vale 1 si está empleado y EmpPub toma el valor 1 cuando el principal empleo es en el sector público. Finalmente HijMay es la edad del hijo mayor del hogar en caso de haber presente hijos.

Los hogares que ya son propietarios de su vivienda en forma terminal poseen menores ingresos que quienes son propietarios y aún la están pagando. Esto que en principio es extraño, seguramente se debe a la mayor presencia de jubilados dentro de quienes ya pagaron su vivienda. Efectivamente quienes ya pagaron su vivienda tienen en promedio 58,8 años, 7 años y medio más que quienes aún la están pagando. Esto sugiere como discutiremos luego la posibilidad que los propietarios que ya pagaron, en el pasado tuvieron un crédito hipotecario. Los tres años de diferencia en promedio entre los propietarios que aún están pagando y los arrendatarios sugiere a su vez que tal vez es necesario el pasaje de tiempo que permita acumular un cierto nivel de riqueza base y por lo tanto Edad puede ser uno de los determinantes de la probabilidad de acceso a un crédito hipotecario.

En promedio los poseedores de un crédito hipotecario tienen ingresos mensuales que superan en más de un 40% los ingresos de los arrendatarios. Considerando además la diferencia entre la cuota promedio y el alquiler promedio, el gasto en vivienda representa un peso mucho mayor para los arrendatarios. La variable de ingresos puede captar la necesidad de realizar pagos iniciales de cuantía para acceder a la hipoteca. Quienes poseen mayores ingresos mensuales es probable que puedan realizar la acumulación necesaria para llegar a realizar esos primeros pagos.

El grado de feminización en la categoría jefe de familia no varía en las distintas formas de tenencia, siendo aproximadamente un 30% de los hogares los que tienen un jefe de familia mujer. En general estos hogares están constituidos por menos adultos lo que redundaría en menores niveles de ingreso. Un 74% de los hogares con jefe de familia mujer tienen menos de dos integrantes mayores de 14 años y en un 42% de ellos la mujer es la única adulta. En cambio en los hogares con jefe de familia hombre tan solo 53% tienen menos de 2 mayores de 14 años y en solo 8% el hombre es el único adulto. Sumado a estos menores niveles de ingreso existe amplia evidencia de discriminación femenina en el sector privado (respecto a Uruguay ver Amarante y Espino (2001), Amarante y Espino (2002) y Rivas y Rossi (2000)) que lleva a conjeturar que los hogares encabezados por una mujer deberían de enfrentar mayores dificultades para acceder a una hipoteca.

Los propietarios que están pagando poseen promedialmente el mismo nivel de educación que los arrendatarios. En esta dimensión la diferencia más importante es con los ocupantes quienes poseen 2 años menos de educación en promedio. El ocupante promedio ha culminado sus estudios primarios pero no ha aprobado ningún año de secundaria, mientras que los arrendatarios y propietarios que están pagando aprobaron los 2 primeros años del ciclo secundario. Un mayor nivel educativo además de estar asociado en general a mayor productividad y mayores ingresos, suele implicar un mayor conocimiento de las posibilidades disponibles para el hogar. Por lo tanto, es de esperar que a mayor nivel educativo más probable sea poseer vivienda propia o un crédito hipotecario.

Un 60% de los propietarios de vivienda están casados (la diferencia entre quienes ya pagaron y quienes están pagando se debe a que al ser más viejos hay más viudos) en cambio dentro de los arrendatarios y ocupantes menos del 50% lo está. Si un individuo no visualiza su actual núcleo familiar como estable es natural que no desee entrar en un contrato de largo plazo como implica una hipoteca y prefiera resolver el tema de su vivienda de una manera más flexible, por ende es de esperar que los hogares cuyo jefe de familia está casado tengan una mayor tendencia a la propiedad

de la vivienda (y a la tenencia de créditos hipotecarios). La edad del hijo mayor puede también interpretarse como una proxy de la estabilidad del hogar.

La calidad de ocupado del jefe de hogar en un empleo estable puede determinar la confianza en un flujo de ingresos futuro que permita cumplir con los pagos establecidos por la deuda que genera la compra mediante hipoteca de la vivienda. Sin embargo no hay diferencias en el porcentaje promedio de ocupados entre arrendatarios y poseedores de créditos hipotecarios. El menor valor entre quienes ya abonaron su vivienda se debe nuevamente a la mayor edad de estos y a la mayor proporción de jubilados.

Relacionado también con la actividad laboral del jefe de familia un 28% de los poseedores de hipoteca son empleados públicos, cifra esta sensiblemente superior al 21% de los arrendatarios. Dado que el principal oferente de créditos para vivienda del mercado es una institución estatal es de esperar efectos positivos de esta variable. Asimismo en Uruguay existe la llamada “Ley de Funcionarios Públicos” (Decreto Ley Nº10.388 de 1943) mediante la cual los funcionarios públicos son inamovibles (no pueden ser despedidos salvo casos extremos) que por ende les otorga a los empleados públicos seguridad en cuanto a su flujo de ingresos futuros lo que puede afectar positivamente el deseo de tomar una hipoteca.

Finalmente, no hay diferencias observables a este nivel de análisis ente los hogares de Montevideo y el resto del país. De todos modos dada la mayor oferta de propiedades en Montevideo es interesante considerar el efecto diferenciado de la ubicación de la vivienda.

Tabla 12. Estadísticos descriptivos						
		Personas	IngrHog	Mujer	Edad	AnoEduc
Propietarios ya pagaron	Media	3,1	12756,9	0,30	58,8	7,3
	Desvío St.	1,8	11783,5	0,46	15,3	4,2
Propietarios y están pagando	Media	3,4	14295,5	0,28	51,3	8,8
	Desvío St.	1,7	10522,9	0,45	13,9	3,9
Arrendatarios	Media	3,1	9760,1	0,28	48,5	8,2
	Desvío St.	1,7	8418,4	0,45	17,0	3,8
Ocupantes con permiso	Media	3,3	8131,5	0,28	49,1	6,8
	Desvío St.	2,0	7114,9	0,45	18,2	3,6
Ocupantes sin permiso	Media	4,3	7224,8	0,31	45,9	6,3
	Desvío St.	2,9	5195,0	0,47	14,1	2,7
Total	Media	3,2	11855,6	0,29	55,0	7,6
	Desvío St.	1,8	10818,2	0,45	16,5	4,1
		Casado	HijMay	Ocupado	EmpPub	Mont
Propietarios ya pagaron	Media	0,58	22,80	0,52	0,21	0,44
	Desvío St.	0,49	12,31	0,50	0,41	0,50
Propietarios y están pagando	Media	0,63	18,79	0,71	0,28	0,63
	Desvío St.	0,48	10,57	0,45	0,45	0,48
Arrendatarios	Media	0,48	16,62	0,72	0,21	0,61
	Desvío St.	0,50	11,22	0,45	0,41	0,49
Ocupantes con permiso	Media	0,48	15,19	0,67	0,16	0,44
	Desvío St.	0,50	10,42	0,47	0,37	0,50
Ocupantes sin permiso	Media	0,39	16,50	0,71	0,14	0,68
	Desvío St.	0,49	10,59	0,46	0,35	0,47
Total	Media	0,56	20,33	0,60	0,21	0,49
	Desvío St.	0,50	12,10	0,49	0,41	0,50

Nota: Personas = cantidad de integrantes del hogar, IngrHog= ingreso total del hogar, Mujer=1 si jefe del hogar
Edad = edad del jefe de hogar, AnoEduc= años de educación del jefe de hogar, Casado=1 si el jefe de hogar es casado, HijMay = edad del hijo mayor, Ocupado= 1 si el jefe de hogar está empleado, EmpPub=1 si el hogar es empleado público, Mont= 1 si el hogar está localizado en Montevideo (capital)

Fuente: Elaboración propia en base a la ECH del INE.

4.2. Aspectos Metodológicos

Nuestros datos sobre el régimen de tenencia de la vivienda permiten realizar el análisis a través de variables dicotómicas que toman dos valores (0 y 1) o en forma más genérica podemos construir una variable que tome en forma discreta más valores. La estimación de las probabilidades de acceso al crédito hipotecario y a la propiedad difiere en ambos casos.

Dentro de las variables dicotómicas, de modo de estudiar los determinantes del acceso a una hipoteca definimos dos variables. La primera de ellas Hipo1 toma el valor 1 cuando el hogar es propietario y aún está pagando y 0 cuando es arrendatario. En esta aproximación no consideramos a los propietarios que ya han culminado de pagar su hogar ni a los ocupantes. En segunda instancia, distinguimos a los poseedores de hipoteca de un conjunto más amplio. La variable Hipo2 toma el valor 1 cuando el hogar es propietario y aún está pagando y 0 cuando es arrendatario u ocupante y dejamos de lado a los propietarios.

En realidad si uno cree que todos los propietarios de viviendas en algún momento de su vida tuvieron una hipoteca, lo que deberíamos estudiar es cómo las distintas variables afectan la posesión versus la no posesión de vivienda propia. Definimos la variable Prop de tal manera que toma el

valor 1 cuando el hogar es propietario haya culminado de pagar o aún esté pagando y 0 cuando es arrendatario o ocupante. La cantidad de observaciones en las tres regresiones no es la misma, debido a la distinta definición de la variable dependiente. De todos modos la muestra es suficientemente grande: Hipo1 queda definida para 5.775 hogares, Hipo2 para 7.979 y Prop para 19.947 observaciones.

Definimos asimismo la variable Tenencia de modo que toma el valor 1 cuando el hogar ocupante, 2 cuando es arrendatario y 3 cuando es propietario.

Considere una secuencia de $(k+l+1)$ variables aleatorias $(\omega_i, x_{1i}, x_{2i}, \dots, x_{ki}, y_{1i}, y_{2i}, \dots, y_{li})$, donde ω_i mide el acceso a préstamos hipotecarios, $(x_{1i}, x_{2i}, \dots, x_{ki})$ son características individuales, $(y_{1i}, y_{2i}, \dots, y_{li})$ son características grupales. La variable dependiente del modelo postulado es el acceso a un préstamo hipotecario y las características individuales y grupales son las variables independientes. Una aproximación lineal del tipo

$$\omega = c + x\delta + y\gamma + u^{17}$$

no es apropiada ya que la variable dependiente es cualitativa. Por lo tanto para el caso de las variables binarias postulamos el siguiente modelo de variable dependiente discreta

$$\begin{aligned} \text{Prob}(\omega = 1) &= \Lambda(c + x\delta + y\gamma + u) \\ \text{Prob}(\omega = 0) &= 1 - \Lambda(c + x\delta + y\gamma + u) \end{aligned} \quad (1)$$

donde Λ es la distribución logística. Este modelo logístico binario nos permite modelar los casos de Hipo1, Hipo2 y Prop pero no Tenencia.

Sin distinguir variables individuales de variables del hogar, planteamos que

$$\text{Prob}(\omega = 1) = \Lambda(\beta' X) = \frac{e^{\beta' X}}{1 + e^{\beta' X}}. \quad (2)$$

En este caso como en todo modelo de regresión no lineal, los parámetros estimados no son los efectos marginales tradicionales de la básica regresión lineal. Para las variables continuas, los mismos son:

$$\frac{\partial E(\omega)}{\partial X} = \frac{\partial \text{Prob}(\omega = 1)}{\partial X} = \Lambda(\beta' X)(1 - \Lambda(\beta' X))\beta. \quad (3)$$

Dado que esta expresión varía con el valor que tomen las variables explicativas, al interpretar el modelo se suelen calcular los efectos marginales para los valores promedios. Igualmente al estimar las elasticidades de las respectivas probabilidades.

Si bien la aproximación anterior en general es cercana a los efectos de una variable dummy sobre las probabilidades, preferimos utilizar un camino formalmente más correcto. De este modo el efecto de una variable binaria la medimos como la diferencia en la probabilidad que $\omega = 1$ cuando la dummy toma el valor 1 o 0. En concreto:

¹⁷ Los subíndices son omitidos para facilitar la presentación.

$$\text{Prob}(\omega = 1 | \text{Dummy} = 1) - \text{Prob}(\omega = 1 | \text{Dummy} = 0) \quad (4)$$

Para modelar la variable tenencia debemos de postular un modelo que permita específicamente más de dos opciones. Según cual sea la variable dependiente puede tratarse de un modelo ordenado o un modelo no ordenado. Los modelos ordenados son aquellos en los cuales valores mayores de la variable corresponden a “resultados” mayores. Por ejemplo variables de opinion: 1=completamente en desacuerdo, 2=parcialmente desacuerdo, 3=neutro, 4=parcialmente de acuerdo y 5=completamente de acuerdo. Los modelos no ordenados son aquellos en los que no es posible realizar este ranking como por ejemplo al estudiar opciones laborales: obrero, administrativo, cuenta propia, patrón.

La forma de tenencia del hogar se encuentra en este último grupo ya que creemos que no existe un orden natural para: ocupante, arrendatario y propietario.¹⁸ Por lo tanto en forma análoga a la ecuación 2 postulamos:

$$\text{Prob}(\omega = j) = \Lambda_j(\beta' X) \quad \text{con } j=1,2,3. \quad (5)$$

En forma más detallada esto implica:

$$\begin{aligned} \text{Prob}(\omega = 1) &= \Lambda_1(\beta' X) = \frac{e^{\beta_{(1)}' X}}{e^{\beta_{(1)}' X} + e^{\beta_{(2)}' X} + e^{\beta_{(3)}' X}} \\ \text{Prob}(\omega = 2) &= \Lambda_2(\beta' X) = \frac{e^{\beta_{(2)}' X}}{e^{\beta_{(1)}' X} + e^{\beta_{(2)}' X} + e^{\beta_{(3)}' X}} \\ \text{Prob}(\omega = 3) &= \Lambda_3(\beta' X) = \frac{e^{\beta_{(3)}' X}}{e^{\beta_{(1)}' X} + e^{\beta_{(2)}' X} + e^{\beta_{(3)}' X}} \end{aligned} \quad (6)$$

Este modelo así planteado no se encuentra identificado (existen distintas combinaciones de los parámetros que determinan las mismas probabilidades) por lo tanto siguiendo la práctica habitual igualamos un set de coeficientes a 1 e interpretamos los otros en relación a ellos. Dado nuestro interés específico en el acceso al crédito para vivienda y a la propiedad de la misma definimos $\beta_{(2)} = 1$ e interpretamos en relación al arrendamiento en base a lo expresado en la ecuación (7).

$$\frac{\text{Prob}(\omega = 3)}{\text{Prob}(\omega = 2)} = e^{\beta_{(3)}' X} \quad (7)$$

Asimismo es ilustrativo considerar la elasticidad del ratio de probabilidades:

¹⁸ Se podría llegar a argumentar que hay un orden en cuanto a los derechos sobre la vivienda, en la cual los ocupantes suelen no tener ningún derecho sobre ella, los arrendatarios tienen algunos y los propietarios tienen control completo. No es este el centro de interés de nuestro trabajo y por lo tanto no lo reportamos pero de todos modos realizamos el ejercicio de estimar el modelo en forma ordenada. Los signos de los efectos de las principales variables permanecen incambiables.

$$\frac{\partial \left(\frac{\text{Prob}(\omega = 3)}{\text{Prob}(\omega = 2)} \right)}{\partial X} \frac{X}{\left(\frac{\text{Prob}(\omega = 3)}{\text{Prob}(\omega = 2)} \right)} = \beta_{(3)}' X \quad (8)$$

4.3. Resultados

La Tabla 9 presenta los resultados de la estimación del modelo logit binario correspondientes a las variables Hipo 1, Hipo2 y Prop. Las tres columnas de la izquierda presentan los coeficientes y los errores estándar (entre paréntesis) mientras que las tres columnas de la derecha presentan los efectos marginales de estas variables valuando los regresores en sus valores medios. Los tres modelos en su conjunto resultaron significativos. Antes de comentar los valores marginales es útil notar que el 37% de los hogares para los cuales Hipo1 esta definida y el 26% de los hogares para los cuales Hipo2 está definido poseen un crédito hipotecario.

A mayor cantidad de integrantes en un hogar, mayor es la probabilidad que el mismo tenga una hipoteca tanto según Hipo1 como Hipo2. Sin embargo, la variable Personas, no resultó significativa como determinante de la propiedad de la vivienda. En cuanto al efecto marginal, el mismo no es muy elevado ya que el incremento en la probabilidad de acceso a una crédito hipotecario está en el entorno del 1%. Otra forma de ver el pequeño efecto es que la elasticidad de la probabilidad de acceso a hipoteca ante un aumento de personas es de 0.1.

Como era esperado, los hogares de mayores ingresos tienen mayor probabilidad de acceder a una hipoteca y de ser poseedores de su vivienda. La elasticidad con respecto a los ingresos totales implica que si el hogar promedio incrementa sus ingresos un 10%, su probabilidad de acceso a una hipoteca se ve aumentado en un 4% y la probabilidad de ser propietaria aumenta en un 2%.

Notablemente, en lugar de discriminación en contra de las mujeres, encontramos que la probabilidad de poseer un crédito hipotecario aumenta en los hogares encabezados por una mujer. Este efecto es de un orden superior al 10% en cualquiera de las dos aproximaciones consideradas. No obstante este resultado puede ser producto de un problema de autoselección ya que las mujeres que tienen el valor de encabezar ellas un hogar probablemente tengan características distintas al promedio (mayores ingresos, mayor nivel educativo o tener resuelto el tema de la vivienda por ejemplo) y estas características es natural que estén correlacionadas con el acceso a créditos hipotecarios y a la propiedad de la vivienda.

En cuanto a Edad¹⁹, encontramos que la misma también resultó significativa, aunque su efecto marginal no parecería ser importante la elasticidad de la probabilidad de acceso a hipoteca con respecto a edad es relativamente elevada. En promedio los arrendatarios tenían tres años menos que quienes eran propietarios y aún estaban pagando. Un incremento en la edad de un jefe de familia arrendatario de tres años genera un aumento en la probabilidad inferior al 5%.

La significación de la variable años de educación no es robusta a las distintas aproximaciones de los poseedores de hipotecas. De todos modos el efecto marginal no es elevado.

¹⁹ Se experimento incluyendo el cuadrado de la edad y no se obtuvieron cambios que se consideren dignos de ser reportados.

En lo que respecta a la estabilidad del núcleo familiar se experimentó con dos aproximaciones, una dummy en caso de estar el jefe de familia casado y la edad del Hijo mayor. Ambas generaron resultados similares por lo que se reporta tan sólo la primera. Casado resultó significativa y con un efecto marginal muy fuerte. El hecho de que el jefe de hogar esté casado aumenta la probabilidad de acceder a una hipoteca y a la propiedad de la vivienda en más del 10%.

En cuanto a la condición laboral, la variable Ocupado no resultó significativa en cuanto a los créditos hipotecarios. Experimentamos con otras variables que puedan captar la idea de la estabilidad laboral y de ingresos como ser el porcentaje de ocupados en el total de los adultos, o los ocupados plenos (aquellos que no buscan otro trabajo) y en sentido contrario con medidas de desocupación, pero ninguna de ellas resultó significativa. En cambio, el hecho de ser empleado público aumenta significativamente la probabilidad de acceder a un crédito hipotecario.

Finalmente, la ubicación en la capital no dio resultados robustos ya que según Hipo1 el hecho que un hogar este en Montevideo reduce la probabilidad de que el hogar tenga acceso a un crédito hipotecario en cinco puntos porcentuales, mientras que si bien en el segundo modelo (Hipo2) el signo del coeficiente de Montevideo también es negativo el mismo no es significativo.

Tabla 13. Determinantes acceso Hipoteca, 1997									
Modelo Logit Binomial									
	Coeficientes			Efectos Marginales (1)			Elasticidades		
	Hipo1	Hipo2	Prop	Hipo1	Hipo2	Prop	Hipo1	Hipo2	Prop
Personas	0,05*	0,03*	0,00	1,2%	0,7%	0,0%	0,11	0,08	0,00
	(0,19)	(0,02)	(0,01)						
IngrHog	0,05*	0,05*	0,07*	0,001%	0,001%	0,001%	0,42	0,46	0,23
	(0,00)	(0,00)	(0,00)						
Mujer	0,68*	0,63*	0,31*	16,5%	13,2%	5,7%			
	(0,09)	(0,09)	(0,05)						
Edad	0,02*	0,02*	0,04*	0,4%	0,4%	0,7%	0,63	0,84	0,53
	(0,00)	(0,00)	(0,00)						
AñoEduc	0,01	0,04*	0,01**	0,3%	0,8%	0,2%	0,07	0,23	0,02
	(0,01)	(0,01)	(0,01)						
Casado	0,73*	0,71*	0,53*	16,9%	13,8%	10,2%			
	(0,08)	(0,08)	(0,04)						
Ocupado	0,05	0,13	-0,14*	1,2%	2,6%	-2,6%			
	(0,09)	(0,08)	(0,05)						
EmpPub	0,35*	0,42*	0,18*	8,4%	8,8%	3,3%			
	(0,08)	(0,08)	(0,05)						
Mont	-0,20*	-0,01	-0,70*	-4,7%	-0,1%	-13,5%			
	(0,06)	(0,06)	(0,04)						
Observacio	5775	7979	19947						
pseudoR ²	13%	14%	19%						

Nota: Hipo1=1 si el hogar es propietario e Hipo1=0 si es arrendatario, Hipo2=1 si el hogar es propietario e Hipo2=0 si es arrendatario o ocupante, Prop=1 si el hogar es propietario y 0 si no lo es. Errores estándar entre paréntesis.

(1) Personas, IngrHog, Edad, AñoEduc se computa según ecuación 3, para el resto según la ecuación 4.

* indica que es significativo al 5%, ** indica que es significativo al 10%

La Tabla 10 presenta la estimación del modelo multinomial en el cual el grupo de comparación son los arrendatarios. Los signos de las variables en cuanto a la propiedad de la vivienda están en línea con lo obtenido en los anteriores modelos binarios. A mayor cantidad de personas, mayor ingreso

del hogar y a mayor edad la probabilidad de ser propietario aumenta. El hecho del jefe de familia ser mujer²⁰, este casado o sea empleado público aumenta también la probabilidad de ser propietario.

En cuanto al signo de los efectos hay dos diferencias, la educación no aumenta la probabilidad de ser propietario, en cambio, menor nivel de educación aumenta la probabilidad de ser ocupante. Esto está en línea con los datos agregados de la Tabla 8.

En segundo término la dummy que capta la condición laboral resultó significativa y negativa. Si bien en primera instancia es extraño que el hecho de estar empleado afecte negativamente la probabilidades de ser propietario, esto debe interpretarse conjuntamente con la variable EmpPub. La estimación del modelo sin la variable Ocupado aumenta el valor absoluto del coeficiente de EmpPub. Esto es evidencia que la variable Ocupado esta captando parte de los mayores problemas para acceso a la propiedad de la vivienda que tienen los empleados privados sobre los empleados públicos.

En cuanto al ratio de probabilidades en la segunda columna de la Tabla 10, los valores mayores que uno indican que la variable tiene un mayor peso para los propietarios que para los arrendatarios. En ese sentido es que los coeficientes negativos (positivos) están asociados a probabilidades relativas menores (mayores) que uno. Como lo muestran las elasticidades de las probabilidades relativas, los efectos de edad e ingreso de los hogares son particularmente fuertes.

Resumiendo esta sección, hemos encontrado que la cantidad de integrantes del hogar, su nivel de ingreso, la estabilidad del núcleo familiar, la edad del jefe de hogar y la condición de empleado público del jefe de hogar afectan positivamente la probabilidad de obtener un crédito hipotecario de vivienda tal como era esperado. En cambio, para la educación del jefe de hogar y la localización en la capital no obtuvimos resultados robustos. Finalmente, si bien una primera lectura de nuestros resultados podría indicar discriminación a favor de las mujeres, este resultado es probable que se deba a un problema de autoselección.

²⁰ Cabe el mismo comentario sobre posible autoselección de los modelos binarios.

Tabla 14. Determinantes Propiedad Vivienda, 1997			
Modelo Logit Multinomial (base arrendatarios)			
	Ocupantes		
	Coefficientes	Prob(Ocupante) / Prob(Arendatario) (1)	Elasticidad (2)
Personas	0,07* (0,17)	1,07	0,08
IngrHog	-0,01* (0,01)	1,00	0,80
Mujer	0,05 (0,08)	1,05	
Edad	-0,01* (0,00)	0,99	1,79
AnoEduc	-0,08* (0,10)	0,93	-0,13
Casado	0,03 (0,69)	1,03	
Ocupado	-0,20* (0,08)	0,82	
EmpPub	-0,24* (0,09)	0,79	
Mont	-0,42* (0,06)	0,66	
	Propietarios		
	Coefficientes	Prob(Propietario) / Prob(Arendatario) (1)	Elasticidad (2)
Personas	0,02* (0,13)	1,02	0,08
IngrHog	0,06* (0,00)	1,00	0,80
Mujer	0,32* (0,06)	1,38	
Edad	0,03* (0,02)	1,03	1,79
AnoEduc	-0,02* (0,01)	0,98	-0,13
Casado	0,53* (0,05)	1,69	
Ocupado	-0,22* (0,06)	0,81	
EmpPub	0,09** (0,06)	1,10	
Mont	-0,86* (0,04)	0,42	
Observaciones	19947		
pseudoR ²	10%		

Nota: HipoVar 1=1 si el hogar es ocupante, HipoVar = 2 si el hogar es arrendatario, HipoVar =3 si el hogar es propietario. (1) ver ecuación 7. (2) ver ecuación 8. Errores estándar entre paréntesis.
* indica que es significativo al 5%, ** indica que es significativo al 10%

5. Conclusiones y Recomendaciones de Política

A lo largo del documento se ha mostrado que el manejo del B.H.U. ha sido extremadamente defectuoso. No solo se constituye en un gran pasivo fiscal contingente sino además ha entorpecido el desarrollo del financiamiento hipotecario privado. Esto si bien podría en primera instancia llevar a conclusiones drásticas en cuanto a su viabilidad como institución pública choca con las posibilidades políticas de emprender una reforma que implique su privatización. Una segunda alternativa, sería una transformación radical en la cual el B.H.U. pase a ser una titularizadora y se transfiera el manejo del riesgo a la banca privada. Esta segunda alternativa probablemente también sea muy difícil de implementar políticamente. Las conclusiones que siguen asumen con pesar esta inviabilidad política y proponen recomendaciones que podrían estar catalogadas como una tercera deseable alternativa.

Se podría pensar en tres grandes áreas de conclusiones de política del presente estudio. La primera en cuanto a la práctica del gerenciamiento del crédito otorgado por el BHU y sus efectos sobre los agentes privados.

Desde un punto de vista meramente descriptivo se destaca el escaso peso del sector privado. El principal operador del mercado es el BHU una institución bancaria estatal que concentra más del 80% del total de los créditos. Esta institución se ha visto en dificultades financieras lo que determina que actualmente se esté discutiendo su reforma. Sus dificultades se debieron principalmente a injerencias políticas en decisiones de carácter técnico, a dificultades prácticas (y no legales) para ejecutar los casos morosos y a la crisis general del sistema financiero en Uruguay.

Cabe realizar tres consideraciones finales en cuanto al gerenciamiento del BHU. Primero, la comparación de las tasas de morosidad del BHU con otras instituciones bancarias públicas y privadas indican que la calidad de la cartera del BHU es sensiblemente inferior, lo que lleva a cuestionar el proceso por el cual se asignan los créditos. Segundo, es destacable asimismo la incidencia política de los distintos gobiernos nacionales en el accionar del banco. En tercer término el banco posee un importante descalce financiero entre las fuentes y usos de fondos tanto en moneda como en plazo.

De aquí surgen una serie de recomendación de políticas a seguir. En primer lugar el B.H.U. debe de incorporar mejores sistemas de evaluación de riesgo como ser sistemas de “scoring”. Un modelo de “scoring” es en esencia un método estadístico que permite en base a la experiencia acumulada sobre las características de quienes han cumplido sus obligaciones crediticias y quienes no, predecir la probabilidad que un aplicante repague su crédito. Este método, originalmente introducido en la década del cincuenta, internacionalmente se utiliza ampliamente para evaluar créditos al consumo y cada vez es más común en créditos hipotecarios. Si bien no tiene esto por objetivo eliminar al agente de crédito, le dará una guía sobre los casos extremos. La introducción de este método permitirá que el proceso de evaluación de créditos se desarrolle con mayor velocidad, menores costos y mayor objetividad. Este último punto sería a su vez útil como forma de evidenciar y de esa manera dificultar las injerencias políticas.

En general, en cuanto a estas injerencias en las decisiones del B.H.U., es necesario que su dirección deje de estar afectada por presiones-influencias políticas. Para ello, es recomendable que los plazos por los que sus directivos son electos estén desfasados de los períodos parlamentarios.

El tema del descalce financiero es probablemente el más complejo. Definitivamente, el B.H.U. no debe de seguir operando como un banco comercial en cuanto a la captación de depósitos fundamentalmente a corto plazo sino que debe apuntar a fuentes de financiamiento con plazos más prolongados. Para lograr que esto sea posible es fundamental el evitar el descalce en monedas lo que nos lleva a considerar el tema de en que unidades debe el B.H.U. otorgar créditos. La evidencia internacional es mixta al respecto. Existen casos de relativo éxito en la utilización de unidades indexadas (como por ejemplo las UF en Chile) y otras no tan afortunadas (como la UPAC en Colombia). El atarse a un solo tipo de unidades potencia los riesgos que enfrenta la institución en cuestión.

La UR es en esencia una unidad indexada que sigue la evolución del índice medio de salarios. Si, la unidad de ahorro de los agentes es la moneda extranjera y de aquí viene el financiamiento del B.H.U., esto produce necesariamente una fuente de descalce financiero del banco. Utilizar la nueva unidad indexada (UI)- como parecería se está intentando propulsar-que siga la evolución del índice de precios al consumo en lugar del índice medio de salarios, en esencia no soluciona el problema de base. Parecería ser que una forma de evitar los problemas de descalce en moneda sería el nominar los créditos en moneda extranjera. Naturalmente, esto descalzaría a los tomadores de crédito que tienen sus ingresos nominados en pesos y por esta vía se pasaría el efecto al B.H.U. Dadas estas consideraciones parecería ser necesaria la generación de créditos en varias unidades de medidas y no atarse a un tipo de unidades indexadas. Esto por supuesto exigiría el manejo del portafolio de créditos del B.H.U. de manera de diversificar los riesgos de moneda implícita en su cartera.

Un segundo gran grupo de conclusiones tiene que ver con el acceso al crédito hipotecario para vivienda de distintos grupos poblacionales. Identificar los grupos que tienen mayores dificultades de obtención de créditos de vivienda llegando en sus extremos a situaciones de segregación y exclusión es una condición necesaria para la elaboración de propuestas que permitan una más amplia e igualitaria política de créditos.

En este trabajo se realizó una estimación mediante modelos de variable dependiente cualitativa de las probabilidades de acceso a crédito hipotecario y a la propiedad de la vivienda. Hemos encontrado que la cantidad de integrantes del hogar, su nivel de ingreso, la estabilidad del núcleo familiar, la edad del jefe de hogar y la condición de empleado público del jefe de hogar afectan positivamente la probabilidad de obtener un crédito hipotecario de vivienda tal como era esperado. En cambio, la educación del jefe de hogar y la localización en la capital no presentaron resultados robustos. Finalmente, hemos encontrado evidencia de discriminación a favor de hogares encabezados por mujeres. Este último resultado debe de tomarse con cuidado ya que es probable que se deba a problemas de autoselección en la muestra.

Si bien dada la ley de empleados públicos y que el mercado hipotecario está controlado por una institución pública, no es sorprendente que el ser empleado público aumente las probabilidades de obtener un crédito hipotecario o de ser propietario de la vivienda; esto no deja de ser una realidad preocupante. Las rigideces de contratación y despido impuestas por la ley de empleados públicos se traducen en la casi certidumbre de los flujos de fondos futuros de los servidores públicos. Esto es algo que los trabajadores del sector privado no pueden ofrecer a los proveedores de crédito.

La recopilación de las historias de crédito pasado – especialmente en cuanto a la historia positiva reflejando el cumplimiento de los compromisos – puede permitir que los integrantes del sector privado (y también del público) con una historia del cumplimiento de créditos (por ejemplo al consumo) obtengan mejores condiciones de acceso a créditos hipotecarios. Naturalmente esto además redundaría en mayores certidumbres para los oferentes de créditos y en última instancia en

menores tasas de interés. Probablemente, estas historias de crédito deberían de ser consideradas como un bien público y debería el sector público tomar acciones concretas para su desarrollo.

En tercer y último término el funcionamiento adecuado del sistema judicial es una condición necesaria para el desarrollo del sector hipotecario en general y especialmente del sector privado. El sector privado se ha visto discriminado por vía jurídica a favor del BHU en lo que tiene que ver a posibilidades de ejecución de morosos. Los agentes privados ante un caso de incumplimiento deben de pasar por un juicio ejecutivo que conduce a un posterior juicio de remate o directamente al juicio de remate según se haya convenido al momento de realizar el contrato de hipoteca. En cambio el BHU tiene la facultad de realizar ejecuciones extrajudiciales lo que le evitan las engorrosas etapas que se describen en detalle en este documento. El plazo promedio de los privados para llegar al remate judicial desde el momento en que se declara el embargo por parte del juzgado es de 601 días. Estos 20 meses son una cota mínima de los plazos promedios necesarios para ejecutar una garantía hipotecaria. Los costos de este proceso varían según el monto de la hipoteca pero equivalen en nuestros ejercicios entre el 27 y 50% del valor de la hipoteca.

De aquí surgen dos tipos de recomendaciones. En primer lugar y en forma más amplia que lo tratado en este documento, un sistema judicial que funcione en forma ágil es una condición necesaria para el desarrollo de la actividad del sector privado y por lo tanto se deben de tomar medidas generales en esa dirección.

En segundo, la discriminación legal que se ejerce a favor del B.H.U. debe ser eliminada. El otorgar a instituciones públicas prerrogativas especiales en cuanto a aspectos judiciales ha sido relativamente común en la experiencia internacional pasada. Sin embargo, esta misma experiencia internacional sugiere que los mismos no deberían de existir. Las instituciones públicas y privadas que operan en un mismo mercado –en este caso el de los créditos hipotecarios- deben de tener las mismas condiciones para operar y una de ellas fundamental es tener los mismos procedimientos legales para ejecutar las garantías cuando ello sea necesario y esto debe de ser transparente para todos los agentes del mercado.

6. Referencias

Alem de Eaces, J. (1998) “Proceso práctico, proceso extraordinario” Tomo II. Editorial Montevideo.

Amarante, V. y Espino, A. (2001) “La segregación laboral por sexo en el mercado de trabajo del Uruguay (1986-1999)” Instituto de Economía, Universidad de la República DT 3/01.

Amarante V. y Espino A. (2002) “La segregación ocupacional de género y las diferencias en las remuneraciones de los asalariados privados (1990-2000)” Instituto de Economía, Universidad de la República DT 5/02.

Canner, G and Passmore, W (1994) “Residential Lending to Low-Income and Minority Families: Evidence form the 1992 HMDA Data”

Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay, Ley 13.728.

CERES (1991), “Hacia un verdadero mercado de la vivienda: transparencia y equidad” serie Análisis Legislativo, AL7.

Código General del Proceso Ley 15.982.

Código Civil, Ley 16.603.

Decreto regulador Ley de Registros, Decreto 99/98.

Fowler Newton, E. (1996) “Análisis de Estados Contables”. Ediciones Macchi.

Gamarra, J. (1989) “Tratado de derecho civil uruguayo Tomo II”. Tercera Edición, Fundación de Cultura Universitaria.

Harvey, K, Collins, M, Nigro, P, Robinson, B. (2001) “Disparities in Mortgage Lending, Bank Performance, Economic Infuence, and Regulatory Oversight”. Journal of Real Estate Finance and Economics 23:3, 379-410.

Ley de Registro, N° 16.871.

Sebastian, A. y López, J (2001) “Gestión Bancaria. Los nuevos retos en un entorno global” Segunda Edicion, Mc Graw Hill.

Tarigo, E. (1999) “Lecciones de derecho procesal civil según el nuevo Código Tomo III Los procesos de ejecución” Segunda Edición, Fundación de Cultura Universitaria.

Vaz, D (1993) “Sobre el concepto de restricción presupuestaria blanda” CERES Serie Documentos de Trabajo N°12.

Vaz, D y Bugallo, B (1993) “Elementos para la historia del ablandamiento de la restricción presupuestal en el Uruguay” CERES Temas Económico-Sociales N°5

7. Apéndices

7.1. Condiciones de Principales Créditos del BHU

Desde marzo 2002						
Construcción Viviendas Individuales						
	Max % s/v. Venal	Plazo máximo	Tasa	Comisión escritura	Importe Máx	Moneda
Ahorr. Hab.	70	20	Libor +4	3,0%	40000 /48000 /58000 /64000 (*)	US\$
No Ahorristas	70	15	Libor +6	3,5%	27000 /35000 /45000 /48000 (*)	US\$
Préstamos unifamiliares para adquisición de vivienda						
Ahorristas	70	15	Libor +6	3,0%	50000	US\$

(*) 1,2, 3 y 4 dormitorios respectivamente

Desde enero 2001						
Construcción Viviendas Individuales						
	Max % s/v. Venal	Plazo máximo	Tasa	Comisión escritura	Importe Máx	Moneda
Ahorr. Hab.	70	20	Libor +4	3,0%	40000 /48000 /58000 /64000 (*)	US\$
No Ahorristas	70	15	Libor +6	3,5%	27000 /35000 /45000 /48000 (*)	US\$
Préstamos unifamiliares para adquisición de vivienda						
Ahorristas	70	15	Libor +6	3,0%	40000	US\$

(*) 1,2, 3 y 4 dormitorios respectivamente

Desde Octubre 1998								
Construcción Viviendas Individuales								
	Max % s/v. Venal	Plazo máx.	Tasa	Comisión escritura	Cuota mes UR (*2)	Importe Máx	Moneda	Ingreso mín.(UR)
Ahorristas Habilitados	70	20	0,5833%	3,0%	7,75	3000 /3500 /4000 / 4500 (*)	UR	29,81
Matr. Jív., Ahorr. Hab.	85	30	0,5833%	2,0%	6,65	3000 /3500 /4000 / 4500 (*)	UR	20,65
Ahorristas Habilitados	70	20	Libor +4	3,0%		3000 /3500 /4000 / 4500 (*)	(*1)	
Matr. Jív., Ahorr Hab.	85	30	Libor +3	2,0%		3000 /3500 /4000 / 4500 (*)	(*1)	
No Ahorristas	70	15	Libor +6	3,5%		27000 /35000 / 45000 /48000 (*)	US\$	
Préstamos unifamiliares para adquisición de vivienda								
Ahorristas	70	18	0,5833	3,0%	8,15	1800	UR	31,34

(tasa mensual ajustable anualmente)

(*) 1,2, 3 y 4 dormitorios respectivamente, (*1) Importe en UR, préstamo en US\$, (*2)C/1000 de préstamo

Desde Diciembre 1996																					
Adquisición Vivienda Nueva																					
	Max % s/v. Venal	Comisión escritura	Cant. Dorm.	Importe Máx	Moneda	Tasa y plazo varía según zona inmueble.															
Ahorristas Habilitados	65	1,0%	Monoam.	20000	US\$	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zona</th> <th>Plazo max</th> <th>Tasa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>25</td> <td>Libor +3</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>15</td> <td>Libor +6,5</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>20</td> <td>Libor +5,5</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td>25</td> <td>Libor +3,5</td> </tr> </tbody> </table>	Zona	Plazo max	Tasa	I	25	Libor +3	II	15	Libor +6,5	III	20	Libor +5,5	IV	25	Libor +3,5
			Zona	Plazo max	Tasa																
			I	25	Libor +3																
			II	15	Libor +6,5																
			III	20	Libor +5,5																
IV	25	Libor +3,5																			
1	35000	US\$																			
2	45000	US\$																			
3	58000	US\$																			
4	62000	US\$																			
			Garaje	6000	US\$																
No ahorr.	50	2,0%	Monoamb.	15000	US\$	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zona</th> <th>Plazo</th> <th>Tasa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>18</td> <td>Libor +4</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>11</td> <td>Libor +7,5</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>15</td> <td>Libor +6,5</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td>18</td> <td>Libor +4,5</td> </tr> </tbody> </table>	Zona	Plazo	Tasa	I	18	Libor +4	II	11	Libor +7,5	III	15	Libor +6,5	IV	18	Libor +4,5
			Zona	Plazo	Tasa																
			I	18	Libor +4																
			II	11	Libor +7,5																
			III	15	Libor +6,5																
			IV	18	Libor +4,5																
1	27000	US\$																			
2	35000	US\$																			
3	45000	US\$																			
4	48000	US\$																			
			Garaje	5000	US\$																

Desde Setiembre 1993								
Construcción Viviendas Individuales								
	Max % s/v. Venal	Plazo máximo	Tasa (anual)	Comisión escritura	Cuota mes UR (*2)	Importe Máx	Moneda	Ingreso mín. (UR)
Ahorr. Hab. Cat II	75	20	7,0%	2,0%	7,75	3500	UR	29,81
Ahorr. Hab. Cat III	66	15	9%	3,0%	10,14	3500 /4000 /4500 /5000 (*)	UR	39
Ahorr. Hab. Cat IV	50	10	12%	3,0%	14,35	3500 /4500 /5500 /6000 (*)	UR	55,19
Préstamos unifamiliares para adquisición de vivienda								
Ahorristas Cat I-II	70	18	7%	3,0%	8,15	1800	UR	31,34
Ahorristas Cat III-IV	70	15	7%	3,5%	8,99	1800	UR	34,57

(*) 1, 2, 3 y 4 dormitorios respectivamente, (*2)C/1000 de préstamo

Desde Febrero 1993								
Construcción Viviendas Individuales								
	Max % s/v. Venal	Plazo máx.	Tasa anual	Comisión escritura	Cuota mes UR (*2)	Importe Máx	Moneda	Ingreso mín. (UR)
Ahorr. Hab. Cat II	75	20	7%	2,0%	7,75	3500	UR	31
Ahorr. Hab. Cat III	66	15	9%	3,0%	10,14	3500 /4000 /4500 /5000 (*)	UR	40,56
Ahorr. Hab. Cat IV	50	10	12%	3,0%	14,35	3500 /4500 /5500 /6000 (*)	UR	57,4
Préstamos unifamiliares para adquisición de vivienda								
Ahorristas Cat I-II	70	15	8% (*3)	3,0%	9,56	1700	UR	36,77
Ahorr. Cat III-IV	70	15	7% (*3)	3,5%	11,38	1700	UR	43,77

(*) 1, 2, 3 y 4 dormitorios respectivamente, (*2)C/1000 de préstamo ; (*3) reajutable

Desde Diciembre 1991								
Construcción Viviendas Individuales								
	Max % s/v. Venal	Plazo máx.	Tasa anual	Comisión escritura	Cuota mes UR (*2)	Importe Máx	Moneda	Ingreso mín. (UR) (*2)
Ahorr. Hab., Cat II	75	20	7%	2,0%	7,75	3500	UR	31
Ahorr. Hab. Cat III	66	15	9%	3,0%	10,14	3500 /4000 /4500 /5000 (*)	UR	40,56
Ahorr. Hab. Cat IV	50	10	12%	3,0%	14,35	3500 /4500 /5500 /6000 (*)	UR	57,4
Préstamos unifamiliares para adquisición de vivienda (usada)								
Ahorristas	75	15	7%	3,0%	8,99	1500	UR	35,96

(*) 1, 2, 3 y 4 dormitorios respectivamente, (*2)C/1000 de préstamo

Desde Febrero 1987									
Construcción Viviendas Individuales									
	Max % s/v. Venal	Plazo máx.	tasa interés s/esc.	Tasa interés R.Drío	Com. escritura	Cuota mes UR (*2)	Importe Máx	Moneda	Ingreso mín. (UR) (*2)
Ahorr. Hab., Cat II	95	30	5%	3,5%	4,5%	4,5	3500	UR	18
Ahorr. Hab., Cat III	75	18	7%	5%	3,0%	7,03	3500 /4500 /5500 /6000 (*)	UR	28,12
Ahorr. Hab. Cat IV	66	13	8%	6%	3,0%	9,25	3500 /4500 /5500 /6000 (*)	UR	37
Ahorr. Acelerados	90	25	6,5%	4,5%	0,75%	5,57	3000	UR	22,28
No Ahorr. Cat I y II	85	25	7,5%	5,5%	1,0%	6,15	2500	UR	24,6
No Ahorr. Cat III y IV	85	25	7,5%	5,5%	1,0%	6,15	2000	UR	24,6
No Ahorr Viv Econ Pop	85	25	6,0%	4,0%	0,5%	5,28	2000	UR	21
Préstamos unifamiliares para adquisición de vivienda (nueva)									
Ahorristas Cat II	66	25	7%	5%	1,0%	5,85	1500	UR	23,4
Ahorristas Cat III	66	18	9%	5%	3,0%	8,75	3032 /3960 /4968 /5984 (*)	UR	35
Ahorristas Cat IV	66	13	9%	8%	3,0%	10,33	3032 /3960 /4968 /5984 (*)	UR	41,32
Préstamos unifamiliares para adquisición de vivienda (usada)									
Ahorristas	75	25	7%	5%	3,0%	5,85	1500	UR	23,4

(*) 1, 2, 3 y 4 dormitorios respectivamente, (*2)C/1000 de préstamo

Desde Construcción o Adquisición Viviendas								
	Max % s/v. Venal	Plazo máx.	tasa interés	Com. escritura	Cuota mes UR (*2)	Importe Máx	Moneda	Ingreso mín. (UR) (*2)
Construcción Cat II	75	10	8%	1%				
Construcción Cat III	66	9	12%	3%		3126 /3990 /4908 /5820 (*)	UR	
Construcción Cat IV	66	6	12%	3%		3126 /3990 /4908 /5820 (*)	UR	
Const. Viv. Econ. Pop	75	12	6%	1,0%				
Ad. Viv nueva Cat II	66	9	9%	1,0%				
Ad. Viv nueva Cat III	66	9	12%	3,0%		2084 /2660 /3272 /3880 (*)	UR	
Ad. Viv nueva Cat IV	66	6	12%	3,0%		2084 /2660 /3272 /3880 (*)	UR	
Ahorr. Hab. Cat II	95	30	5%	4,5%	4,5	3500	UR	18
Ahorr. Hab. Cat III	75	18	7%	3,0%	7,03	3500 /4500 /5500 /6000 (*)	UR	28,12
Ahorr. Hab., Cat IV	66	13	8%	3,0%	9,25	3500 /4500 /5500 /6000 (*)	UR	37
Ahorr. Acelerados	90	25	7%	0,75%	5,57	3000	UR	22,28
No Ahorr. hasta Cat II	85	25	8%	1,0%	6,15	2500	UR	24,6
No Ahorr. hasta Cat IV	85	25	8%	1,0%	6,15	2000	UR	24,6
No Ahorr Viv Econ Pop	85	25	6%	0,5%	5,28	2000	UR	21
Préstamos unifamiliares para adquisición de vivienda (nueva)								
Ahorristas Cat II	66	25	7%	1,0%	5,85	1500	UR	23,4
Ahorristas Cat III	66	18	9%	3,0%	8,75	3032 /3960 /4968 /5984 (*)	UR	35
Ahorristas Cat IV	66	13	9%	3,0%	10,33	3032 /3960 /4968 /5984 (*)	UR	41,32
Préstamos unifamiliares para adquisición de vivienda (usada)								
Ahorristas	75	25	7%	3,0%	5,85	1500	UR	23,4

(*) 1, 2, 3 y 4 dormitorios respectivamente, (*2)C/1000 de préstamo

Desde Junio 79 Construcción o Adquisición Viviendas								
	Max % s/v. Venal	Plazo máx.	tasa interés	Com. escritura	Cuota mes UR (*2)	Importe Máx	Moneda	Ingreso mín. (UR) (*2)
Construcción Cat II	75	20	7%	1%				
Construcción Cat III	66	12	9%	3%		3126 /3990 /4908 /5820 (*)	UR	
Construcción Cat IV	66	9	9%	3%		3126 /3990 /4908 /5820 (*)	UR	
Cons. Viv. Econ. Pop	75	18	6%	1,0%				
Ad. Viv nueva Cat II	66	20	7%	1,0%				
Ad. Viv nueva Cat III	66	12	9%	3,0%		2084 /2660 /3272 /3880 (*)	UR	
Ad Viv nueva Cat IV	66	9	9%	3,0%		2084 /2660 /3272 /3880 (*)	UR	
Ahorr. Hab. Cat II	95	30	5%	4,5%	4,5	3500	UR	18
Ahorr. Hab Cat III	75	18	7%	3,0%	7,03	3500 /4500 /5500 /6000 (*)	UR	28,12
Ahorr. Hab. Cat IV	66	13	8%	3,0%	9,25	3500 /4500 /5500 /6000 (*)	UR	37
Ahorristas Acelerados	90	25	7%	0,75%	5,57	3000	UR	22,28
No Ahor. Hasta Cat II	85	25	8%	1,0%	6,15	2500	UR	24,6
No Ahorr. Hasta Cat IV	85	25	8%	1,0%	6,15	2000	UR	24,6
No Ahorr Viv.Econ Pop	85	25	6%	0,5%	5,28	2000	UR	21
Préstamos unifamiliares para adquisición de vivienda (nueva)								
Ahorristas Cat II	66	25	7%	1,0%	5,85	1500	UR	23,4
Ahorristas Cat III	66	18	9%	3,0%	8,75	3032 /3960 /4968 /5984 (*)	UR	35
Ahorristas Cat IV	66	13	9%	3,0%	10,33	3032 /3960 /4968 /5984 (*)	UR	41,32
Préstamos unifamiliares para adquisición de vivienda (usada)								
Ahorristas	75	25	7%	3,0%	5,85	1500	UR	23,4

(*) 1, 2, 3 y 4 dormitorios respectivamente

7.2. Procedimientos Judiciales para ejecutar una Hipoteca

En esta sección, los plazos que se establecen son los que la ley uruguaya marca para los procedimientos. En caso de no hacer referencia específica a un plazo se debe a que el mismo no está establecido legalmente. Esto implica en la práctica que el plazo puede ser muy breve o sumamente extenso.

a) Demanda de Ejecución

En la etapa inicial del proceso de ejecución se distingue en primer lugar la demanda de ejecución que es seguida inmediatamente por el examen por parte del tribunal del título de ejecución.

b) Estudio del Título de Ejecución (Hipoteca)

Un título es potencialmente ejecutable de acuerdo con el derecho uruguayo si en él se reclama una cantidad de dinero líquida y exigible. El tribunal luego de examinar el título decide si el mismo es suficiente. En este caso, el tribunal dicta una resolución ordenando llevar adelante la ejecución solicitada y encomienda el embargo. Si el tribunal considera que el título no es suficiente, por no reunir todos los requisitos necesarios, resolverá denegar la ejecución solicitada. Esta sentencia pone fin al proceso y hace imposible su continuación, pudiendo ser apelada por el ejecutante.

c) Embargo decretado e inscripción del mismo

Si el embargo es decretado²¹, el solicitante debe presentar dicha resolución para inscribir el mismo en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria del lugar del bien. Una vez realizado esto se notifica al deudor que se ha embargado el bien en cuestión y que se pretende rematar el mismo. Éste tiene diez días hábiles para defenderse (oponer excepciones), previendo la ley sólo dos defensas posibles: pago de la obligación, o inhabilidad del título (nulidad del título), cuando carece de los requisitos esenciales para su validez. Asimismo se entiende que existe inhabilidad del título, cuando hubiere existido una quita (disminuye el monto de la obligación) o una espera (que la hace momentáneamente inexigible). De admitir el tribunal dichas defensas se convocará a las partes a audiencia en la cual se decidirá, siendo dicha resolución apelable.

d) Tasación

Trabado el embargo, se deben tasar los bienes, salvo que en el contrato de hipoteca (título), se hubiere establecido la venta al mejor postor. Dicha tasación consiste simplemente en la agregación de una constancia catastral con el valor del bien, siendo la Dirección Nacional de Catastro la que establece los valores de los inmuebles.

e) Entrega de Títulos

Efectuada la tasación se intimará al ejecutado la entrega de los títulos del bien y si no lo cumpliera en un plazo de tres días, será arrestado y conducido ante el tribunal de la ejecución, el cual lo interrogará personalmente pudiendo someterlo a la justicia penal sin perjuicio de imponerle una conminación periódica hasta tanto no efectúe la entrega de los títulos. En el caso de que los títulos estén en poder de un tercero se procede en igual forma. En caso de que los títulos de propiedad se hayan extraviado se podrá acompañar por el propio ejecutante, copia simple autenticada obtenida de la matriz del escribano actuante y certificado del Registro de la Propiedad, que acredita que el ejecutado sigue siendo el titular del inmueble.

Aunque el ejecutante en la demanda ha pedido la venta del bien en remate público a esta altura del procedimiento nuevamente debe solicitarla.

²¹ En la estimación empírica de plazos, comenzamos a medir los plazos que toma la ejecución a partir de este momento donde el embargo es resuelto por el juez.

f) Remate

Paso seguido, el tribunal ordena el remate sobre la base de las dos terceras partes de la tasación o al mejor postor si así se hubiere acordado y designa el rematador.

El remate es precedido según criterio del tribunal, de uno a cinco anuncios en el Diario Oficial²² así como anuncios en un periódico del lugar donde se celebrará el remate. Dicho anuncio debe contener a) la identificación del expediente judicial, b) el día y lugar del remate, c) la individualización del bien a rematarse, d) la base del remate, o en su caso, si éste se realiza sin ella y al mejor postor, e) el nombre del rematador, f) la seña que debe consignar el mejor postor en el acto de remate (no inferior al 10% del precio ofertado), así como la comisión y tributos a cargo del comprador, g) la mención del lugar donde se encuentran los títulos de propiedad a disposición de los interesados, para su consulta. En el inmueble, se debe colocar un cartel que anuncie el remate y h) las prevenciones (advertencias) que la secretaría del tribunal haga notar.

El rematador debe informar al tribunal, por lo menos diez días antes del remate, la fecha de éste (aunque en la práctica es el tribunal el que comunica al rematador) y la publicidad que se hará, la cual deberá adecuarse a los usos y costumbres.

La diligencia del remate es practicada por el martillero designado y puede ser presidida por el tribunal o alguno de sus funcionarios especializados (actuuario, secretario o alguacil), según se haya dispuesto.

Cumplido el remate se debe documentar en un acta lo actuado en él. Dentro de los diez siguientes, el rematador deberá rendir cuentas de lo actuado, y acompañar el acta de la diligencia, los comprobantes de los gastos efectuados y el certificado del depósito de la seña, pudiendo descontar de la misma las sumas gastadas (con cargo de devolución si su rendición no resultare aprobada), así como la comisión que corresponda según el arancel fijado por la Suprema Corte de Justicia.

Acto seguido, el tribunal procederá a dictar una resolución por la que aprobará el acto del remate y las cuentas del mismo.

Si en el remate no hubiese oferentes, se puede sacar nuevamente el bien a la venta sobre la base de la mitad de la tasación (en caso de que no se hubiere sacado al mejor postor). Si en el segundo remate no hubiere interesados, el bien será adjudicado al ejecutante en pago de su crédito no debiendo pagar seña, a menos que éste prefiera renunciar a tal derecho, y tomar a su cargo todos los gastos de la ejecución en cuyo caso conservará su crédito contra el deudor por el monto originario más los gastos de la ejecución abonados.

g) Entrega del Saldo de Precio

Aprobado el remate, el tribunal fija el plazo para entregar el saldo de precio. Si ese plazo fuera menor de sesenta días, el mejor postor debe depositar el saldo nominal, es decir, precio de remate menos la seña entregada a cuenta. Si en cambio, el plazo fijado fuera mayor de sesenta días y el mejor postor quiere utilizarlo, su pago del saldo de precio es reajustado.

²² Estos anuncios son los que nos permiten construir el universo de estudio de la sección empírica de plazos. Allí tomamos el remate como etapa terminal en la ejecución de la garantía, aunque como se verá hay etapas siguientes que se deben cumplir. En este sentido nuestros resultados son una cota mínima a los plazos para cumplir con la ejecución hipotecaria.

Dicho plazo puede ser suspendido a pedido del mejor postor, en caso de que aparezcan impedimentos (por ejemplo para escriturar) que no le sean naturalmente imputables al comprador.

Si no se efectúa el depósito del saldo de precio en el plazo marcado por el tribunal, éste fija un segundo plazo que no podrá exceder de la mitad del anterior, y transcurrido el mismo si persiste el incumplimiento, el tribunal debe anular el remate y disponer se realice nuevamente. El mejor postor que hubiera desistido deberá pagar los gastos del remate anulado y los daños y perjuicios causados.

h) Escrituración de la Propiedad

La escritura pública es realizada por el escribano designado por el mejor postor sin intervención del ejecutado que es suplido por el tribunal. Si el escribano no la realiza dentro del plazo que fija el tribunal (prorrogable por única vez), éste nombrará de oficio a otro y fijará un nuevo plazo (no prorrogable) bajo pena de declarar nulo el remate y de que sean de cargo del comprador los gastos del mismo más los daños y perjuicios ocasionados.

i) Levantamiento de Embargos

A esta altura, el tribunal dejará sin efecto todos los embargos existentes sobre el bien rematado y lo deberá comunicar a los tribunales en los que otros acreedores hubieran solicitado embargos. Este levantamiento no es absoluto puesto que subsiste el embargo sobre el precio de la enajenación (menos los gastos del Remate, costas (tributos) y costos (honorarios)), ante el caso de que alguno de los embargantes del bien pruebe ante el tribunal notificado, tener un mejor derecho que el ejecutante. Esto puede deberse por ejemplo a haber inscripto en el Registro de la Propiedad un embargo o una hipoteca antes que aquél.

De ser así, dicho acreedor debe, en el plazo de diez días desde su notificación presentar la liquidación de su crédito, y si es aprobada se comunicará al tribunal actuante en el proceso de ejecución de que se trata. Dicho tribunal debe retener el importe del crédito y lo mantendrá a disposición del acreedor preferente.

j) Liquidación del Crédito

Una vez cumplida la escrituración corresponde la liquidación del crédito. El ejecutante presenta esta liquidación a la oficina actuaria quien formula la liquidación que somete a aprobación del tribunal.

La ley prevee que primero deben pagarse las costas (tributos) y luego los honorarios del abogado y procurador del ejecutante y, con el remanente, deberá pagarse el crédito del ejecutante (más intereses) y el de otros acreedores en orden de preferencia. En caso de existir sobrante, le será entregado al deudor.

7.3. Plazos de Ejecución de Garantías Hipotecarias por Juzgado

Tabla 15. Demoras en la ejecución de la garantía hipotecaria por Juzgado Letrado (días)									
Juzgado		Embargo Insc.-Res,	Remate - Emb .Insc.	Remate - Emb. Res.	Juzgado	Embargo Insc.-Res,	Remate - Emb .Insc.	Remate - Emb. Res.	
1	Media	78	787	864	12	Media	37	419	456
	Máx	324	2106	2191		Máx	70	537	554
	Mín	21	197	218		Mín	17	322	351
	Casos	10	10	10		Casos	5	5	5
2	Media	39	840	879	13	Media	31	599	630
	Máx	55	1197	1252		Máx	45	884	918
	Mín	25	417	442		Mín	21	383	404
	Casos	3	3	3		Casos	6	6	6
3	Media	62	469	531	14	Media	53	595	647
	Máx	163	908	1071		Máx	162	966	1019
	Mín	17	152	193		Mín	13	161	239
	Casos	4	4	4		Casos	11	11	11
4	Media	56	647	703	15	Media	31	678	709
	Máx	132	1191	1323		Máx	72	971	995
	Mín	15	357	372		Mín	15	285	357
	Casos	3	3	3		Casos	6	6	6
5	Media	66	560	626	16	Media	36	471	507
	Máx	114	1360	1388		Máx	76	1360	1382
	Mín	22	72	186		Mín	20	166	196
	Casos	10	10	10		Casos	12	12	12
6	Media	67	630	697	17	Media	42	431	473
	Máx	125	1152	1277		Máx	127	886	901
	Mín	14	374	442		Mín	15	238	275
	Casos	5	5	5		Casos	14	14	14
7	Media	35	385	420	18	Media	27	427	454
	Máx	86	704	753		Máx	63	668	689
	Mín	12	75	141		Mín	12	274	286
	Casos	13	13	13		Casos	6	6	6
8	Media	33	329	362	19	Media	27	513	540
	Máx	92	514	606		Máx	48	742	760
	Mín	10	244	255		Mín	18	394	426
	Casos	8	8	8		Casos	7	7	7
9	Media	51	597	647	20	Media	32	543	575
	Máx	67	1104	1132		Máx	60	660	720
	Mín	28	201	259		Mín	19	401	426
	Casos	4	4	4		Casos	5	5	5
10	Media	25	774	800	21	Media	19	352	371
	Máx	56	1037	1093		Máx	19	352	371
	Mín	9	576	603		Mín	19	352	371
	Casos	4	4	4		Casos	1	1	1
11	Media	36	993	1029	22	Media	71	749	820
	Máx	76	1559	1581		Máx	71	749	820
	Mín	10	699	709		Mín	71	749	820
	Casos	3	3	3		Casos	1	1	1

Fuente: Elaboración propia

Tabla 15 (cont). Demoras en la ejecución de la garantía hipotecaria por Juzgado de Paz (días)				
Juzgado		Embargo Insc.-Res,	Remate - Emb .Insc.	Remate - Emb. Res.
P3	Media	6	246	252
	Casos	1	1	1
P4	Media	37	872	908
	Casos	2	2	2
P5	Media	17	301	318
	Casos	1	1	1
P7	Media	18	1205	1223
	Casos	2	2	2
P9	Media	144	241	385
	Casos	1	1	1
P10	Media	44	543	587
	Casos	1	1	1
P13	Media	12	568	580
	Casos	1	1	1
P18	Media	28	180	208
	Casos	1	1	1
P26	Media	27	799	826
	Casos	1	1	1
P27	Media	29	1058	1087
	Casos	1	1	1
P36	Media	40	829	869
	Casos	1	1	1
P38	Media	73	441	514
	Casos	1	1	1

Fuente: Elaboración propia