

CRÉDITO DE VIVIENDA DE INTERÉS “SOCIAL” Alcances y vacíos en el D.S. 1842

César Romero Padilla
Docente-Investigador IESE-UMSS

El 21 de agosto de 2013, tras 20 años de vigencia de la Ley de Bancos y Entidades Financieras (Ley 1488), fue promulgado por el Presidente Evo Morales la Ley de Servicios Financieros (Ley 393). En este marco, el 18 de diciembre de 2013 se promulgó el Decreto Supremo (D.S.) 1842, cuyo objeto, según el Art. 1, es establecer el régimen de tasas de interés activas para el financiamiento destinado a vivienda de interés social y determinar los niveles mínimos de cartera de créditos para los préstamos destinados al sector productivo y de vivienda de interés social que deberán mantener las entidades de intermediación financiera.

Aunque el D.S. 1842 establece sus alcances, sin embargo también se observa que deja algunos vacíos (por reglamentarse o no), algunos de los cuales, si bien se han venido coordinando entre la Asociación de Bancos (ASOBAN) y la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), las Resoluciones a las que se arribaron no necesariamente se han socializado lo suficiente a nivel de las entidades financieras y, menos aún, al público en general. Esta situación ha generado que las entidades financieras no manejen una información completa y/o actualizada, y en espacios, como la reciente 2ª Feria del Crédito (llevada a cabo entre el 13 y 16 de marzo en el Campo Ferial de nuestra ciudad), solo se obtenga información parcial y no necesariamente actualizada por parte de los potenciales prestatarios.

En este marco, en lo que sigue se tratará de abordar un par de alcances del D.S. 1842 con sus correspondientes vacíos.

ALGUNOS ALCANCES DEL D.S. 1842

Un primer alcance contemplado en el D.S. 1842, en la parte Considerando, haciendo alusión al Anexo de la Ley 393, hace referencia a solo dos requisitos: 1) que el interesado o potencial prestatario no tenga vivienda y, 2) que la vivienda no se destine a fines comerciales, es decir, que la vivienda vaya a cubrir el déficit habitacional de la familia.

Otro Alcance, según el Art. 3, numeral I del D.S. 1842, señala que las tasas anuales máximas para créditos con destino a vivienda de interés social, que deben otorgar todas las entidades financieras reguladas, estarán en función del valor (en UFV) de dicha vivienda conforme al siguiente cuadro, que calculado con la UFV de fecha 31/03/2014 (1,92925), equivaldría a los siguientes montos límites en nuestra moneda o en dólares de los Estados Unidos (USD):

Cuadro 1: Montos y tasas de interés para el crédito de vivienda de interés “social”

Valor comercial vivienda de interés “social”	Tasa interés anual	Ingreso requerido por mes (*)
Igual o menor a UFV 255.000 - Bs. 491.959 o USD 70.684	5,5%	hasta Bs. 7.500
De UFV 255.001 a 380.000 - Bs. 733.115 o USD 105.333	6,0%	hasta Bs. 10.500
De UFV 380.001 a 460.000 - Bs. 887.455 o USD 127.508	6,5%	más de Bs. 10.500

(*) Según el Ministro de Economía y Finanzas Públicas, Luis Arce Catacora (La Razón, 21/12/2013).

Según el Art. 3, numeral II del D.S. 1842, las anteriores tasas de interés (reguladas) no incluyen el costo de seguro de desgravamen, formularios ni ningún otro recargo, los que en todos los casos estarán sujetos a reglamentación de la ASFI.

Al respecto, es importante también señalar que a las anteriores tasas de interés reguladas no se añadirá la Tasa de Referencia (TRe), que obtiene el Banco Central de Bolivia de las tasas que pagan las entidades financieras a los ahorristas por los depósitos a plazo fijo.

ALGUNOS VACÍOS DEL D.S. 1842

Uno de los vacíos que se observa en el D.S. 1842, tiene que ver con los requisitos, que solo hace referencia a que el prestatario no tenga vivienda y que la vivienda no se destine a fines comerciales, aunque este último requisito se habría acordado entre la ASOBAN y la ASFI en sentido de que la vivienda a ser adquirida, puede contar con una

actividad comercial de menor escala o pequeño negocio (equivalente hasta el 30% del valor de la vivienda), actividad que permita generar algún tipo de ingresos para cubrir una parte de la deuda, siempre preservando el espíritu del crédito de vivienda de interés "social", que es satisfacer la necesidad habitacional de la familia.

Si bien el D.S. 1842 no contempla más requisitos, parece que la ASFI dejó en manos del sistema financiero otros requisitos que, según la ASOBAN, normalmente se solicita al prestatario.

En este marco, las entidades financieras han señalado que exigen diferentes requisitos, dependiendo de si tratan de personas *dependientes* o *independientes*. En el primer caso, se solicitan en general los siguientes requisitos: 1) certificado de Derechos Reales o Declaración Jurada de Bienes que avale no poseer vivienda propia, 2) demostrar que puede aportar el 20% del valor del inmueble (cuota de inicio), 3) demostrar capacidad de pago (con papeletas de pago, aportes AFP, certificado de trabajo), 4) documentos legales del inmueble que posibilite una primera hipoteca. En el caso de los *independientes*, además de los requisitos 1, 2 y 4 señalados para los dependientes, la demostración de la capacidad de pago se lo debe realizar con fotocopia de NIT, libro de ventas, facturas y/o recibos y balances anuales (requisitos que pueden variar un poco dependiendo de la actividad comercial) (Los tiempos, suplemento 2ª Feria del Crédito, pág. 5, 13/03/2014).

Respecto a la capacidad de pago, el D.S. 1842 (Art. 7), señala que la ASFI establecerá mediante reglamento (hasta la fecha inexistente) relaciones mínimas entre el monto de la amortización del crédito y el ingreso familiar para cada rango de valor de la vivienda, aspecto que parece haberse dejado en manos del sistema financiero.

Otro vacío del D.S. 1842 tiene que ver con el costo adicional a la tasa de interés activa del crédito de vivienda de interés social, adicional ya sea al 5.5%, 6% o 6.5%. Este costo adicional hace referencia al costo de seguro de desgravamen, formularios o recargos, los que en todos los casos debían estar sujetos a una reglamentación de la ASFI.

La ausencia de la reglamentación hasta la fecha, ha llevado a que en el sistema financiero se presenten diferentes costos adicionales, es decir, las tarifas de los seguros varían de acuerdo con la entidad

financiera, el monto del préstamo y la aseguradora que contratan las entidades financieras.

En este escenario, la ASFI ha presentado información (Cuadro 2) sobre las solicitudes de crédito desde la emisión del D.S. 1842, donde se puede advertir el alto porcentaje de solicitudes rechazadas, además que las solicitudes de nuevos créditos (aprobados) no necesariamente han significado desembolsos efectivos.

Cuadro 2: Situación de las solicitudes de crédito de vivienda de interés "social" al 19/02/2014

Situación y número de créditos	%	Monto (millones USD)
Nuevos créditos 763	35,72	27,6
Créditos antiguos (migración de créditos) 416	19,48	15,9
Solicitudes rechazadas 957	44,80	0,0
Total solicitudes 2,136	100,00	43,5

Fuente: Elaboración propia, con base a la ASFI.

CONSIDERACIONES FINALES

De lo expuesto en los anteriores acápite y según la ASOBAN, se deduce que las reglas del juego (requisitos) para obtener un crédito de vivienda de interés social no se diferencian de las que normalmente se han venido exigiendo para otorgar créditos de vivienda antes de la promulgación de la Ley de Servicios Financieros (21/08/2013) y de la promulgación del D.S. 1842, que reglamenta el crédito de vivienda de interés social, excepto a nivel de la tasa de interés activa, que ahora es fija (5.5%, 6% o 6.5%) y no incluye la tasa de referencia (TRe), que sí se añadía anteriormente a la tasa de interés activa (que por tanto era variable).

Desde este punto de vista, algunas preguntas que quedan en el aire son: ¿qué de social tiene el crédito de vivienda de interés "social"? ¿El acogerse a una tasa de interés fija, sin TRe, le hace "social" al crédito de vivienda?. Finalmente, es posible solucionar un problema social, como la vivienda, a través del mercado (sistema financiero privado que se desempeña dentro una lógica de obtención de utilidades o ganancias) o el Estado (que debe preocuparse por la equidad social) debería cubrir (subsidiar?) parte del costo total, si la intención es llegar a familias de bajos ingresos, los que seguramente no podrán cumplir con algunos requisitos como la cuota inicial del 20% del valor total de la vivienda?, más aún si se considera que aproximadamente el 85% de los asalariados tienen un ingreso menor a Bs. 5.000 (Viceministro de Pensiones y Servicios Financieros, Economía Bolivia, 24/12/2013, en Bolsa, Banca y Finanzas).