

## **EL IMPACTO DE LA CREACIÓN DE LOS FONDOS DE GARANTÍA DE CRÉDITOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

En el marco de la política financiera adoptada en la última década, la Ley de Servicios Financieros estableció la priorización de canalización de recursos a determinados sectores de la población (créditos a sectores productivos y para vivienda de interés social). Para este fin se adoptaron medidas orientadas a la fijación de niveles mínimos de cartera que las Entidades de Intermediación Financiera (EIF) deben alcanzar, la determinación de tasas de interés máximas y la constitución de fondos de garantía; esta última con un importante impacto en el ámbito de los préstamos de vivienda de interés social.

Mediante Decreto Supremo Nº 2137 de 9 de octubre de 2014 se estableció que todos los bancos múltiples destinen el seis por ciento (6%) de sus utilidades netas de la gestión 2014 para la creación del Fondo de Garantía de Créditos de Vivienda de Interés Social. Este fondo tiene las siguientes características:

- Tiene por objeto garantizar la parte del financiamiento que suple al aporte propio requerido a los solicitantes de crédito de vivienda de interés social;
- Los aportes al fondo de garantía son de carácter irrevocable y definitivo; constituyen una disposición absoluta en términos contables y jurídicos, por lo que no pueden ser registrados bajo ninguna forma de activo;
- Los recursos del fondo de garantía constituyen un patrimonio autónomo, independiente de la EIF constituyente, debiendo ser administrados y contabilizados en forma separada;
- Su administración está a cargo de la EIF constituyente;
- Puede otorgar coberturas totales de riesgo crediticio hasta el 20% del crédito de vivienda de interés social cuando el financiamiento cubra el valor total de la compra de vivienda objeto del crédito, u otro propósito enmarcado en el concepto de vivienda de interés social de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente;
- La garantía otorgada cubre únicamente el componente de capital y no los intereses ni ningún otro concepto;
- La garantía otorgada no tiene costo para el prestatario;
- El fondo es capaz de soportar hasta 10 veces su valor para otorgar garantía.

En condiciones normales, para el acceso a un crédito de vivienda, se requiere al cliente una contraparte de alrededor del 20% del valor comercial del inmueble que genera la operación crediticia; en consecuencia, los consumidores financieros que contaban con la capacidad de pago suficiente podían verse impedidos de acceder a un préstamo de estas características. Con la constitución de los fondos de

garantía de vivienda de interés social esa limitación fue superada y las EIF están en la capacidad de financiar el 100% de un crédito de vivienda de interés social.

Con base en las utilidades de la gestión 2014, en 2015 los bancos múltiples constituyeron fondos de garantía para vivienda de interés social por un total de Bs105 millones (Cuadro 1).

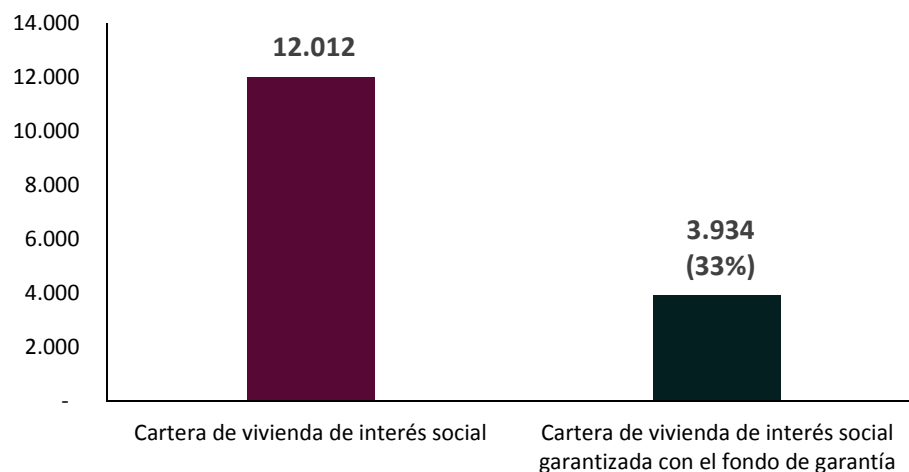
**Cuadro 1**  
**Bancos múltiples: Fondos de garantía de vivienda de interés social constituidos en 2015**  
**(en millones de bolivianos)**

<b>Entidad</b>	<b>Patrimonio autónomo constituido</b>
BIS	18
BME	15
BNB	14
BSO	11
BCR	10
BUN	9
BIE	7
BPR	5
BFS	5
BEC	5
BGA	4
BFO	2
BDB	1
<b>Total</b>	<b>105</b>

Fuente: Información financiera reportada por las EIF a ASFI.

La implementación de los fondos de garantía de vivienda de interés social tuvo un impacto relevante en la dinámica de colocación de créditos de vivienda de interés social en las dos últimas gestiones. A febrero de 2017, los créditos de vivienda de interés social cuya contraparte del 20% de aporte propio del prestatario fue cubierto con el fondo de garantía creado representaron aproximadamente el 33% de la cartera de créditos nuevos y renegociados (Gráfico 1). Al cierre de febrero de 2017 el uso del saldo total de los fondos de garantía alcanzó aproximadamente a 62% y dos entidades habrían agotado la capacidad del fondo que administran.

**Gráfico 1**  
**Cartera de vivienda de interés social total (\*) y garantizada con el fondo de garantía**  
**(en millones de bolivianos)**  
**Al 28 de febrero de 2017**



(\*) Corresponde a créditos nuevos y renegociados

Lo señalado en los párrafos precedentes muestra el impacto positivo de la creación de los fondos de garantía en la colocación de créditos que permitió incrementar la cartera de vivienda de interés social y favorece principalmente a los consumidores financieros con limitaciones para cubrir el aporte propio al momento de adquirir, a través de un préstamo, un inmueble que tenga características de vivienda de interés social.