



CREDITO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

La Ley N°393 de Servicios Financieros establece la regulación de las tasas de interés activas por parte del Órgano Ejecutivo del nivel central del Estado, para los financiamientos destinados al sector productivo y vivienda de interés social.

La ley define vivienda de interés social como “aquella única vivienda sin fines comerciales destinada a los hogares de menores ingresos, cuyo valor comercial o costo final para su construcción incluido el valor del terreno no supere UFV400.000.- (Cuatrocientos Mil Unidades de Fomento a la Vivienda) cuando se trate de departamentos y de UFV460.000.- (Cuatrocientos Sesenta Mil Unidades de Fomento a la Vivienda) para casas. Sin embargo, estos valores podrían ser ajustados por el gobierno del nivel central del Estado mediante Decreto Supremo”.

En aplicación de la Ley, el Órgano Ejecutivo emitió el Decreto Supremo N°1842, de 23 de diciembre de 2013, mediante el cual se fija el nivel de las tasas máximas de interés para el Crédito de Vivienda de Interés Social y el establecimiento de niveles mínimos de cartera.

La tasa de interés para crédito de vivienda de interés social fue fijada en el rango del 5.5% y el 6.5%; y se determina en función del valor comercial de la vivienda, definida por un perito profesional.

En observancia del Decreto Supremo N°1842, la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), emitió normativa prudencial, en la que se establece los umbrales mínimos para el ratio “monto de la amortización ingreso familiar” que deben ser considerados en la evaluación crediticia de los préstamos destinados a vivienda de interés social. Con este fin, se distinguen dos tipos de crédito: a) el crédito hipotecario de vivienda de interés social y b) el crédito de vivienda de interés social sin garantía hipotecaria. A continuación se destacan los aspectos más relevantes de estos dos tipos de crédito.

- a) Los créditos hipotecarios de vivienda de interés social, podrán ser destinados a: i) adquisición de terreno para la construcción de vivienda; ii) compra de vivienda individual o en propiedad horizontal, iii) construcción de vivienda individual y iv) refacción, remodelación, ampliación, mejoramiento de vivienda individual o en propiedad horizontal. La garantía es la misma del destino del crédito y debe encontrarse hipotecada en primer grado a favor de la EIF.

A fin de dar cumplimiento al criterio fundamental para la otorgación de cualquier tipo de crédito, que es la evaluación de la capacidad de pago, la entidad financiera debe contar con

políticas de evaluación para deudores dependientes o independientes a fin de establecer el ingreso familiar. Para este tipo de operación se considerará como plazo máximo 20 años.

- b) Los créditos de interés social sin garantía hipotecaria podrán ser destinados a: a) construcción, b) refacción, remodelación, ampliación, mejoramiento de vivienda individual o en propiedad horizontal y c) anticrético. Este tipo de crédito no puede exceder los 60 meses de plazo y está destinado a personas dependientes e independientes. En cualquier caso, las entidades deben contar con tecnología crediticia apropiada para otorgar y monitorear este tipo de crédito, que permita demostrar la capacidad de pago y situación patrimonial, se determine la recurrencia y estabilidad de los ingresos, que no podrán ser menor a 12 meses continuos. Asimismo, el servicio de la deuda más los intereses no deben comprometer más del 30% de los ingresos familiares, incluyendo en este cálculo el servicio de otras obligaciones directas o el eventual honramiento de garantías concedidas a terceros en favor de entidades del sistema financiero.

Para acceder a un crédito con destino anticrético, éste debe estar instrumentado mediante documento público y encontrarse debidamente inscrito en el registro correspondiente, debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

- El plazo del contrato de préstamo no debe superar el plazo del contrato de anticrético.
- El valor comercial del inmueble, la tasa de interés, así como las relaciones máximas serán los mismos que para un crédito de vivienda de interés social con garantía hipotecaria.
- Se limita al financiamiento de un único contrato de anticrético, suscrito por el prestatario, el cual no debe estar destinado a fines comerciales.

A fin de verificar la no propiedad de algún bien inmueble, previo a la otorgación del crédito vivienda de interés social ya sea hipotecario o sin garantía hipotecaria, el deudor debe presentar el "Certificado Nacional de no Propiedad", emitido por Derechos Reales.

Es posible la renegociación del crédito de vivienda, para aquellos créditos que fueron otorgados antes de la emisión del reglamento, los cuales podrían ser nuevamente negociados y adaptados a las características establecidas para el financiamiento de los créditos de Vivienda de Interés Social.

Finalmente, desde la emisión del Reglamento de ASFI, el 10 de enero de 2014, al 31 de mayo de 2014, se cuenta con 2,616 operaciones nuevas, con un saldo desembolsado de 92.5 millones de dólares estadounidenses. También fueron renegociados y reclasificados 9,758 operaciones antiguas, correspondiente a 326 millones de dólares estadounidenses.