

EL CRÉDITO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL LOGRÓ UN REPUNTE EN CRÉDITOS DE VIVIENDA EN SU PRIMER QUINQUENIO

La Constitución Política del Estado Plurinacional de Bolivia establece en el párrafo I del artículo 19, que toda persona tiene derecho a un hábitat y vivienda adecuada, que dignifiquen la vida familiar y comunitaria.

En ese marco, la Ley N° 393 de Servicios Financieros (LSF) en el inciso f) del artículo 17 establece que entre los objetivos de la regulación y supervisión financiera, se encuentra el controlar el financiamiento destinado a satisfacer las necesidades de vivienda de las personas, principalmente la vivienda de interés social para la población de menores ingresos. Para ello, introduce el concepto de Vivienda de Interés Social (VIS), refiriéndose a aquella única vivienda sin fines comerciales destinada a los hogares de menores ingresos, cuyo valor comercial o el costo final para su construcción incluido el valor del terreno, no supere UFV400.000.- (Cuatrocientas Mil Unidades de Fomento a la Vivienda) cuando se trate de departamento y de UFV460.000.- (Cuatrocientas Sesenta Mil Unidades de Fomento a la Vivienda) para casas.

Por su parte, el Decreto Supremo N° 1842 de 18 de diciembre de 2013, establece el régimen de tasas de interés activas para el financiamiento destinado a vivienda de interés social¹ y determina los niveles mínimos de cartera de créditos² para los préstamos que deben mantener las entidades de intermediación financiera. Para alcanzar los citados niveles mínimos de cartera, se establecieron plazos de 4 años para las entidades financieras de vivienda y 5 años para los bancos múltiples y pyme, los cuales fenecieron en las gestiones 2017 y 2018, respectivamente. Para alcanzar los niveles mínimos de cartera establecidos, se establecieron metas intermedias anuales para el cumplimiento por parte de las entidades alcanzadas.

Asimismo, la LSF en su artículo 115, con relación a la función social que deben cumplir los servicios financieros, dispone que las entidades de intermediación financiera destinen anualmente un porcentaje de sus utilidades, a ser definido mediante decreto supremo. Para ello, a partir de la gestión 2014, con Decreto Supremo N° 2137 se constituyó un Fondo de Garantía de Créditos de Vivienda de Interés Social, destinado a garantizar el monto de financiamiento que suple al aporte propio exigido por las entidades de intermediación financiera a los solicitantes del crédito de Vivienda de Interés Social³,

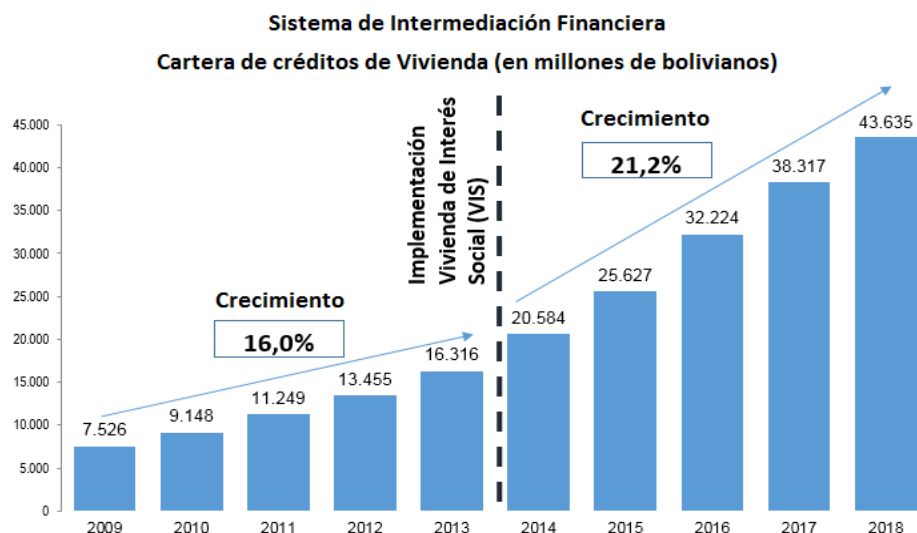
¹ Las tasas de interés para créditos de vivienda de interés social se fijaron en 5,5%, 6,0% y el 6,5% de acuerdo su valor comercial, para montos inferiores a 460.000 UFV.

² Para Bancos Múltiples, nivel mínimo del 60% de su cartera en créditos destinados al sector productivo y viviendas de interés social, siendo cuando menos el 25% en cartera al sector productivo de su total cartera. Asimismo, para Entidades Financieras de Vivienda nivel mínimo de 50% de su cartera para Vivienda de Interés Social. Del mismo modo, para Bancos PYME un nivel mínimo del 50% en préstamos a pequeñas, medianas y micro empresas del sector productivo, pudiendo computar los créditos destinados a vivienda de interés social otorgados a productores hasta un máximo de 10%.

³ El Fondo de Garantía del Crédito de Vivienda de Interés Social, podrá otorgar coberturas totales de riesgo crediticio hasta el veinte por ciento (20%) del Crédito de Vivienda de Interés Social cuando el financiamiento cubra el valor total de la compra de vivienda objeto de la operación crediticia, u otro propósito comprendido en el concepto de vivienda de Interés Social, de acuerdo a lo establecido en los Decretos Supremos N° 1842, de 18 de diciembre de 2013 y N° 2055, de 9 de julio de 2014.

permitiendo de esta manera a que las personas con bajos recursos puedan acceder a este tipo de créditos.

Dichas normas, junto con la emisión de la reglamentación para operaciones de crédito de vivienda de interés social por parte de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) el 10 de enero de 2014, tuvieron efecto sobre la cartera de vivienda, como se expone en el siguiente gráfico:



En el gráfico anterior, se observa un comportamiento creciente del monto de créditos de vivienda, que desde la implementación del tipo de crédito de Vivienda de Interés Social se registró un crecimiento promedio de 21,2%, superior al 16,0% del quinquenio previo a su implementación. Dicho comportamiento favoreció, principalmente, el acceso al crédito de vivienda de interés social por parte de 68.447 familias hasta la gestión 2018, dicha cifra representó más de cinco veces lo observado en la gestión 2014.

En cuanto al destino de los recursos otorgados por las entidades de intermediación financiera, a través de los créditos de vivienda de interés social, estos recursos se destinaron principalmente para la compra de vivienda individual (casa) o en propiedad horizontal (departamento), que a diciembre de 2018 representó el 57,7% del total de los créditos VIS.

Finalmente, las familias más beneficiadas con estos créditos se encuentran en los departamentos de La Paz, Cochabamba y Santa Cruz con participaciones de 20,8%, 16,7% y 36,9%, respectivamente, para la gestión 2018.

En conclusión, la implementación del crédito de vivienda de interés social permitió un crecimiento importante dentro de los créditos de vivienda beneficiando, principalmente, a las familias que no contaban con una vivienda propia durante el primer quinquenio de vigencia del Decreto Supremo N° 1842.