La Razón (Edición Impresa) / Jimena Paredes / La Paz

00:00 / 05 de enero de 2014

Después de la publicación del Decreto Supremo 1842, el 18 de diciembre de 2013, para acceder al crédito de vivienda social con tasas máximas y mínimas, surgieron interrogantes, por lo que el Ministerio de Economía y Finanzas Públicas respondió a algunas de estas dudas.

**1. ¿Qué es la vivienda de interés social?**

La Ley de Servicios Financieros define a la vivienda de interés social como aquella única vivienda sin fines comerciales cuyo valor comercial o costo final de construcción (incluido el terreno) no supere UFV400.000 si es un departamento o UFV460.000 si es una casa.

**2. ¿En qué casos se aplica la tasa de interés social?**

Las tasas máximas establecidas en el Decreto Supremo1842 aplican para todos los créditos destinados a la adquisición de vivienda, construcción, mejoramiento, refacción y anticrético de vivienda, cuyo valor no exceda de UFV400.000 si se trata de un departamento o de UFV460.000 si se trata de una casa (ver recuadro).

**3. ¿Cuáles son las tasas para acceder a un crédito de vivienda social?**

La Ley de Servicios Financieros establece en su artículo 59 que las tasas de interés para créditos destinados al sector productivo y a vivienda de interés social serán reguladas por el Órgano Ejecutivo mediante decreto supremo. En ese marco se ha aprobado el Decreto Supremo N°1842 mediante el cual, como una forma de profundización de esta medida social, se establece un límite de tasa de interés para el crédito de vivienda de interés social en función del valor de la vivienda. En ese sentido se tiene un esquema de tres límites de tasa de interés conforme se muestra en el siguiente cuadro:

**4. ¿Qué entidades financieras son las que deben aplicar las tasas de interés social o cómo se dividen éstas?**

El Decreto Supremo que instituye el régimen de tasas de interés activas para el financiamiento destinado a vivienda de interés social establece que sus disposiciones serán de aplicación obligatoria para todas las entidades financieras que cuentan con licencia de funcionamiento otorgada por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (Asfi).

**5. ¿Qué pasa si la entidad financiera no quiere dar créditos con las tasas fijadas por decreto o con porcentajes menores a lo señalado en la norma?**

La entidad financiera que no otorgue créditos de vivienda de interés social con las tasas máximas o menores a las establecidas en el Decreto Supremo N°1842 será sancionada por la Asfi conforme lo dispone el artículo 9 de esta norma. El cliente que reciba una negación por parte de la entidad financiera por razones distintas a la capacidad de pago, podrá presentar su reclamo ante la Asfi.

**6. ¿Cuáles son los requisitos y garantías que necesita una persona para acceder al crédito de vivienda social?**

Fundamentalmente son tres los requisitos que se deben cumplir. El primero, tener una fuente de ingresos que permita cubrir las cuotas del crédito. La relación técnica entre la cuota y el ingreso es un aspecto que se regula mediante norma de la Asfi. Como segundo requisito a presentar está la garantía que para este tipo de operación crediticia viene a ser la hipoteca del inmueble objeto del financiamiento. El tercer requisito importante es no tener deudas vencidas, en ejecución o castigadas.

**7. ¿El crédito de vivienda también se aplica para las refacciones, cuáles son los límites de cotización, y en qué casos se aplica este crédito?**

El crédito de vivienda de interés social también aplica para refacción, remodelación, ampliación y cualquier obra de mejora de una vivienda unifamiliar, independientemente del tipo de garantía que respalde la operación crediticia, y cuando el valor de la vivienda con las obras de mejoramiento no supere los valores comerciales máximos establecidos para una vivienda de interés social.

Los créditos otorgados para anticrético de vivienda cuyo valor no supere los valores máximos establecidos para vivienda de interés social también serán considerados dentro de los créditos de vivienda de interés social.

**8. ¿Qué pasa con aquellos que ya tenían créditos de vivienda pero con otras tasas, qué deben hacer? ¿Deberán renegociar sus créditos y en qué consiste esto?**

Los clientes que en forma anterior a la Ley de Servicios Financieros contrataron un crédito de vivienda que cumple con las características de un crédito de vivienda de interés social pueden solicitar a las entidades financieras la modificación de la tasa de interés a los niveles máximos establecidos en el Decreto Supremo N°1842, sin que constituya una obligación para la entidad financiera acceder a dicha solicitud.

**9. Si la entidad financiera no quiere renegociar con el cliente, ¿qué debe hacer éste último? ¿No hay sanción para la entidad financiera?**

Si la entidad financiera se niega a renegociar el crédito con las nuevas tasas, el cliente podrá acudir a otra entidad financiera y solicitar una nueva operación con compra de deuda.

**10.  ¿Cómo hará el Gobierno para obligar a las entidades financieras a que renegocien los créditos, sacará otro decreto o norma?**

La Ley 393 no es retroactiva, razón por la cual no puede instruirse a las entidades financieras la modificación de tasas de interés con todos losclientes que tengan créditos con las características de vivienda de interés social, sin embargo existe un elemento implícito de presión a través de la exigencia vía un nivel mínimo de cartera.

**11. ¿Por qué las tasas de interés fijas para la vivienda social ya no estarán sujetas (indexadas) a la variación de la Tasa de Referencia (TRe) y qué es lo que hacía la TRe?**

La TRe constituye un factor que determina la variabilidad de la tasa en el tiempo y el decreto supremo determina tasas de interés máximas que no podrán ser superadas, por lo tanto no aplica el uso de la TRe.

La no aplicación de la TRe se da porque la misma constituye el factor que determina la variabilidad de la tasa de interés y dado que la Ley de Servicios Financieros y el decreto supremo establecen límites que no pueden ser superados, el uso de la TRe no es aplicable.

**12. ¿En las entidades del sistema de intermediación financiera qué porcentaje de su cartera deben destinar al crédito de vivienda?**

Los Bancos Múltiples deben  destinar el 60% de su cartera entre crédito de vivienda social y crédito productivo, éste último debe ser al menos el 25%. En ese sentido hasta el 35% puede ser vivienda de interés social.

Las Mutuales de Ahorro y Préstamo que se tienen que convertir en Entidades Financieras de Vivienda, deberán destinar el 50% de su cartera a créditos de vivienda de interés social.

Los Bancos Pyme podrán otorgar hasta el 10% de su cartera a créditos destinados a vivienda de interés social a productores que cuenten con crédito destinado al sector productivo.

**13.¿Qué pasa si las entidades financieras no cumplen con ese porcentaje para el crédito de vivienda?**

Los niveles mínimos de cartera establecidos son de cumplimiento obligatorio, y su incumplimiento es pasible a sanciones de acuerdo con el régimen de sanciones establecido por la Asfi.

**14.¿Hay también algún porcentaje de la cartera de cada entidad financiera para que destinen recursos al crédito productivo?**

Para los Bancos Múltiples se ha establecido un mínimo de 25% de cartera destinada al sector productivo. Los Bancos Pyme deben destinar mínimamente  50% a créditos destinados al sector productivo.

**15.¿Qué plazo tienen para cubrir ese porcentaje de carteras para el crédito de vivienda y el productivo?**

Los Bancos Múltiples y Bancos Pyme tienen un plazo de cinco años para alcanzar los niveles mínimos de cartera establecidos. El Ministerio de Economía y Finanzas Públicas fijará metas intermedias de cumplimiento.

**16.¿Si no cumplen con esa cartera, qué pasará con esas entidades financieras; habrá alguna sanción?**

El incumplimiento será sancionado conforme el régimen de sanciones de la Asfi.

**17.¿Cuándo saldrá el decreto reglamentario para el crédito productivo y qué porcentajes tendrán para éstos? ¿Se puede mencionar al menos los aproximados?**

Al presente se está trabajando el decreto supremo que defina las tasas de interés máximas para el crédito al sector productivo, cuya aprobación se prevé que pueda darse en un plazo breve. **18. ¿A qué sectores se denominan productivos y a quiénes se dará el crédito?**

Actualmente el alcance de crédito productivo contempla siete sectores, respecto de los cuales se incluirán servicios complementarios a la producción, como ser el acopio, almacenamiento, comercialización, transporte, tecnología productiva u otras actividades complementarias al proceso productivo, incluida la producción intelectual. **19. ¿Tanto los créditos de vivienda como productivos serán para las personas de menos recursos o beneficiará más a estos sectores?**

El espíritu de la regulación de tasas y niveles mínimos de cartera es el de apoyar al sector productivo como también al financiamiento de la vivienda, focalizando la intervención principalmente en los sectores de los micro, medianos y pequeños productores, y para el caso de la vivienda a los segmentos de la población de ingresos no altos.

**20. ¿En qué porcentaje se elevará el tope de endeudamiento para el crédito de vivienda que una persona puede acceder de acuerdo al salario quepercibe?**

Entiendo que en la actualidad era muy bajo (25% de los ingresos) y así la deuda se alargaba.La norma de la Asfi que regulará este aspecto permitirá que las personas que se encuentran en el estrato de ingresos bajos puedan comprometer una proporción mayor de sus ingresos al servicio de la deuda que las personas con ingresos mayores, facilitando de esta manera una mayor accesibilidad al crédito de vivienda de interés social por parte de dicho segmento.

<http://www.la-razon.com/economia/Conozca-credito-vivienda-social_0_1973802698.html>

La Paz |

La banca exige cuatro requisitos mínimos para otorgar créditos de vivienda social o para anticrético, enmarcados en la Ley de Servicios Financieros que fija tasas de interés de hasta 6,5 por ciento.

Obtener la documentación requerida y el registro en Derechos Reales, una vez aprobado el crédito, son las principales causas de demora, informó a ANF la Asociación de Bancos Privados de Bolivia (Asoban).

Por su parte, el ministro de Economía y Finanzas, Luis Arce, explicó ayer a los medios que la Ley de Servicios Financieros establece que las deudas por créditos de vivienda se extinguen en caso de fallecimiento del titular

El primer requisito que pide la banca es “que el valor de la vivienda a ser adquirida o tomada en anticrético no supere los 880 mil bolivianos (126.436 dólares) para ser considerada de interés social, mediante avalúo técnico”, señala Asoban.

La segunda exigencia establece que el interesado certifique que no tiene vivienda propia. Asoban hace notar que cada banco define la forma de verificación ya que la norma no lo establece.

El tercer requisito exige que la vivienda que se va a comprar o contratar en anticrético cuente con documentos legales que habiliten una primera hipoteca.

Finalmente, justificar los ingresos y la capacidad de pago del prestatario es la cuarta exigencia según un cuestionario respondido por Asoban a la ANF.

“El principal problema que está enfrentando el sistema financiero es, precisamente, la verificación de que el solicitante no cuenta con una vivienda o terreno, dado que no es posible contar con la certificación de todas las oficinas de Derechos Reales que son más de 300 en el país”, indica el reporte de Asoban.

Por este motivo las entidades bancarias evalúan otros mecanismos de verificación que podrían ser aplicados, pero todavía no se ha definido cuáles.

Asoban señala que la cantidad de clientes que acude a las entidades de intermediación financiera para solicitar un crédito de vivienda de interés social es cada vez mayor, aunque no tiene datos respecto a cuántos créditos de este tipo se otorgaron hasta el momento.

***Arce: Muerte extingue deuda***

Si el titular de un crédito de vivienda de interés social fallece sin haber cancelado el total del crédito, la entidad financiera extinguirán su deuda y los familiares del difunto se quedarán con el inmueble de forma indefinida, explicó ayer el ministro de Economía, Luis Arce.

Arce dijo que la medida está prevista en la Ley 393 de Servicios Financieros debido a que en la cuota que paga el prestatario por la deuda contraída está incluida la prima del seguro.  “Si el titular fallece, la deuda queda automáticamente pagada y la vivienda queda para los herederos o para quien queda, eso está previsto y la ley obliga al sistema financiero ahora a licitar públicamente (las póliza entre) las empresas de seguro, ya no más con los amiguitos, (antes) ese costo le pasaban al cliente, ahora ya no”, manifestó.  Señaló que con la licitación del seguro se busca que el menor costo sea transferido a las personas por el crédito de vivienda social. El beneficio del seguro se aplica desde meses atrás en las entidades financieras.

Ahora, “toda persona que tiene un ingreso de 2.500 bolivianos puede acceder a un crédito de vivienda”, enfatizó Arce e informó que la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) elabora las estadísticas sobre cuántas personas se beneficiaron hasta el momento con un crédito de vivienda social.

**DE CUMPLIMIENTO OBLIGATORIO EN LA BANCA**

**Prestatarios cumplidos gozan de 4 beneficios**

Mejores tasas de interés, plazos más largos, menos burocracia y trámites más expeditos son los cuatro beneficios a los que pueden acceder los prestatarios que paguen puntualmente sus créditos.

En el acto de entrega de los primeros 14 créditos de vivienda social en La Paz, el ministro de Economía y Finanzas, Luis Arce, indicó que estos beneficios están enmarcados en el reglamento de la “lista azul”, comprendido en la Resolución Administrativa 073/2014 que fue emitida por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI).

La resolución de la ASFI modifica las “directrices generales para la gestión del riesgo de crédito y los reglamentos del sistema central de información de riesgo crediticio y para la evaluación y calificación de cartera de créditos”.

Arce añadió que estos beneficios deberán ser otorgados por las entidades de intermediación financieras de forma obligatoria cuando se soliciten nuevos préstamos.

“Habrá personas que ya no necesitarán presentar ciertos documentos porque han ganado crédito en el sistema financiero y van a beneficiarse de un trámite más expedito para que puedan contraer un nuevo crédito. Eso ya ha entrado en vigencia”, afirmó Arce.

Estos beneficios también alcanzan a prestatarios de hace cinco años que hayan pagado su deuda en el plazo establecido en su contrato.

Al finalizar, Arce aclaró que los créditos menores a dos años no tendrán derecho a nuevas condiciones, pero si hay créditos por encima de dos años que se hayan pagado oportunamente, los prestatarios tendrán la oportunidad de estar en la lista azul.

**30 días de plazo**

Para ingresar en la “lista azul” o para no ser excluido de ella, los prestatarios del sistema bancario nacional deben pagar su crédito dentro de los 30 días de la fecha de vencimiento de cada pago mensual, semestral o trimestral, explicó el ministro de Economía, Luis Arce.

“Si contraigo un crédito de vivienda y me toca pagar cada cinco de cada mes (...) tal vez el día cinco no lo pueda pagar o el seis, eso no le va a quitar el derecho a la persona de entrar a la lista azul, va a tener 30 días para pagar esa cuota”, dijo. También indicó que estos beneficios son sólo para personas naturales y no para empresas.

<http://www.lostiempos.com/diario/actualidad/economia/20140219/hay-4-requisitos-base-para-el-credito-de-vivienda_245583_535439.html>