

UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRÉS
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y FINANCIERAS
CARRERA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS



MONOGRAFIA

**“APLICACIÓN DEL CRÉDITO DE VIVIENDA DE
INTERES SOCIAL”**

POSTULANTE: MARCELO GROUX SILVA

LA PAZ – BOLIVIA
-2019-

DEDICATORIA

En primer lugar, a Dios por la vida, la salud todas las bendiciones

A mis padres Jose Luis Groux y Janette Silva, a mi hermano por brindarme a lo largo de mi vida su amor, apoyo, cuidados y por la confianza puesta en mi persona.

Y muy especialmente con todo el Amor del mundo a Esposa Gabriela Rodriguez por la motivación y ayuda en el proceso de este trabajo, a mi hijo Matías por ser mi fortaleza y mi inspiración.

RESUMEN EJECUTIVO

En Bolivia la población crece aceleradamente, pero ese crecimiento es mayor en las poblaciones de escasos recursos, por tanto son estas las que justamente demandan por más servicios y suelo urbano. Hay que considerar además, que estas demandas son crecientes y por una población con escasas capacidades de pago. En la búsqueda de alternativas viables para solucionar los problemas de vivienda se creó el crédito de vivienda de interés social.

Este crédito regulado por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) es aplicable a todas las instituciones financieras. Los créditos de vivienda de interés social se caracterizan por otorgar tasas bajas inclusive con un 100% de financiamiento, siempre que el grupo familiar no cuente con ningún bien inmueble registrado a su nombre y se encuentre dentro los rangos establecidos en la normativa, lo que permite a un gran sector de la población acceder a una vivienda propia.

De acuerdo a datos de Asoban, hasta agosto de 2018, del total de la cartera, un 59,3% se destinó a los sectores productivos y de vivienda de interés social.

El crédito de vivienda de interés social en el sistema creció 34,06%, dato proporcionado por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI).

El presente trabajo muestra la correcta aplicación de la normativa, ampliando el conocimiento y concientizando a la población sobre los beneficios de este nuevo producto financiero.

CONTENIDO

1. INTRODUCCION	1
2. MARCO GENERAL	3
2.1. Planteamiento del problema	3
2.2. Objetivos General	3
2.3. Objetivos Específicos	4
2.4. Alcance	4
3. MARCO TEORICO	4
3.1. Definiciones	4
3.2. Características	6
3.3. Mercado Objetivo	7
3.4. Créditos de vivienda de interés social con garantía hipotecaria	7
3.5. Créditos de vivienda de interés social sin garantía hipotecaria	9
3.6. Requisitos	11
3.6.1. Para calificar en vivienda de interés social	11
3.6.2 Requisitos adicionales para anticrético	12
3.7. Seguimiento	12
3.8. Compra de Cartera	13
3.9. Operación con Renegociación de Tasa	13
3.10. Operaciones No Renegociadas	13
3.11. Registro de información y generación de información automática	14
3.12. Administración del Fondo de Garantía de Crédito de Vivienda de Interés Social (FOGAVISP)	14
3.12.1. Definiciones	14
3.12.2. Gestión de los fondos de garantía	15
3.12.3. Objetivo de los Fondos de Garantía	16
3.12.4. Créditos registrados e ingresados a cartera en ejecución	17

3.12.3. Administración de los Fondos de Garantía	18
3.12.4. Gastos y Costos de los Fondos de Garantía	19
4. MARCO PROPOSITIVO	19
4.1. Justificación del problema	19
5. CONCLUSIONES	20
6. RECOMENDACIONES	20
7. ANEXOS	22
8. BIBLIOGRAFÍAS	27

1. INTRODUCCION

La razón por la que estudiamos este tema, surge de la necesidad de la población que no cuenta con una vivienda propia.

Los bancos otorgaban créditos de viviendas a tasa elevadas y después de un periodo de tasa fija incluía una tasa variable, a demás que exigían un aporte propio por parte del cliente, lo que limitaba a un gran sector de la población.

Con el crédito de vivienda de interés social se han beneficiado 63.884 familias. Los Bancos dicen que el producto ocasionó un retroceso en el negocio financiero, si bien la medida facilita el acceso a préstamos con tasas bajas para el público, los Bancos señalaron que es necesario revisar los criterios que permitan lograr las metas establecidas en este tipo de producto sin poner en riesgo la sostenibilidad del sector.

La preocupación de la banca se debe a que el Gobierno fijó tasas mínimas y máximas para estos préstamos, en especial el de vivienda de interés social, esto dificultó y alteró el negocio crediticio, debido a que históricamente los préstamos para vivienda son poco rentables.

Según la Asociación de Bancos Privados de Bolivia (Asoban) por alcanzar las metas establecidas por el Estado se produjo un retroceso en el resto de la cartera no regulada.

Eso es lo que se observa en los resultados a nivel sistema bancario, que presentan una disminución de \$us 126 millones en cartera no regulada en los primeros ocho meses del año.

De acuerdo a datos de Asoban, hasta agosto de 2018, del total de la cartera, un 59,3% se destinó a los sectores productivos y de vivienda de interés social, por valor de \$us 21.728 millones.

El crédito de vivienda de interés social en el sistema creció 34,06%, dato proporcionado por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI).

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Este producto financiero fue establecido en 2013, a través de la Ley N° 393 de Servicios Financieros que ordena al órgano ejecutivo regular tasas de interés activas.

En aplicación de esta norma, el Gobierno emitió el Decreto Supremo N° 1842, de 18 de diciembre de 2013, mediante el cual se fija el nivel de las tasas máximas de interés (entre 5,5% y 6,5%) para el Crédito de Vivienda de Interés Social y el establecimiento de niveles mínimo de cartera.

En este sentido, se estableció que las entidades financieras coloquen hasta en un 60% de su cartera en los segmentos de créditos de vivienda y crédito productivo, este plazo culminaba en diciembre del 2018.

Ahora en cambio, y a partir de la promulgación, reglamentación y puesta en vigencia de la nueva norma para servicios financieros, los demandantes de créditos de vivienda de interés social, solamente deben asumir el pago de una tasa de interés fija quedando exento el pago de la TRE, y aquellos casos, en los que el valor de la vivienda exceda los UFV's de 460.000, estos no son considerados como vivienda de interés social por o que la tasa dependerá de las condiciones y políticas de cada entidad financiera, sin embargo la nueva tasa de interés piso en estos casos, en la práctica resulta ser mayor al 6,5% como tasa variable debiendo además el deudor a partir del décimo tercer pago cubrir la TRE.

Es evidente que los fines del crédito de vivienda de interés social, están beneficiando a aquella población que, dadas otras condiciones, no habría podido satisfacer su necesidad de vivienda propia, sin embargo existen segmentos poblacionales de altos ingresos que de manera colateral han sido beneficiados con este producto crediticio, tanto así que en muchos casos de manera intencionada se manipula la información para destinar parte de los recursos obtenidos del crédito a otras actividades económicas o a la generación de lucro mediante la especulación en el mercado inmobiliario, debido a la ventaja de la tasa principalmente y pese a los sistemas de control establecidos por la ASFI

que genera una base de datos de aquellas personas que con anterioridad habrían sido beneficiadas por un crédito de vivienda de interés social, limitándolas en el futuro a contratar por segunda vez un producto similar en cualquiera de las entidades del sistema financiero.

2. MARCO GENERAL

2.1. Planteamiento del problema

El principal problema que enfrenta la población en general es que no cuentan con terrenos o viviendas propias lo cual conlleva a los ciudadanos a no vivir cómodamente en un lugar estable. Quitando así la libertad que cualquier persona desearía tener.

➤ Causa

La causa de la problemática son el crecimiento demográfico, la formación de nuevos hogares en la mayoría muy jóvenes y el desempleo entre otros.

➤ Efecto

Habitar en viviendas rentadas y muchas veces de mala calidad trae consigo grandes problemas como ser: conflictos familiares, menor interacción social, falta de privacidad para padres e hijos, hasta incluso enfermedades.

2.2. Objetivos General

Determinar y ampliar el grado de conocimiento que tiene la población respecto al tema de créditos de vivienda de interés social.

2.3. Objetivos Específicos

- Determinar la aceptación de los créditos de vivienda de interés social en la población.
- Evaluar la falta de información que hay en la población a cerca de los créditos de vivienda de interés social.

2.4. Alcance

El presente trabajo es aplicable al otorgamiento de Créditos de Vivienda de Interés Social, en cumplimiento a lo establecido en la Ley de Servicios Financieros, Decreto Supremo 1842, Reglamento para Operaciones de Crédito de Vivienda de Interés Social, Reglamento de Operaciones de Crédito de Vivienda sin Garantía Hipotecaria Debidamente Garantizadas y Reglamento para la Evaluación y Calificación de Cartera de Créditos, contenidas en la Recopilación de Normas de ASFI, así como el Manual de Cuentas para Entidades Financieras.

3. MARCO TEORICO

3.1. Definiciones

Vivienda Social

Se entiende como parte de las responsabilidades del Estado en la creación de condiciones favorables para la existencia de la vivienda, entre las cuales se encuentra el financiamiento de saneamiento básico, infraestructura, equipamiento social, así como el mejoramiento de las viviendas afectadas. Se

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

hace mención a normas mínimas que debe cumplir la vivienda, para no ser considerada deficitaria y se refiere a:

- Normas de calidad de los materiales de muros, techos y pisos.
- Normas sobre espacios funcionales de la vivienda.
- Normas de acceso a agua potable y saneamiento básico.

Vivienda de interés social

Se entenderá por vivienda de interés social aquella única vivienda sin fines comerciales, cuyo valor comercial o el costo final para su construcción incluido el valor del terreno, no supere UFV 400.000 cuando se trate de un departamento, de UFV 460.000 para casas y UFV 184.000 para terrenos adquiridos con fines de construcción de una vivienda sin fines comerciales.

De acuerdo a lo establecido en el Decreto Supremo 1842, el crédito destinado a la refacción, remodelación, ampliación y cualquier obra de mejoramiento de una vivienda unifamiliar constituye crédito de vivienda de interés social, independientemente del tipo de garantía que respalde la operación crediticia y siempre que el valor comercial de la vivienda, con las obras de mejoramiento financiadas con el crédito, no supere cualquiera de los valores máximos que definen la vivienda de interés social, según se trate de casa o departamento.

Si el deudor posee un lote de terreno, sólo puede acceder a créditos de vivienda de interés social con destino a la construcción, siempre que ésta sea realizada en el mismo terreno.

Departamento

Inmueble en propiedad horizontal, cuya característica principal es el uso y aprovechamiento en común del suelo o terreno así como de áreas dispuestas como comunes.

Casa

Inmueble destinado a la vivienda individual, caracterizada por que la propiedad para uso y aprovechamiento del suelo o terreno no se encuentra fraccionada y no es compartida con otro inmueble.

Vivienda con fines comerciales

Se entenderá como vivienda con fines comerciales, cuando la misma se destine a la compra, venta, alquiler o anticrético.

3.2. Características

Los créditos de “Vivienda de Interés Social” están destinados para:

- Adquisición de una única vivienda, construcción, refacción, remodelación, ampliación y cualquier obra de mejoramiento de una vivienda unifamiliar **sin fines comerciales**, cuyo valor comercial o el costo final para su construcción, incluido el valor del terreno, no supere UFV 400.000.- para departamentos y de UFV 460.000.- para casas.
- Adquisición de terrenos para la construcción de una vivienda única sin fines comerciales, cuyo valor comercial no supere de UFV 184.000. Si el cliente posee un lote de terreno, sólo puede acceder a créditos de vivienda de interés social con destino a la construcción, siempre que ésta sea realizada en el mismo terreno.
- La cualidad de “Vivienda de Interés Social”, en oportunidad de la contratación del crédito de “Vivienda de Interés Social”, se mantendrá invariable aun cuando en forma posterior al otorgamiento del crédito y durante la vida del mismo, la dinámica del mercado inmobiliario determinará un valor superior al inicialmente establecido.

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

3.3. Mercado Objetivo

Personas naturales que soliciten crédito para su única vivienda, que cumplan con lo establecido en la Ley de Servicios Financieros, Decreto Supremo 1842 y cumplan mínimamente los siguientes aspectos:

- Que el crédito se otorgue para única vivienda.
- Que la adquisición de la vivienda de interés social no sea destinada para fines comerciales.
- Que el anticrédito no sea destinado para fines comerciales.
- Que los clientes demuestren capacidad de pago.
- Que no declare ningún bien inmueble
- Que la Certificación Nacional de No Propiedad sobre el registro de bienes inmuebles emitida por Derechos Reales, acredite que no posee vivienda alguna.

3.4. Créditos de vivienda de interés social con garantía hipotecaria

3.5. Monto a financiar:

Hasta el 80% del menor valor entre avalúo y valor de compra o el 100% del menor valor entre avalúo y valor de compra con el Fondo de Garantía de Crédito de Vivienda de Interés Social (FOGAVISP).

Valor Comercial del inmueble	Tasa fija	Relación cuota del préstamo / Ingreso	Relación cuota del préstamo/ Ingreso si el crédito sustituye el pago de alquileres
Igual o menor a UFV 255,000	5,50%	40,00%	45,05%
De UFV 255,001 a UFV 380,000	6,00%	35,09%	40,00%
De UFV 380,001 a UFV 460,000	6,50%	30,03%	35,09%

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Las tasas de intereses reguladas no incluyen costo de seguro de desgravamen, formularios, ni ningún otro recargo, los cuales en todos los casos estarán sujetos a reglamentación de la ASFI.

El valor comercial del inmueble deberá ser establecido mediante una valuación efectuada por un Perito profesional.

Para el caso de terrenos el monto máximo a financiera será UFV 184.000.

Para el caso de departamentos en propiedad horizontal el monto máximo a financiar será UFV 400.000 sumando el valor de baulera y parqueos.

Para el cálculo de las relaciones mínimas descritas anteriormente, se considera, únicamente, la cuota de amortización del financiamiento de vivienda de interés social de acuerdo a lo establecido en el Art. 8 de la Sección 2 del “Reglamento para Operaciones de Crédito de Vivienda de Interés Social” de la ASFI.

La cualidad de vivienda de interés social se mantendrá invariable aún cuando en forma posterior al otorgamiento del crédito y durante la vida del mismo, la dinámica del mercado inmobiliario determinará un valor superior al valor inicialmente establecido.

El crédito destinado al financiamiento de una vivienda de un valor superior al máximo establecido para vivienda de interés social no estará sujeto a ser considerado financiamiento de vivienda de interés social, aun cuando el valor de la misma en el futuro por dinámica del mercado inmobiliario sufriera una reducción y se situara por debajo del valor máximo establecido.

- **Tipo de Crédito:** Crédito Hipotecario de Vivienda (H3)

- **Moneda:** Bolivianos únicamente

➤ **CAEDEC:**

45201 Construcción, reforma y reparación de edificios.

70100 Servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, con bienes propios o arrendados.

➤ **Codeudor:** cónyuge y todos los que formen parte del ingreso de la sociedad conyugal.

➤ **Garantías:** Hipotecaria de vivienda para financiamiento del 80% del valor comercial.

Seguro de Desgravamen: Cobro de la prima para el Seguro Desgravamen.

Para la evaluación de deudores con actividad independiente, las relaciones antes descritas se aplicarán al ingreso neto de su actividad o actividades, según corresponda. A este efecto, se entenderá como ingreso neto, al ingreso bruto, deducidos los costos de ventas y los gastos operativos del negocio, antes de la aplicación a los gastos familiares.

El comité de cada Banco podrá autorizar créditos de vivienda de interés social a prestatarios que excepcionalmente presenten relación cuota ingreso mayor a la expuesta precedentemente, debidamente sustentada, justificada, documentada y con una desviación máxima del 5%, en la medida que tengan flujos de liquidez suficientes.

3.5. Créditos de vivienda de interés social sin garantía hipotecaria

Construcción de vivienda individual.

Refacción, remodelación, ampliación, mejoramiento de vivienda individual o en propiedad horizontal.

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Anticrético de vivienda.

Valor Comercial del inmueble	Tasa fija
Igual o menor a UFV 255,000	5,50%
De UFV 255,001 a UFV 380,000	6,00%
De UFV 380,001 a UFV 460,000 (*)	6,50%

(*) Para el caso de departamentos en propiedad horizontal el monto máximo será UFV 400.000 sumando el valor de baulera y parqueos.

Garantía. Quirografaria

- Capacidad de pago persona independiente: El servicio mensual de la deuda y sus intereses no comprometa más del 30% del promedio de los ingresos de la sociedad conyugal de los últimos 6 meses. La evaluación debe cumplir con lo establecido en el Manual de Procedimientos de Créditos de cada Banco, considerando la recurrencia y estabilidad de los ingresos de 12 meses continuos.
- Capacidad de pago persona dependiente: El servicio mensual de la deuda y sus intereses no comprometa más del 30% del total ganado menos los descuentos de ley promedio de los ingresos de la sociedad conyugal de los últimos 3 meses. La evaluación debe cumplir con lo establecido en el Manual de Procedimientos de Créditos de cada Banco considerando la recurrencia y estabilidad de los ingresos de 12 meses continuos.

3.6. Requisitos

3.6.1. Para calificar en vivienda de interés social

- Declaración jurada del cliente o Declaración de Activos, Pasivos y Garantías que evidencie que el deudor, codeudor y sus respectivos cónyuges no poseen vivienda alguna.
- Certificado de No Propiedad emitido por Derechos Reales (DDRR), del deudor, codeudor y sus respectivos cónyuges. Se debe considerar para la firma del contrato de crédito, la Certificación Nacional de No Propiedad vigente emitida por DDRR.
- En caso que el certificado de No Propiedad presente la propiedad de otro inmueble, se dará el tratamiento y condiciones de un crédito hipotecario de vivienda, debiendo considerarse otro contrato de acuerdo al tipo del crédito.
- Cuando el crédito sustituya el pago de alquileres, se debe demostrar el pago de éstos. Cuando el crédito sustituya el pago de alquileres, se debe demostrar el pago de éstos por al menos 12 meses con:
 - Contrato de alquiler de por lo menos un año de antigüedad o
 - 12 últimas Facturas ó
 - Extracto de cuenta de ahorro de la cual se realiza el retiro del alquiler de los últimos 12 meses ó
 - Extracto Bancario que refleje una recurrencia de los 12 últimos meses ó

- Fotocopia de cheques que refleje una recurrencia por concepto de alquiler de los 12 últimos meses ó
- Transferencias bancarias que refleje una recurrencia de los 12 últimos meses ó
- Giros/Remesas que refleje una recurrencia de los 12 últimos meses.

3.6.2 Requisitos adicionales para anticrético

Adicionalmente a los documentos presentados en el inciso a) anterior, se debe incluir la siguiente información en caso de anticrético:

- Avalúo del inmueble, que tomará en anticrético, realizado por perito autorizado.
- El contrato de anticrético debe estar instrumentado mediante documento público y encontrarse debidamente inscrito en el registro correspondiente
- El plazo del contrato del préstamo no debe superar el plazo del contrato del anticrético.
- Único contrato de anticrético suscrito por el cliente.

3.7. Seguimiento

Se debe realizar un informe de seguimiento al destino del crédito dentro de los seis meses de desembolsada la operación; en caso de desembolsos parciales el seguimiento debe ser realizado en cada desembolso.

3.8. Compra de Cartera

Si está autorizada la compra de cartera de vivienda de interés social reportada en la Central de Información Crediticia, la cual norma el registro y control de los créditos que originalmente fueron otorgados por otra institución financiera.

3.9. Operación con Renegociación de Tasa

Los términos y condiciones de los créditos de vivienda otorgados con anterioridad al Decreto Supremo 1842, podrán ser nuevamente negociados y adecuados a las características establecidas para el financiamiento de Crédito de Vivienda de Interés Social, cuya aprobación debe ser realizada por el Comité correspondiente de acuerdo a lo establecido en tarifario de tasas activas y realizar la adenda al contrato.

Para determinar que el valor comercial del inmueble objeto del crédito se enmarque dentro de los límites establecidos en el punto 3.9. anterior, debe tomar en cuenta el avalúo que se utilizó antes de la aprobación y desembolso del crédito. El valor comercial del inmueble debe ser calculado, aplicando el valor de la UFV a la fecha de avalúo. Para los créditos de vivienda otorgados antes del 7 de diciembre de 2001, fecha a partir de la cual se aplica la UFV, la determinación del valor comercial de la vivienda debe ser realizada considerando el valor de la UFV a Bs. 1.- (Un 00/100 Bolivianos).

3.10. Operaciones No Renegociadas

El Banco evaluará como Crédito Hipotecario de Vivienda de Interés Social “No Renegociado” considerando los siguientes aspectos:

- Que el crédito se haya otorgado para una única vivienda.
- Que la adquisición de la vivienda de interés social no sea destinada para fines comerciales, se entiende como vivienda con fines comerciales.
- Que en la Declaración Jurada Patrimonial presentada por el Cliente, Cónyuge y/o codeudores se evidencie que no posee vivienda alguna.

3.11. Registro de información y generación de información automática

Los Bancos deben registrar en el Sistema de Préstamos la fecha de inicio y conclusión de las etapas de registro, análisis, aprobación y desembolso o rechazo de la operación, especificando el motivo en el caso de que la operación sea rechazada. Esta información será remitida al Ministerio de Economía y Finanzas Públicas, a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero y ASOBAN.

3.12. Administración del Fondo de Garantía de Crédito de Vivienda de Interés Social (FOGAVISP)

3.12.1. Definiciones

Entidad Administradora. Es el Banco, representado por el área de Fideicomiso, como encargado de la administración del Fondo de Garantía de Créditos de Vivienda de Interés Social y del Fondo de Garantía para Créditos del Sector Productivo.

Entidad Acreedora. Es el Banco como acreedor de prestatarios tomadores de créditos de Vivienda de Interés Social o de créditos destinados al Sector Productivo (incluidos créditos para financiamiento del sector turismo y producción intelectual), éstos últimos, otorgados a la micro, pequeña o mediana empresa postulante.

Fondos de Garantía. Patrimonios autónomos bajo administración y gestión del área de Fideicomiso cuyo objeto es la estructuración e implementación de mecanismos de cobertura, total o parcial. Según el tipo de crédito, se establecen los siguientes Fondos de Garantía:

Fondo de Garantía de Créditos para Vivienda de Interés Social (FOGAVISP), destinado a la otorgación de garantías para créditos de Vivienda de Interés Social.

Fondo de Garantía de Créditos para el Sector Productivo (FOGACP), destinado al Sector Productivo otorgados bajo dicha cobertura, para capital de operaciones y/o capital de inversión, incluidas operaciones de crédito para financiamiento del sector turismo y producción intelectual.

3.12.2. Gestión de los fondos de garantía

➤ Constitución de los Fondos de Garantía

Se constituyen los Fondos de Garantía con el aporte de acuerdo al porcentaje de las utilidades netas determinadas por cada Banco y registrados en sus Estados Financieros, para cada Fondo, en cumplimiento al Artículo 115 de la Ley de Servicios Financieros, así como lo señalado en el Decreto Supremo N° 2136, Decreto Supremo N° 2137, ambos del 9 de octubre de 2014 y el Decreto Supremo N° 2614 del 02 de diciembre de 2015.

Los recursos, bienes, derechos y obligaciones que integren el patrimonio de los Fondos de Garantía constituyen un patrimonio autónomo y solo garantizan las obligaciones derivadas del cumplimiento de su finalidad.

El plazo de duración de los Fondos de Garantía es indefinido.

3.12.3. Objetivo de los Fondos de Garantía

Los recursos de los Fondos de Garantía están destinados al otorgamiento de garantías para créditos de Vivienda de Interés Social y para créditos destinados al Sector Productivo para micro, pequeña o mediana empresa, hasta el 100% de la capacidad de cada Fondo, según corresponda al tipo de crédito.

Según corresponda al tipo de crédito, los Fondos de Garantía otorgarán las siguientes coberturas de riesgo crediticio:

- El Fondo de Garantía de Créditos para Vivienda de Interés Social otorgará coberturas de riesgo crediticio hasta el 20% del crédito, cuando el financiamiento cubra el valor total de la compra de vivienda u otro propósito comprendido en el concepto de “Vivienda de Interés Social”, de acuerdo a lo establecido en los Decretos Supremos 1842 de fecha 18 de diciembre de 2013 y 2055 de fecha 9 de julio de 2014. En caso de existir un aporte propio del prestatario en la estructura de financiamiento del crédito de vivienda de interés social, la suma del aporte propio y la garantía otorgada por el Fondo de Garantía de Créditos para Vivienda de Interés Social no podrá exceder el 20% del valor de compra u otro propósito enmarcado en el concepto de vivienda de interés social.
- El Fondo de Garantía de Créditos para el Sector Productivo otorgará coberturas hasta el 50% del crédito, ya sea que su destino sea para financiar capital de operaciones o capital de inversión, incluidas operaciones de crédito para financiamiento del sector turismo y producción intelectual.

➤

- Las garantías otorgadas por los Fondos de Garantía cubren únicamente el importe del capital y no los intereses ni ningún otro concepto.
- Las garantías otorgadas no tendrán costo para el prestatario.
- Las coberturas de riesgo crediticio, podrán ser otorgadas para operaciones de crédito del Banco o de otros Bancos Múltiples.
- Las garantías otorgadas por los Fondos de Garantía tendrán vigencia hasta el momento en que el crédito hubiera sido amortizado en la proporción cubierta por dichas garantías. A partir de ese momento la garantía otorgada por los Fondos de Garantía cesará de manera automática.

3.12.4. Créditos registrados e ingresados a cartera en ejecución

En caso que la operación crediticia con garantía de los Fondos de Garantía ingrese en mora, el Banco solicitará proceda con el pago del monto garantizado, en uno de los siguientes plazos:

- En un plazo no mayor a 15 días hábiles a partir del inicio de las acciones judiciales, para ello el área correspondiente debe contar con lo siguiente:
 - Carta de solicitud de pago, comunicando el incumplimiento del cliente y el inicio de la acción judicial
 - Copia de la demanda más la copia del formulario emitido por el Sistema Judicial que acredite el ingreso de la demanda en tribunales.
 - Liquidación de cartera.

- Copia de la carta con el sello de aprobación de la garantía de los Fondos de Garantía, según corresponda.

- En cualquier momento luego de que la operación ingrese en mora, con la condición de que se inicien las acciones judiciales en el plazo máximo de 30 días calendario a partir de la fecha de pago de la garantía, sujeto a reembolso del Banco al Fondo de Garantía en caso que no se inicien las acciones judiciales.

- Efectuado el pago, es responsabilidad del área en representación de los Fondos de Garantía que administra, comparecer y realizar demás actuaciones en los procesos judiciales en los que se demande al prestatario el pago del crédito. Aún efectuado el pago por el respectivo Fondo de Garantía, la operación crediticia deberá mantenerse registrada en Cartera en ejecución.

- El prestatario que como consecuencia de su incumplimiento hubiera ocasionado que el Fondo de Garantía pague la cobertura otorgada, será registrado en la Central de Información Crediticia, como deudor del respectivo Fondo de Garantía (FOGAVISP o FOGACP) de obligación en mora, hasta la cancelación del monto adeudado por la garantía pagada.

- El caso que la operación de crédito fuera regularizada, el Banco debe restituir al respectivo Fondo de Garantía, sobre el cual se haya constituido la garantía, los recursos desembolsados.

3.12.3. Administración de los Fondos de Garantía

El área de Fideicomiso debe administrar y contabilizar los recursos, bienes, derechos y obligaciones que integren el patrimonio de los Fondos de Garantía,

precautelando la independencia patrimonial respecto de su propio patrimonio y demás patrimonios autónomos que administre.

3.12.4. Gastos y Costos de los Fondos de Garantía

Los gastos y costos de los Fondos de Garantía son los siguientes:

- Gastos de apertura y mantenimiento de las cuentas de los Fondos de Garantía.
- Impuestos a la propiedad, impuestos a la transferencia de bienes muebles e inmuebles, expensas comunes, servicios públicos, seguridad, mantenimiento, custodia de los bienes muebles o inmuebles que sean adjudicados judicialmente o recibidos por el área de Fideicomiso por cuenta y en representación de los Fondos de Garantía en pago con prestación diversa a la debida (dación de pago) y otros cargos que correspondan conforme a Ley.
- Cualquier otro gasto no contemplado en los anteriores incisos debe ser realizado con previa y expresa aprobación del Ministerio de Economía y Finanzas Públicas.

4. MARCO PROPOSITIVO

4.1. Justificación del problema

La vivienda es desde siempre el lugar donde podemos refugiarnos cómodamente y un lugar donde se puede realizar actividades como descansar, comer, convivir, etc. Siempre y cuando este esté diseñado y dimensionado adecuadamente.

La vivienda de interés social en la actualidad representa una oportunidad para la población de tener una mejor calidad de vida regulada bajo el decreto supremo 1842 quien rige el control de tasa de interés para el financiamiento destinado a viviendas de interés social y la cual está destinada a los hogares de menor ingreso.

5. CONCLUSIONES

Se pudo evidenciar que un gran número de la población si tiene conocimiento acerca de los créditos de vivienda de interés social, pero de forma escasa y general. Un gran porcentaje de la población vive en alquiler o anticrético lo cual implica un gasto que se ve reflejado en su nivel de vida.

Las personas realizan un gran esfuerzo por mejorar su calidad de vida a través del mejoramiento del ambiente al interior de sus viviendas. Se entiende que dentro de inversión familiar, el mejoramiento de las viviendas es la segunda después de la misma adquisición.

6. RECOMENDACIONES

- Las entidades financieras deberían promover el desarrollo integral para vivir bien.
- Facilitar el acceso universal a los servicios financieros
- Proporcionar servicios con calidad y calidez
- Optimizar tiempos y costos de los servicios financieros
- Promover e implementar cursos de capacitación sobre el tema propiamente dicho a la población en general.

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

- En relación al margen de endeudamiento de acuerdo a cada rango del valor de UFV se recomienda que el margen de endeudamiento del solicitante sea mayor considerando que a mayor valor del inmueble hay mayor capacidad de pago y por lo tanto un mayor margen de ahorro.
- En la actualidad el valor de las viviendas se incrementó siendo inaccesible dicho crédito para personas con ingresos bajos por tanto sería recomendable realizar proyectos de vivienda a menor precio a través de negociaciones coordinadas por el Estado.

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

7. ANEXOS

Ejemplo Práctico 1:

El Señor Pérez, con estado civil casado, Administrador de Empresas de profesión, se desempeña como Gerente Financiero en la Empresa X con una antigüedad mayor a 5 años, percibiendo un ingreso líquido de Bs. 11.000 respaldado con boletas de pago y extracto de aportes AFP, no reportan deudas en el sistema financiero y no cuentan con aporte propio. Según certificado de no propiedad no registra bienes a su nombre ni al de su esposa por lo que aplican a un crédito de vivienda de interés social.

Valor del Departamento: 85,000 Dólares

Plazo: 20 años

A continuación, se adjunta una simulación del análisis crediticio:

DATOS OPERACIÓN			CALIFICACIÓN CLIENTE	
Moneda	BOLIVIANOS	DOLARES	Ingreso Bruto	11.000,00
Precio de Venta	583.100,00	85.000,00	Descuentos	
Aporte Propio	0,00	-	Ingreso Líquido	-
Financiamiento	592.450,00	85.000,00	Otros Ingresos	-
Plazo años	20		Total ingresos	11.000,00
Total cuotas	240		Endeudamiento 50%	3.666,67
Tasa Anual	5,50%		Amortizaciones Otros bancos	-
Amortización	Mensual		TC Bisa	-
Seg. Desgrav.	0,51%		Cuota Actual Financiamiento	4.327,18
TRE Vigente	0,00%		Total amortizaciones	4.327,18
% Fijo	5,50%		Endeudamiento Actual	39,34%
Interés mes 13	5,50%		Tipo de cambio	6,88

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

DETERMINACION OPERACIONES DE VIVIENDA SOCIAL

Cotizacion contable USD	6,86
Cotizacion UFV	2,29863

Tipo de operación	Compra
Valor inmueble avaluo en USD	85.000,00
Valor inmueble Bs.	583.100,00
Valor inmueble en UFVs	253.672,84

Operación Corresponde a:	Nivel 1
--------------------------	---------

Condiciones:	Tasa	5,50%
	Endeudamiento maximo	40,00%

De acuerdo al análisis tenemos los siguientes resultados:

El Señor Pérez obtuvo la aprobación de su solicitud con las siguientes condiciones:

Monto aprobado 583.100 Bs.

Tasa de interés 5,5%,

Rango de endeudamiento menor al 40%,

Cuota mes 4.327,18 Bs.

Ejemplo Práctico 2:

El Señor Pinto, con estado civil casado, Administrador de Empresas de profesión, se desempeña como Gerente Financiero en la Empresa Y con una antigüedad mayor a 10 años, percibiendo un ingreso líquido de Bs. 16.000 respaldado con boletas de pago y extracto de aportes AFP, no reportan deudas en el sistema financiero y cuenta con aporte propio por sus ahorros de 43,000 Dólares. Según certificado de no propiedad no registra bienes a su nombre ni al de su esposa por lo que aplican a un crédito de vivienda de interés social.

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Valor del Departamento: 125,000 Dólares

Plazo: 20 años

A continuación, se adjunta una simulación del análisis crediticio:

DATOS OPERACIÓN			CALIFICACIÓN CLIENTE	
Moneda	BOLIVIANOS	DOLARES	Ingreso Bruto	16.000,00
Precio de Venta	878.080,00	128.000,00	Descuentos	
Aporte Propio	299.710,00	43.000,00	Ingreso Líquido	-
Financiamiento	592.450,00	85.000,00	Otros Ingresos	-
Plazo años	20		Total ingresos	16.000,00
Total cuotas	240		Endeudamiento 50%	5.333,33
Tasa Anual	6,50%		Amortizaciones Otros bancos	-
Amortización	Mensual		TC Bisa	-
Seg. Desgrav.	0,51%		Cuota Actual Financiamiento	4.668,94
TRE Vigente	0,00%		Total amortizaciones	4.668,94
% Fijo	6,50%		Endeudamiento Actual	29,18%
Interés mes 13	6,50%		Tipo de cambio	6,88

DETERMINACION OPERACIONES DE VIVIENDA SOCIAL

Cotizacion contable USD	6,86
Cotizacion UFV	2,29863

Tipo de operación	Compra
Valor inmueble avaluo en USD	128.000,00
Valor inmueble Bs.	878.080,00
Valor inmueble en UFVs	382.001,45

Operación Corresponde a:	Nivel 3
--------------------------	---------

Condiciones:	Tasa	6,50%
	Endeudamiento maximo	30,03%

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

De acuerdo al análisis tenemos los siguientes resultados:

El Señor Pinto obtuvo la aprobación de su solicitud con las siguientes condiciones;

Monto aprobado 583.100 Bs.

Tasa de interés 6,5%

Rango de endeudamiento menor al 30%

Cuota mes 4.668,94 Bs.

En resumen, se puede evidenciar que mientras mayor sea el valor del inmueble y el ingreso familiar menor es la capacidad de pago.

Estadísticas acceso de bolivianos a la vivienda

Acceso de los bolivianos a la vivienda

De 2001 a 2012, la cantidad de hogares creció en 39,10%



Tenencia de los domicilios particulares ocupados

Censo	Total	Tipo de tenencia				
		Propia	Alquilada	Contrato anticrético y mixto	Cedida**	Otra
2001	1.977.665	1.321.428	326.045	99.949	208.198	22.045
2012	2.812.715	1.969.092	448.326	97.179	256.020	42.098

** Incluye cedida por servicios y prestada por parientes o amigos

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Según el Censo 2012 el 70% de los bolivianos tienen una casa propia.

La Paz, en el periodo 2001-2012, el número de viviendas se elevó en 39,10% al pasar de 2.270.731 a 3.158.691, hasta el año pasado el 70% de los bolivianos contaba con una casa propia según los resultados oficiales del Censo nacional de población y vivienda (CNPV) 2012.

La Ministra de Planificación y Desarrollo informó que en el último periodo censal la cantidad de viviendas se incrementó en 887.960. Sostuvo que en el empadronamiento del 2012 se registró en total 3.158.691 domicilios de los cuales 92,23% son particulares y el 0,76% son colectivos.

Se señaló que para el cálculo de los domicilios es importante tomar en cuenta las casas habitadas y no habitadas porque en el censo de la gestión 2001 no se contabilizó las desocupadas.

En los últimos años la demanda de vivienda en el País ha crecido de modo importante y eso se debe a que poco a poco se ha ido satisfaciendo esa necesidad, lo cual depende de que la gente acceda a mejores ingresos para adquirir esas casas o la financien a través de créditos.

Mientras tanto el 15,93% vive en una casa alquilada; el 9,10% en una vivienda cedida por servicios o prestada por parientes o amigos; el 3,45% en una casa rentada a través de un contrato de anticrético y mixto; y el 1,49% en otras.

8. BIBLIOGRAFÍAS

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Ley de servicios financieros 393, decreto supremo 1842, reglamento para operaciones de crédito de vivienda de interés social.
- Recopilación de normas ASFI
- ASOBAN
- www.asfi.gob.bo
- www.ine.gob.bo
- www.la-razon.com