

Las contradicciones del subsidio habitacional y la Ley de Protección al Deudor Hipotecario

Alfredo Cilento Sarli

La estrategia dirigida al logro de tasas de interés reales positivas en ambiente inflacionario tiene efectos demoledores sobre el crédito de largo plazo. En cualquier escenario de inflación superior a dos dígitos, el crédito hipotecario se hace altamente oneroso. Con una modesta tasa de inflación del 20%, una tasa de interés similar genera cuotas mensuales de Bs. 1.782,40 por cada cien mil bolívares de préstamo, a quince años de plazo. Alargar el plazo tiene un efecto reductor minúsculo sobre las cuotas mensuales. Si el plazo es de 20 años la cuota bajará a Bs. 1.711,30; si el plazo es de 25 años la cuota será de Bs. 1.683,30 y si el plazo es de 30 años la cuota bajará (?) a Bs. 1.673,70. Todo esto a cambio de pagar en intereses Bs. 220.830 en 15 años, Bs. 310.710 en 20 años, Bs. 405.290 en 25 años y pare Ud. de contar. Y estamos hablando de un préstamo de Bs. 100.000 solamente.

EL FINANCIAMIENTO PRIVADO: ILUSION DE SOLUCION

La creencia en que el financiamiento privado de largo plazo contribuye a resolver el problema de la vivienda de las familias de ingresos medios y bajos, es un mito originado en aquellos países (principalmente europeos) en los cuales las tasas de interés para la vivienda social se han mantenido por debajo del 8% anual durante los últimos 30 a 35 años.

En el caso venezolano, el financiamiento hipotecario privado institucional surge en 1961 con la creación de la banca hipotecaria y el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo. Las tasas de interés fueron bajas, entre el 7 y 9%, hasta 1975. A partir de entonces las tasas comenzaron a subir hasta llegar en diciembre de 1979 al 16% y al 18% en marzo de 1980.

En agosto de 1981 el Banco Central de Venezuela libera las tasas de interés, las cuales se hacen positivas en septiembre. Es entonces cuando las captaciones de largo plazo de los bancos hipotecarios (Cédulas Hipotecarias) comienzan a transformarse aceleradamente en depósitos a corto plazo. Igual situación ocurre con los depósitos de ahorro de las entidades de ahorro y préstamo que, en épocas de baja inflación, se comportaban como depósitos a largo plazo.

Este cambio estructural de la cartera de los entes financieros hipotecarios es mortal, pues no es posible financiar préstamos de largo plazo con captaciones de corto plazo. En EE.UU. una situación similar ha provocado la quiebra de centenares de bancos de ahorro y crédito y la creación de la banca múltiple, para absorber las operaciones de largo plazo de la banca espe-

cializada. La quiebra de bancos y entidades no se generaliza en Venezuela debido al auxilio del Banco Central a los bancos hipotecarios y del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo a las Entidades. Así, el BCV llega a recomprar más de doce mil millones de bolívares en Cédulas Hipotecarias y el BANAP refinancia a las Entidades, mediante endeudamiento externo, más de mil ochocientos millones de dólares.

Es decir que el auxilio del gobierno al sector hipotecario llegó, a finales de 1982, a más de veinte mil millones de bolívares. Para ese momento el capital pagado y reservas de la banca hipotecaria (balance consolidado) era de 1.850 millones de bolívares y el de las entidades de ahorro y préstamo de 1.029 millones de bolívares. El salvataje a bancos y entidades, sin contar el llamado "subsidio habitacional", representaba más de siete veces el capital pagado y reservas de los entes financieros hipotecarios.

Desde entonces el financiamiento privado de largo plazo desapareció y los bancos y entidades se convirtieron en simples agentes de intermediación de fondos públicos: ayudas del Banco Central, del Fondo de Jubilaciones y Pensiones del Seguro Social Obligatorio (Decreto 1280), de FOGADE (compra de cédulas hipotecarias) y de FONDUR.

LAS NUEVAS LEYES: PUNTILLA AL FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO

Con la llamada Ley de Política Habitacional se pretende ahora inyectarles unos 6 a 8 mil millones de bolívares adicionales por año (a precios de 1989) que no pagarán intereses, pero que serán evaporados, por la tasa de

inflación y por su lentísima recuperación, pues se supone que serán prestados a promotores y compradores con tasas del 3 al 4% anual.

En 1984 el BCV había retomado su atribución de fijar las tasas de interés, manteniéndolas artificialmente bajas (13% para vivienda) hasta febrero de 1989 cuando decidió liberarlas. Los deudores hipotecarios que tienen contratos con tasas variables pasaron, de la condición de subsidiados por los ahorristas, a ser víctimas de la estrategia de tasas reales contenida en el paquete de medidas de la política de ajuste de los desequilibrios económicos. Se decide entonces subsidiar parcialmente a los deudores hipotecarios por la diferencia de interés causado entre el 15%, fijado por el BCV para los préstamos hipotecarios, y la tasa promedio del mercado. (Decreto N° 123 del 6 de abril de 1989).

De otra parte, la aprobación por el Congreso de la llamada Ley de Protección al Deudor Hipotecario, tendrá el efecto de completar la liquidación de las posibilidades de financiamiento de largo plazo con fondos privados. En tal situación tanto las Entidades de Ahorro y Préstamo como los Bancos Hipotecarios tendrán que reducir su competencia a la de simples administradores de los créditos ya otorgados y en el mejor de los casos al financiamiento hipotecario de corto plazo. Finalmente tendrá que reformarse la Ley General de Bancos y otras Instituciones de Crédito para

dar cabida a la Banca Múltiple, inexplicablemente expurgada en la última reforma de la Ley.

LA INJUSTICIA DEL SUBSIDIO

Entre tanto, los deudores hipotecarios que ya ocupan una vivienda, recibirán un enorme subsidio a costa de la imposibilidad del Estado de financiar directa o indirectamente a quienes todavía aspiran a ser propietarios de una vivienda o simplemente alquilarla.

Lo criticable no es el subsidio a las familias de bajos ingresos, o de ingresos medios, que se ven imposibilitadas de cancelar las nuevas cuotas, sino la decisión de subsidiar indiscriminadamente a todos los compradores de viviendas con precios hasta Bs. 1.500.000 (Decreto N° 123) y hasta Bs. 3.400.000 (LPDH).

De hecho con la tasa del 13%, quien obtuvo un crédito de Bs. 1.000.000 en 1984, con un plazo de 20 años, pagaba Bs. 11.863 mensuales, lo cual nos indica que para aquel momento devengaba más de Bs. 35.000 por mes. En ese entonces tal nivel de ingreso era bastante alto y hoy la vivienda adquirida seguramente ha duplicado su valor.

Como el subsidio corresponde a la diferencia entre la cuota mensual calculada a la tasa marcadora y la cuota mensual calculada al 15% de interés, el monto a subsidiar crecerá proporcionalmente al monto del préstamo y por ende al ingreso de los deudores

hipotecarios. Es decir que quienes compraron viviendas más caras, porque tenían mayores ingresos, recibirán un subsidio mayor, lo cual implica una distribución claramente regresiva de los fondos destinados de subsidio. Esto es absolutamente contrario a cualquier estrategia dirigida a compensar los efectos adversos del paquete de medidas económicas sobre las familias de bajos ingresos.

Si la tasa marcadora del subsidio es el 35% (y puede ser superior), el comprador de una vivienda de Bs. 1.500.000, con un crédito de un millón de bolívares, recibirá mensualmente un subsidio de Bs. 15.887; mientras que el comprador de una vivienda de Bs. 250.000, con un crédito de Bs. 200.000, recibirá mensualmente un subsidio de Bs. 3.178 (Cuadro anexo).

La inequidad implícita en el subsidio de los deudores, tal como se está aplicando, será aún más grave con la aprobación de la Ley de Protección al Deudor Hipotecario. Con esta Ley se subsidiarán todos los créditos garantizados con una vivienda con precio de hasta Bs. 3.400.000 (850 salarios mínimos) y los préstamos (uno o varios) que no superen a Bs. 2.200.000 (550 salarios mínimos). Es decir, que se subsidiarán viviendas de lujo, secundarias, vacacionales y cualquier tipo de crédito garantizado con viviendas, lo cual es totalmente regresivo y contradictorio con las políticas de desarrollo social del Estado Venezolano. Para haber obtenido un crédito del monto

REGRESIVIDAD DEL SUBSIDIO DE INTERESES

PRESTAMO	CUOTA MENSUAL		SUBSIDIO MENSUAL	INGRESO MINIMO PARA OBTENER PRESTAMO
	15% INTERES	20 AÑOS 35% INTERES		
100.000	1.331	2.920	1.589	4.000
200.000	2.662	5.840	3.178	6.700
300.000	3.993	8.760	4.767	12.000
400.000	5.324	11.680	6.356	16.000
500.000	6.655	14.600	7.945	20.000
600.000	7.986	17.520	9.534	24.000
700.000	9.317	20.440	11.123	28.000
800.000	10.648	23.360	12.712	32.000
900.000	11.979	26.280	14.301	36.000
1.000.000	13.313	29.200	15.887	40.000

señalado, a partir de 1981 cuando se liberaron las tasas de interés, se necesitaba simplemente ser rico.

MECANISMO ABSURDO DE FIJAR LAS TASAS DE INTERES

La Ley además fija a los actuales deudores una tasa de interés cercana al 18% que es la que corresponde a una cuota mensual del 1,5% del crédito en 20 a 25 años de plazo. También establece que los actuales deudores no podrán pagar cuotas menores a las vigentes en diciembre de 1988, con lo cual se estrá consagrando una tasa mínima del 13%. Y para ser más incongruente, se establece en forma general que la tasa máxima no podrá ser superior al 50% de la tasa vigente el 31.12.88, es decir el 19,5%.

Como si fuera poco se establece que la cuota mensual no debe ser superior al 25% del ingreso global neto del deudor, declarado anualmente al impuesto sobre la renta, descartando-

se el criterio universalmente aceptado de ingreso familiar. Esto obviamente perjudica a las familias que, en el futuro, aspiren a adquirir la vivienda de su núcleo familiar, y hace aún más selectivo al crédito.

De esta manera se ha consagrado una absurda forma de establecimiento de las tasas de interés que no guarda ninguna relación con la teoría y la práctica de la disciplina económica y financiera.

Desde marzo se ha venido actuando en esta materia con improvisación y torpeza. Primero MINDUR formuló distintos esquemas para el subsidio hasta anunciar públicamente el 2 de abril un mecanismo que subsidiaba, en forma diferenciada, las viviendas construidas a partir de 1981, según sus precios de venta. Este esquema, a pesar de su aparente complejidad, era bastante equitativo. Inmediatamente tal Decreto, sin mayores consideraciones, fue sustituido por el Decreto N° 123 que estableció para todas las

viviendas con precios inferiores a Bs. 1.500.000 una Tasa subsidiada del 15%. Finalmente, el 31 de agosto el Congreso sanciona la Ley de Protección al Deudor Hipotecario que subsidia las viviendas con precios de hasta Bs. 3.400.000, mediante una Tasa del 18%. El resultado ha sido la consagración de un conjunto incoherente de disposiciones que terminarán de decretar la desaparición del crédito a largo plazo para la vivienda.

Muy pronto estaremos en presencia de nuevas modificaciones legales para corregir los entuertos producidos por una ley que ha sido producto de los intereses personales de congresantes y supuestos dirigentes de asociaciones espúreas. Al final los perjudicados han sido los propios deudores hipotecarios que habían obtenido mejores condiciones con el Decreto 123. Los que ganaron la lotería han sido un grupo de alrededor de 7.000 deudores de ingresos elevados.

Indulac

POR EL PROGRESO DE NUESTRA VENEZUELA

Por el desarrollo social de la comunidad, el crecimiento integral de nuestros niños y jóvenes a través de una sana alimentación y del deporte; por el progreso del sector agropecuario; por la prosperidad de la Venezuela del presente y del futuro...
... Por esa VENEZUELA, cada vez más FUERTE Y SANA, trabajamos en INDULAC

CALIDAD
Indulac
... PURA EXCELENCIA

The advertisement features a central text block surrounded by various illustrations. On the left, there are drawings of a farmer with a horse, a cow, a man milking a cow, a sign that says 'Vacune su ganado', and a truck. In the center, there is a building labeled 'INDULAC' and several cans and boxes of Indulac products. On the right, there are drawings of a woman picking fruit from a tree, a woman sitting with a basket of fruit, and a collection of Indulac milk and cream products. At the bottom right, there is a logo for 'CALIDAD Indulac ... PURA EXCELENCIA'.