

NOTA TÉCNICA 3

ASPECTOS A CONSIDERAR EN PLANES DE CRÉDITO A LARGO PLAZO

En algunas ocasiones hemos observado que los directivos de una entidad solidarista, se introducen al campo del crédito a largo plazo, con el sano propósito de proveer de casa propia a los asociados o solventar otras necesidades que pueda tener.

Sin embargo, en ocasiones no se analiza cuidadosamente el impacto sobre las finanzas que tiene este tipo de préstamos, en particular sobre el rendimiento de la inversión y la liquidez o disponibilidad de fondos para afrontar retiros de ahorro y aporte.

Para evitar dificultades financieras, antes de poner en práctica un plan crediticio de esta magnitud deben estudiarse una serie de aspectos, entre los cuales destacan los siguientes:

No. 1

La Ley solidarista 6970 es insistente acerca de la obligación de mantener una liquidez apropiada, según se desprende de su articulado:

Así por ejemplo, el párrafo final del artículo 4 de esa ley expresa que “las asociaciones solidaristas podrán realizar las actividades señaladas en este artículo, siempre y cuando no comprometan los fondos necesarios para realizar las devoluciones y pagos de cesantía que establece esta ley”.

El artículo 19 dice textualmente que “las asociaciones solidaristas necesariamente establecerán un fondo de reserva para cubrir el pago de auxilio de cesantía y la devolución de ahorros a sus asociados. La Asamblea General fijará la cuantía de la reserva.”

También el artículo 21 dice: “Las cuotas patronales se utilizarán para el desarrollo y cumplimiento de los fines de la asociación, y se destinarán prioritariamente a constituir un fondo para el pago de auxilio de cesantía...”

El artículo 23 en lo de interés dice: “En todo caso deberán mantener las reservas necesarias para cancelar la parte correspondiente cuando se produzcan cesantías.”

NOTA TÉCNICA 3

El análisis del articulado anterior debe inducir a las asociaciones a extremar el cuidado que hay que tener, con relación a la asignación de fondos para un programa hipotecario a largo plazo.

Si se diera el caso de tener que recurrir al mercado bursátil para vender o hipotecar parte de la cartera hipotecaria, en busca de fondos para devolver capital a los asociados, el precio de ese activo estará en relación directa a:

- Tasa de interés,
- Plazo del crédito y
- Calidad de la garantía

Así por ejemplo, una hipoteca al 12% de interés anual sobre saldos y 15 años plazo, en atención a su rendimiento financiero podría tener un valor de mercado del 50% de su precio nominal, si el potencial comprador considera que su ganancia debe ser del 24% anual sobre la inversión.

Lo anterior se calcula con la fracción: $12\%/24\%=50\%$

En donde 12% es el rendimiento nominal de la hipoteca y el 24% es el rendimiento esperado por el posible comprador, por lo que podría ofrecer un precio de compra del 50%, para obtener una utilidad financiera del 24% sobre su adquisición.

No.2

Monto máximo por asociado, en función de su capacidad de pago, antigüedad y ahorro total. Hay que evitar el reparto del presupuesto anual de esta línea de crédito en beneficios de unos pocos asociados.

No.3

Analizar un presupuesto definido para esta línea de crédito, en relación directa con el ahorro total actual y futuro, junto con el nivel de las recuperaciones mediante las cuotas de repago.

NOTA TÉCNICA 3

No.4

Establecer una tasa de interés que no esté demasiado subsidiada, porque hay que considerar el derecho de los asociados que no gozan de crédito, a mantener el poder adquisitivo de su ahorro y obtener un rédito satisfactorio por su esfuerzo acumulado de capital.

No.5

Cuando se trata de viviendas, los bienes hipotecados deben asegurarse contra incendio en beneficio del asociado y protección de la entidad. Seguro de Vida que permita la extinción de la deuda al fallecimiento del obligado.

No.6

De ser posible, es conveniente establecer un plan colectivo de seguro que permita la extinción de la deuda al fallecimiento del deudor.

No.7

En razón de que este tipo de crédito es de interés social y el más representativo del solidarismo, quien goce de esta ventaja debe tener las demás opciones crediticias libres, para que haya fondos disponibles para otros asociados.

No.8

Debe analizarse la opción de establecer un mecanismo automático de cambios en la tasa de interés cuando el obligado deje de ser asociado.

No.9

Otro aspecto a considerar, es la aplicación automática del ahorro acumulado al pago parcial o total de la deuda, al dejar de ser asociado un prestatario.

NOTA TÉCNICA 3

Esto en virtud de que el plazo, tasas de interés y demás condiciones de esta línea de crédito, generalmente son de interés social y más favorables que los del mercado.

No.10

Quien goce de un crédito hipotecario para vivienda deberá capitalizar el total de sus excedentes anuales, con lo cual solidariamente contribuye a que otros compañeros puedan acceder a ese tipo de préstamos.

Lic. Milton Arias C.