

NOTA TECNICA No.76

INVERSION PATRIMONIAL EN CREDITOS DE VIVIENDA

En relación con el tema de las inversiones en programas de vivienda, presento el siguiente informe.

LEGISLACION SOLIDARISTA

En efecto el artículo 23 de la ley solidarista 6970 de noviembre de 1984, parece indicar algún grado de obligatoriedad de invertir en programas de vivienda, al estipular que:

"Las asociaciones deberán invertir en programas de vivienda y en actividades reproductivas, y podrán usar hasta un diez por ciento de su disponibilidad en educación de los socios o de sus familiares. En todo caso deberán mantener las reservas necesarias para cancelar la parte correspondiente cuando se produzcan cesantías."

En mi criterio, el término "deberán" está mal utilizado en dicho artículo, ya que incluye también el "deber" de invertir en actividades reproductivas, lo cual resulta extraño en una legislación de este tipo.

Dada la soberanía de gobierno y administración consagrada en el artículo 1. de la supracitada ley, parece que el término correcto a utilizar en el texto en comentario es el de "podrá".

No obstante lo anterior, puede examinarse la opción de invertir en programas de vivienda a la luz de otros aspectos relevantes.

LIQUIDEZ DEL AHORRO Y APOORTE

En el análisis del presupuesto de un eventual programa de préstamos para vivienda, debe incluirse el aspecto de la liquidez de los fondos, que la misma ley 6970 señala con gran celo.

En efecto el artículo 19 de dicha ley establece la obligatoriedad de contar con adecuados fondos líquidos para afrontar retiros de ahorro y aporte.

El mismo artículo 23 en comentario, también estipula la obligación de mantener fondos reservados para el pago de cesantía a los asociados que se retiren.

La cuantía del patrimonio que debe mantenerse como fondos líquidos dependerán de varios factores, entre otros:

a) salud financiera de la empresa patronal

- b) rotación del personal
- c) nivel de endeudamiento personal
- d) estado de la economía nacional

PRESUPUESTO PARA PROGRAMAS DE VIVIENDA

Una vez establecido el cumplimiento de las restricciones de liquidez exigidas por ley, se puede examinar la opción de contar con alguna porción presupuestaria para el rubro de vivienda.

En el caso de Asmocrisa, por ser una asociación relativamente pequeña, cualquier presupuesto que pretenda dar una solución integral de vivienda al asociado, alcanzaría para solventar una pequeña porción de las necesidades reales, si es que el asociado puede pagar la cuota de un crédito de vivienda.

ASPECTOS A TOMAR EN CUENTA EN EL CREDITO PARA VIVIENDA

1. La recuperación de los fondos es a mediano o largo plazo, lo cual podría generar dificultades de liquidez para el ahorro y aporte.

2. Dado el monto individual que se requiere para contar con una vivienda, cualquier presupuesto alcanzaría para unos pocos asociados.

3. En razón del ingreso mensual de los asociados, solamente unos pocos estarían en capacidad de afrontar el repago de la deuda.

4. En virtud de que se trata de un programa especial, que compromete fondos de todos los asociados, la aprobación de un programa de este tipo es conveniente que se lleve a Asamblea General.

5. En proporción al monto comprometido en este tipo de programas, se requiere algunas restricciones especiales en cuanto a excedentes, y eventualmente para retiros de capital.

ALTERNATIVAS DE SOLUCION

1. Crear un programa de capitalización de excedentes, para que sirva de capital semilla de un programa de vivienda, sin comprometer el ahorro y el aporte.

2. Trabajar con instituciones del sector que brinden el bono de vivienda, y multipliquen los recursos "puente" de Asmocrisa.

3. Crear un programa conjunto con varias asociaciones agrupadas, para que el capital tenga un efecto multiplicador que maximice los beneficios.

4. Establecer créditos "puente" que sean cancelados a corto plazo, mediante recursos de otras instituciones.

COMENTARIOS FINALES

1. La disposición del artículo 23 debe entenderse como una atenta excitativa de los legisladores, para que el solidarismo contribuya a solventar las necesidades de vivienda, y no como una obligación imperativa.

2. Para que un programa de crédito para vivienda cubra a la mayor cantidad de asociados, y éstos puedan pagar las cuotas, tendría que ejecutarse en conjunto con el bono de la vivienda, a través de una Mutual, por ejemplo.

Atentamente,

Lic. Milton Arias C.
Asesor financiero

cc: arch.