



RELEVAMIENTO DE LA OFERTA DE CRÉDITOS PARA LA
REFACCIÓN Y AMPLIACIÓN DE LA VIVIENDA Y ESTUDIO DE
POSIBILIDADES PARA EL SECTOR DE LA MICRO Y PEQUEÑA
EMPRESA

INFORME FINAL

CONSULTOR RESPONSABLE

Lic. en Adm. – Cr. Germán Dabezies

INDICE

1. Descripción general del estudio	4
2. Relevamiento general del abordaje a las necesidades u ofertas para la ampliación y refacción de la vivienda en países de la región	5
3. Situación General de hogares y viviendas en el Uruguay	7
4. Política global a la que pertenece el estudio en cuestión y análisis general del abordaje de la problemática en nuestro país	10
5. Relevamiento de Programas del Exterior	12
5.1 Alcance	
5.2 Principales Características de los Programas	
5.2.1 Chile	
5.2.1.1 Subsidio No Reembolsable Mejora	
5.2.1.2 Subsidio No Reembolsable Ampliación	
5.2.2 Colombia	
5.2.2.1 Subsidio No Reembolsable	
5.2.3 Brasil	
5.2.3.1 Programa FGTS (Fondo de Garantía de Tiempo de Servicio)	
5.2.3.2 Programa Compra de Materiales de Construcción	
5.2.3.3 Programa de Construcción y Reforma	
5.3 Algunas cuestiones a destacar	
6. Descripción de las ofertas actuales de servicios de financiamiento para la ampliación y refacción de la vivienda	19
6.1 Programas No Reembolsables	
6.1.1 Obras Menores DINAVI	
6.1.2 Convenios con Intendencias	
6.2 Programas Reembolsables	
6.2.1 Programas Reembolsables con Subsidio	
6.2.1.1 Oficinas Rehabilitación	
6.2.1.2 Refacción ANV	
6.2.1.3 Fondo Crédito Subsidio República Microfinanzas S.A.	
6.2.2 Programas Reembolsables sin Subsidio	
6.2.2.1 Credimat	

- 6.2.2.2 Fondo Rotatorio República Microfinanzas
- 6.2.2.3 Compra, Ampliación y Mejoras de Vivienda RMSA
- 6.2.2.4 Refacción BHU
- 6.2.2.5 Préstamo Hipotecario Reforma BHU

7. Comparación y análisis de las ofertas actuales	34
7.1 Análisis individual de ofertas	
7.2 Análisis conjunto de las ofertas	
8. Apartado sobre la exoneración del IVA para créditos de refacción y ampliación de vivienda	49
9. Créditos para la Vivienda Productiva	51
10. Algunas consideraciones finales	53
11. Bibliografía	55

1. Descripción general del estudio

El presente estudio se lleva a cabo a través de una consultoría de relevamiento y análisis impulsada por la Oficina de Planeamiento y Presupuesto (OPP) a través del Área de Políticas Territoriales, más específicamente el programa de Microfinanzas para el Desarrollo Productivo en acuerdo con el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA).

Como uno de los principales objetivos de la misma, se estableció el relevamiento y análisis de la variedad de ofertas de **productos financieros para la Refacción y Ampliación de la Vivienda** en nuestro país, así como una mirada a programas de la región.

Debido a que el MVOTMA se encuentra transitando un camino para su futuro ordenamiento de todos los programas de créditos para la refacción y ampliación de la vivienda, es que se realizará en el presente documento una descripción, análisis y algunas conclusiones respecto a todas las opciones de créditos para este destino que tiene tanto el sector público como también un acercamiento al sector privado y a la región.

Asimismo, como otro de sus objetivos se plantea el estudio de posibles ofertas de créditos con el mismo fin, es decir para Refacción y Ampliación de la Vivienda, con vinculación a Unidades Productivas y/o a los micro y pequeños emprendimientos que realizan actividades comerciales o de producción en el lugar donde residen y que tienen necesidades de mejora de sus condiciones habitacionales.

2. Relevamiento general del abordaje a las necesidades u ofertas para la ampliación y refacción de la vivienda en países de la región.

Chile:

Los programas de mejora en Chile están basados mayormente en subsidios¹. Tiene como población objetivo familias en situación vulnerable y de sectores emergentes que habiten viviendas de baja tasación.

Las obras que se apoyan tienen que ver con la mejora en la Seguridad, habitabilidad y mantención de la vivienda, como mejoramientos de Bienes Comunes Edificados e Innovaciones de Eficiencia energética.

El beneficiario tiene que constar con asesoría de un Prestador de Servicios de Asistencia Técnica. Es este prestador quien asesorará a las familias para acceder al subsidio habitacional. Los honorarios de estos prestadores son abonados por el estado por lo que la familia no tiene que abonar nada por este concepto.

Se tiene que contar con un constructor o contratista inscripto en el Ministerio y se requiere ahorro mínimo como condición.

Es interesante destacar en este programa es la figura del Prestador de Servicios de Asistencia Técnica. Pueden ser municipios, cooperativas abiertas de vivienda, corporaciones, fundaciones, inmobiliarias y empresas constructoras, siempre que firmen previamente un Convenio Marco con la Oficina de Vivienda de la región en la que operen, para prestar los servicios de Asistencia Técnica y Social en el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda. Estos prestadores de servicio facilitan al usuario el trabajo de informarse sobre los planes vigentes y son quienes presentan la solicitud del subsidio. De esta manera se tiene a un eslabón de la cadena especializado en el asesoramiento de los usuarios.

Argentina:

El ministerio de vivienda tiene el Programa Federal de Mejoramiento de Vivienda².

El Programa, está destinado a la terminación, ampliación/refacción de la vivienda de todo grupo familiar que necesita que su actual vivienda sea completada y/o mejorada, cuando a partir de su propio esfuerzo haya iniciado la construcción de su vivienda única, y que no tengan acceso a las formas convencionales de crédito. Se trata de 140.000 mejoramientos de vivienda distribuidos en todo el país según el déficit cualitativo.

Las acciones están dirigidas a cubrir las necesidades de las viviendas localizadas en terrenos no inundables, con dominio saneado que presenten al menos una de las siguientes características:

- Carecer de Baño Instalado.

¹ Fuente http://www.minvu.cl/opensite_det_20110425113800.aspx y http://www.minvu.cl/opensite_20070311161529.aspx

² Fuente: <http://www.vivienda.gob.ar/mejorvivir/index.html> y http://www.vivienda.mosp.gba.gov.ar/programas/inst_mv.pdf

- Carecer de provisión interna de agua por cañería.
- Carecer de terminaciones adecuadas en pisos paredes y techos.
- Carecer del número de habitaciones necesarias para el grupo familiar.

Brasil:

Los programas de vivienda en Brasil están centralizados principalmente en la Institución Estatal Caixa³.

El “gran motor” de los planes de mejora de vivienda es el Fondo de Garantía de Tiempos de servicios A continuación se explica en qué consiste el GTS:

« Cada trabajador brasileño con contrato laboral regido por la Ley Laborales (CLT) y los trabajadores rurales, temporal, flojo, safreiros y deportistas profesionales tienen derecho a los FGTS. El director no empleado y el trabajador doméstico pueden estar incluidos en el sistema de FGTS, a discreción del empleador.

El Fondo de Garantía por Tiempo de Servicio - FGTS fue creado en 1967 por el Gobierno Federal para proteger al trabajador despedido sin causa justa. Los FGTS consisten en cuentas vinculadas abiertas a nombre de cada empleado cuando el empleador hace el primer depósito. El saldo de la cuenta de depósito está formado por depósitos mensuales efectuados por el empleador, lo que equivale al 8,0% del sueldo que se paga a los empleados, además de intereses.

Con el FGTS, el empleado tiene la oportunidad de formar un patrimonio que se puede sacar en ocasiones especiales, tales como la propiedad de la vivienda o la jubilación y las situaciones difíciles que pueden ocurrir con el despido sin justa causa o si de algunas enfermedades graves.

El empleado puede utilizar los recursos del FGTS para la vivienda en los casos de adquisición de bienes usados o de nueva construcción, liquidación o amortización de la deuda vinculada a contrato de hipoteca.

Por lo tanto, el FGTS se ha convertido en una de las más importantes fuentes de financiación de la vivienda, en beneficio de los ciudadanos brasileños, especialmente los de ingresos más bajos.

La importancia del Fondo para el desarrollo del país supera los beneficios de una vivienda digna, dado que financia también obras de saneamiento e infraestructura, generando mejoras en la calidad de vida, proporcionando la calidad del agua, la recogida y el tratamiento de las aguas residuales . »

³ Fuente: http://www.caixa.gov.br/novo_habitacao/Minha_Casa/Cons_e_reforma/Como_funciona/index.asp

3. Situación General de hogares y viviendas en el Uruguay

El acceso a una vivienda adecuada ha sido reconocido como un derecho humano que tiene una importancia fundamental para todos los derechos económicos, sociales y culturales (DESC 1991 párrafo 1 del artículo 11 del Pacto). Reconociendo este derecho así como las carencias existentes en Uruguay el Plan Quinquenal de vivienda 2010-2015 prevé distintas alternativas de acceso a la vivienda así como acciones tendientes a mejorar la calidad de la misma.

Lo que se pretende en este apartado es dimensionar la necesidad real de apoyo a los hogares para habitar en una vivienda adecuada. La forma elegida tiene relación con el análisis de las posibles carencias de las viviendas y a características socioeconómicas y demográficas de los hogares que las habitan.

En el Reporte social 2013 (OPP-MIDES, 2013), siguiendo la clasificación de Casacuberta (2007), se realiza una clasificación del grado de habitabilidad de las viviendas tomando en cuenta la situación estructural y el grado de deterioro de la vivienda (situación coyuntural)⁴ de la misma. Según Casacuberta (2007, 18) la calidad y estado de conservación es un elemento clave en la determinación de los requerimientos habitacionales, la ausencia de reparaciones y mantenimiento atentan contra la vida útil de la vivienda. Siguiendo este criterio las viviendas son clasificadas como; Buena habitabilidad, Moderada habitabilidad, Baja habitabilidad y Muy baja habitabilidad⁵.

Los datos obtenidos en base a la ECH 2012 indican que las viviendas en condiciones buenas son el 31% del total de viviendas, mientras las de baja y muy baja habitabilidad suman un 36%. Estos datos muestran una mejoría si son comparados con los datos del 2006 (ECH 2006) donde el 60% de las viviendas mostraban baja calidad en materiales y conservación, es decir baja y muy baja habitabilidad (Reporte social 2013; 155).

En base a datos del Censo 2011 y en el marco del Atlas demográfico del Uruguay en su fascículo de Necesidades Básicas Insatisfechas (2013) se han estimado déficit en materia de vivienda. Dentro de las dimensiones estudiadas se incluye vivienda decorosa⁶, abastecimiento de agua potable (indaga en el

⁴ La situación estructural tiene que ver con los materiales de las paredes, piso y techos con los que se encuentra construida la vivienda. La situación coyuntural recoge el deterioro ocurrido por el pasaje del tiempo.

⁵ El grado de habitabilidad varía según las combinaciones entre estructura y conservación. Buena habitabilidad; implica a una buena estructura y conservación, con buen material y sin deterioro significativo. Moderada habitabilidad; estructura buena, pero mediana conservación o estructura aceptable con buena o mediana conservación. Baja habitabilidad: estructura regular o recuperable, pero con buena o mediana conservación. Muy baja habitabilidad; estructura deficitaria o muy mala conservación de la vivienda; estructura regular o recuperable pero con mala conservación.

⁶ La dimensión vivienda decorosa utiliza un set de tres indicadores, los materiales que están construidos la vivienda, indicador de hacinamiento (más de dos personas viviendo por habitación excluyendo baño y cocina) espacio apropiado para cocinar (indaga sobre existencia de canilla y pileta).

origen y llegada de agua a la vivienda), servicio higiénico (sobre las condiciones del baño), energía eléctrica (acceso a energía eléctrica), artefactos básicos de confort (los que permiten calefaccionar la vivienda y el agua y conservar los alimentos) y educación. Los resultados arrojados dan cuenta de las carencias críticas en cada una de esta dimensiones y su vez se ha construido un indicador agregado que muestra si un hogar (o persona) presente NBI⁷ o NBS.

Los resultado indican que del 30% de hogares con NBI, las carencias críticas relacionadas al acceso al confort son las de mayor incidencia en hogares (23%), en tanto las carencias relacionadas al acceso a una vivienda decorosa representan el 11% de los hogares, es decir hogares con carencias en materiales (0,6%), espacio insuficiente (hacinamiento un 5,7%) y espacio adecuado para cocinar (6,2%). Las carencias en la disponibilidad de energía eléctrica son las de menor incidencia, no llegando al 1% de los hogares.

Por ende los hogares con carencia en el acceso a una vivienda decorosa son aproximadamente 120.500 (hogares con al menos carencia una crítica en materiales, espacio habitable y espacio para cocinar). Si consideramos las carencias en el acceso a agua potable, servicios higiénicos y carencias en energía eléctrica el total de hogares suma 239.000⁸.

Sin embargo tanto la condición de las viviendas como las NBI no se distribuyen homogéneamente en la población total del Uruguay. Se observan grandes diferencias dependiendo de características demográficas, socioeconómicas y territoriales.

Si se observan déficit en viviendas según el nivel de ingreso de los hogares existen amplias diferencias entre los quintiles de menores ingresos y los de mayores ingresos, la incidencia de carencias críticas en estos hogares son marginales. Las mayores diferencias se observan en la utilización de materiales, el grado de conservación y el saneamiento inadecuado. En el quinto quintil (de menores ingresos) se estima que unos 114.000 hogares presentan al menos una de estas carencia (reporte social 2013; 159).

A nivel territorial también se observan diferencias en la incidencia de las NBI y particularmente en carencias relacionadas a la vivienda. La mayor incidencia de NBI se observa en áreas rurales al norte del país próximas a la frontera con Brasil. En Montevideo, las diferencias barriales son notorias, la realidad de la costa es marcadamente diferente con la realidad de la periferia de la capital. Los barrios ubicados en la periferia alcanzan valores superiores al 40% de NBI en su población, en cambio los barrios de la costa este presentan valores inferiores al 14% (Atlas Demográfico 2013; 32).

En relación a las NBI existen grandes diferencias según la estructura de edades, la población con NBI tiene una estructura joven concentrándose las carencias críticas en la población infantil y joven. Por el

⁷ Para que un hogar tenga NBI, al menos debe tener una carencia crítica en las dimensiones consideradas, de lo contrario serán hogares con Necesidades Básicas Satisfechas.

⁸ Los datos presentados sobre NBI fueron extraídos del documento Atlas demográfico del Uruguay, Necesidades Básicas Insatisfechas (2013).

contrario, la población con NBS se concentra en la población de edad más avanzada (Atlas Demográfico 2013; 35). Considerando que los hogares con presencia de jóvenes y niños/as son los de menores ingresos se hace aparente la vulnerabilidad de estos hogares en términos de necesidades básicas y monetarias.

Considerando el ciclo de vida del hogar⁹, los que se encuentran en etapas intermedias, o sea con menores a cargo en donde solo está presente uno de los padres (en general la madre) son los que presentan mayor déficit de habitabilidad. En cambio, en situación menos comprometida se encuentran aquellos hogares con hijos/as mayores de edad, los unipersonales (concentrados en la personas adultas mayores) y en las parejas sin hijos (Reporte Social 2013; 160).

Tomando en cuenta las situaciones de hacinamiento, el censo 2011 muestra que un 5,5% de los hogares se encuentra en esta situación. En estos hogares se observa una fuerte concentración de menores de 18 años. Estos hogares (principalmente con niños a cargo) con problemas de hacinamiento se concentran en el quintil más pobre (Reporte Social 2013; 156).

La solución a las necesidades de una vivienda decorosa deberá atender a heterogeneidad en las condiciones de los hogares. Tomar en cuenta la segregación geográfica, condiciones sociodemográficas y económicas se transforma en una condición necesaria para atender y contrarrestar esta problemática.

⁹ El ciclo de vida del hogar tomado en cuenta en el capítulo de hábitat y vivienda del Reporte social 2013 se conforma de; Hogar unipersonal o pareja sin hijos; Familia en etapa inicial; Familia pareja en etapa intermedia; familia solo en etapa intermedia; familia en etapa de salida; unipersonal o pareja adulta sin hijos; otros

4. Política global a la que pertenece el estudio en cuestión y análisis general del abordaje de la problemática en nuestro país.

El presente estudio se puede enmarcar en el Plan Quinquenal de Vivienda 2010-2014 del MVOTMA¹⁰ el cual establece dentro de sus diversos objetivos, acciones tendientes a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos a través de la refacción y/o mejora de sus viviendas.

Para ser más específicos se detalla en el Lineamiento Estratégico 2, Rehabilitación y Consolidación Urbano Habitacional: La rehabilitación y la consolidación urbano-habitacional constituyen el conjunto de acciones, públicas y privadas, dirigidas a alcanzar el objetivo de la integración social en el territorio, como escenario de la pluralidad.

Por otro lado, se describe que es posible dividir las líneas de acción entre aquellas generadoras de nuevas unidades habitacionales, y otras que atienden a la mejora del stock habitacional existente.

Dentro de sus líneas de acción se plantea en la línea de acción N° 2 - Acciones sobre el stock habitacional existente.

Asimismo, en el Lineamiento Estratégico 4, Programa de Nuevas Urbanizaciones: conjunto de estrategias y acciones que permitan el crecimiento planificado de las ciudades, mediante acuerdos interinstitucionales, público - privados para urbanizar terrenos, integrando sectores sociales heterogéneos.

En sus líneas de acción N°2 - Autoconstrucción asistida y urbanización se establece el objetivo de brindar materiales y asistencia técnica integral para que familias puedan construir soluciones habitacionales.

Si es claro que se mencionan objetivos destinados a la refacción y ampliación, pero no se encuentran discriminadas las metas por separado en cuanto a lo que compete a refacción y/o ampliación de la vivienda, sino que las mismas están contempladas como metas de nuevas soluciones habitacionales a lograr, en las que entran un gran conjunto de necesidades como ser también por ejemplo la construcción de nuevas viviendas.

En cuanto a la Memoria Anual 2011 del MVOTMA¹¹ se puede destacar la definición de metas de soluciones habitacionales discriminada según MVOTMA-ANV y Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), pero no claramente identificadas como metas de refacción y/o ampliación de viviendas las cuales son objeto de estudio del presente documento.

¹⁰ Fuente: <http://www.mvotma.gub.uy/el-ministerio/transparencia/plan-quinquenal-2010-2014/item/10002710>

¹¹ Fuente: http://www.mvotma.gub.uy/images/memoria_anual2011.pdf (Fue utilizada la Memoria Anual 2011 debido a que fue la disponible al momento de la realización del estudio, ya que la Memoria Anual 2012 se no se encuentra disponible públicamente aún)

Únicamente establece, la meta para el BHU como préstamos para refacción de viviendas, la cual para el año 2011 era de 3000 y se ejecutaron 3.400 préstamos superándose lo planteado.

En cuanto a los programas actuales y a la ejecución de ofertas para el mejoramiento de la vivienda, se visualizan distintas ofertas implementadas para apalear las deficiencias y necesidades de refacción de la vivienda las cuales serán expuestas en otro apartado de este documento. Pero vale mencionar que las mismas son ejecutadas desde distintas dependencias del estado, en ejemplo tenemos ofertas de créditos para refacción y ampliación que tienen como ejecutor al MVOTMA o delegada su ejecución en convenios con Intendencias Municipales y el seguimiento del ministerio. Por otro lado se encuentra la ANV con la oferta de créditos Credimat que coordina el programa y se realiza la implementación de los créditos a través de instituciones del mercado privado que son los ejecutores. Por otra parte existen ejecutores de créditos con este destino del ámbito privado que no están conectados con el MVOTMA o la ANV en su programa. Es decir, en síntesis, no se visualiza un programa integral para la refacción o mejora de la vivienda, sino que se entiende existen distintos planes separados que buscan los mismos objetivos y hasta por momentos solapamientos de ofertas que podrían organizarse de una mejor manera.

5. Relevamiento de Programas del Exterior

5.1 Alcance

Se analizaron algunos programas de Chile, Colombia y Brasil. La información a continuación detallada es en base a lo disponible en las páginas web de los ministerios de dichos países.

5.2 Principales Características de los Programas

5.2.1 Chile¹²

5.2.1.1 Subsidio No Reembolsable Mejora

Población Objetivo:

A familias en situación de vulnerabilidad social y de grupos emergentes (con máximo 13.484 puntos en su Ficha de Protección Social -FPS-), propietarias o asignatarias de una vivienda social o cuyo valor de tasación no supere las 650 UF (29.000 USD apróx.), construida por el Estado o por el sector privado con o sin subsidio habitacional y localizada en zonas urbanas o rurales.

Ingresos Máximos:

En postulaciones individuales contar con máximo 13.484 puntos en la FPS. En postulaciones colectivas el 40% de los integrantes puede superarlo.

Subsidio:

El subsidio máximo que se puede obtener es de 50, 55, 60 ó 65 UF, de acuerdo a la comuna en la que se ubique la vivienda.

Monto Máximo:

65 UF (3.000 USD apróx).

Ahorro Mínimo:

Los postulantes deben aportar un ahorro mínimo de 3 UF (130 USD apróx).

5.2.1.2 Subsidio No Reembolsable Ampliación

Población Objetivo e Ingresos Máximos:

¹² Fuente: http://www.minvu.cl/opensite_det_20110425114055.aspx

Mismos que Programa de Mejora.

Subsidio:

El subsidio que se puede obtener varía de acuerdo al barrio en la que se ubique la vivienda y de la superficie original del inmueble. En ampliaciones de casas (y dependiendo del tipo de proyecto) el monto máximo fluctúa entre 90 y 270 UF. En ampliaciones de departamentos (y dependiendo del tipo de proyecto) el monto máximo fluctúa entre 95 y 350 UF.

Monto Máximo: 350 UF (15.800 USD apróx.)

Ahorro Mínimo:

Los postulantes deben aportar un ahorro mínimo de 5 UF (180 USD apróx.)

5.2.2 Colombia¹³

5.2.2.1 Subsidio No Reembolsable

Población Objetivo:

Podrán solicitar la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social los hogares que carecen de recursos suficientes para adquirir, construir o mejorar una única solución de vivienda de interés social, cuyos ingresos totales mensuales no sean superiores al equivalente a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes y que cumplan con los requisitos que señalan las leyes y normativa vigentes.

Ingresos Máximos:

Los ingresos mensuales del hogar no deben ser superiores a cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4 SMLMV) (1.227 USD apróx.).

Subsidio:

En el caso de mejoramiento de vivienda, el monto será hasta de once y medio salarios mínimos legales mensuales vigentes (11.5 SMLMV) (3.527 USD apróx.).

Ahorro:

El ahorro previo será calificado y otorgará puntaje al proceso de calificación para la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda.

Las modalidades de ahorro son las siguientes:

- Cuentas de Ahorro programado para la vivienda.
- Cuentas de ahorro programado contractual para vivienda con evaluación crediticia favorable
- Aportes periódicos de ahorro.

¹³ Fuente: <http://www.minvivienda.gov.co/Vivienda/SubsidioFamiliar/Paginas/default.aspx>

- Cuota inicial.
- Cesantías.
- Lote de terreno.

5.2.3 Brasil¹⁴

5.2.3.1 Programa FGTS (Fondo de Garantía de Tiempo de Servicio)

Para un mejor detalle del significado del GTS ver el apartado 4 del presente documento donde se detalla en qué consiste el GTS.

Objetivo del Programa:

Construir, renovar, ampliar o terminar su casa. Se puede financiar hasta el 100% del valor de las obras y si no se tiene el terreno para construir, también puede financiar esa compra. Con bajas tasas de interés y plazo máximo de 30 años.

Requisitos para acceder al programa

- Tener más de 18 años o estar emancipado a los 16 años;
- Ser brasileño o tener una visa permanente en el país;
- Poseer la capacidad civil y de pago;
- Su nombre no puede ser registros de deudores, como oficina de crédito y SPC;
- La cuota no puede ser mayor que el 30% de sus ingresos brutos mensuales;
- No se puede ser propietario, cesionario, estar comprometido o tener el derecho de compra de otra propiedad residencial, urbano o rural, donde vive o piensa vivir;
- No se puede tener financiamiento activo en el Sistema de Financiamiento de la Vivienda (SFH), en cualquier parte del país;
- No haber utilizado su FGTS en otro financiamiento habitacional.
- El terreno debe ser propio en el caso de construcción sin compra de terreno.

Características del Programa

- Se puede financiar hasta el 100% del valor del Inmueble.
- Plazo de 30 años para pagar.
- Su FGTS puede ser usado como parte de pago.
- Subsidio para familias con renta mensual menor a R\$ 3.275.
- Tasas de Interés a partir de 5% anuales.
- Reducción en la tasa de intereses de 0.5% para quien posee cuenta activa o inactiva en FGTS y que tenga un saldo de 36 contribuciones.

¹⁴ Fuente http://www.caixa.gov.br/novo_habitacao/Minha_Casa/Cons_e_reforma/Como_funciona/index.asp

- Usuarios con renta mayor a R\$ 5.000 tienen condiciones especiales.
- Garantía Hipotecaria del bien.

Modalidad de Pago

A la firma del contrato:

- Tasa de Evaluación del proyecto de 1.5% sobre el valor a financiar;
- Primeras Primas de los Seguros por Muerte o invalidez permanente (MIP) y el de Daños Físicos al Inmueble (DFI);
- Tasa de Monitoreo de la operación, 1.5% sobre el valor del terreno.

Durante la construcción:

- Intereses y corrección monetaria;
- Tasa de Monitoreo, 1,5% sobre el financiamiento liberado.
- Tasa de Administración de R\$25 para renta mayor a R\$ 3.275;
- Las primas de los seguros por muerte o invalidez permanente (MIP) y los daños físicos a la propiedad (DFI).

Durante la financiación:

- Amortización entrega / pago y los intereses;
- Las primas de seguros;
- Tasa de Administración de R\$25 para renta mayor a R\$ 3.275;

5.2.3.2 Programa Compra de Materiales de Construcción

Objetivo del Programa:

Financia todo lo que necesita para construir, ampliar, renovar o terminar su casa y los mejores 10 años para pagar.

Con esta línea de crédito, se puede comprar material de construcción de forma muy sencilla en varios establecimientos afiliados, utilizando sólo unas tarjetas de débito (Construcard FGTS). El beneficiario gana rapidez y seguridad en el momento de pagar por lo que necesita.

Requisitos para acceder al programa

- Tener más de 18 años o estar emancipado a los 16 años;
- Ser brasileño o tener una visa permanente en el país;
- Poseer la capacidad civil y de pago;
- La cuota no puede ser mayor que el 30% de sus ingresos brutos mensuales;
- Su nombre no puede ser registros de deudores, como oficina de crédito y SPC;
- No se puede ser propietario, cesionario, estar comprometido o tener el derecho de compra de otra propiedad residencial, urbano o rural, donde vive o piensa vivir;
- No se puede tener financiamiento activo en el Sistema de Financiamiento de la Vivienda (SFH), en cualquier parte del país;

- La propiedad en la que se va a utilizar el material de construcción debe estar en la zona urbana, de la ciudad donde usted vive, trabaja o piensa vivir o trabajar;
- Usted debe solicitar el permiso del propietario, si el trabajo se realiza en la propiedad de otra persona;
- La propiedad debe tener probada el área y la titularidad o derecho de posesión probado;
- El ingreso bruto mensual de su familia no puede ser superior a R\$ 5.400,00;
- La propiedad debe tener un valor máximo de hasta 90.000 R\$.;
- Monto Máximo del préstamo es R\$ 25 mil.

Características del Programa

- Se puede financiar hasta el 100% del presupuesto del material de construcción que utilizará en el trabajo;
- También puede financiar el pago de mano de obra calificada hasta un 15% del presupuesto en materiales;
- El uso de la tarjeta de débito para comprar el material de construcción es más seguro y más rápido;
- Amplia red de Barracas de Materiales adheridas al programa;
- Tiempo para comprar los materiales es de 2 a 6 meses;
- La tasa de interés es del 5% anual;
- Plazo Máximo del Préstamo es de 10 años;

Modalidad de Pago

A la firma del contrato:

- Tasa de Operación de un 1.5% sobre el importe de la financiación;
- Prima Inicial de Seguro por Muerte o Invalidez.

Durante la construcción:

- Intereses y corrección monetaria;
- Tasa de Riesgo de Crédito;
- Duplicado de tarjeta en caso de pérdida

Durante el financiamiento

- Amortización e intereses;
- Seguro por muerte o invalidez permanente (MIP);
- Comisiones de administración de R\$ 25.00 para los casos con un ingreso familiar bruto superior a R \$ 3,275.00;
- Tasa de Riesgo de Crédito.

5.2.3.3 Programa de Construcción y Reforma

Objetivo del Programa:

Tiene como objetivo la construcción o reforma de su propiedad residencial o comercial.

La disposición de los fondos puede ser debitado de su cuenta corriente CAIXA o de su hoja de pago con 35 años para pagar

Requisitos para acceder al programa

- Tener más de 18 años o estar emancipado a los 16 años;
- Ser brasileño o tener una visa permanente en el país;
- Poseer la capacidad civil y de pago;
- La cuota no puede ser mayor que el 30% de sus ingresos brutos mensuales;
- Su nombre no puede ser registros de deudores, como oficina de crédito y SPC;
- La garantía del préstamo es la hipoteca del inmueble

Características del Programa

- Puede financiar la construcción o la compra del terreno de propiedades residenciales o comerciales;
- Es posible tener otras propiedades o préstamo a su nombre;
- No hay límite de ingreso;
- Se puede financiar hasta el 90% de la propiedad residencial o 80% del comercio;
- Plazo de 35 años para pagar;
- Sus FGTS se pueden utilizar como parte de pago para la construcción en vivienda;

Modalidad de Pago

A la firma del contrato:

- Tasa de inscripción;
- Tasa de Evaluación de la propuesta;
- Primeras Primas de los Seguros por Muerte o invalidez permanente (MIP) y el de Daños Físicos al Inmueble (DFI);
- Impuesto sobre Operaciones Financieras para Inmuebles Comerciales.

Durante la construcción:

- Tasa de revalorización de los activos recibidos en garantía;
- Intereses y corrección monetaria;
- Tasa de Administración;
- Las primas de los seguros por muerte o invalidez permanente (MIP) y los daños físicos a la propiedad (DFI).

Durante la financiación:

- Amortización entrega / pago y los intereses;
- Las primas de seguros;
- Tasa de Administración;

5.3 Algunas cuestiones a destacar

Chile: La cualificación de los usuarios viene dada por la ficha social, esto permite tener en un sistema integrado los programas de ayuda del estado y la no duplicación a la hora de evaluar la situación de una familia.

Colombia: El ahorro previo se puntúa extra, esto es importante dado que una familia con cultura de ahorro por mínimo que sea mejora el nivel de riesgo asociado al crédito permitiendo mejores tasas de pago de los mismos.

Brasil: La compra de materiales solo se puede hacer con la tarjeta del programa en las barracas adheridas. Interesante mecanismo ágil y seguro para operar a través de compra por barracas. Tienen la posibilidad de pagar parte de la vivienda o de la obra de refacción con el dinero que les fue descontado del salario (podría asimilarse este programa a disponer en Uruguay de los fondos personales depositados en las AFAPs para solucionar su problema habitacional).

6. Descripción de las ofertas actuales de servicios de financiamiento para la ampliación y refacción de la vivienda

A continuación se realiza una descripción de las ofertas de créditos para refacción o ampliación de vivienda. La clasificación se efectuó diferenciando programas no reembolsables de programas reembolsables. En el caso de estos últimos, se separaron en función de si los mismos cuentan o no con subsidio.

6.1 Programas No Reembolsables

Los programas reembolsables tienen como fin dar una solución de mejora habitacional a la población con una alta vulnerabilidad socioeconómica.

6.1.1 Obras Menores DINAVI

<i>Unidad Ejecutora:</i>	DINAVI
<i>Población Objetivo:</i>	Vulnerabilidad socio-económica
<i>Ingresos Máximos:</i>	Pobreza Extrema
<i>Subsidio:</i>	Total
<i>Monto Máximo:</i>	180 UR
<i>Estado:</i>	En Inicio

Nota: no se presenta mayor información de esta oferta debido a que el instrumento se encuentra en estado de análisis no definido aún.

6.1.2 Convenio con Intendencias

Estos programas no reembolsables tienen a las intendencias como unidades ejecutoras de los mismos. Se firman convenios con las intendencias departamentales y estos pueden variar según el acuerdo logrado entre la DINAVI y las I.D.

Objetivo General.- Promover e implementar acciones que permitan la reparación, mantenimiento y mejoras de viviendas particulares que presenten situaciones de precariedad en condiciones de higiene, habitabilidad y adecuación locativa.

Población Objetivo. – Los principales beneficiarios son las familias con carencias críticas en materia de habitación y de acceso a servicios; es decir aquellas personas que habitan en construcciones que no cumplen con los requisitos habitacionales mínimos.

Para definir la población objetivo, se tiene en cuenta:

- Condiciones de Vivienda.
- Situación Socio-Económica.
- Se priorizará a aquellas familias monoparentales con menores a cargo, madres solteras y familias que tengan discapacitados entre sus integrantes

Criterios de devolución de préstamos y/o asignación de subsidios

En la medida que el programa se enfoca a una población de alta vulnerabilidad social, se subsidiará el 100%, no obstante, la mano de obra la provee el beneficiario con el asesoramiento técnico que apoya.

Contraprestaciones económicas u otras modalidades

En este caso, la contraprestación de las familias refiere a la mano de obra en la refacción de su vivienda, con asesoramiento técnico brindado por el programa

Resumen

Unidad Ejecutora: Intendencia Departamental (con fondos MVOTMA)

Población Objetivo:	<i>Vulnerabilidad socio-económica</i>
Ingresos Máximos:	<i>Hasta 60 UR</i>
Subsidio:	<i>Total</i>
Monto Máximo:	<i>hasta 180 UR - aprox. \$U 100.000</i>
Estado:	<i>En Ejecución</i>

6.2 Programas Reembolsables

6.2.1 Programas Reembolsables con Subsidio

6.2.1.1 Oficinas Rehabilitación

Descripción

Estas oficinas otorgan préstamos sin intereses para la refacción y mejora de viviendas y préstamos para la mejora de fachadas y veredas (mejora del barrio). Funcionan con fondos del Ministerio de Vivienda y en acuerdo con los Gobiernos Departamentales. Durante el año se abren llamados a inscripción, para obtener estos préstamos, en las diferentes localidades.

Objetivo

El objetivo de dicho programa es establecer mecanismos de cooperación entre el MVOTMA y las Intendencias para posibilitar la implementación, en el ámbito de gestión de los gobiernos locales, de programas de rehabilitación urbana y edilicia en áreas urbanas consolidadas en ciudades o centros poblados. Dichos programas tendrán como finalidad ampliar y refaccionar las viviendas construidas y en consecuencia mejorar la calidad de vida de las familias intervinientes en este proyecto.

Beneficiarios

Serán beneficiados del Programa de mejoramiento urbano quienes reúnan las siguientes condiciones:

- Ser propietario, usufructuario, promitentes compradores, y poseedores de derechos sucesorios sin declaratoria de herederos, de una vivienda ubicada en la zona determinada por el programa.
- Que el uso del inmueble este destinado a casa habitación y residencia permanente de la familia.
- El ingreso mensual de la familia debe ubicarse como mínimo en\$ 11.000 y no podrán ser superiores a \$ 45.000. Se estudiarán casos especiales siempre y cuando la cuota no supere el 10% del ingreso.
- La vivienda debe de estar al día con los tributos municipales.

De las Obras

Serán aquellas que se justifiquen desde el punto de vista de la ampliación y reforma de la vivienda y se ajustarán a la memoria que oportunamente apruebe el arquitecto de la oficina de ampliación y reforma urbana.

Las obras consistirán en:

- Reforma o refacción de baño y/o cocina (obra de sanitaria o albañilería);
- Impermeabilización y humedades en general.
- Reparación o sustitución de aberturas, revoques, pisos, techos.
- Intervenciones en fachadas y/o veredas.
- Obras que impliquen ampliar el área edificada actual.

La realización de la obra es gestionada por el beneficiario, siendo su responsabilidad el pago de los aportes correspondientes al Banco Previsión Social o la solicitud en su caso, de la exoneración de aquellos, así como ante cualquier otro organismo competente.

Bases del Programa

- El ingreso del núcleo familiar deberá estar comprendido entre \$11.000 y \$45.000.
- El crédito máximo será de \$ 170.000
- El máximo de cuotas para el reembolso no deberá superar las 60 cuotas consecutivas
- La cuota de cada beneficiario será estudiada de forma personalizada, no debiendo de exceder ésta el 10% de los ingresos totales del núcleo familiar.
- Se deberá estar o ponerse al día con los tributos municipales.
- El beneficiario del inmueble deberá ser propietario, usufructuario, sucesor (con el 50% del aval de los sucesores) o prominente comprador.
- El inmueble se debe de encontrar libre de obligaciones y de gravámenes y no constituye bien de familia.
- El inmueble deberá de tener antecedentes municipales (no excluyente)
- El inmueble a ampliar y/o intervenir será de uso casa habitación.

Resumen

<i>Unidad Ejecutora:</i>	Intendencia Departamental (con fondos MVOTMA)
<i>Población Objetivo:</i>	Sectores de Menos Ingresos
<i>Ingresos Máximos:</i>	Entre 20 y 75 UR
<i>Subsidio:</i>	Sí, préstamo sin intereses
<i>Tasa de Interés:</i>	No tiene
<i>Monto Máximo:</i>	280 UR

Plazo Máximo:	60 Meses
Cuota:	Menor al 10% del Ingreso
Estado:	En Ejecución

6.2.1.2 Refacción ANV

Préstamo con subsidio. Significa que el ministerio ayuda a completar el valor de la cuota. Este subsidio se calcula según las posibilidades de pago del usuario.

No se exige ningún mínimo de ingresos para acceder al programa. Si los ingresos no permiten pagar la cuota el subsidio que otorga el ministerio puede ser total.

A) Obras a Financiar: aquellas consideradas como prioritarias para una mejor calidad de vida de la familia, acotadas al rango de préstamo a otorgar y de acuerdo a la evaluación del equipo técnico

Se señalan algunas de las obras a vía de eje:

- Reparación menores de estructuras existentes;
- Impermeabilización de cimentación, de muros y azoteas, contrapisos, pisos, zócalos (interiores);
- Reparación de revoques interiores y/o exteriores;
- Recuperación de cubiertas de hormigón, armado y livianas;
- Instalaciones sanitarias exteriores e interiores;
- Instalación eléctrica;
- Colocación de puertas y ventanas;
- Revestimiento para baño y cocina;
- Equipamiento para baño y cocina (artefactos sanitarios y grifería), hacer un baño que la vivienda carece o se encuentra distante, ampliar la capacidad locativa si hay hacinamiento.

B) Características del Préstamo:

Monto: Hasta 50.000 UI más gastos de inscripción y aportes al BPS

Tasa del préstamo: Préstamo en UI sin intereses

Moneda de préstamo: El préstamo se otorgará en pesos uruguayos.

Subsidio: Podrá existir subsidio de acuerdo a la afectación del ingreso, que se calculará mediante la fórmula de cálculo que el MVOTMA utiliza que formará parte del procedimiento.

Amortización del préstamo: El préstamo se comenzará a pagar a partir de los sesenta días de liberado el primer monto.

Tipo de documento a firmar: Vale y carta de adeudo por el subsidio cuando corresponda.

C) Requisitos para acceder al crédito:

- **Ingresos a presentar o declarar:** Ingresos menores o iguales a 15 o 60 UR (no definido aún, en estudio)

- **Vínculo con la propiedad:** Propietarios o poseedores con no menos de 1 año de posesión demostrada mediante documentos que la ANV determinará en cada caso.

Los inmuebles construidos sobre tierras fiscales que no hayan sido autorizados por el organismo propietario, no podrán acceder a esta línea de créditos.

- **No hay análisis de sujeto de crédito,** pero se tomarán todos los recaudos para validar la información sobre los ingresos (historia laboral, recibos de sueldos o jubilación o pensión, declaración jurada a DGI, etc). No se rechazarán las solicitudes que presenten ingresos no demostrables.

- **No se pedirá información de antecedentes crediticios.**

D) Asistencia Técnica

- La intervención del equipo técnico será preceptiva al inicio y fin de las obras, y puede realizarse otra visita de acuerdo al criterio de los técnicos actuantes, conjunta o separadamente. La familia beneficiaria podrá solicitar la intervención del equipo técnico, con un máximo de 2 veces y la asistencia se brindará si a juicio del técnico actuante lo entiende conveniente dada la complejidad de las obras a desarrollar.

- El equipo técnico planificará con las familias beneficiarias, jornadas de trabajo conjunto en donde determinarán la obra, la forma de ejecución, el tiempo y la organización del trabajo.

- Si la cantidad de beneficiarios lo habilita, se fomentará la participación colectiva de jornadas que permitan a las familias la solidaridad y la integración de experiencias y actividades.

- Se consensuará la modalidad de intervención, de acuerdo a la idoneidad o capacitación de los integrantes de la familia para la autoconstrucción, la posibilidad de mano de obra benévola y el tipo de obra a realizar.

E) Modalidad de Intervención

- A través de una empresa que proponga la ANV

- Autoconstrucción
- Mano de obra benévola
- Contratación de empresa o personas a cargo de la familia.

Resumen

<i>Unidad Ejecutora:</i>	ANV
<i>Población Objetivo:</i>	Sectores de Menos Ingresos
<i>Ingresos Máximos:</i>	Hasta 60 UR
<i>Subsidio:</i>	Sí, sobre la cuota.
<i>Tasa de Interés:</i>	No tiene
<i>Monto Máximo:</i>	170 UR
<i>Plazo Máximo:</i>	36 Meses
<i>Cuota:</i>	No especifica
<i>Estado:</i>	En fase piloto

6.2.1.3 Fondo Crédito Subsidio República Microfinanzas S.A.

<i>Unidad Ejecutora:</i>	ANV
<i>Población Objetivo:</i>	Sectores de Menos Ingresos
<i>Ingresos Máximos:</i>	Hasta 60 UR
<i>Subsidio:</i>	Sí, sobre la cuota.
<i>Tasa de Interés:</i>	Subsidiada
<i>Monto Máximo:</i>	250 UR
<i>Plazo Máximo:</i>	36 Meses
<i>Cuota:</i>	No especifica
<i>Estado:</i>	En estudio

Nota: no se presenta mayor información de esta oferta debido a que el instrumento se encuentra en estado de estudio.

6.2.2 Programas Reembolsables sin Subsidio

6.2.2.1 Crédito para Materiales (CREDIMAT)

El Programa de Crédito para Materiales - **CREDIMAT** -, surge como respuesta a una de las necesidades más significativas planteadas por la población en lo que hace al mantenimiento y recuperación del stock habitacional.

Es un programa del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), iniciado en los años '90 con el propósito de mejorar la calidad habitacional de las viviendas y el hábitat de familias de escasos recursos y con limitado acceso al crédito.

El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, en convenio con el Kreditanstalt für Wiederaufbau ("KfW"), suscrito en el año 1993, constituye un Fondo Rotatorio Autosustentable capaz de otorgar eficientemente préstamos para mejoramiento de vivienda a través de Ejecutores intermedios.

Con fecha 30 de noviembre de 2010, el MVOTMA y la ANV suscribieron el Convenio de Administración del Programa CREDIMAT, de cuya cláusula tercera surge que el MVOTMA faculta a la ANV a ejecutar en su nombre todas las tareas necesarias para el cumplimiento del acuerdo. En virtud de ello, la ANV desarrollará en representación del MVOTMA, todas las actividades operativas previstas para la administración del Programa CREDIMAT, manteniendo el MVOTMA su calidad de titular de los créditos otorgados al prestatario.

Objetivo General del Programa CREDIMAT

Mejorar la situación habitacional de los sectores de menores de ingresos.

Objetivo Específico

Establecer un sistema de crédito a través de un Fondo Rotatorio Autosustentable capaz de otorgar eficientemente a nivel nacional préstamos para mejoramiento de vivienda a través de Ejecutores Intermedios.

Los créditos de mejoramiento habitacional a beneficiarios que cumplan con los criterios de selección establecidos por el Programa, se otorgan a través de los Ejecutores Intermedios, que reciben en préstamo fondos de CREDIMAT. Tanto los ejecutores intermedios de carácter financiero, como aquellos con fin social o gremial -con distintos objetivos estatutarios- deben contar con aptitudes y cumplir determinados requisitos para administrar fondos rotatorios de manera eficiente.

Finalidad y Características del Préstamo

El préstamo está destinado a familias de bajos ingresos, de acuerdo a las siguientes características:

- Ingresos Máximos: 100 U.R. (\$65.066 a Mayo 2013)

Los ingresos familiares mensuales líquidos no pueden superar el equivalente a 100 U.R. y se estiman sumando los del Jefe del Hogar y su cónyuge/compañero(a), o en su defecto el de otro adulto miembro de la familia.

- Destinatarios

A los efectos de ser destinatarios de estos préstamos se requerirá que los beneficiarios sean propietarios o titulares de un derecho real de uso, goce o

usufructo del inmueble que habita. Tratándose de arrendatarios deberán obtener la conformidad del propietario respectivo cuando así se requiera en función de la legislación vigente y de los trabajos a realizarse.

- Uso del Crédito

El crédito se destinará exclusivamente al mejoramiento de viviendas. Se considerará como un uso legítimo cualquier mejora edilicia de carácter fijo y permanente que se realice en el predio en el que viven el prestatario y su familia. Un 60 % mínimo del crédito se destinará al pago de materiales de construcción a través de un cheque a la orden de una barraca, una orden de pago u otro procedimiento similar y un 40 % máximo podrá ser desembolsado en efectivo para gastos adicionales.

No obstante, a solicitud del beneficiario y a contra entrega al ejecutor de la Declaración Jurada correspondiente, rubricada por el solicitante, se otorgará el 100% del crédito en efectivo.

Requisitos del solicitante para acceder al préstamo:

- Presupuesto de materiales de una Barraca o suscribir Declaración Jurada.
- Recibos de últimos ingresos del núcleo familiar
- Cédula de Identidad
- Constancia de Domicilio (recibo al día de OSE, UTE o ANTEL)
- Tener derechos legales o de usufructo sobre la vivienda o terreno
- En caso de ser arrendatario, contar con la autorización expresa del propietario del bien
- Del total del préstamo un 40% puede ser de libre disponibilidad para aplicarse a la obra

Resumen

<i>Unidad Ejecutora:</i>	ANV
<i>Población Objetivo:</i>	Sectores de Menos Ingresos
<i>Ingresos Máximos:</i>	Hasta 100 UR (ingr. jefe de hogar + ingr. cónyuge)
<i>Subsidio:</i>	No
<i>Tasa de Interés:</i>	30%+Tasa Básica+Tasa MVOTMA. Tasa p/benef. aprox. 41%
<i>Monto Máximo:</i>	250 UR
<i>Plazo Máximo:</i>	36 Meses
<i>Cuota:</i>	<20% de los Ingresos
<i>Estado:</i>	En ejecución

6.2.2.2 Fondo Rotatorio República Micro Finanzas

En líneas generales se podría establecer que esta oferta será la ejecución de Credimat por parte de RMSA con algunos ajustes y con la particularidad que no se da en otros ejecutores que el riesgo es compartido entre ANV-Credimat y RMSA.

El crédito se destina exclusivamente al mejoramiento de viviendas. Se considera como un uso legítimo cualquier mejora edilicia de carácter fijo y permanente que se realice en el predio en el que viven el prestatario y su familia. Con esta definición, no entraría como destino de financiamiento la regularización de títulos de propiedad, ni de planos. Un 60 % mínimo del crédito se destinará al pago de materiales de construcción a través de un cheque a la orden de una barraca, una orden de pago u otro procedimiento similar y un 40 % máximo podrá ser desembolsado en efectivo para gastos adicionales.

No obstante, a solicitud del beneficiario y a contra entrega de la Declaración Jurada correspondiente, rubricada por el referido, se otorgará el 100% del crédito en efectivo. La firma de la Declaración Jurada deberá realizarse en presencia del ejecutor, quien solicitará el documento de identidad correspondiente, a efectos de cotejar la veracidad de la misma. No se procederá a otorgar el crédito referido, sin la presentación de la Declaración Jurada firmada por el beneficiario.

<i>Unidad Ejecutora:</i>	Ejecutores primer piso (con fondos ANV)
<i>Población Objetivo:</i>	Sectores de Menos Ingresos
<i>Ingresos Máximos:</i>	Hasta 100 UR
<i>Subsidio:</i>	No
<i>Tasa de Interés:</i>	Aprox. 41% para el beneficiario
<i>Monto Máximo:</i>	250 UR
<i>Plazo Máximo:</i>	60 Meses
<i>Cuota:</i>	<20% de los Ingresos
<i>Estado:</i>	En ejecución

6.2.2.3 Compra, Ampliación y Mejoras de Vivienda República Microfinanzas SA (RMSA)

Acciones destinadas a cubrir la necesidad de solución habitacional del cliente, sea por compra de terreno, regularización de documentos, construcción, ampliación, acabado, mejoras, refacciones, o servicios básicos para la vivienda, como ser conexión a redes de saneamiento, agua potable, luz eléctrica y otros.

A) Crédito de Vivienda (Aprobación Tradicional)

Mercado Objetivo

Familias que deseen mejorar su calidad de vida invirtiendo en su vivienda, con un ingreso de hasta 100 UR por núcleo familiar.

Destino del crédito

Financiamiento para la compra de terreno, regularización de documentos, construcción, ampliación, acabado, mejoras, refacciones, o servicios básicos para la vivienda, como ser conexión a redes de saneamiento, agua potable, luz eléctrica y otros.

Plazo del Crédito

El plazo máximo a otorgar será de hasta 36 meses, pudiendo llegar excepcionalmente en el caso de compra de terrenos hasta 60 meses.

Montos Otorgables

El monto de los créditos oscilará entre las 1500 UI (Un Mil quinientas Unidades Indexadas) y las 60,000 UI (Sesenta mil Unidades Indexadas) o su equivalente en otras monedas. Excepto en el caso de compra de terrenos, donde el monto del crédito podrá llegar hasta el equivalente a 200.000 U.I.

El monto del crédito podrá ser hasta 3 veces el ingreso líquido familiar percibido.

En caso de préstamos para viviendas alquiladas, el préstamo no podrá ser superior a 2 veces el ingreso líquido familiar percibido.

Capacidad de Pago

Se deberá tomar como capacidad de pago el menor de los siguientes valores:

El 30% del ingreso líquido familiar disponible, menos el pago de otras deudas.

La diferencia entre ingresos líquidos familiares menos gastos familiares, menos el pago de otras deudas.

Tasa de Interés

La tasa de interés efectiva anual estará dentro del rango vigente fijado por la autoridad competente para este tipo de créditos y se le adicionarán los impuestos que pudieran corresponder.

Requisitos Particulares

- La frecuencia de pago será preferentemente mensual.
- Será imprescindible que el solicitante de crédito demuestre la propiedad, copropiedad o cesión del bien donde se realizará la inversión.
- No se financiarán construcciones en inmuebles alquilados.
- Para el caso de refacciones en inmuebles alquilados, se requerirá la autorización escrita del propietario.
- En caso de inmuebles familiares, se requerirá la(s) firma(s) solidaria(s) del(os) propietario(s) del inmueble.
- En el caso de ingresos informales en relación de dependencia se tomarán por el 50 % del valor, siempre y cuando se puedan verificar por otros medios. (Carta del empleador, certificado de ingresos, etc.)

Referencias Comerciales

Si el solicitante de crédito no fuera cliente de RMSA (esta es la primera operación de crédito) y se trata de un empresario, deberá presentar referencias según lo establecido en la reglamentación del banco. Si el solicitante de crédito no fuera cliente de RMSA (esta es la primera operación de crédito) y fuera asalariado, jubilado o pensionista, se deberá cumplir con referencias zonales.

Resumen

<i>Unidad Ejecutora:</i>	RMSA
<i>Población Objetivo:</i>	Público General
<i>Ingresos:</i>	Hasta 100 UR por núcleo familiar
<i>Subsidio:</i>	No
<i>Tasa de Interés:</i>	Aprox. 46% (actualmente)
<i>Monto Máximo:</i>	Entre 1500 y 60000 UI (entre 6 y 250 UR)
<i>Plazo Máximo:</i>	36 Meses
<i>Cuota:</i>	<30% de los Ingresos
<i>Estado:</i>	En ejecución

B) Crédito de Vivienda (Aprobación automática)

Mercado Objetivo

Familias que deseen mejorar su calidad de vida invirtiendo en su vivienda, con un ingreso líquido de hasta 100 UR por núcleo familiar.

Destino del crédito

Financiamiento para la construcción, ampliación, remodelación, acabado, mejora de la vivienda incluido saneamiento.

El monto destinado al pago de mano de obra, no podrá superar el 50% del monto del crédito.

Plazo del Crédito

El plazo máximo a otorgar será de hasta 24 meses.

Montos Otorgables

El monto de los créditos oscilará entre las 1500 UI (Un Mil quinientas Unidades Indexadas) y las 12,500 UI (doce mil quinientas Unidades Indexadas) o su equivalente en otras monedas.

- Familias con ingresos líquidos menores a \$ 10.000 se le aprobará hasta un líquido mensual.
- Familias con ingresos mayores a \$ 10.000 líquidos mensuales se la podrá otorgar hasta un líquido y medio del ingreso familiar mensual.

En caso de préstamos para viviendas alquiladas, el préstamo no podrá ser superior a 1 vez el ingreso líquido percibido.

Capacidad de Pago

Para asalariados se considera como límite el 20% del sueldo líquido disponible.

Tasa de Interés

La tasa de interés efectiva anual estará dentro del rango vigente para este tipo de créditos y se le adicionarán los impuestos que pudieran corresponder.

Documentación mínima requerida

- Cédula de Identidad vigente del titular, codeudor / fiador/ aval si corresponde.
- Último recibo de sueldo en caso de tener un ingreso fijo constante o los últimos 3 recibos de sueldo si el mismo es variable mes a mes.
- Comprobante de domicilio, última factura paga de UTE, OSE, ANTEL a nombre del titular y en el caso de propietarios, contribución inmobiliaria, fotocopia de títulos o certificación notarial.

Requisitos Particulares

- No será necesaria la firma del codeudor, cuando no se presenten ingresos de otra persona, en cuyo caso deberá ser el firmante solidario.
- La frecuencia de pago será preferentemente mensual.
- Será imprescindible que el solicitante de crédito demuestre la propiedad, copropiedad o cesión del bien donde se realizará la inversión.
- No se financiarán construcciones en inmuebles alquilados.
- Para el caso de refacciones en inmuebles alquilados, se requerirá la autorización escrita del propietario.

Resumen

<i>Unidad Ejecutora:</i>	RMSA
<i>Población Objetivo:</i>	Público General
<i>Ingresos:</i>	Hasta 100 UR por núcleo familiar
<i>Subsidio:</i>	No
<i>Tasa de Interés:</i>	Aprox. 46% (actualmente)
<i>Monto Máximo:</i>	Entre 1500 y 12500 UI (entre 6 y 53 UR)
<i>Plazo Máximo:</i>	24 Meses
<i>Cuota:</i>	<20% de los Ingresos
<i>Estado:</i>	En ejecución

6.2.2.4 Refacción BHU

Los préstamos sólo podrán tener como destino la realización de obras que mejoren el estado y confort de una vivienda situada en territorio nacional, en zona urbana, suburbana o rural. Estas mejoras incluyen el denominado Plan Solar.

Requisitos del solicitante para acceder al préstamo:

- El solicitante debe ser persona física.
- Ser mayor de 18 años y no podrá superar los 70 años al finalizar el préstamo.
- No se exige que sea titular del inmueble a refaccionar.
- El solicitante debe ser dependiente público o privado, jubilado o pensionista.
- No debe tener incumplimientos registrados en el Clearing de Informes al momento de solicitar el préstamo, o figurar con más de 3 cancelaciones con atraso.
- No estar calificado por atraso en las categorías 3, 4 o 5 de la Central de Riesgos del BCU.
- No tener deuda de mora o haber tenido en el Banco Hipotecario del Uruguay.
- Si el agente de retención tiene calificación 3, 4 o 5 en la Central de Riesgos (tanto con operaciones vencidas, como vigentes) u operaciones vencidas en el Clearing de Informes o en LIDECO, la relación cuota/ingreso disponible máxima será de un 20% para un solo titular y 15% si existen dos titulares.

Resumen

<i>Unidad Ejecutora:</i>	BHU
<i>Población Objetivo:</i>	Publico General

<i>Ingresos:</i>	Desde 37 UR (Mdeo). 30 UR (Interior)
<i>Subsidio:</i>	No.
<i>Tasa de Interés:</i>	8.5%
<i>Monto Máximo:</i>	Entre 80 y 420 UR
<i>Plazo Máximo:</i>	60 Meses
<i>Cuota:</i>	<25% de los Ingresos

6.2.2.5 Préstamo Hipotecario Reforma BHU

Tiene como destino la reforma (mantenimiento, mejora y/o ampliación) de vivienda.

Requisitos excluyentes para acceder al préstamo:

- El titular debe ser menor de 70 años al finalizar el plazo del préstamo, y mayor de 18 años al momento de solicitarlo.
- El segundo solicitante deberá ser menor de 70 años al momento otorgarse el préstamo. De ser mayor de 65 años en ese momento, sólo se tendrán en cuenta el 30% de sus ingresos.
- El Segundo titular no tiene que alcanzar un ingreso bruto (nominal) mínimo, salvo el requisito de alcanzar el mínimo del perfil con el 1º titular.
- Los solicitantes no pueden tener ningún incumplimiento en el Clearing de Informes, y sólo hasta 3 cancelaciones con atraso. En caso de ser empresario(s), no tener más de 3 antecedentes negativos en la Liga de Defensa Comercial (LIDECO).
- Ningún solicitante podrá estar calificado por atrasos en el sistema financiero con calificación 3, 4 ó 5, de acuerdo a la Central de Riesgos del BCU.
- No tener deuda de mora o haber tenido en el Banco Hipotecario del Uruguay.
- El agente de retención (la empresa en que trabaja el solicitante) no podrá estar calificado por atraso en las categorías 3, 4 o 5 en la Central de Riesgos del BCU, ni tener más de 3 antecedentes negativos en la Liga de Defensa Comercial.
- Es condición necesaria para la solicitud del préstamo, que el (los) solicitante(s) autoricen al BHU a retener la cuota de su sueldo, jubilación o pensión, en caso de tener. Sin esta autorización, no se podrá solicitar el préstamo. Este requisito no se aplica a personas que sólo cuenten con ingresos por actividades independientes (empresarios, comerciantes, profesionales en el ejercicio libre, etc.).

Resumen

<i>Unidad Ejecutora:</i>	BHU
<i>Población Objetivo:</i>	Público General con Vivienda pasible de ser hipotecada.
<i>Ingresos:</i>	Desde 43 UR (Mdeo). 36 UR (Interior)
<i>Subsidio:</i>	No.

<i>Tasa de Interés:</i>	Hasta 10 años 7%, mayor a 10 años 7.5%
<i>Monto Máximo:</i>	Entre 420 y 4200 UR
<i>Plazo Máximo:</i>	240 Meses
<i>Cuota:</i>	<30% de los Ingresos

7. Comparación y análisis de las ofertas actuales

7.1 Características y análisis individual de las ofertas

A continuación se realiza un análisis primario de las ofertas que se encuentran en ejecución actual y de las cuales se obtuvo información sobre características de su ejecución.

- **Convenio con Intendencias**

A continuación se detallan resumidamente algunos convenios de diferentes intendencias. Posteriormente se establecen algunas características que se entienden importantes considerar su utilización para esta oferta de préstamos en general en los convenios con las intendencias.

Intendencia de Lavalleja

Población Objetivo: – Los principales beneficiarios son las familias del departamento de Lavalleja que con carencias críticas en materia de habitación y de acceso a servicios; es decir aquellas personas que habitan en construcciones que no cumplen con los requisitos habitacionales mínimos¹⁵.

Para definir la población objetivo, se tiene en cuenta:

- 1) Índice de Condiciones de Vivienda¹⁶, compuesto por cinco indicadores, tipo de vivienda, servicio sanitario, hacinamiento, acceso al agua y energía eléctrica.
- 2) Indicador económico aquellos hogares que se encuentran por debajo de la línea de pobreza¹⁷.

Criterios de Ponderación.-

De prioridad:

¹⁵ Se toma la definición de “mínimo habitacional” de la Ley N° 13728 Ley de Vivienda artículo n° 13.

¹⁶ El Índice de Condiciones de Vivienda es propuesto por el INE, tiene el objetivo de identificar en los hogares particularidades del país, la presencia de carencias críticas en materia de habitación y de acceso a los servicios básicos.

¹⁷ Según INE, las líneas de pobreza e indigencia Per cápita (Canasta única validada a precios implícitos para Montevideo, Interior urbano e interior rural) para el mes de noviembre 2011 Interior Urbano es:

- Canasta Básica Alimentaria - Línea de Indigencia \$1.765,96

- Canasta Básica Total - Línea de Pobreza (valores correspondientes a un hogar unipersonal) \$ 5.203,87

- **Hogares monoparentales**, con jefatura femenina e hijos menores a cargo.
- **Hogares que sean integrados por personas con cualquier tipo de discapacidad** (definida por bps)

Otro de los criterios a tener en cuenta será la **situación dominial respecto de la vivienda**. Para esto se solicitará la información pertinente con el fin de hacer valer los derechos adquiridos por las personas. Cuando la situación dominial no está garantizada no se realizará la intervención.

Carencias habitacionales a satisfacer: El número total de soluciones habitacionales será de 120, siendo un total de 31.625 UR, las mismas se diferenciarán en tres tipos de intervenciones.

Tipo Intervención	Cantidad de soluciones (a)	Costo Total a destinar por vivienda	Valor total destinado	Porcentaje dinero destinado
Tipo I Intervención Leve(1)	40	hasta \$ 60.000	\$2.400.000	14,5%,
Tipo II Intervención Media(2)	40	hasta \$120.000	\$4.800.000	30%,
Tipo III Intervención Superior(3)	40	hasta \$230.000	\$ 9.200.000	55%
Totales	120		\$16.400.000	100%

1. Tipo I, se entiende pequeñas refacciones de sanitaria, eléctrica, así como también refacciones de cubierta por infiltraciones de agua y pintura.
2. Tipo II, cañerías nuevas de abastecimiento de agua, reparaciones eléctrica, remodelación de sistemas de desagüe y revestimientos.
3. Tipo III, refacciones importantes en baño, cocina, como posibles ampliaciones de hasta 15 m².

Modalidad de gestión

Recepción: Administrativos realizan o no la inscripción en base a los criterios previamente definidos. Se debe llenar formulario de solicitud.

Estudio socio-económico: Área Social realiza entrevista. En caso que amerite se concurre con Arquitectura a domicilio. Quienes verifican el tipo de intervención. Se realiza informe con valoración de riesgo del hogar.

Intervención urbanística: Arquitectura realiza observación de la vivienda, para cálculo de materiales y estudio de viabilidad. Realiza el seguimiento y control de la obra.

Seguimiento de Obra: Arquitectura.

Seguimiento y Evaluación Social: Área Social.

Intendencia de Artigas

Objetivo General: Mejoramiento de la situación socio-habitacional y calidad de vida.

Objetivo Específico: Mejoras de Condiciones de Salud e higiene, evitar hacinamiento.

Criterios de Selección: El criterio fundamental que se tuvo en cuenta para la selección en todos los casos es la vulnerabilidad social que les impide la mejora de vivienda por sus propios medios; beneficiarias de políticas sociales (AFAM, tarjeta alimentaria, MIDES, SNC, INDA), monoparentales con mujeres jefas de hogar y niños menores a cargo, tercera edad, discapacidad y familias numerosas.

En lo habitacional, la falta de baño, cocina y hacinamiento.

Organización:

Será condición necesaria según las posibilidades de cada familia la autoconstrucción asistida desde el equipo técnico de la Intendencia, con entrega parcial de materiales según ejecución de obra indicada por arquitecto. En caso de familias que no tengan posibilidad de brindar mano de obra, la ejecución de la obra supervisada por arquitecto.

Soriano

Población Objetivo: Familias en situación de vulnerabilidad socio-económica de todo el departamento de Soriano que cumplan con los siguientes criterios de selección.

A) Ingresos del núcleo familiar:

- familias con hasta 4 integrantes: ingresos máximos del núcleo familiar 35 UR.
- familias con hasta 7 integrantes: ingresos máximos del núcleo familiar 42 UR.
- familias con hasta 10 integrantes: ingresos máximos del núcleo familiar 50 UR.
- familias con más de 10 integrantes: ingresos del núcleo familiar no deben superar las 60 UR.

B) Las familias beneficiarias del presente programa deberán acreditar la propiedad de la vivienda que aspiran refaccionar con la presentación de los documentos pertinentes.

En el caso que la vivienda a refaccionar se encuentre en un terreno que no sea de su propiedad, deberán presentar nota de autorización de habitabilidad por parte del propietario del mismo para realizar la refacción solicitada. Si la situación luego de su estudio amerita la inclusión en el programa, se exigirá la previa firma de un comodato por 5 años entre ambas partes por el uso del terreno en cuestión antes de continuar el trámite.

C) En ningún caso y bajo ninguna circunstancia se beneficiará por este programa a familias ubicadas en terrenos fiscales.

D) Las viviendas de los potenciales beneficiarios de este programa podrán estar ubicadas en cualquier punto de la zona urbana de todas las localidades del Departamento.

E) Los tipos de intervención previstos a realizar de acuerdo a las demandas de las familias serán:

- Refacción de baños.
- Ampliaciones de la vivienda hasta 15 mts.
- Reparaciones de techos, (sustitución de chapas, tirantes, babetas, cielorrasos).
- Sanitaria, abastecimiento y desagüe.
- Reparación de pisos.
- Reparación de fisuras en muros.
- Revoques interior – exterior.
- Reparaciones eléctricas.

Se priorizarán aquellas situaciones donde las refacciones estén relacionadas con la higiene (baños, aguas servidas) y con el hacinamiento en familias numerosas.

El plazo máximo para la ejecución de los trabajos de refacción o ampliación será de 60 días a contar desde la firma del documento que autoriza la entrega de los materiales.

F) Se priorizará a aquellas familias monoparentales con menores a cargo, madres solteras y familias que tengan discapacitados entre sus integrantes.

G) Para aquellos casos en que las refacciones o mejoras superen el monto previsto inicialmente o sean de absoluta necesidad e imperioso realizar otras refacciones por la situación de la familia, se podrá por única vez dentro del año ampliar el apoyo de materiales siempre que no supere el total de la ayuda los UR 180.

H) La ayuda a las familias por situaciones de emergencia, como por ejemplo derrumbes, incendios, etc. (que afecten sólo a una familia, ya que en caso de eventos importantes y masivos actúa Comité de Emergencias), las mismas deberán cumplir con lo dispuesto en el punto 2 de esta reglamentación. En este sentido se establece que los ingresos del núcleo familiar no deberán superar las 60 UR sin considerarse el número de integrantes.

I) Las familias beneficiarias deberán aportar la mano de obra necesaria para la refacción y tramitar ante BPS el registro de mano de obra benévola.

Es responsabilidad del programa la tramitación del permiso de construcción.

J) Al momento de realizar la solicitud de ayuda, la familia deberá presentar un croquis de la obra a realizar, con un estimativo de los materiales necesarios para ello.

K) Deberán presentar además la documentación que se detalla:

- C.I. De todos los integrantes del núcleo familiar.
- Constancia de ingresos por todo concepto según lo establecido en el punto 1.
- Constancia de propiedad del bien o autorización para habitar según lo establecido en el punto 2.
- Certificado de asistencia a centros educativos de todos los menores de 18 años.
- Controles pediátricos de todos los menores de 6 años.
- Controles de embarazadas.

L) Una vez comprobado que la familia solicitante es población objetivo de este programa, se le realizará una visita por técnicos de la Intendencia a fin de evaluar la pertinencia de la solicitud, la prioridad y la urgencia de la misma según lo dispuesto en los puntos 5 y 6.

- A continuación la Unidad Ejecutora de Políticas Habitacionales una vez recepcionada la lista de beneficiarios:
- Realiza una visita en el domicilio por técnicos.
- Entrevista en la Unidad a la familia para definir las refacciones, montos, tiempo estimado de la obra.
- Firma de los documentos necesarios y trámites ante BPS.
- Seguimiento de las obras.
- Registro de la familia en el MVOTMA.

M) Se realizarán evaluaciones mensuales de la marcha del programa, a fin de organizar y coordinar el cronograma de actividades y procurándose los ajustes pertinentes en el funcionamiento del mismo.

Rocha

Objetivo General

Desarrollar estrategias que contribuyan a garantizar y efectivizar, el derecho a una vivienda digna, para mejorar las condiciones materiales de vida de la población más vulnerable de la sociedad; posibilitando el acceso equitativo en todo el departamento a recursos y propuestas en materia de vivienda

Objetivo Específico:

- Posibilitar el acceso a la vivienda mínima a 80 familias.
- Resolver situaciones de hacinamiento y mejorar las condiciones de higiene y salubridad de la vivienda de 65 familias.
- Mejorar las condiciones generales de la vivienda de 50 familias mediante la ejecución de mejoras o la resolución de patologías constructivas.
- Formación de un equipo técnico multidisciplinario

Población Objetivo:

Familias de todo el departamento, que habitan viviendas precarias y/o deterioradas, en situación de hacinamiento y colecho, priorizando aquellos hogares con jefatura femenina, que tienen a su cargo, niños, personas con discapacidad o adultos mayores.

-Cuyos ingresos no superen la UBP por integrante.

-Con dificultades para acceder a programas de vivienda implementados por otros organismos (MVOTMA, MEVIR, etc.).

-Cuyos adultos proveedores a pesar de contar con una historia laboral, la misma es desarrollada de manera informal a través del rubro changas.

-Con escasa o nula capacidad de aportar mano de obra para la construcción o mejora de su vivienda por lo que es necesario suministrarla por parte de la IMR/MVOTMA.

Líneas de Acción (tipos de intervención):

Tomando como insumo la información obtenida a partir de las intervenciones de vivienda, realizadas en el periodo comprendido entre el año 2005 y 2010, es que se diseñan tres líneas de acción que logran atender de forma integral, las distintas realidades presentadas por las familias del departamento, al tiempo que permiten maximizar la capacidad de ejecución:

Tipo I. Construcción de vivienda mínima nueva (32 m²).

Tipo II: Ampliación y refacción (máximo 12 m²).

Modalidades de ejecución:

Las modalidades de ejecución, estarán de acuerdo al tipo de intervención que se realice. El tipo I tiene una homogeneidad en lo que se refiere al producto esperado, el cual es definido previo a la ejecución; por lo tanto puede realizarse a través de cuadrillas contratadas por obra terminada, con

la certeza que las situaciones imprevistas o la necesidad de obras requeridas durante la marcha de la obra, serán mínimas.

Las obras se realizara a través de la contratación de pequeñas empresas locales, las cuales brindarían las cuadrillas, constituidas por un constructor/oficial albañil que actúa como responsable y 4/5 operarios, permitiendo bajar los costos de mano de obra. El tipo II presenta características imposibles de homogeneizar, por lo que es necesario ir caso a caso. Para eso es necesario contar con una cuadrilla de funcionarios municipales que realicen los trabajos que se requieran durante la obra.

Las modalidades de ejecución serán las siguientes:

Para intervenciones Tipo I. Construcción por contrato de suministro de mano de obra con pequeñas empresas locales y suministro de materiales por parte de la Intendencia. Se procurará incorporar mano de obra, de parte de las familias beneficiarias.

Para intervenciones Tipo II: Cuadrillas de funcionarios de la IDR o por autoconstrucción con aporte de materiales por parte de la IDR y MVOTMA

Comentarios generales:

Los convenios tienen una estructura similar con algunos matices que se comentan a continuación:

- El convenio de Soriano define el límite del ingreso teniendo en cuenta la cantidad de personas que conforman el núcleo familiar.
- Dicho convenio también exige contrapartidas además de la mano de obra a los beneficiarios. Como ser la presentación de los certificados de asistencia a centros educativos y los controles médicos de los integrantes del núcleo.
- Se destaca en varios convenios que la autoconstrucción que ha permitido el involucramiento y compromiso de las familias, haciéndolos partícipes de sus propios cambios y transformaciones, empoderándolos en la resolución de sus problemáticas.

- **Credimat**

A continuación se presenta un resumen de las características en cuanto a la ejecución del programa Credimat y de su población objetivo.

Cantidad en préstamos y montos totales otorgados.

El programa Credimat tiene planteado como objetivo en cantidad para el año 2013, 1250 préstamos otorgados, llevando a marzo del presente año 317 préstamos lo que acumula el 25% de avance sobre el POA.

Acumulado Enero a Marzo 2013		Metas POA 2013	% de avance
Cantidad de prestamos acumulados a marzo 2013	317	1.250	25%
Monto en \$ otorgados a marzo 2013	11.465.414	40.000.000	29%

Algunas variables generales del perfil actual de los préstamos otorgados y de sus beneficiarios.

Variable	Valor
Ingreso Promedio (ing. Líquidos familiares)	34 U.R. (\$ 22.150)
Promedio de integrantes por familia	3
Préstamo promedio otorgado	52 U.R. (\$ 33.696)
Cuota promedio	3,08 U.R. (1.975)
Cantidad de cuotas promedio	22 meses
% afectación promedio sobre ingresos familiares	12%
Tasa efectiva anual promedio (tasa beneficiario)	38%

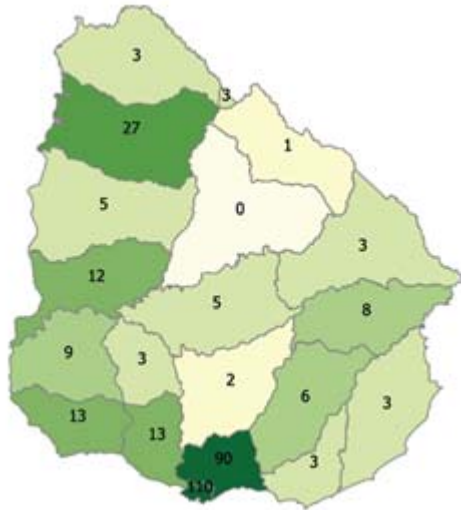
Ejecutores y Ejecución Territorial

Credimat cuenta con 14 ejecutores según la siguiente distribución.

Ejecutor	% del total por ejecutor	Stock de créditos
Bandes	14	213
Cacson	2	10
Caute Antel	1	21
Cintepa	6	174
Conagro	1	55
Coopace	5	27
Cooperativa Artigas	3	4
Cossac	5	56
FFAA	27	279
FUCAC	7	117
Int. Río Negro	2	9
Microfin	7	0
Ipru	19	573
San Vicente	1	83

El programa tiene una distribución geográfica en buena parte del país y con una concentración en Montevideo y Canelones. Tienen como objetivo aumentar la colocación en el centro del país y en los departamentos al norte del Río Negro.

Distribución geográfica de la cantidad de créditos otorgados entre enero y marzo de 2013.



Montos Promedio

El monto promedio de sus préstamos en el primer trimestre de 2013 ha bajado mínimamente, por lo tanto, continúa por debajo del tope establecido por el Programa. Los préstamos promedios varían según el ejecutor desde promedio por ejecutor de \$ 7.700 hasta \$ 65.500 siendo el promedio general de los ejecutores \$ 30.000 aprox.

Plazo

En cuanto al plazo, el promedio de cuotas del programa es de 26, la cual se mantiene similar en el tiempo.

Destino

El principal destino de los créditos, en el primer trimestre del 2013 sigue siendo la refacción con el 71%, luego la ampliación con el 17% y en último lugar la construcción con un 12%, porcentajes que es similar a la distribución del trimestre anterior.

Ingresos del hogar

El promedio de ingresos líquidos se ubica en el entorno de los \$ 17.000, lo que representa actualmente un entorno de 26 UR, muy por debajo del límite de 100 UR que establece el programa. Si se establece un comparativo con los ingresos promedio de los beneficiarios del Programa durante el ejercicio 2012, hay una importante baja en este guarismo. El ingreso promedio de los mismos

disminuyó aproximadamente en un 35%, lo que implica el logro de una mayor focalización hacia el público de menores ingresos. Esto, se indica, dentro de los objetivos principales del Programa.

Perfil Etario y Estado civil

El perfil etario se mantiene en un nivel medio de edad, atendiendo a un público de edad promedio de 45 años.

Situación ocupacional

Vale comentar que la población atendida continúa siendo en su mayoría dependiente y en general empleados del sector privado. También una buena parte de jubilados. No se registran trabajadores independientes o microempresarios.

Modificaciones del programa

Credimat ha realizado ajuste de los requerimientos para acceder al préstamo con el fin de brindar mayores facilidades a los beneficiarios. Se incorporó la modalidad de otorgamiento del 100% del crédito en efectivo contra presentación de Declaración Jurada del beneficiario y apoyada en el desarrollo de un Procedimiento de Monitoreo de Carpetas y Visita de Obra para garantizar el destino final de los préstamos.

Análisis del Programa Credimat

En relación a dicho programa se realizan algunos comentarios generales.

Como primer aspecto en referencia al alcance territorial, contemplando que Credimat se lleva a cabo a través de ejecutores ha permitido una buena distribución geográfica y que puede seguir desarrollándose, debido a la generación de sucursales para la ejecución.

Vinculado a ello se comenta que Credimat es uno de los únicos que tiene modalidad de segundo piso, lo cual ha logrado a través de sus convenios traspasar todo el riesgo a los ejecutores de primer piso.

En referencia al nivel de ingresos de sus beneficiarios, puede visualizarse a pesar de que la franja de ingresos como requisito para aplicar de la familia puede ir hasta las 100 U.R aprox. \$ 65.000, actualmente el promedio de ingresos que aplican está alrededor de las 26 U.R aprox \$ 17.000 con lo cual están llegando fuertemente a población beneficiaria que podrían aplicar a otras ofertas de créditos no reembolsables o reembolsables con subsidio que tienen como objetivo familias de mayor vulnerabilidad socio-económica.

Por otra parte, haciendo mención a la modificación del programa en cuanto a la adaptación del mismo hacia la facilidad del beneficiario, en la activación del procedimiento contra declaración jurada presentada por el beneficiario, donde se le hace entrega del 100% del dinero, quizás habría que evaluar si es lo más conveniente para familias que puedan tener una alta dificultad de autogestión del crédito y el dinero.

Por último se podría comentar respecto a la tasa del programa que el promedio de la misma está en el entorno del 40% debido a los convenios con los ejecutores, las cuales en comparación con las otras ofertas de préstamos es sensiblemente más alta si la comparamos con los créditos que se destinan a familias de ingresos menores.

- **Análisis de la oferta de Compra, Ampliación y Mejoras de Vivienda RMSA**

Para profundizar en la oferta actual de RMSA se mantuvo entrevista de relevamiento con la gerencia no disponiendo de documentos o datos estadísticos de su ejecución pero recibiendo algunos comentarios de su avance que merecen exponerse.

RMSA cuenta con una cartera de créditos de aproximadamente unos \$ 10.000.000 distribuidos en 300 créditos. Vale mencionar que dichos números no conforman las expectativas y se estima que esta baja solicitud de créditos con este destino, se explica en buen modo, debido a que la población beneficiaria no visualiza a RMSA como una posible institución de créditos destinados a la vivienda. Sería recomendable evaluar la inclusión de dicha oferta en las comunicaciones organizacional del MVOTMA.

Respecto a algunos atributos necesarios para acceder al crédito se encuentra el estudio de antecedentes crediticios. Este es un requisito que RMSA ve como fundamental y es una barrera de entrada, pero que a la misma vez, brindan un asesoramiento para colaborar con el posible beneficiario para que regularice su situación y paralelamente, se entiende, que esto va generando una responsabilidad en la cultura de la gestión de los créditos por parte de poblaciones vulnerables. Por otro lado vale destacar que la gran mayoría de los créditos otorgados tienen como beneficiarios a micro o pequeños empresarios siendo un diferenciador respecto a otras ofertas de créditos que trabajan en general con beneficiarios asalariados o pensionistas del sector formal que presentan ingresos menos riesgosos para el oferente.

Otro tema destacable, es que se trabaja con el beneficiario en colaborar con asistencia o fondos para lograr la titularización del inmueble, lo que puede generar grandes beneficios a futuro y la posibilidad de acceder a mejores créditos. Asimismo se relevó la necesidad de contar con un sistema web o consulta de criterios respecto a las zonas deseables para trabajar en la titularización del inmueble.

En relación a la distribución geográfica actual, el programa tiene concentrada la ejecución casi totalmente en la zona metropolitana, es decir los departamentos de Montevideo, San José y Canelones, logrando actualmente algunos avances de créditos en Maldonado y Rocha. La llegada al interior del país no se ha concretado debido a que no están logrando establecer oficinas regionales a pesar de las gestiones realizadas en el BROU para la posible utilización de las sedes en todo el país.

Respecto a la asistencia técnica para la construcción, la misma no es parte de la oferta del crédito y según fue relevado no se visualiza viable contemplando que estos procedimientos pueden llevar más de un mes y las necesidades de los beneficiarios requieren de mayor celeridad.

La tasa de interés anual del crédito oscila en un 38% a lo que debe adicionarse el IVA, con lo cual se convierte en una tasa aproximada de un 46% anual. RMSA se encuentra gestionando un convenio

con el MVOTMA y la DGI para lograr la exoneración del IVA como institución, gestión que de concretarse lograría mejoras considerables en la oferta del crédito.

7.2 Análisis conjunto de las ofertas

A continuación se presenta el estado actual de desarrollo de las ofertas en el mercado.

	Programas No Reembolsables		Programas Reembolsables							
	Obras Menores	Convenio Intendencias	Con Subsidio			Sin Subsidio				
			Oficinas Rehabilitación (mejora y/o ampliación)	Refacción ANV	Fondo Credito Subsidio RMSA	Credimat	Fondo RMSA	Compra, Ampliación y Mejoras de Vivienda RMSA	Refacción BHU	Prestamo Hipotecario Reforma BHU
Estado	En inicio	En ejecución	En ejecución	En fase piloto	En estudio	En ejecución	En estudio	En ejecución	En ejecución	En ejecución

Hay que mencionar que de las ofertas descritas o analizadas una gran parte de las mismas se encuentra en etapa de estudio, no cerrada su discusión o acuerdo en su futura forma de ejecución. Este punto puede ser importante para plantearse algunos ajustes de ser necesarios a la hora de evaluar todas las ofertas en conjunto.

Población objetivo e ingresos para su aplicación

	Programas No Reembolsables		Programas Reembolsables							
	Obras Menores	Convenio Intendencias	Con Subsidio			Sin Subsidio				
			Oficinas Rehabilitación (mejora y/o ampliación)	Refacción ANV	Fondo Credito Subsidio RMSA	Credimat	Fondo RMSA	Compra, Ampliación y Mejoras de Vivienda RMSA	Refacción BHU	Prestamo Hipotecario Reforma BHU
Población Objetivo	Vulnerabilidad socio-económica	Vulnerabilidad socio-económica	Sectores de Menores Ingresos	Sectores de Menores Ingresos	Sectores de Menores Ingresos	Sectores de Menores Ingresos	Sectores de Menores Ingresos	Público General que cumpla condiciones de máximos ingresos	Público General que cumpla condiciones	Público General que cumpla condiciones
Ingresos Máximos en UR	Extrema Pobreza	hasta 60	Entre 20 y 75	Hasta 60	Hasta 60	Hasta 100	Hasta 100	Hasta 100	Desde 37 (Mdeo) 30 (Interior)	Desde 43 (Mdeo) 36 (Interior)

Se puede visualizar que las ofertas están dirigidas en general a poblaciones con vulnerabilidad económica. Salvo el caso de BHU el cual asimismo exige requisitos más complejos para la aplicación.

En todos los programas se cualifica al destinatario teniendo en cuenta el ingreso del núcleo familiar, debido a ello se realizó una comparación teniendo en cuenta dicha característica.

En cuanto al acceso a las distintas ofertas de créditos según los ingresos se puede apreciar una superposición de posibilidades para familias de mismos ingresos. A continuación se establece un cuadro para su mejor visualización.

Ofertas de créditos	Ingresos en UR				
	0-20	20-40	40-60	60-100	>100
Programas No Reembolsables					
Obras Menores DINAVI	x				
Convenios Intendencias ANV	x	x	x		
Programas Reembolsables					
Programas Reembolsables con Subsidio					
Oficinas Rehabilitación (mejora y/o ampliación)		x	x	x	
Refacción ANV	x	x	x		
Fondo Crédito Subsidio Republica Microfinanzas S.A.	x	x	x		
Programas Reembolsables sin Subsidio					
Credimat	x	x	x	x	
Fondo Rotatorio Republica Micro Finanzas	x	x	x	x	
Compra, Ampliación y Mejoras de Vivienda RMSA	x	x	x	x	
Refacción BHU		x	x	x	x
Préstamo Hipotecario Reforma BHU			x	x	x

Es fácilmente visible que en varias franjas de Ingresos en UR existen superposiciones de programas. Es decir que la misma población podría acceder a distintas ofertas. Estas ofertas de créditos tienen considerables variaciones tanto en la tasa, como en la forma de pago. Asimismo la difusión y llegada a la población es distinta, en el sentido que algunas ofertas son de ventanilla abierta y otras se ejecutan en momentos del año siendo proactivos en la búsqueda de los beneficiarios. Además los mecanismos de difusión y comunicación también varían. En resumen, podría darse que familias que podrían acceder a préstamos con mejores condiciones, accedan a otros de mayores tasas de interés ya que no cuentan con información íntegra de los programas existentes.

Objeto de apoyo económico, refacción o ampliación

Objeto / Destino	Programas No Reembolsables		Programas Reembolsables							
	Obras Menores	Convenio Intendencias	Con Subsidio			Sin Subsidio				
			Oficinas Rehabilitación (mejora y/o ampliación)	Refacción ANV	Fondo Crédito Subsidio RMSA	Credimat	Fondo RMSA	Compra, Ampliación y Mejoras de Vivienda RMSA	Refacción BHU	Préstamo Hipotecario Reforma BHU
	materiales, mano de obra y leyes sociales, para la refacción de la vivienda	Materiales, Mano de Obra y Leyes Sociales. Inscricion en BPS	Materiales, Mano de Obra y Leyes Sociales. Inscricion en BPS	Materiales, Mano de Obra y Leyes Sociales. Inscricion en BPS	Materiales, Mano de Obra y Leyes Sociales. Inscricion en BPS	Materiales, Mano de Obra y Leyes Sociales. Inscricion en BPS	Materiales, Mano de Obra y Leyes Sociales. Inscricion en BPS	Materiales, Mano de Obra y Leyes Sociales. Inscricion en BPS	Materiales, Mano de Obra y Leyes Sociales. Inscricion en BPS	Materiales, Mano de Obra y Leyes Sociales. Inscricion en BPS

Todos los programas tienen como objeto o destino la refacción y/o ampliación de la vivienda, salvo algún caso como la oferta de compra de RMSA que permitiría la compra de terrenos, pero que por los montos manejados se visualiza difícil este destino.

En algunos programas se establecen porcentajes mínimos con destino a materiales pero dicha limitación se puede obviar con una declaración jurada. Es decir que se termina otorgando el 100% del dinero al beneficiario para la gestión del crédito y su utilización en la vivienda.

Procedimientos para su ejecución

Hay que considerar que las ofertas actuales difieren algunas de otras en cuanto a su forma de ejecución. Es decir, credimat o RMSA son ofertas de ventanilla abierta y de rápida ejecución, características valoradas por los beneficiarios. En otros casos como ser las Oficinas de Rehabilitación se realizan llamados en determinados momentos del año o se realiza directamente una búsqueda de los posibles beneficiarios.

Asistencias técnicas

La capacidad de seguimiento, acompañamiento y asesoramiento en el proceso de construcción posibilita el intercambio de conocimientos con las familias y mejorar la calidad de la obra.

	Programas No Reembolsables		Programas Reembolsables							
	Obras Menores	Convenio Intendencias	Con Subsidio			Sin Subsidio				
			Oficinas Rehabilitación (mejora y/o ampliación)	Refacción ANV	Fondo Credito Subsidio RMSA	Credimat	Fondo RMSA	Compra, Ampliación y Mejoras de Vivienda RMSA	Refacción BHU	Prestamo Hipotecario Reforma BHU
Asistencia Técnica	Arq + AS	Arq + AS	Arq + AS	Arq + AS	sin datos	No	sin datos	No	No	No

La aplicación de asistencia técnica para la construcción está vinculada a los sectores de menores ingresos o mayor vulnerabilidad socio económica lo cual parece razonable. En ofertas de familias con mayores ingresos esto no se ejecuta, además de que ha sido relevado como por ejemplo en RMSA que se visualiza inviable dados los tiempos requeridos por el beneficiario. En el caso de ejecutores de Credimat que son actores privados se entiende dificultosa su aplicación, ya que los ejecutores buscan tener ofertas rápidas y sencillas y la gestión de un equipo de asistencia técnica les parece complejo.

Ejecutores y posibilidad de alcance territorial

En relación al alcance territorial de las ofertas de créditos se visualiza a Credimat como una ventaja comparativa respecto a las otras ofertas ya que por ser un programa de segundo piso e implementada a través de ejecutores de primer piso, le permite conveniar con estos en los distintos puntos del país.

RMSA ha intentado la expansión territorial, pero según lo comentado no están logrando concretar su instalación en el interior.

Por otro lado se visualiza interesante los convenios que se pueden realizar con las intendencias departamentales como ejecutores de la oferta de Oficinas de Rehabilitación. Esto también hay que comentar viene ligado a los acuerdos que se puedan lograr con las mismas ya que fue relevado que no ha sido posible conveniar con algunas.

Características del Préstamo

	Programas No Reembolsables		Programas Reembolsables							
	Obras Menores	Convenio Intendencias	Con Subsidio			Sin Subsidio				
			Oficinas Rehabilitación (mejora y/o ampliación)	Refacción ANV	Fondo Credito Subsidio RMSA	Credimat	Fondo RMSA	Compra, Ampliación y Mejoras de Vivienda RMSA	Refacción BHU	Préstamo Hipotecario Reforma BHU
Tasa de Interés	N/A	N/A	Subsidiada	préstamo en UI sin intereses	Subsidiada	30% + Tasa Basica + Tasa MVOTMA	Máximo establecido por el BCU	aprox 38% + iva	8,0%	Hasta 10 años 7%, Mayor a 10 años 7,5%
Prestamo maximo	180 UR	180 UR	280 UR	170 UR aprox.	250 UR	250 UR	250 UR	250 UR	Entre 80 UR y 420 UR	Entre 420 UR y 4200 UR
Plazo Maximo	N/A		60 Meses	36 Meses	36 Meses	36 Meses	60 Meses	36 Meses	60 Meses	240 Meses
Cuota	N/A	N/A	<10% Ingreso	sin datos	sin datos	<20% de los Ingresos	<20% de los Ingresos	<30% de los Ingresos	<25% de los Ingresos	<30% de los Ingresos

○ Tasa de Interés

En general se visualiza una coherente atribución de tasas según la vulnerabilidad de la población beneficiaria.

A destacar se puede mencionar la diferencia entre las tasas ofrecidas por el BHU y la de los otros programas no subsidiados. Estas se deben principalmente a que las condiciones exigidas por el BHU son mayores con lo cual generan una cartera de créditos menos riesgosa.

○ Préstamo Máximo

La mayoría de los programas se topean en 250 UR o en la condición que la cuota no supere determinado % de los ingresos.

8. Apartado sobre la exoneración del IVA para créditos de refacción y ampliación de vivienda.

Merece un análisis y se entiende conveniente profundizar sobre la disposición de la exoneración del IVA en cuanto a los préstamos para vivienda. En referencia a la Ley 18.083 de diciembre de 2007 se establece en el inciso tercero del literal E, del numeral 2 del artículo 19, lo siguiente:

“Quedan exonerados los intereses de préstamos concedidos por el Banco Hipotecario del Uruguay destinados a la vivienda y los intereses de préstamos que otros sujetos otorguen con el mismo destino en moneda nacional, en unidades indexadas (UI) o en unidades reajustables (UR).”

Asimismo se establece que *“los intereses de créditos y financiamientos otorgados mediante órdenes de compra, así como los intereses de créditos y financiamientos otorgados mediante tarjetas de créditos y similares, estarán gravados en todos los casos”*.

Como primer punto de análisis se entiende a “otros sujetos”, ya que la exoneración dispuesta se establece el literal E de la presente ley, comprende a operaciones de Bancos, Casas Bancarias y las Cooperativas de Ahorro y Crédito comprendidas en el artículo 28º del Decreto-Ley 15.322 (Cooperativas de Intermediación Financiera). Es decir, la exoneración de IVA no se aplica a los préstamos otorgados por otras empresas que no sean las mencionadas.

En referencia a otro punto de análisis se entiende importante señalar, que la exoneración está aplicada a operaciones en moneda nacional, en UI o en UR y no aplica a operaciones en dólares.

Asimismo, es preciso señalar el concepto de préstamos concedidos “destinados a la vivienda”.

La ley no define qué tipo de préstamos son incluidos en el concepto de "destino a la vivienda" y en tanto no es reglamentado dicha disposición, no habría definición a ese nivel. Pero si vamos a consultas realizadas a la DGI, consulta N° 3.834, se entiende que el mismo debe considerarse en sentido amplio, abarcando no sólo la adquisición o construcción de vivienda, sino también la refacción y ampliación de la misma.

Además parece importante señalar la consulta N° 4.963 de DGI¹⁸ referente a este tema. *“Una cooperativa de ahorro y crédito que, entre otras actividades, realiza préstamos a sus afiliados con destino a vivienda, consulta si los intereses derivados de los citados préstamos se hallan exonerados del pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA), al amparo de lo dispuesto por el numeral 2) literal E) del artículo 19 del Título 10 del Texto Ordenado 1996.” “El consultante otorga una línea de crédito que tiene por objeto la compra de terrenos, construcción de viviendas, refacciones dentro de las mismas y adquisición de mobiliario.”*

La” Comisión de Consultas entiende que el término "vivienda" debe entenderse en forma amplia, excluyéndose solamente las fincas cuyo destino primario sea el desarrollo de actividades tales como comerciales, de servicios, industriales o agropecuarias”.

¹⁸ <http://www.dgi.gub.uy/wdgi/page?2,principal,Ampliacion,O,es,0,PAG;CONC;167;1;D;consulta-no-4-963;0;PAG;>

Es decir que no entrarían dentro de dicha exoneración, los préstamos destinados a las refacciones de locales comerciales, de servicios u otras actividades de producción.

En cuanto a la forma de comprobar el destino se establece en la consulta de devolución de DGI:

“la exoneración será aplicable en tanto el crédito en cuestión cumpla con las condiciones para ser clasificado como préstamo para vivienda, de acuerdo a las normas que regulan el Plan de Cuentas de las instituciones de intermediación financiera emitido por el Banco Central del Uruguay, siempre que la entidad esté sujeta a los controles del citado órgano de control”.

Analizando esta devolución precedentemente dispuesta, no queda claro el alcance de la exoneración ni para quienes y consultados algunos de los ejecutores de créditos tampoco hay un conocimiento que profundice sobre este punto en particular.

Por último se establece en la consulta que *“En relación a si la exoneración de referencia alcanza a los préstamos destinados a la compra de muebles destinados a ser usados en la vivienda, la respuesta es negativa porque la ley solo menciona a las viviendas, o sea al inmueble, quedando excluidos en consecuencia los muebles que se utilizan en ella”.*

Pues bien, si vamos ahora a los hechos, realizada la consulta a referentes de instituciones financieras que otorgan microcréditos o créditos para refacción y ampliación de vivienda se responde que existe incertidumbre respecto a la exoneración o no del iva de préstamos de esta índole, en parte debido a consultas vinculantes con la DGI resueltas como negativas y en el entendido que DGI se apoya en consultar al BCU y el mismo considera solo los préstamos hipotecarios exonerados de iva. En tanto que los créditos para Ampliación y Refacción de la vivienda el BCU los considera préstamos con destino de consumo. La realidad indica que las instituciones financieras consultadas adicionan el iva a los intereses de los créditos para refacción y ampliación de la vivienda. En concreto la institución RMSA está realizando gestiones para generar un convenio con el MVOTMA donde se establezcan procedimientos que certifiquen el destino a la vivienda en sentido amplio para luego proceder a la solicitud de la exoneración.

Por otra parte existen instituciones de microcréditos que han logrado la exoneración de iva a sus créditos relacionados a la vivienda en el ámbito de la exoneración de iva a los microcréditos productivos, pero vale aclarar que esta exoneración se limita a las IMFs que son ONGs (Fundasol, IPRU, entre otras). Son instituciones que giran en el rubro de los microcréditos productivos porque el destino de estos préstamos está relacionado a la vivienda productiva, es decir que la vivienda es el mismo lugar donde se produce o comercializa bienes o servicios.

Por todo lo expuesto, se entiende que sería recomendable la discusión sobre la exoneración del IVA para los préstamos de refacción y ampliación de vivienda, en el entendido que el destino será la vivienda y que hoy en día las instituciones adicionan el iva a los intereses de los créditos ya que los deben aportar. Además de que los consultados también comentaron que sería bueno una clarificación y definición más precisa en este aspecto. La exoneración de este impuesto al valor agregado repercutiría en una mejor tasa para el consumidor final que en el caso de consumidores finales no descuentan este impuesto y teniendo en cuenta las carencias existentes en el ámbito de la vivienda, obtendrán mejores posibilidades para la refacción y ampliación de su vivienda.

9. Créditos para la Vivienda Productiva

En relación a los créditos relacionados a la unidad productiva o vivienda productiva, los cuales se establecen como: los créditos que se otorguen para la refacción o ampliación tanto de la vivienda donde en la misma se producen o comercializan bienes o servicios, o edificios anexos a la vivienda donde se genera la actividad productiva del propietario. Se consultó a instituciones financieras sobre las posibilidades de otorgar créditos con este destino para profundizar sobre las distintas visiones y realidades en el medio.

Como primer análisis, destacar que el crédito con destino a infraestructura (mejora o ampliación) para la unidad productiva, en general no es una línea de crédito desarrollada o una oferta vigente en el mercado. Es posible comentar que si existen diferentes ofertas, por un lado, de créditos para la vivienda en refacción o ampliación, como se analizó en el presente documento, para poblaciones de diferentes niveles socioeconómicos entre ellos poblaciones vulnerables, y por otro lado existen como ya es conocido variadas instituciones que operan en el sector de los microcréditos para el impulso de las actividades productivas de mypes.

En entrevistas con referentes de instituciones microfinancieras se relevaron como limitaciones para la generación de créditos para refacción y ampliación vinculada a la unidad productiva, así como también para el aumento de la cartera de dichos créditos, como uno de los principales limitantes, la publicidad o difusión. Es decir, existen instituciones como RMSA que si ha implementado el crédito para la refacción y ampliación de la unidad productiva, pero que no logra llegar a los beneficiarios, posicionarse y ser visualizado como un otorgante de créditos relacionados a la vivienda o unidad productiva. Por un lado porque no tienen un despliegue territorial desarrollado y por otro porque creen que el público no logra ver colmada esa necesidad en ellos y entienden que irán al MVOTMA en todo caso una vez sentida esa necesidad. Respecto a este último organismo, RMSA entiende que sería favorable realizar convenios con el MVOTMA de forma que el ministerio opere también como divulgador de las ofertas para ampliación y refacción tanto de la vivienda como de unidades productivas que otras instituciones o ejecutores intentan desarrollar.

Otras instituciones financieras también comentaron a la difusión y promoción como uno de los limitantes para el desarrollo de dichos créditos, ya que serían productos o servicios nuevos que necesitarían de nuevos programas de comercialización.

En base a esto se entiende que el MVOTMA podrá participar en su difusión a las instituciones que entiende conveniente para conveniar y promocionar como posibles oferentes de este tipo de créditos.

Por otra parte, según lo relevado, se entiende que el Fondo es una gran limitante en algunas de las instituciones de créditos consultadas. Las instituciones que otorgan créditos tienen una limitante de fondos y además si se plantean en abrir nuevas líneas de créditos y ofertas nuevas deberían tener acceso a un mayor fondo y fondos para su desarrollo, sobre todo contemplando que los créditos para refacción y ampliación según las ofertas vigentes pueden ir en general hasta montos de 250 UR lo que equivale a aproximadamente USD 7.500, montos que pueden ser bastante mayores a los que se manejan como microcréditos.

Asimismo la garantía se ve como una limitante a expandir o incursionar en dicho servicio, ya que como fue comentado muchas de las instituciones de microcréditos trabajan con montos de menor cuantía y también porque entienden que dichos créditos pueden no estar directamente relacionados en el corto plazo con un incremento de ingresos por parte de las mypes, sino que está relacionado con una mejora en infraestructura que puede llevar más tiempo y aumentar el riesgo de repago.

Por otro lado, se entiende que hay una fortaleza a explotar en dicha oferta que es la valoración de la vivienda para el consumidor, en el entendido que se considera más importante para el beneficiario el repago o hacer frente al pago de un préstamo relacionado a su vivienda que a préstamos relacionados con el consumo tradicional.

De las instituciones consultadas, FUCAC, Fundasol, ACAC, Microfin, RMSA y otras instituciones que operan con el Programa Credimat de la ANV. Solo en RMSA y Microfin se relevó actividad de préstamos para mypes relacionadas con la ampliación y refacción de la vivienda. RMSA tiene su propia línea de crédito para ampliación y refacción de la vivienda, pero esta es extensiva tanto a asalariados o pensionistas como a microempresarios. Algo similar fue relevado en Microfin, si bien su línea de crédito es el programa Credimat, el mayor destino de los créditos es para refacción y ampliación de la unidad productiva. No es el caso en otras instituciones que tienen créditos con destino a refacción y ampliación de vivienda pero que solo tienen como sujetos beneficiarios a los asalariados o pensionistas con ingresos certificables y “estables”. Por otra parte, las otras instituciones que ofertan microcréditos productivos no tienen una línea de crédito exclusivamente vinculada a la refacción y ampliación de la vivienda o unidad productiva.

También está el caso de Fundasol, que en oportunidad de la entrevista, en el mes de junio de 2013 se relevó sobre el programa de acción que se estaba llevando a cabo para impulsar y lanzar esta línea de crédito a través de Credimat de la ANV. Actualmente ya está operativa esta oferta, que busca relacionar el crédito a la vivienda o unidad productiva con el micro o pequeño emprendimiento. Este lanzamiento puede visualizarse en la web de Fundasol donde se declaró por parte de su Gerente General Jorge Naya *“Se trata de algo muy novedoso, que es innovador a nivel latinoamericano, ya que entre la Agencia Nacional de Viviendas y Fundasol estamos atendiendo a una franja de la población que tiene viviendas donde también produce diferentes elementos, ya sea mermeladas o panificación, a nivel de pequeña empresa, o tiene un tallercito al costado de su casa”*. Esta oferta fue lanzada en el departamento de Durazno y allí contará con el apoyo para la difusión y atención del Departamento de Desarrollo Local de la Intendencia de Durazno. Desde Fundasol se había relevado que se estima, hay un gran potencial para dicha oferta y que hay grandes necesidades sobre este tema no cubiertas en el mercado de los microemprendimientos, pero que se enfocarán principalmente en el sector rural.

Además es preciso señalar las diferencias de tasas que existen entre préstamos para refacción y ampliación de vivienda y microcréditos. En general, según lo relevado, los créditos para ampliación y refacción, que no son subvencionados, tienen tasas que oscilan entre un 40% y 46% anual, tasas que incluyen el IVA a los intereses. En cambio los créditos para mipymes, según las tasas medias de interés del BCU, pueden estar aproximadamente entre 25 o 30% y 35% según el plazo del préstamo, y estas están exoneradas de iva. Por lo que se distingue una gran diferencia entre las tasas que inclinaría al beneficiario bien informado, a los microcréditos antes que a los créditos con destino a vivienda. Pero también hay que recordar que los créditos para refacción y ampliación de vivienda pueden ser montos mayores a los trabajados como microcréditos.

10. Algunas consideraciones finales

Como una primera consideración habría que comentar que el problema o necesidad real de apoyo a los hogares para habitar en una vivienda adecuada, según los estudios presentados, parece un tema por demás importante en la realidad de nuestro país. Es decir, viéndolo desde otro punto de vista, existiría una demanda potencial muy importante si dichos créditos fueran accesibles a toda la población necesitada. Esto en varias ocasiones no concuerda con lo informado por algunas de las instituciones de créditos que operan, por ejemplo con Credimat, donde se ha relevado que los créditos para refacción y ampliación de vivienda no tienen la demanda que se esperaría tuvieran. Si vamos a ejecuciones reales, sobre Credimat (el único programa que fueron brindados datos de ejecuciones), el objetivo es de otorgar 1250 créditos en el año. Según figura en la memoria anual 2012 el total de los programas de refacción y ampliación de la vivienda, generaron 2320 acciones sobre el stock habitacional existente y hay unas 2213 reparaciones o mejoras en ejecución.

Esto puede vincularse con lo mencionado en varias oportunidades por ejecutores o posibles y potenciales ejecutores de dichos créditos, como una de las limitantes o debilidades, que es la difusión o comercialización de las ofertas de créditos para la ampliación y refacción de vivienda. Se entiende que si la población tuviera información más completa sobre la oferta de créditos, posiblemente aumentaría la demanda real de dichos préstamos. También con respecto a ello, varios ejecutores privados señalaron la necesidad de mejorar la promoción de los créditos para refacción y ampliación de vivienda y que sería beneficioso para ellos que desde las políticas del MVOTMA o ANV se promocionara las distintas ofertas de dichos créditos que hay en el mercado.

Vale comentar que no fue posible obtener datos de ejecución de créditos tanto de las ofertas que coordina el MVOTMA, así como de la cantidad de créditos que ejecuta RMSA y otros ejecutores con sus líneas de préstamos. Sería conveniente realizar un relevamiento y sistematización de todos los créditos ejecutados en sus distintas ofertas en el país para tener una idea más acercada al total de la oferta y ejecuciones que se generan año a año para poder así realizar estudios más detallados sobre la oferta y la demanda.

Por otra parte habría que señalar, que sería conveniente una mejor especificación de los objetivos y necesidades de mejorar, refaccionar o ampliar la vivienda tanto en el Plan Quinquenal del MVOTMA 2010-2014 como en los resultados expuestos en la memoria anual. Debido a que no es preciso distinguir con detalle los objetivos para refacción y ampliación de viviendas.

Asimismo, según los planes relevados y según los ejecutores de dichos planes, sería conveniente generar un plan unificado y un organismo centralizador de las políticas para refacción y ampliación de vivienda, no solo en ofertas, sino como coordinador de programas, sus distintos medios de difusión y todas las otras funcionalidades que vinculen al desarrollo de la problemática para la mejora de la vivienda en cuanto a refacción y ampliación de la misma.

Si nos referimos específicamente a la comparación de ofertas, se puede visualizar en la comparación de las ofertas de préstamos para refacción y ampliación de vivienda, que beneficiarios con vulnerabilidad socioeconómica podrían acceder a distintos tipos de préstamos con diferentes tasas y con o sin subvención entre otras características, lo cual se entiende puede perjudicar o no generar que dicha población utilice la opción más conveniente de acuerdo a sus necesidades. Es decir, sería bueno una revisión de los solapamientos de las ofertas de créditos a los distintos beneficiarios. Los modelos de oferta deberían incluir estrategias para llegar a su población objetivo. Siendo esta la población más vulnerable es probable que no alcance la oferta adecuada, aunque esta existiera.

También es importante señalar las debilidades respecto al alcance territorial de las ofertas salvo una o dos de ellas, el alcance territorial de las ofertas se limita a algunos departamentos del país no extendiéndose actualmente en todos ellos y además no siendo en formato de “ventanilla abierta” (es decir que no son ofertas que estén en continuo acceso sino que tienen cupos y períodos en el año para aplicar), lo que genera diferentes posibilidades a la población objetivo según su localización territorial.

Entre otras cuestiones se entiende también importante comentar acerca de las incertidumbres planteadas acerca de la exoneración del impuesto al valor agregado, IVA, en cuanto a los préstamos para refacción y ampliación y considerar su exoneración en el entendido que dichos créditos contribuyen a apalejar el problema o necesidad real de apoyo a los hogares para habitar en una vivienda adecuada.

Finalmente cabe mencionar que respecto a los créditos relacionados a la vivienda productiva, el mercado se encuentra en sus primeros pasos, pero que se visualiza un gran potencial de crecimiento para dicho público, debido según estudios a que las Mipymes representan un altísimo porcentaje de las unidades productivas y de la ocupación total del país, sería bueno se siguiera fomentando desde las políticas públicas, con mejoras en la difusión, fondos de garantía y/o fondeos a las instituciones, entre otras herramientas, para la generación y expansión de estas ofertas.

11. Bibliografía

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales-onu (1991): Observación General n.º 4, Disponible en: <http://www.idhc.org/esp/documents/Agua/ObservacionGeneral_N_4.pdf>. Acceso: 01/03/13-01/06/13.

Cabrera M. “Vivienda y Hábitat” en Reporte social 2013. Principales características del Uruguay Social. (2013). Disponible en: <http://www.agev.opp.gub.uy/documentos/reportesocial2013.pdf>

Juan José Calvo et. al. Atlas Demográfica de la desigualdad del Uruguay. Las Necesidades Básicas Insatisfechas a partir del Censo 2011 (2013). Disponible en: http://www.ine.gub.uy/biblioteca/Atlas_Sociodemografico/Atlas_fasciculo_1_NBI_versionrevisada.pdf

Casacuberta, informe INE (2006). Disponible en: http://www.ine.gub.uy/enha2006/ENHA_Vivienda_%20Final_Corr.pdf

Plan Quinquenal de Vivienda 2010-2014 MVOTMA. Disponible en: <http://www.mvotma.gub.uy/el-ministerio/transparencia/plan-quinquenal-2010-2014/item/10002710>

Memoria Anual 2011 MVOTMA. Disponible en: http://www.mvotma.gub.uy/images/memoria_anual2011.pdf

Programa RMSA, Políticas de Crédito de República Microfinanzas S.A.

Documentos proporcionados por MVOTMA:

- Programa Mejora Vivienda Intendencia Municipal de Artigas, Documento sobre Lineamientos Generales, 22/09/2011
- Programa Mejora Vivienda Intendencia Municipal de Canelones, Consideraciones Generales.
- Programa de Refacción y Ampliación, Intendencia Municipal de Lavalleja, Borrador.
- Programa “Mejora Tu Casa”, Intendencia Municipal de Soriano, Borrador
- RMSA, Propuesta de Convenio con ANV, Borrador 19/02/2013.
- Oficinas de Rehabilitación, Convenio Intendencia Municipal de Salto con MVOTMA, 26/08/2011.
- Oficinas de Rehabilitación, Intendencia Municipal de Salto, Reglamento de Funcionamiento.
- Oficinas de Rehabilitación, Intendencia Municipal de Flores, Documento Macro.
- Microcréditos, Agencia Nacional de Vivienda, Borrador, 26/04/2013.
- Evaluación programas generado por el MVOTMA con los programas refacción.

Documentos proporcionados por la ANV:

- Programa Credimat, Información General para Ejecutores, Departamento de Negocios Financieros, ANV.

- Programa Credimat, Presentación Directorio, Mayo 2013.

Otras páginas web visitadas y utilizadas:

DGI: <http://www.dgi.gub.uy/wdgi/page?2,principal,Ampliacion,O,es,0,PAG;CONC;167;1;D;consulta-no-4-963;0;PAG>; y <http://www.dgi.gub.uy/gxpsites/hgxpp001?4,7,151,O,S,0,MNU;E;1;6;6;4;43;5;MNU;>

BCU: http://www.bcu.gub.uy/Usuario-Financiero/Paginas/Tasas_Tipos.aspx

MVOTMA: <http://www.mvotma.gub.uy/refaccionar-mejorar-ampliar/creditos-para-refaccion> y <http://www.mvotma.gub.uy/refaccionar-mejorar-ampliar/prestamos-para-refaccion-y-materiales>

ANV: http://www.anv.gub.uy/home/contenido.aspx?id_contenido=53

RMSA: <http://www.republicamicrofinanzas.com.uy/>

Microfin: <http://www.microfin.com.uy>

Fundasol: <http://www.fundasol.org.uy/>

FUCAC: <http://www.fucac.com.uy>

ACAC: <http://www.acac.org.uy/>

Chile: http://www.minvu.cl/opensite_det_20110425113800.aspx,

http://www.minvu.cl/opensite_20070311161529.aspx y

http://www.minvu.cl/opensite_det_20110425114055.aspx

Argentina: <http://www.vivienda.gob.ar/mejorvivir/index.html> y

http://www.vivienda.mosp.gba.gov.ar/programas/inst_mv.pdf

Brasil:

http://www.caixa.gov.br/novo_habitacao/Minha_Casa/Cons_e_reforma/Como_funciona/index.asp

Colombia: <http://www.minvivienda.gov.co/Vivienda/SubsidioFamiliar/Paginas/default.aspx>