

REFORMAS A LA LEY DEL IESS PARA QUE CONCEDA PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Rodrigo Astudillo Valarezo (*)

Rectificando los errores matemáticos en el sistema de amortización con dividendos reajustables concedidos por el IESS hace veinte años, y con el objeto de que contribuya a disminuir el déficit habitacional existente en el país, es necesario que el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social otorgue nuevamente préstamos hipotecarios a los afiliados.

El sustancial incremento de las aportaciones que recibe en la actualidad el IESS proveniente de la unificación salarial debe contribuir al desarrollo del país. Es conocido que la industria de la construcción tiene un efecto multiplicador en la economía, pues genera empleo y servicios al demandar productos terminados y materiales que en su mayor parte son fabricados internamente.

No se trata de que el IESS subsidie los nuevos préstamos hipotecarios beneficiando a unos afiliados en perjuicio de la mayoría de los asegurados. Lo que se sugiere es que una parte de los recursos de los propios afiliados se destine a créditos para vivienda, que son inversiones seguras y rentables, tal como lo exige el Artículo 61 de la Ley de Seguridad Social vigente, y de acuerdo con estrictos principios de eficiencia financiera relativos a la rentabilidad mínima de las inversiones exigida a las empresas que administren los fondos previsionales, que afortunadamente ya están contemplados en el Artículo 263 de la misma Ley.

Cuando se discutía en el Congreso Nacional el Proyecto de la Ley de Seguridad Social, se presentó a los jefes de bloque de los distintos partidos políticos una sugerencia en el sentido de que el IESS conceda préstamos hipotecarios a los afiliados, la cual no fue considerada en la Ley vigente, a pesar de que no existía ni existe al momento ninguna razón técnica que justifique esta exclusión.

La reforma sugerida, presentada en agosto de 1999, señalaba que el IESS podía conceder préstamos hipotecarios a los afiliados que no tengan vivienda propia hasta por un monto igual al ciento por ciento del valor actual de los dividendos mensuales futuros, con un plazo máximo de 15 años, y con un interés efectivo anual del 6%, ajustado a la inflación, destinando el afiliado hasta el 30% de su ingreso mensual para el pago de las cuotas. Además, y

dependiendo del rango de ingresos que tuviere y del costo de la vivienda, el afiliado podrá acceder al bono de incentivos habitacionales otorgado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

La inflación en sucres estimada en esa fecha se la estableció en el 25% durante toda la vigencia del préstamo y se previó un incremento conservador de los salarios del 10% anual, con lo cual el costo efectivo del crédito ascendía, en promedio, al 32.5% anual; que es el resultado de multiplicar 1 más la tasa de interés real, por 1 más la tasa de inflación esperada, menos 1:

$$(1.06) \times (1.25) - 1 = 32.5\%$$

En la actualidad, y debido al proceso de dolarización de la economía, el IESS podría considerar una tasa real de rendimiento en los créditos hipotecarios del 4% efectivo anual - sin incluir la inflación -, y una inflación promedio durante la vigencia del préstamo del 7% anual, con lo cual la tasa de interés aparente se ubicaría en el 11,28% de interés efectivo anual. En cuanto a los otros parámetros, se mantendrá el plazo máximo de 15 años para la amortización del crédito; el 30% del ingreso para el pago de los dividendos, y el crecimiento anual estimado de los sueldos se lo limitará a un conservador 5%.

El procedimiento expuesto para fijar la tasa de interés de los préstamos hipotecarios concuerda totalmente con el Artículo 263 de la Ley de Seguridad Social, relacionado con la rentabilidad mínima de las inversiones del propio IESS y de las administradoras de Fondos Privados, que exige una rentabilidad real mínima ajustada al Índice de Precios al Consumidor.

Adicionalmente se requiere reformar los artículos de la Ley de Seguridad Social relativos a la recaudación, administración y devolución del Fondo de Reserva, para permitir que los afiliados que no dispongan de vivienda propia puedan utilizarlo para cancelar los préstamos hipotecarios e incrementar de esta forma el monto del crédito al que pudieran acceder.

Considerando que el Fondo de Reserva equivale a la doceava parte del ingreso mensual, la capacidad práctica de pago de los dividendos hipotecarios, incluyendo el 30% del ingreso mensual ascendería al 38,33% del ingreso mensual de los trabajadores, con lo cual se incrementa notablemente la posibilidad de pago de las cuotas y del monto del crédito.

Con los parámetros siguientes: plazo máximo 15 años; inflación estimada anual 7%; interés real efectivo anual 4%; y un crecimiento estimado anual

de los ingresos de los trabajadores calculado en el 5%, así como destinando el ciento por ciento del Fondo de Reserva pagadero por las empresas en forma mensual, a continuación se presenta una tabla de factores para plazos comprendidos entre 5 y 15 años, que multiplicados por el sueldo mensual de aportación al IESS permiten conocer el monto probable del préstamo hipotecario que pudieran recibir los afiliados:

Factores para Calcular el Valor del Préstamo Hipotecario

11.28%	Plazo en años	Interés Efectivo Anual
	5	19.40
	6	22.65
	8	28.61
	10	33.91
	12	38.63
	15	44.76

Suponiendo un sueldo de aportación al IESS de \$700,00 mensuales, en las condiciones expuestas, el afiliado podría obtener un préstamo hipotecario de \$31.332,00 si decide pagarlo en 15 años, con cuotas mensuales que se incrementan anualmente en el 5%:

$$\begin{array}{rclcl} \text{Ingreso Mensual} & \times & \text{Factor a 15 años} & = & \text{Monto del Préstamo} \\ \$700,00 & \times & 44.76 & = & \$31.332,00 \end{array}$$

$$\begin{array}{rclcl} \text{Ingreso Mensual} & \times & 0.383333 & = & \text{Dividendo Mensual} \\ \text{Incrementado} & & & & \text{Anualmente} \\ \text{en el 5\%} & & & & \end{array}$$

$$\$700,00 \times 0.383333 = \$268,32$$

Resumiendo, los dividendos mensuales incrementados anualmente en el 5% que amortizan un crédito hipotecario de \$31.332,00 en 15 años, con un interés efectivo anual del 11,28% son los siguientes:

AÑO	DIVIDENDO MENSUAL	AÑO	DIVIDENDO MENSUAL	AÑO	DIVIDENDO MENSUAL
1	268,32	6	342,45	11	437,07
2	281,74	7	359,58	12	458,92
3	295,82	8	377,56	13	481,87
4	310,62	9	396,43	14	505,96
5	326,15	10	416,26	15	531,26

El sistema de amortización propuesto le garantiza al IESS una rentabilidad real positiva en la concesión de préstamos hipotecarios, mayor a la que obtiene en la actualidad con la inversión a corto plazo que realiza en el mercado financiero. Al mismo tiempo se facilita la adquisición de vivienda propia a los afiliados con un costo financiero inferior al 19,56% de interés efectivo anual que, en promedio, cobran por esta misma clase de préstamos varias instituciones financieras.

***Consultor Financiero**

Publicado en "El Financiero" No. 469, del 11 de noviembre del 2002, Guayaquil.