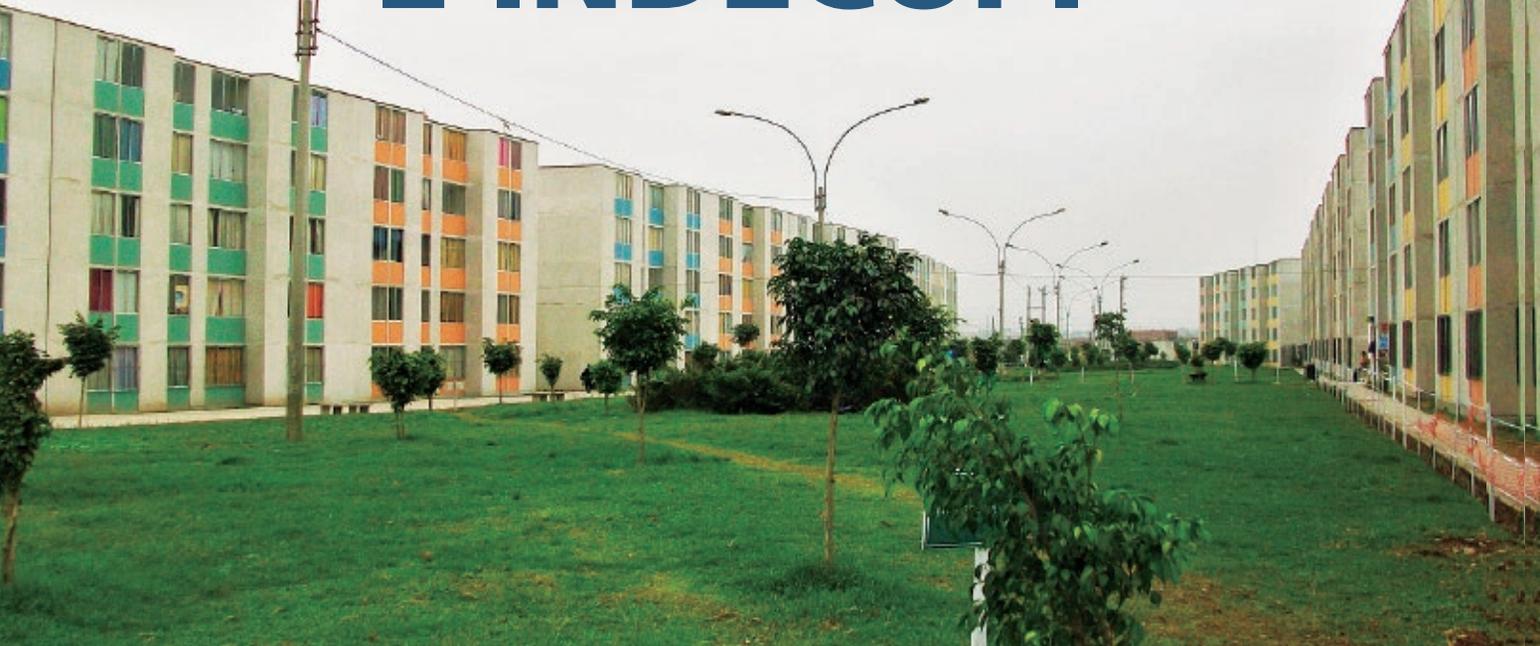


¿PROTEGIENDO O CASTIGANDO?

VIVIENDA SOCIAL E INDECOPI



Por:
Guillermo Arribas I.
Asociado del estudio Payet, Rey, Cauvi, Pérez
Abogados (*)

Desde hace casi 10 años empresas inmobiliarias desarrollan proyectos de vivienda social. ¿Qué es la vivienda social? Son complejos de viviendas desarrollados con el objetivo de alcanzar bajos precios, pero con el confort básico para que familias puedan habitarlas. De esta manera se busca satisfacer el sueño del “techo propio” de miles de peruanos que, de otro modo, nunca habrían podido alcanzar.

Existen distintos jugadores en el mundo de la vivienda social. Los dos agentes principales son la empresa inmobiliaria y los compradores. La inmobiliaria, promotora del proyecto, se encarga de desarrollar las viviendas para venderlas a los compradores. Los compradores pagan por ellas y se mudan a sus nuevos hogares.

En segunda línea, aunque también esenciales para el proyecto,

tenemos las entidades financieras y el Fondo MiVivienda. Para realizar el proyecto las compañías necesitan fondos, ¿cómo se obtienen? Principalmente a través de préstamos otorgados por empresas del sistema financiero. Éstos se combinan con las compras en planos de los clientes, es decir, cuando aún no existen los bienes. Y, ¿cómo consiguen dinero los clientes? Pueden ser recursos propios o, lo que sucede mayormente, mediante préstamos hipotecarios otorgados por las empresas financieras, ya sea que financien o no la construcción del proyecto. MiVivienda, además, pretende estructurar productos especiales para “favorecer” y “facilitar” la compra de los clientes, aunque últimamente los resultados no han sido los mejores.

Como vemos hasta aquí, el negocio de la vivienda social es como una máquina en funcionamiento. El promotor inmobiliario vende en planos a los clientes; con este dinero y el otorgado por los Bancos construye el proyecto; los clientes pagan a través

de los préstamos otorgados por los Bancos, con participación o no de MiVivienda; con el dinero pagado por los clientes la compañía inmobiliaria paga a los bancos; la compañía inmobiliaria concluye la construcción y entrega a los clientes sus viviendas y, finalmente, los clientes pagan los préstamos hipotecarios de las viviendas. Un corte o defecto en cualquier etapa de este proceso bloquea el circuito, paraliza la vivienda social. Sin vivienda social no hay negocio para las inmobiliarias, sin negocio de las inmobiliarias no hay viviendas para las personas.

¿Dónde está INDECOPI? INDECOPI, entidad estatal cuyas siglas significan Instituto Nacional de Defensa a la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual, se encarga, entre otras cosas, de proteger al consumidor. INDECOPI “protege” al consumidor en este proceso, tanto frente a las entidades financieras como ante la empresa inmobiliaria. Nos referiremos aquí solo a la defensa frente a las empresas inmobiliarias.