

INFORME PARA LA SEGUNDA EVALUACION ANUAL DEL  
PROYECTO DE ESTABLECIMIENTO Y DESARROLLO DEL  
SISTEMA NACIONAL DE AHORRO Y PRESTAMO NO CON  
TRACTUAL DE HONDURAS.

# Financiera Nacional de la Vivienda

Agdo. Postal No.  
1194

Tegucigalpa, D. C., Honduras, C. A.

Dirección Cablegráfica:  
FINAVI.

## INFORME PARA LA SEGUNDA EVALUACION ANUAL DEL PROYECTO DE ESTABLECIMIENTO Y DESARROLLO DEL SISTEMA NACIONAL DE AHORRO Y PRESTAMO NO CONTRACTUAL DE HONDURAS.

### INTRODUCCION

El presente informe comprende las actividades desarrolladas y las experiencias adquiridas por la FINAVI, durante el período comprendido del 1.º de enero al 31 de agosto de 1977 y abarca los tópicos que la AID desea sean considerados en la segunda Evaluación Anual del Proyecto de Establecimiento y desarrollo del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo.

### I ADMINISTRACION Y PROGRESO DEL FINANCIAMIENTO INTERINO.- PROBLEMAS.- EXPERIENCIAS ADQUIRIDAS.- LIQUIDEZ DE FINAVI.

#### 1.1 Administración y Progreso del Financiamiento Interino.

a) Para los ejercicios fiscales de 1977 y 1978, la FINAVI programó, de conformidad con la lista de proyectos habitacionales presentados por las Asociaciones de Ahorro y Préstamo existentes, el otorgamiento a dichas Asociaciones, de los siguientes Financiamientos Interinos:

<u>Asociación de Ahorro y Préstamo</u>	<u>Identificación Proyecto</u>	<u>No. de Viv.</u>	<u>Financiamiento Interino</u>
La Vivienda, S. A.	Tiloarcue	95	L. 785,000.=
	Bolivar	65	" 750,000.=
La Vivienda de Sula, S. A.	Guadalupe	104	L. 750,000.=
	La Aurora	200	" 1,000,000.=
Casa Propia, S. A.	Loma Linda	143	L. 750,000.=
	El Zapote	500	" 1,745,100.=
	Mayangle	80	" 750,000.=
T O T A L		<u>1187</u>	<u>L. 6,530,100.=</u>

La programación se hizo para dos años (1977/78), en vista de que la ejecución de los proyectos arriba detallados, se desarrollaría en el transcurso de ambos períodos.

b) La FINAVI calculó para el período de 1977, desembolsos por con-

cepto de Financiamiento Interino, por un monto total de L. 5,165,000

- c) Hasta el 31 de agosto de 1977, la FINAVI había otorgado préstamos para Financiamiento Interino, por un monto total de L. 3,133,174.07 así:

<u>Asociación de Ahorro y Préstamo</u>	<u>Identificación Proyecto</u>	<u>No. de Viv.</u>	<u>Financiamiento Interino</u>
Casa Propia, S. A.	Loma Linda	143	L. 1,666,231.07
La Vivienda de Sula, S. A.	La Aurora	200	L. 1,000,000.00
La Vivienda, S. A.	Bolivar	46	L. 466,943.00
	T O T A L	<u>389</u>	<u>L. 3,133,174.07</u>

- d) Los desembolsos efectuados por la FINAVI, al 31 de agosto de 1977, por los financiamientos detallados en el numeral anterior, ascienden a L. 2,179,830.= como puede apreciarse en el Cuadro No. 6 que se anexa, y estimamos que al 31 de diciembre de 1977, los desembolsos por financiamiento interino sumen L. 3,771,456.=, por cuanto la FINAVI tiene programado dar apoyo financiero a través de dos (2) Asociaciones de Ahorro y Préstamo a dos (2) nuevos proyectos, en el transcurso de estos últimos meses de 1977.- Estos dos (2) nuevos proyectos habitacionales son los siguientes:

- 1.- La Cantera
- 2.- La Aurora (II Etapa)

- e) Para 1978, la FINAVI proyecta otorgar financiamientos interinos a las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, por un monto total de L. 4,801,962.=

(Ver detalle en el Cuadro No. 1 que se anexa).

#### 1.2 Problemas.- Experiencias Adquiridas

La FINAVI programó desembolsos por concepto de financiamiento interino para 1977, por un monto total de L. 5,165,000.= y posiblemente se logren desembolsar en ese período: L. 3,771,456.=, es decir habrá una diferencia de menos de L. 1,393,544.=

Los problemas detectados como causas principales para no lograr las metas propuestas han sido:

- a) Lentitud en la ejecución de los proyectos que se están financiando como una consecuencia de:

- 1.- Exceso de lluvias
- 2.- Paralización de las obras por tardanza en revisión y legalización de planos por parte del Concejo Metropolitano del Distrito Central, SANAA, ENEE, etc.
- 3.- Cambios en los diseños y de ubicación de viviendas en lotes distintos a los originalmente asignados, lo cual requiere la aprobación previa de la FINAVI.

b) Falta de orientación en la preparación de los Estudios de Prefactibilidad y Factibilidad a los Promotores de Proyectos, por parte de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, quienes prácticamente han dejado toda esta labor a la Financiera Nacional de la Vivienda, lo que da origen a una lentitud notoria en la preparación por parte de los Promotores en dichos documentos.

### 1.3 Liquidez de FINAVI

El Cuadro No. 2 que se anexa, demuestra que la FINAVI no tendrá problemas de liquidez para atender los compromisos provenientes tanto de desembolsos a cuenta de Financiamientos Interinos como de las compras de hipotecas, por cuanto:

- a) Se espera recibir de la AID a través del mecanismo de "reembolsos emergencia" al mes siguiente, los reembolsos por desembolsos efectuados en el mes anterior.
- b) La FINAVI estima obtener fondos provenientes de participaciones hipotecarias, hasta por L. 1,000,000.= en 1977 y hasta por L. 6,000,000.= en 1978, que espera colocar especialmente entre las Compañías Aseguradoras, ya que hemos investigado que el 10% de las Reservas Técnicas y matemáticas de esas Instituciones ascendió al 31 de agosto de 1977 a L. 4,203,454.= y de conformidad con la Resolución del Directorio del Banco Central de Honduras de fecha 30 de Septiembre de 1975, estas Instituciones tienen la obligación de invertir en obligaciones bancarias que emita la FINAVI, como mínimo el 10% de dichas Reservas.
- c) La posibilidad de obtener del BIAPE un préstamo hasta por L. 2,400,000.= en el transcurso de estos últimos meses de 1977.

## II FINANCIAMIENTO DE HIPOTECAS

2.1 Habilidad de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para generar hipotecas y de la FINAVI para comprarlas y venderlas.

En los cuadros No. 3, 4 y 5 que se anexan se ha proyectado la compra de hipotecas por parte de FINAVI para los meses de septiembre a diciembre de 1977 y para todo el año de 1978, ya que hasta el 31 de agosto de 1977 se habían comprado hipotecas por un monto total de L. 214,400. Esta proyección se ha hecho tomando como base:

- a) La política financiera de la FINAVI, de orientar sus recursos al financiamiento de viviendas cuyos precios de venta no sean superiores a L. 20,000.=
- b) Las políticas emitidas por la Junta Directiva de la FINAVI, que establecen que la participación de este Organismo en el financiamiento de las hipotecas, no deberá exceder del 80% de su valor, cuando se trate de hipotecas generadas de viviendas de Bajo Costo, y no deberá exceder del 50% de su valor, cuando se trate de hipotecas generadas de vivienda Media.
- c) El inventario de proyectos que obra en poder de FINAVI, del cual se han seleccionado los proyectos de vivienda cuyos precios de venta no excedan de L. 20,000.= y que están en una etapa bastante avanzada en lo que a elaboración de planos, diseños y estudios se refiere.
- d) Pláticas sostenidas con los Gerentes de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, referente a sus programas de inversiones financieras.

No hemos programado compras de hipotecas generadas de conjuntos habitacionales financiados con recursos propios de las Asociaciones, porque consideramos que esas Instituciones, mientras no se haya ejecutado el "Plan de Promoción de Ahorros", no podrán contar en 1978 con recursos suficientes para financiar conjuntos de viviendas.

En base al Flujo de Efectivo preparado, creemos que FINAVI estará en capacidad de comprar y vender esas hipotecas y si las Asociaciones brindan toda su colaboración a los Promotores, creemos que pueden llegar a generarse hipotecas por los valores proyectados y quizás por más.

III REDESCUENTO DE OPERACIONES CON EL BCIE

Se han tenido contactos con la Gerencia de Promoción de ese Organismo, pero ante la falta de recursos compatibles con nuestras operaciones, la posibilidad de redescantar hipotecas en el BCIE, no figura en nuestros programas y proyecciones.

IV ESTADO DE SITUACION DEL PLAN PARA FOMENTO DE AHORRO DE LAS ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO.- PROYECCIONES DE AHORRO

I.- Actividades Desarrolladas

FECHA	LUGAR	ACTIVIDAD	RESPONSABLE
Sept. - 1975	Panamá, Panamá	- Elaboración de un Plan de Promoción de Ahorros para el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo.	Presidente Ejecutivo - FINAVI Dr. José Linares (Asesor Mercadeo) Dr. Pedro Laza (Asesor de Mercadeo).
Marzo-Abril 1976	Tegucigalpa, Choluteca y San Pedro Sula.	- Realización de la primera Auditoría de Mercadeo en las tres Asociaciones de Ahorro y Préstamo, existentes en el país.	Jefe Depto. de Caja Central - FINAVI
Abril - 1976	Caracas, -Venezuela.	- Análisis de las Auditorías de Mercadeo practicadas y elaboración del Plan de Trabajo - 1976, para la implementación del Plan de Promoción de Ahorros.	Jefe Depto. de Caja Central y Asesor de Mercadeo.
Oct. - Dic. 1976	Tegucigalpa, Choluteca y San Pedro Sula.	- Levantamiento de una Encuesta sobre "Cuentas Nuevas" abiertas en las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, para establecer la conducta del ahorrista (Primera Etapa).	Jefe Depto. de Caja Central y Jefe Sección de Supervisión.
Sept. - 1977	Tegucigalpa, D. C.	Suscripción Convenio de Asistencia Técnica, entre FINAVI y la UNIAPRA VI, sobre Publicidad, Promoción y Mercadeo, para desarrollar el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo Hondureño, con duración de tres años, a partir del 1o. de Enero de 1977.	Junta Directiva y Presidente Ejecutivo.

FECHA	LUGAR	ACTIVIDAD	RESPONSABLE
Nov. - Dic. 1976	Tegucigalpa, D.C.	-Realización de un Estudio Macroeconómico para conocer los aspectos generales de la Situación Socioeconómico del país, en función de los objetivos que persigue el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo.	Presidente Ejecutivo y Bufete de Promoción Industrial.
Dic. - Enero 1977	Tegucigalpa, San Pedro Sula y Choluteca.	-Realización de la segunda Auditoría de Mercadeo en las tres Asociaciones de Ahorro y Préstamo.	Jefe Depto. Caja Central.
Febrero 1977	Tegucigalpa, San Pedro Sula y Choluteca.	-Viaje de trabajo de Caracas, Venezuela, del Asesor de Mercadeo de Uniapravi para FINAVI, desarrollando charlas sobre mercadeo de Ahorro y Préstamo para los Directivos, Funcionarios y Empleados de la FINAVI y de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, existentes y en proyecto.  -Pre-selección y Recomendación de candidato para ocupar cargo de Jefe del Programa de Promoción de Ahorros.	Asesor de Mercadeo (Dr. José Linares).
Marzo - 1977	Tegucigalpa	-Selección y Contratación del Jefe del Programa de Promoción de Ahorros.	Junta Directiva - Presidente Ejecutivo.

FECHA	LUGAR	ACTIVIDAD	RESPONSABLE
Abril - 1977	San Pedro Sula	<p>-Realización de una Encuesta en diferentes Sectores de la población, para determinar el grado de aceptación de el nombre propuesto para la nueva Asociación de Ahorro y Préstamo denominada "La Constancia".</p> <p>-Levantamiento de un plano Mercadológico en la Ciudad de San Pedro Sula, del Sistema Bancario de esa localidad.</p>	Jefe Programa Promoción de Ahorros
Abril-Mayo	Tegucigalpa, San Pedro Sula	<p>-Realización de una investigación en las tres Asociaciones para estudiar el comportamiento mensual de sus ahorros captados, durante los últimos cinco (5) años de operación.</p>	Jefe Programa Promoción de Ahorros.
Mayo-Junio 1977	Tegucigalpa	<p>-Recopilación de datos sobre ingresos individuales de la población ocupada de los centros urbanos, mayores de 5.000 habitantes del país.</p>	Jefe Programa Promoción de Ahorros
Junio-Julio 1977	Tegucigalpa	<p>-Preparación de un documento para solicitar al Ministerio de Hacienda la exoneración de impuestos de los ahorros y los intereses generados por las cuentas de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo.</p> <p>-Preparación de un docu-</p>	Jefe de Promoción de Ahorros y Jefe Depto. de Caja Central.

FECHA	LUGAR	ACTIVIDAD	RESPONSABLE
Mayo - Julio 1977	Caracas, Venezuela	<p>mento para solicitar al Banco Central de Honduras la liberación de los montos máximos a manejar en las cuentas de ahorro de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo.</p> <p>-Planificación de la realización de una investigación de mercados sobre ahorros, cubriendo los siguientes aspectos:</p> <p>-Preparación de un informe sobre el Mercado de Pruebas y Recomendaciones.</p> <p>-Hipótesis a verificar en la investigación de mercados.</p> <p>-Elaboración de la Boleta de Encuesta.</p> <p>-Lineamientos para la realización de una prueba piloto en el Mercado de Prueba.</p>	Asesor de Mercado.
Agost. - Sept. 1977	Tegucigalpa, Choluteca y Valle	Planeamiento, Realización y Evaluación de una prueba piloto en el Mercado de Prueba (Departamentos de Valle y Choluteca).	Asesor de Mercado y Jefe Programa Promoción de Ahorros.
Agost. - Sept. 1977	El Triunfo, Choluteca y San Lorenzo	Realización y Evaluación de Paneles de opinión (FOCUS GRUP) en El Triunfo, Choluteca y San Lorenzo.	Asesor de Mercado y Jefe Programa Promoción Ahorros.

FECHA	LUGAR	ACTIVIDAD	RESPONSABLE
Agosto 1977	Tegucigalpa	-Diseño de las normas sobre Promoción. -Diseño de las normas para solicitud de Agencias y Sucursales.	Asesor de Mercado.
Agosto 1977	Tegucigalpa	-Exposición Sobre el Proyecto de las Agencias Móviles a la Directiva de Casa Propia, Asociación de Ahorro y Préstamo, S.A.	Asesor de Mercado.

II. Actividades en Proceso

FECHA	LUGAR	ACTIVIDAD	RESPONSABLE
Agost. - Oct. 1977	San Pedro Sula y Tegucigalpa	-Asesoría en Promoción y Mercadeo a los Directivos y Ejecutivos de la Constancia, Asociación de Ahorro y Préstamo, S.A., para estructurar plan de lanzamiento al Mercado Financiero, de dicha Asociación.	Asesor de Mercado y Jefe de Programa Promoción de Ahorros.
Sept. - Oct. 1977	Choluteca, Valle y Tegucigalpa	Ejecución, Evaluación y Presentación de resultados de la investigación de Mercados a realizar en el Mercado de Prueba (Deptos, de Choluteca y Valle).	Asesor de Mercado y Jefe Programa Promoción de Ahorros.
Septiembre 1977	Choluteca	Realización de una Encuesta "Origen y Destino" en la Ciudad de Choluteca.	Jefe Programa Promoción de Ahorros.

III. Actividades por Realizar

FECHA	LUGAR	ACTIVIDAD	RESPONSABLE
Octubre 1977	Tegucigalpa	-Constitución Comité Consultivo de Mercadeo para el Presidente Ejecutivo de FINAVI, integrado por representantes acreditados de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo.	Presidente Ejecutivo.
Sept. - Oct. 1977	Estados Unidos de América	-Selección, adquisición e importación de unidad móvil equipada a usar para las Agencias Móviles.	Presidente Ejecutivo, Asesor de Mercadeo y Jefe Programa Promoción de Ahorros.
Octubre 1977	Tegucigalpa	-Elaboración y presentación de informe sobre Funcionamiento Sistema Agencias Móviles.	Asesor de Mercadeo.
Sept. - Oct. 1977	Choluteca y Valle	-Negociación y compra de terrenos para construcción de instalaciones fijas de la Agencia Móvil.	Jefe Programa Promoción de Ahorros.
Oct. - Nov. 1977	Choluteca y Valle	-Construcción instalaciones fijas de la Agencia Móvil.	Jefe Programa Promoción de Ahorros.
Oct. - Nov. 1977	Tegucigalpa	-Diseño de la campaña publicitaria del lanzamiento del Sistema de Agencias Móviles, para radio, cine y vallas.	Asesor de Mercadeo Jefe Programa Promoción de Ahorros y Agencias Publicitarias.
Noviembre 1977	Choluteca y Valle	-Lanzamiento de campaña publicitaria e inicio de operaciones del Sistema de Agencias Móviles.	Presidente Ejecutivo, Asesor de Mercadeo y Jefe Programa Promoción de Ahorros.

FECHA	LUGAR	ACTIVIDAD	RESPONSABLE
Marzo - 1978	Cholulteca y Valle	Primera Evaluación de - Resultados del Sistema de Agencias Móviles.	Asesor de Merca deo y Jefe Pro- moción de Ahorros

A N E X O

1. SITUACION DE LOS AHORROS

1.1 AHORROS CAPTADOS POR ASOCIACION DE AHORRO Y PRESTAMO

1.2 AHORROS PROYECTADOS Y CAPTACION REAL

FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA  
SISTEMA NACIONAL DE AHORRO Y PRESTAMO  
CAPTACION DE AHORROS POR ASOCIACION DE AHORRO Y PRESTAMO  
 ( EN MILES DE LEMPIRAS )

CUADRO No. 1

ASOCIACION DE AHORRO Y PRESTAMO	A C U M U L A D O S			CRECIMIENTO 1976-1977, RESPECTO A 1975			
	Julio 31 1975	Julio 31 1976	Julio 31 1977	Julio 31 1976	Julio 31 1977	TOTAL CRECIMIENTO	% CRECIMIENTO
La Vivienda de Su la, S. A.	305.6	839.6	1,784.1	534.0	944.5	1,478.5	483.8 %
La Vivienda, S.A.	2,116.6	4,868.7	9,731.0	2,752.1	4,862.2	7,614.4	359.7 %
Casa Propia, S.A.	691.7	2,265.5	5,373.4	1,573.8	3,107.9	4,681.7	677.0 %
T O T A L	3,113.9	7,973.8	16,888.5	4,859.9	8,914.7	13,774.6	442.4 %

FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA  
SISTEMA NACIONAL DE AHORRO Y PRESTAMO

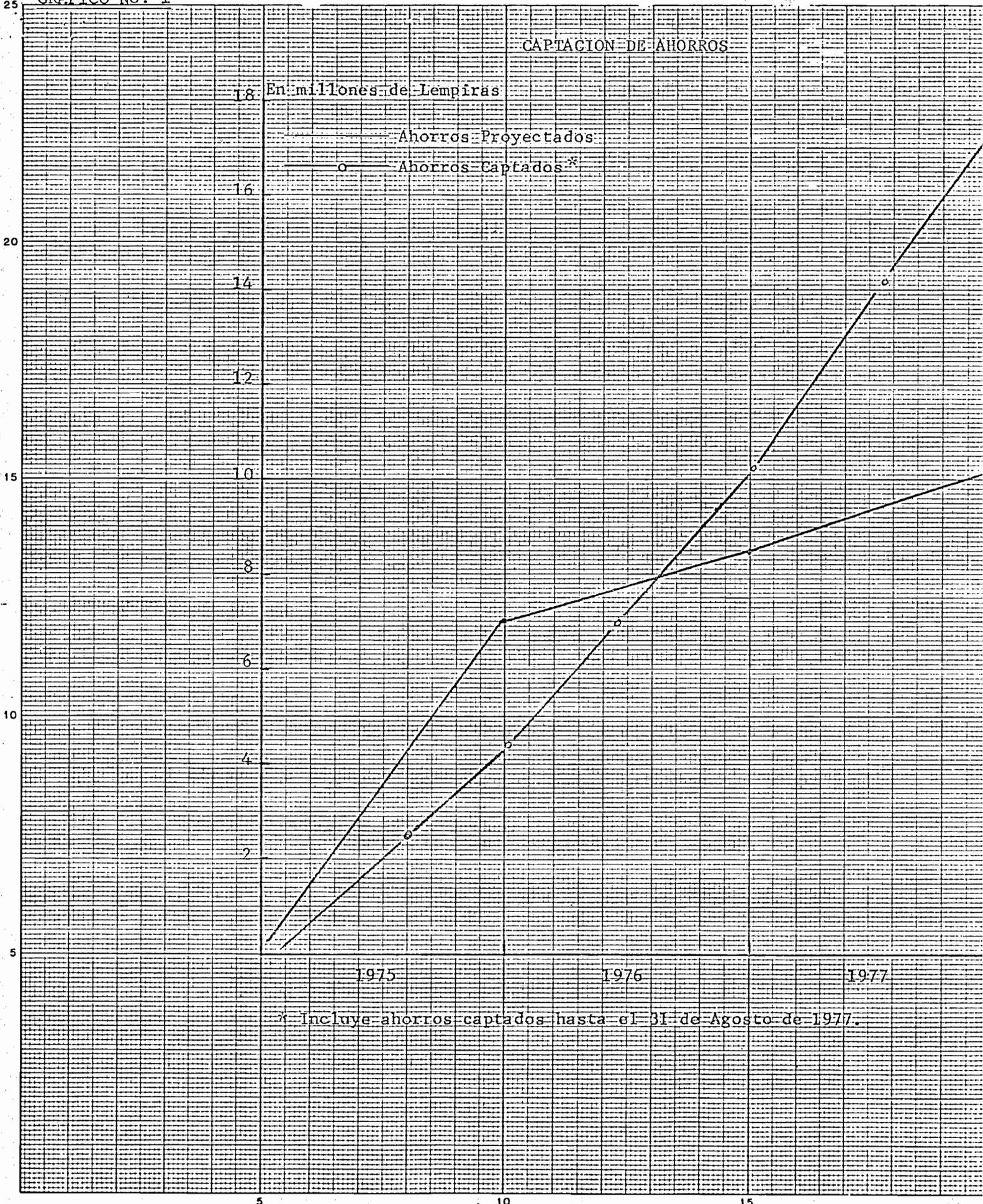
CUADRO No. 2

COMPARATIVO AHORROS PROYECTADOS Y  
CAPTACION REAL 1975, 1976, 1977  
( EN MILES DE LEMPIRAS )

AÑO	AHORROS PROYECTADOS	AHORROS CAPTADOS	V A R I A C I O N	
			ABSOLUTA	RELATIVA
1975	7.020	4.352	- 2.668	- 38%
1976	8.537	10.105	+ 1.568	+ 16%
1977	10.270	17.461 *	+ 7.191	+ 70%

\* Este dato abarca los ahorros captados hasta Agosto de 1977.

GRAFICO No. 1



\* Incluye ahorros captados hasta el 31 de Agosto de 1977.

V ESTADO DE LA DETERMINACION DE SI O NO LA TASA DE INTERES SOBRE LOS AHORROS DEBERA SER AUMENTADA EN UN 2% SOBRE LA TASA MAXIMA LEGAL PARA CUENTAS SIMILARES EN LOS BANCOS COMERCIALES

Después de practicar diferentes encuestas entre los ahorristas de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo existentes, donde se han abarcado entre otros aspectos, la tasa de interés que se paga, como un factor de incidencia para la decisión de ahorrar, hemos encontrado que ésta no es uno de los factores más poderosos que induzcan al ahorro.- Las mismas encuestas nos revelan que son muy pocos los ahorristas que en realidad se interesan en saber cuanto ganan sus dineros ahorrados, incluso hay muchos casos en que ni siquiera se conoce la tasa de interés devengada, no precisamente por falta de información del Instituto financiero, sino por desinterés del propio ahorrista.- Por otro lado, es importante destacar, que un incremento más a la tasa de interés que hoy día pagan las Asociaciones por los ahorros, vendrá a afectar considerablemente su situación económica, pues el costo financiero de los pasivos en poder de las Asociaciones, es superior al de los Bancos Comerciales, según lo hemos verificado mediante análisis efectuado sobre esta materia. En consecuencia FINAVI considera que en el momento actual, no es justificable aumentar la tasa de interés, por lo expuesto anteriormente.

VI EMISION DE BONOS.- RESTRICCIONES EN LA LEY DE LA FINAVI

6.1 Emisión de bonos

La FINAVI ha programado para noviembre de 1977, la primera emisión de bonos, por un monto total de L. 1,000,000.= y hacer dos (2) emisiones en 1978 de L. 3,000,000.= c/u., una en marzo y otra en octubre.

Las emisiones serán factibles si las hipotecas que se proyectan comprar se generan en los meses y en los valores estimados.

La colocación es posible en su mayor parte entre las Compañías Aseguradoras, por cuanto el 10% de sus Reservas Técnicas y Matemáticas al 31 de agosto de 1977, eran del orden de los L. 4,203,454.= y se espera que a finales del año de 1978, el 10% de dichas Reservas supere los L. 5,000,000.=

6.2 Restricciones en la Ley de la Financiera Nacional de la Vivienda (Decreto No. 208 del 18 de marzo de 1975)

La única restricción que encontramos en la Ley de la FINAVI, consiste en que las obligaciones contraídas por esta Institución, gozarán de -

la garantía del Estado solamente en caso de liquidación (Artículo 22 del Decreto No. 208 del 18 de marzo de 1975).

En vista de esta situación, FINAVI ha presentado a través del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, al Señor Jefe de Estado, una petición, solicitando sea reformado el Artículo 22 de su Ley Constitutiva, en el sentido de que las obligaciones contraídas por esta Institución, tengan la garantía subsidiaria e ilimitada del Estado.

El objetivo principal de solicitar esta reforma es el de poder crear un mercado secundario de hipotecas, con los suficientes atractivos para atraer al inversionista nacional y extranjero, ofreciéndole un producto con verdaderos incentivos en términos de rentabilidad y garantía.

VII ESTADOS Y LOGROS DE LA ASISTENCIA TECNICA A FINAVI.- COMPARACION CON LO PROGRAMADO BAJO EL PRESTAMO

(VER ANEXO No. 1)

VIII ESTADO DE LOS COSTOS Y OPERACIONES DE LA FINAVI

(VER ANEXO No. 2)

IX PLANES FUTUROS Y PROYECCIONES DE LA FINAVI

- 9.1 Las inversiones financieras proyectadas por la FINAVI para el período de 1978 se detallan en los Cuadros Nos. 1 y 3 que se anexan a este informe.
- 9.2 Las actividades que se han planificado a corto plazo para la ejecución del Plan de Promoción de Ahorros se detallan en el Capítulo IV de este mismo informe.
- 9.3 La FINAVI proyecta para 1978 promover la creación de una Asociación de Ahorro y Préstamo de carácter mutual, para lo cual se tratará de entablar pláticas con funcionarios de Instituciones como ser: la Federación Hondureña de Cooperativas de Vivienda Ltda. (FEHCOVIL) y otras similares.
- 9.4 FINAVI proyecta además promover a partir del corriente año, entre las Asociaciones existentes y por establecerse, la apertura de agencias y sucursales, como una estrategia de penetración de mercado del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, que le permita en un período prudencial llegar al mayor número de ciudades del país, a ofrecer sus

servicios financieros especializados.

X DESARROLLO DE NUEVAS INSTITUCIONES DE AHORRO Y PRESTAMO

En 1977 la FINAVI autorizó el establecimiento de dos (2) nuevas Asociaciones de Ahorro y Préstamo:

- 1o. "La Constancia, S. A." con sede en San Pedro Sula.
- 2o. "Futuro, S. A.", cuya sede será en la ciudad de Tegucigalpa, D. C.

La Constancia, S. A. iniciará sus operaciones en noviembre próximo.

Futuro, S. A., posiblemente inicie sus operaciones en enero de 1978.

Además están siendo analizadas dos solicitudes recibidas para el establecimiento de dos (2) Asociaciones más:

- 1o. Asociación de Ahorro y Préstamo El Progreso, S. A., que proyecta establecerse en El Progreso, Departamento de Yoro.
- 2o. La Metropolitana, Asociación de Ahorro y Préstamo, S. A., que se establecería en esta ciudad capital.

Tegucigalpa, D. C.  
26 de Septiembre. 1977.

ASISTENCIA TECNICA PROGRAMADA PARA 1977 ✓

- (I) ASESORIA GENERAL
- II) ASESORIA EN MERCADOS DE CAPITAL  
(aspectos jurídicos y económicos)
- III) ENTRENAMIENTO DEL PERSONAL *culento*
- (IV) ASESORIA PARA ORGANIZAR EL AREA DE SUPERVISION  
Y FISCALIZACION } .7
- V) ASESORIA PARA ORGANIZAR EL DEPARTAMENTO DE  
AUDITORIA INTERNA
- VI) ASESORIA PARA LA IMPLEMENTACION DEL PLAN DE  
PROMOCION DE AHORROS

No.	Fecha	Lugar	CAPACITACION PERSONAL		Patrocinado por:	Participante
			Ejecutado en el Período del lro. de enero al 31 de agosto de 1977	Curso o Seminario		
1	enero	Tegucigalpa, D. C.		Perforación y Verificación.	Instituto de Informática	Sra. Edna Godoy Palma Sra. Aracely Fajardo
2	marzo	Tegucigalpa, D. C.		Presupuesto de Empresas del Estado.	Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Asociación Interamericana de Presupuesto Público	P.M. Víctor Manuel Molinero
3	marzo	México, D. F., México		Técnicas de Planificación y Construcción de Proyectos de Viviendas de Bajo Costo, coordinadas con uso de materiales de alta resistencia.	INFONAVIT	Ing. Humberto Meza Rubí
4	mayo	Tegucigalpa, D. C.		Seminario sobre Política Nacional de Vivienda.	CONSUPLANE, INVA y FINAVI	P.M. Gladys A. Moreira P.M. Víctor M. Molinero
5	mayo	Lago de Yojoa		Seminario para Gerentes de Proyectos.	Contraloría de Proyectos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público	P.M. Juan Alberto Martínez P.M. Víctor Manuel Molinero
6	agosto	Tegucigalpa, D. C.		Curso sobre Control de Gestión de Empresas del Estado.	Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Asociación Interamericana de Presupuesto Público	P.M. Marcial Flores Sosa

BEST AVAILABLE COPY

Tegucigalpa, D. C., 26 de septiembre de 1977.

No.	Fecha	Lugar	ASISTENCIA TECNICA Ejecutada en el Período del lro. de enero al 31 de agosto de 1977	Asesor
1	enero	Guatemala, Guatemala	Normas Operativas referidas al Departamento de Hipotecas Aseguradas y Entrenamiento Personal del mismo.	Instituto Fomento de Hipotecas Aseguradas
2	enero	Tegucigalpa, D. C.	Elaboración Tablas Seguro de Desgravamen Hipotecario.	Lic. Armando Gaborit
3	marzo	Washington, D. C. (U.S.A.) Tegucigalpa, D. C.	Asesoría en Mercados de Capital (Aspectos Jurídicos y Económicos).	Kirkwood, Kaplan Russin & Vecchi
4	abril	Santo Domingo, República Dominicana	Entrenamiento de Personal sobre Seguros de Hipotecas.	Instituto Dominicano de Ahorros y Préstamos (Banco Nacional de la Vivienda)
5	mayo	Washington, D. C. (U.S.A.) Tegucigalpa, D. C.	Asesoría en Mercados de Capital (Aspectos Jurídicos y Económicos).	Kirkwood, Kaplan Russin & Vecchi
6	junio	Guatemala, Guatemala	Evacuación Consultas sobre el Seguro de Hipoteca F.H.A. y Reunión de Trabajo sobre la Reglamentación de dicho Seguro.	Lic. Enrique Santa Cruz
PROMOCION DE AHORROS				
7	enero	Tegucigalpa, D. C.	Estudio Macroeconómico de Honduras contemplado en Plan de Promoción de Ahorros.	Lic. Rubén Mondragón
8	febrero	Tegucigalpa, D. C.	Asuntos relacionados con el Plan de Promoción de Ahorros.	Dr. José Linares Fontela
9	mayo	San Salvador, El Salvador Guatemala, Guatemala Managua, Nicaragua	Entrenamiento Personal de Promoción de Ahorros y Caja Central.	Financiera Nacional de la Vivienda de El Salvador; Asociaciones de Ahorro y Préstamo de Nicaragua; entidades Aprobadas de Guatemala
10	mayo	Tegucigalpa, D. C.	Preparación Dictamen sobre Solicitud para el Establecimiento y Operación Asociaciones de Ahorro y Préstamo en Formación.	Lic. Cecilio Zelaya Lozano
11	agosto	Tegucigalpa, D. C.	Asuntos relacionados con el Plan de Promoción de Ahorros y Elaboración Borrador Contrato de Asistencia Técnica entre FINAVI y la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.	Dr. José Linares Fontela

	CONCEPTO DEL GASTO	Presupuestado		EJECUCION		Margen
		Periodo Fisc.		Real	Proyectado	Disponibile
		Año 1977		A1/31/8/77	31/XII/77	Año 1977
1	Servicios Personales					
2 111	Sueldos y salarios permanentes	335	180.00	139,547.49	209,321.28	125,858.72
3 113	Dietas	20	400.00	14,150.00	21,225.00	( 825.00)
4 116	Sueldos de sustitutos de personal con licencia	3	000.00	135.15	202.68	2,797.32
5 117	Compensación por trabajos en horas extraordinarias	3	000.00	2,054.65	3,081.96	( 81.96)
6 129	Diversos servicios personales de profesionales y técnicos	36	200.00	19,526.60	29,289.96	6,910.04
7	SUB-TOTAL	397	780.00	175,413.89	263,120.88	134,659.12
8	2 Servicios no Personales					
9 210	Teléfono	1	400.00	1,148.40	1,722.60	( 322.60)
10 211	Correo		150.00	298.84	448.26	( 298.26)
11 213	Cablegramas y radiogramas		600.00	193.78	290.64	309.36
12 214	Electricidad	3	000.00	1,478.50	2,217.72	782.28
13 215	Servicio de agua		200.00	175.00	262.56	( 62.56)
14 219	Diversos servicios públicos N. C.		350.00	270.20	405.36	( 55.36)
15 220	Publicidad y propaganda	19	600.00	8,455.79	12,683.64	6,916.36
16 221	Impresión y encuadernación	5	000.00	5,271.59	7,907.40	( 2,907.40)
17 230	Viáticos y otros gastos de viaje dentro del país	12	000.00	10,104.44	15,156.66	( 3,156.66)
18 231	Viáticos y otros gastos de viaje en el exterior	10	000.00	8,167.81	12,251.72	( 2,251.72)
19 250	Arrendamiento de edificios	19	800.00	14,944.44	22,416.66	( 2,616.66)
20 263	Primas de seguro	15	000.00	12,507.69	18,761.54	( 3,761.54)
21 268	Intereses a préstamos directos en M. N.	30	115.00	=o=	=o=	30,115.00
22 270	Mantenimiento y reparación ordinaria de equipo de oficina	2	250.00	219.10	328.65	1,921.35
23 277	Mantenimiento y reparación ordinaria de equipo de transporte		300.00	661.65	992.52	( 692.52)
24 279	Mantenimiento y reparación ordinaria de varios		550.00	50.20	75.36	474.64
25 280	Mantenimiento y reparación ordinaria de edificios	5	000.00	1,905.00	2,857.50	2,142.50
26 290	Contratación de estudios y asesoramiento técnico	86	000.00	57,003.82	85,505.73	494.27
27 293	Gastos por atenciones	5	000.00	731.70	1,097.52	3,902.48
28 299	Diversos servicios N. C.	2	300.00	932.67	1,398.96	901.04
29	SUB-TOTAL	218	615.00	124,520.62	186,781.00	31,834.00
30	3 Materiales y Suministros					
31 310	Alimentos para personas	1	200.00	1,132.00	1,698.00	( 498.00)
32 311	Bebidas no alcohólicas		400.00	336.76	505.14	( 105.14)
33 340	Papel de escritorio	5	400.00	5,955.53	8,933.28	( 3,533.28)
34 342	Productos de papel y cartón	1	100.00	860.75	1,291.13	( 191.13)
35 344	Libros, periódicos y revistas	2	000.00	826.50	1,239.76	760.24
36 352	Llantas y neumáticos		400.00	=o=	=o=	400.00
37 361	Combustibles y lubricantes	3	000.00	1,893.32	2,839.98	160.02
38 363	Insecticidas, fumigantes y otros		350.00	33.00	49.56	300.44
39 365	Productos medicinales y farmacéuticos		200.00	24.19	36.24	163.76
40 390	Útiles de oficina	2	500.00	5,373.89	8,060.84	( 5,560.84)
	VAN...	16	550.00	16,435.94	24,653.93	( 8,103.93)

CONCEPTO DEL GASTO	Presupuestado		Real		Proyectado	Disponible
	Periodo Fisc.		A1/31/8/77		31/XII/77	Año 1977
	Año 1977					
...VIENEN...	16,550.00		16,435.94	24,653.93		( 8,103.93)
Utiles de limpieza	600.00		332.51	498.77		101.23
Utiles de cocina y comedor	300.00		226.60	339.90		( 39.90)
Artículos, materiales y productos varios	2,400.00		1,839.56	2,759.34		( 359.34)
SUB-TOTAL	19,850.00		18,834.61	28,251.94		( 8,401.94)
4 Maquinaria y Equipo						
Adquisición de equipo de oficina nuevo	50,045.00		18,488.72	27,733.08		22,311.92
7 Transferencias						
Becas en el exterior (entrenamiento de personal)	24,300.00		11,106.29	16,659.44		7,640.56
Diversas gratificaciones al personal	14,420.00		=o=	=o=		14,420.00
Contribución patronal al seguro social	10,555.00		6,119.94	9,179.91		1,375.09
Contribución estatal al seguro social	9,595.00		3,094.48	4,641.72		4,953.28
Otras contribuciones N. C. (INFOP)	3,600.00		1,521.64	2,282.46		1,317.54
Cuotas a organizaciones internacionales	2,500.00		2,220.00	3,330.00		( 830.00)
SUB-TOTAL	64,970.00		24,062.35	36,093.53		28,876.47
8 Desembolsos Financieros						
Préstamos y anticipos a empresas privadas	3,962,920.00		2,179,830.54	3,269,745.82		5,693,174.18
9 Asignaciones Globales						
Reclasificación de personal	23,000.00		2,400.00	3,600.00		19,400.00
Prestaciones laborales	10,000.00		=o=	=o=		10,000.00
SUB-TOTAL	33,000.00		2,400.00	3,600.00		29,400.00
TOTAL	9,747,180.00		2,543,550.73	3,815,326.25		5,931,853.75

BEST AVAILABLE COPY

**FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA**  
**FLUJO DE EFECTIVO PARA INVERSIONES FINANCIERAS**  
 (VALOR EN LEMPIRAS)

CUADRO No. 2

	1976		1977					1978												TOTAL	TOTAL				
	0	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	1977	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	1978	1977-1978	
<b>INGRESOS</b>																									
Saldo Anterior		1,000,000.-	311,160.-	1,127,964.-	1,578,063.-	1,123,786.-	1,222,657.-	868,778.-	1,959,572.-		1,823,320.-	4,557,095.-	3,071,473.-	6,316,733.-	5,235,959.-	3,707,639.-	2,775,843.-	1,907,524.-	1,122,187.-	148,307.-	2,112,935.-	1,278,678.-	1,923,320.-	3,023,000.-	
Contribución del C O H al Capital Inicial de FICAVI	1,000,000.-		1,000,000.-							2,000,000.-	3,296.-	4,381.-	5,819.-	7,223.-	8,254.-	10,501.-	12,290.-	13,925.-	15,413.-	16,954.-	18,433.-	19,665.-	136,473.-	140,133.-	
Recuperaciones del Capital Invertido en Hipotecas						217.-	455.-	1,048.-	1,919.-	3,659.-	2,400,000.-		3,000,000.-											3,000,000.-	
Emisión de Bonos								1,000,000.-																1,000,000.-	
Préstamo BIAPF											86,520.-	125,978.-	159,076.-	157,876.-	232,289.-	104,114.-	52,037.-								800,000.-
Reembolsos de la A I D, POE			351,698.-	806,646.-	379,654.-	209,349.-	175,370.-	144,646.-	93,840.-	2,157,739.-	1,054,514.-	807,691.-	1,045,473.-	570,341.-											3,490,519.-
a) Financiamiento Interino						171,520.-	197,002.-	465,866.-	699,813.-	1,521,201.-															
b) Compra de Hipotecas											5,371,700.-	5,495,147.-	6,042,600.-	7,240,528.-	5,332,249.-	3,902,751.-	2,840,322.-	1,921,629.-	1,118,800.-	3,165,271.-	2,151,368.-	1,253,343.-	4,491,270.-	2,459,111.-	
<b>TOTAL INGRESOS</b>	1,000,000.-	1,000,000.-	1,662,856.-	1,934,610.-	1,957,717.-	1,323,171.-	1,595,034.-	2,480,338.-	2,752,154.-	6,682,180.-	5,371,700.-	5,495,147.-	6,042,600.-	7,240,528.-	5,332,249.-	3,902,751.-	2,840,322.-	1,921,629.-	1,118,800.-	3,165,271.-	2,151,368.-	1,253,343.-	4,491,270.-	2,459,111.-	
<b>EGRESOS</b>																									
Desembolsos Por:		688,840.-	534,892.-	316,567.-	539,531.-	238,714.-	477,806.-	510,766.-	314,240.-	3,771,456.-	400,932.-	805,832.-	935,204.-	939,917.-	926,325.-	728,872.-	443,530.-	219,950.-	147,325.-						5,688,547.-
a) Financiamiento Interino											331,673.-	827,442.-	410,473.-	823,612.-	666,545.-	397,437.-	434,313.-	518,758.-	823,158.-	1,032,335.-	912,630.-	749,184.-	849,556.-	9,459,111.-	
b) Compra de Hipotecas											814,605.-	1,633,274.-	1,765,677.-	1,823,529.-	1,527,510.-	1,126,309.-	312,468.-	410,373.-	970,493.-	1,032,335.-	912,630.-	749,184.-	849,556.-	529,111.-	
<b>TOTAL EGRESOS</b>		688,840.-	534,892.-	316,567.-	539,531.-	238,714.-	477,806.-	510,766.-	314,240.-	3,771,456.-	400,932.-	805,832.-	935,204.-	939,917.-	926,325.-	728,872.-	443,530.-	219,950.-	147,325.-						5,688,547.-
<b>SALDOS</b>	1,000,000.-	311,160.-	1,127,964.-	1,578,063.-	1,123,786.-	1,222,657.-	868,778.-	1,959,572.-	1,823,320.-	1,823,320.-	4,557,095.-	3,071,473.-	6,316,903.-	5,235,959.-	3,707,639.-	2,775,843.-	1,907,524.-	1,122,187.-	148,307.-	2,112,935.-	1,278,678.-	1,923,320.-	3,023,000.-	3,023,000.-	
<b>REPARO PORTO GALA Central</b> Septiembre 1977																									

CUADRO N.º 4

FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA

MONTO ESTIMADO POR MESES, DE LAS HIPOTECAS QUE RECIBIÓ LA FINAVI EN PAGO DE FINANCIAMIENTOS INTERINOS

ASOCIACION DE AHORRO Y PRESTAMO	IDENTIFICACION DEL PROYECTO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	1977 - 1978												MONTO HIPO-TECAS RECIBIDAS 1978	MONTO TOTAL 1977-1978						
				1977				1978				1978											
				OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	BIDAS 1977	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO			SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE		
Casa Propia, S.A.	"Loma Linda"				453,600.-	518,400.-	972,000.-	518,400.-	175,831.-					46,430.-					594,231.-	1,655,231.-			
	"La Cantera"							82,800.-	124,200.-	165,600.-	165,600.-								584,630.-	584,630.-			
	"El Zapote"													115,200.-	115,200.-	94,960.-			325,360.-	325,360.-			
																				1,000,000.-			
La Vivienda de Sula, S.A.	"La Aurora"		233,753.-		333,933.-	417,416.-	14,898.-	1,000,000.-												152,512.-	152,512.-		
	"La Lima"													54,000.-	64,300.-	33,712.-				435,750.-	435,750.-		
	"La Lima"													67,500.-	81,000.-	94,500.-	94,500.-	98,250.-			466,943.-	466,943.-	
La Vivienda, S.A.	"Bolívar"								58,320.-	136,080.-	155,520.-	111,023.-								325,360.-	325,360.-		
	"Centro América"											57,500.-		88,400.-	86,400.-	94,950.-				489,040.-	489,040.-		
	"Centro América"													86,400.-	86,400.-	129,600.-	129,600.-	56,040.-			518,540.-	518,540.-	
	"Lomas de Tilcoaque"													91,800.-	91,800.-	122,400.-	122,400.-	29,940.-			261,450.-	261,450.-	
	"Mayangá"													101,250.-	91,700.-						774,957.-	940,197.-	
La Constancia, S.A.	"La Aurora"					165,240.-	165,240.-	49,572.-	132,192.-	165,240.-	165,240.-			165,240.-	97,473.-						488,040.-	488,040.-	
	"Colonia Maya"													86,400.-	129,500.-	129,600.-	56,040.-				261,450.-	261,450.-	
	"Residencial Progreso"													67,500.-	67,500.-	101,250.-	15,200.-				488,040.-	488,040.-	
Futuro, S.A.	"Proyecto "A"													86,400.-	86,400.-	86,400.-	129,600.-	99,240.-				522,900.-	522,900.-
	"Proyecto "B"													81,000.-	121,500.-	121,500.-	121,500.-	77,400.-				244,020.-	244,020.-
La Metropolitana, S.A.	"Proyecto "A"															168,120.-	86,400.-	86,400.-	7,100.-			790,500.-	290,500.-
	"Proyecto "B"																	72,000.-	90,000.-	108,000.-	20,500.-		
TOTAL GENERAL			233,753.-		333,933.-	871,016.-	698,538.-	2,137,240.-	709,092.-	568,303.-	486,360.-	720,563.-	952,820.-	1,107,273.-	1,084,741.-	860,200.-	514,520.-	190,350.-	103,000.-	20,500.-	7,322,723.-	9,459,953.-	

BEST AVAILABLE COPY



FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA

C U A D R O No. 6

NIVELES DE ADELANTO PARA FINANCIAMIENTO DE LA CONSTRUCCION, RECIPIENTES Y TERMINOS

AL: 31 DE AGOSTO DE 1977

(MONTO EN LEMPIRAS)

ASOCIACION DE AHORRO Y PRESTAMO DEUDORA	IDENTIFICACION DEL PROYECTO	LOCALIZACION DEL PROYECTO	NUMERO DE VIVIENDAS	PRECIO DE VENTA	MONTO DEL FINANC. IN TERENO	FECHA DE OTORG.	PLAZO	% INTERES	DESEMBOLSOS EFECTUADOS	DISPONI- BILIDAD
Casa Propia, S. A.	Loma Linda	Tegucigalpa, D. C.	143	24,000	1,666,231.07	16/3/77	15/9/78	9	1,144,550.54	521,680.53
La Vivienda de Sula, S. A.	La Aurora	San Pedro Sula	200	22,500	1,000,000.00	28/4/77	27/10/78	9	955,280.00	44,720.00
La Vivienda, S. A.	Bolivar	Tegucigalpa, D. C.	46	24,000	466,943.00	24/5/77	23/7/78	9	80,000.00	386,943.00
T O T A L E S			<u>389</u>		<u>3,133,174.07</u>				<u>2,179,830.54</u>	<u>953,343.53</u>

BEST AVAILABLE COPY

I N F O R M E

De la Segunda Evaluación anual del Proyecto de Establecimiento y Desarrollo del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo no Contractual de Honduras, que se llevó a cabo el día 5 de octubre de 1977 en las oficinas de la Financiera Nacional de la Vivienda, con la participación de los siguientes representantes autorizados de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, del Ministerio de Hacienda y Crédito Público de la Agencia para el Desarrollo Internacional (AID) y de la Financiera Nacional de la Vivienda.

POR LA A. I. D.

Fredrick Hansen  
Barry Burnet  
Ramiro Rodríguez Lanza

POR LAS ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO

Marco Tulio Ruíz	Presidente del Consejo Administrativo de La Vivienda de Sula, S. A.
Roberto Martínez Arias	Gerente de La Vivienda de Sula, S. A.
Carlos Zapata	Presidente del Consejo Administrativo de Casa Propia, S. A.
José Francisco Corrales	Asistente del Gerente de La Vivienda, S. A.
Pedro Schmid T.	Presidente del Consejo Administrativo de La Constancia, S. A.
Carlos Collier	Gerente General de La Constancia, S. A.
José Rolando Arriaga	Asesor Legal de La Constancia, S. A.

POR EL MINISTERIO DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

Angel Ramón Ordóñez	Jefe Oficina de Crédito Público
---------------------	---------------------------------

POR LA FINAVI

Mario H. Castañeda	Presidente Ejecutivo
Carlos H. Mondragón	Jefe Departamento de Caja Central
Raúl Aguilar Ordóñez	Jefe Departamento de Hipotecas Aseguradas
Marcos Odilón Avila	Jefe Area de Promoción

## A G E N D A

Los tópicos considerados en la Segunda Evaluación, fueron los siguientes:

- 1.- Administración y progreso del Financiamiento Interino.- Problemas.- Experiencias adquiridas.- Liquidez de FINAVI.
- 2.- Financiamiento de hipotecas.- Habilidad de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para generar hipotecas y de la FINAVI para comprarlas y venderlas.
- 3.- Redescuento de operaciones con el B.C.I.E.
- 4.- Estado de situación del Plan para el Fomento de Ahorros de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo.- Proyecciones de ahorros.
- 5.- Estado de la determinación de si o no la tasa de interés sobre los ahorros de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo sea aumentada al 2% sobre la tasa máxima legal para cuentas similares en bancos comerciales.
- 6.- Emisión de bonos.- Restricciones en la Ley.
- 7.- Estado y logros de la Asistencia Técnica a FINAVI.- Comparación con lo programado bajo el préstamo.
- 8.- Estado de los costos de operación de la FINAVI.
- 9.- Planes futuros y proyecciones de FINAVI.
- 10.- Desarrollo de nuevas Instituciones de Ahorro y Préstamo.
- 11.- Acuerdo y elaboración de indicadores de fases críticas del proyecto para su ejecución y cumplimiento dentro del plazo estipulado en el Convenio de Préstamo, para comprometer y desembolsar fondos.

1.- Presidió la reunión de la Segunda Evaluación el Licenciado Mario H. Castañeda, Presidente Ejecutivo de la Financiera Nacional de la Vivienda, - quien de inmediato abordó el primer tópico referido a: "Administración y progreso del financiamiento interino.- Problemas.- Experiencias adquiridas.- Liquidéz de FINAVI", manifestando que el financiamiento interino constituye un apoyo financiero de parte de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo a los promotores o constructores de proyectos habitacionales, que es una operación muy importante para el desarrollo de proyectos masivos, sin embargo muy delicada, por cuanto no es lo mismo comprar la hipoteca de una casa terminada aunque haya sido supervisada, que estar participando de parte de los problemas que tiene el promotor con el constructor y con el proceso de contrataciones, etc.- Que la experiencia adquirida por la FINAVI y las tres Asociaciones de Ahorro y Préstamo que en la actualidad están operando en el país ha sido muy beneficiosa, que en lo referente al concepto de supervisión y de auditoría la experiencia que se había tenido había sido saludable, que en un proyecto se demostró y se sigue demostrando lo necesario que es tener por parte de las Asociaciones y de la FINAVI un reporte permanente de los avances y de las observaciones de la supervisión, así como de los cambios que se introducen en los proyectos.

El Licenciado Marco Tulio Ruiz, manifestó que antes de asistir a la reunión de evaluación, Directivos y Gerentes de La Vivienda de Sula y de La Constancia, se habían reunido para analizar una serie de aspectos que creían que debían ser tratados en la evaluación para buscarles la solución adecuada.-

Que uno de esos aspectos se relacionaba con las inspectorías, por cuanto se exigía una supervisión por parte del desarrollador del proyecto, una inspectoría de la Asociación y una inspectoría de la FINAVI y se podía agregar otra inspectoría por parte del Gobierno Municipal en cierto tipo de trabajos de infraestructura que había que desarrollar, que eso traía como consecuencia la contratación de una serie de profesionales que encarecía el costo de las viviendas.

El Presidente Ejecutivo de la FINAVI manifestó que de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Préstamos para Financiamiento Interino - por las Asociaciones de Ahorro y Préstamo a los promotores o constructores de proyectos, era obligatorio, una inspectoría que cubriera los as-

pectos de ingeniería o de arquitectura en lo que fuera procedente y que esta inspectoría era esporádica para verificar ciertos aspectos macros de avance de obra y una supervisión de la obra para hacer apreciaciones respecto a desembolsos.- Que la inspectoría la debía pagar la Asociación del 1% de comisión que por una sola vez cobrará al promotor sobre el monto del préstamo otorgado.

El Licenciado Marco Tulio Ruiz manifestó, que los gastos de inspectoría no los cubría su Asociación ni con el diferencial del 1% que les quedaba por concepto de intereses, porque si bien el inspector no trabajaba a tiempo completo, éste era un profesional que aunque sólo trabajara una o dos horas al mes, tenía un costo y ese costo era elevado.

El Licenciado Ramiro Rodríguez Lanza manifestó que el costo de la inspección dependía de la magnitud de la misma y del alcance de la responsabilidad, que si la responsabilidad del inspector era certificar que el trabajo estaba bien hecho, el costo indudablemente sería alto, pero que si era sencillamente certificar el estado de avance de las obras, cuantas viviendas estaban construidas, etc., su costo tenía que ser más bajo.

El Señor Fredrick Hansen dijo que debe haber un inspector independiente - que tenía una responsabilidad muy grande por cuanto tenía que firmar todo y que debe haber un inspector nombrado por la Asociación cuya misión era solamente informar cuantas viviendas estaban construidas, por ejemplo, para los efectos de un desembolso, sólo para eso nada mas.

El Señor Carlos Zapata manifestó, que el contrato que su Asociación firmó con el inspector contenía una serie de obligaciones que era similar al contrato que se firmaba entre el Promotor y el Supervisor.

El Presidente Ejecutivo de la FINAVI manifestó que era muy oportuna la observación del representante de Casa Propia y que valía la pena estudiar los contratos y solicitar a Rocap la asesoría por cuanto ellos tienen mucha experiencia en este campo.

El Señor Roberto Martínez Arias, manifestó que todos sabían que en la actualidad la FINAVI no tenía recursos para financiamiento interino, que ese era un problema para las Asociaciones, porque las solicitudes que presentaban a la FINAVI, se declaraban elegibles pero se condicionaba el financiamiento a la disponibilidad de recursos de FINAVI, que si este Organismo había hecho alguna gestión para agenciarse de fondos.

El Presidente Ejecutivo de la FINAVI constestó que el financiamiento interino estaba referido al financiamiento de proyectos, ya fuera éste con fondos propios de la Asociación o de FINAVI, que sabía que algunas Asociaciones tenían recursos depositados a plazo, que bien podían ser orientados a financiamiento interino de algún proyecto y en este caso no tenían porque recurrir a FINAVI en busca de apoyo financiero.

Que por liquidez de FINAVI entendía él las disponibilidades de recursos de la Institución para hacerle frente a los compromisos ya contraídos.

El Señor Ramiro Rodríguez Lanza de la A.I.D. manifestó que el financiamiento interino no depende solamente de la FINAVI, sino que también de las Asociaciones, que cuando el préstamo de la AID No. 522-W-023 se estaba elaborando, se tuvieron reuniones con miembros de la Cámara de la Construcción y se encontraron que había un gran número de promotores de viviendas que no podían desarrollar sus proyectos por las limitaciones de financiamiento, que no podían ir a un banco comercial a conseguir dinero sin tener una hipoteca, que entonces nació la idea de establecer un préstamo para capital semilla.- Que al financiar interinamente una casa se le dá una parte al promotor para que inicie sus trabajos, que sin embargo la FINAVI reembolsa a la Asociación la totalidad de la hipoteca, lo que quiere decir que hay una parte alícuota de esa hipoteca que vuelve otra vez al fondo interino.- Que se supone que con el tiempo a medida que las Asociaciones puedan generar hipotecas el proceso no se estancará, que dependerá también de las Asociaciones y no solamente de la FINAVI la limitación del financiamiento interino, o sea de la agilidad de las Asociaciones para generar hipotecas y venderlas a la FINAVI.

El Presidente Ejecutivo a una pregunta del Señor Pedro Schmid contesto que un proyecto podía ser desarrollado con recursos propios del promotor, o con recursos internos de una Asociación o con financiamiento de la banca comercial y que si las viviendas cumplían los requisitos establecidos en las Normas Mínimas de Planificación y Construcción de Viviendas y del Seguro de Hipoteca FHA, las hipotecas aseguradas y elegibles podrían ser compradas por FINAVI para que con los recursos de la venta las Asociaciones pudieran financiar nuevos proyectos.

El Señor Ramiro Rodríguez Lanza manifestó que él había notado un problema bastante serio y era que las Asociaciones estaban a la expectativa, o sea que no podían proyectarse si la FINAVI no contaba con recursos.- Que si -

bien el punto de la Agenda hablaba de la liquidez de FINAVI, parecía que había entendido que se trataba solamente de la liquidez de esta Institución, pero que en realidad se trataba de la liquidez de todo el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, o sea que las Asociaciones deberían hacer sus proyecciones financieras y entregárselas a la FINAVI conjuntamente - con un flujo de efectivo.- La FINAVI con esta información se orientaría mejor para agenciarse de los recursos necesarios para apoyar financieramente a las Asociaciones, a fin de que los programas financieros de las primeras no tuvieran tropiezo alguno.

Los representantes de las Asociaciones se comprometieron a enviar a la FINAVI sus respectivos programas de financiamiento y flujos de efectivo para el período de 1978 y la FINAVI se comprometió a enviar a la AID el Programa general de inversiones del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, - para el período de 1978, en base a la información que recibiera de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo.

2.- Financiamiento de Hipotecas.- Habilidad de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para generar hipotecas y de la FINAVI para comprarlas y venderlas

El Señor Ramiro Rodríguez Lanza manifestó que una de las preocupaciones de la Agencia para el Desarrollo Internacional (AID), era el poco financiamiento de hipotecas por parte de la FINAVI, que no obstante estarse financiando grandes proyectos, FINAVI hasta la fecha (5 de octubre de 1977) sólo había comprado once (11) hipotecas.- Que era muy importante que las Asociaciones inmediatamente que tuvieran una hipoteca generada de cualquier proyecto que estuvieran financiando, la vendieran a la FINAVI para que de esa manera fueran adquiriendo la habilidad de adquirir sus propias reservas para financiamientos interinos.-

El Señor Pedro Schmid, Presidente del Consejo Directivo de La Constancia, Asociación de Ahorro y Préstamo, S. A. y Promotor del Proyecto "La Aurora", que financía La Vivienda de Sula, Asociación de Ahorro y Préstamo, S. A. manifestó que la Urbanizadora Schmid había vendido a esa fecha 21 casas, que el proceso de descuento de las hipotecas había sido lento al principio por el hecho de que tanto la Urbanizadora como La Vivienda de Sula, Asociación de Ahorro y Préstamo, S. A., por primera vez usaban los formularios proporcionados por la FINAVI para ese tipo de operaciones y que incluso la misma FINAVI se había tardado en asegurar las hipotecas porque era la primera vez

que en esta Institución se hacía ese tipo de negociación, pero que últimamente todo estaba marchando normalmente y que él consideraba que para fines de noviembre se estarían generando del Proyecto La Aurora un millón de Lempiras (L. 1,000,000.=) en hipotecas.

El Señor Carlos Zapata manifestó que su Asociación tenía hipotecas que podía vender, que iba a hacer las averiguaciones en la oficina para ver si eran elegibles o nó.

El Señor Ramiro Rodríguez Lanza, manifestó que el Préstamo de la AID era para financiar hipotecas elegibles que no necesariamente tendrían que provenir de proyectos que se estuvieran financiando con recursos de FINAVI en la actualidad, siempre y cuando el precio de venta de las viviendas no excediera de L. 24,000.=

El Presidente Ejecutivo de la FINAVI manifestó que se había perdido un préstamo del BIAPE por L. 4,000,000.= porque las Asociaciones no tenían hipotecas elegibles y aseguradas bajo el Sistema FHA, porque no se habían interesado en constituir una cartera hipotecaria con FHA, que no obstante que el Seguro de Hipoteca es obligatorio, él se había dado cuenta que las Asociaciones, no obstante estar en vigencia desde hacía un año el Seguro de Hipoteca FHA, habían estado otorgando préstamos hipotecarios, utilizando recursos propios, sin Seguro de Hipoteca FHA, no obstante su obligatoriedad hasta un monto máximo de L. 60,000.=, que si las Asociaciones se hubieran interesado desde que entró en vigencia el Reglamento del Seguro de Hipoteca FHA en asegurar todos los préstamos que han venido otorgando a estas alturas FINAVI habría adquirido un volumen considerable de créditos hipotecarios y las Asociaciones contarían con recursos para invertirlos en nuevas hipotecas.

El Licenciado Carlos Collier manifestó, que se suponía que las Asociaciones analizaban las solicitudes de crédito que se les presentaban en una forma minuciosa, por cuanto tenían que proteger los intereses de la Asociación y de los depositantes, y que en consecuencia él sugería que la FINAVI buscara un mecanismo de análisis que no fuera tan profundo a fin de no atrasar el proceso de trámite de la hipoteca asegurada.

El Presidente Ejecutivo de la FINAVI manifestó que si habían habido atrasos era porque todos estábamos en el proceso de aprendizaje del mecanismo del Seguro de Hipoteca FHA, pero que lo cierto era que las solicitudes que última-

mente se habían recibido de La Vivienda de Sula, no habían tenido ningún problema y rápidamente habían sido aseguradas y compradas por FINAVI.

El Señor Pedro Schmid dijo que su preocupación era que iba a pasar cuando cinco o seis Asociaciones estuvieran generando varias hipotecas diariamente, cómo iba a poder FINAVI analizar tanto crédito al mismo tiempo, que si no se podría pensar en la conveniencia de que sean las Asociaciones las que analizaran los créditos y que en caso de mora, sustituyan las hipotecas que FINAVI no desee por otras elegibles para facilitar el trabajo.

El Señor Fredrick Hansen le informó al Presidente Ejecutivo de la FINAVI que en el B.C.I.E. compran una cantidad muy grande de hipotecas y ellos se reservan el derecho para solicitar a las Asociaciones que cambien las hipotecas que caen en mora.

El Presidente Ejecutivo de la FINAVI manifestó que a la Institución se le hacía muy difícil tener esa flexibilidad porque se estaba otorgando un seguro de crédito, que la Administración de la FINAVI había estado analizando esa posibilidad pero no la encontraban fácil de realizar, que en cuanto al número de solicitudes que se pudieran presentar, no le preocupaba un congestionamiento por cuanto la experiencia de otros Sistemas había demostrado que un analista de créditos evacuaba una solicitud en 15 o 20 minutos, presentándose el caso en la República Dominicana que los analistas evacuaban de 20 a 30 solicitudes diariamente.

El Señor Fredrick Hansen sugirió que se debía estudiar este asunto un poco más.- El Presidente Ejecutivo de la FINAVI manifestó estar de acuerdo de que se debe profundizar mas sobre este asunto, sobre todo en las implicaciones jurídicas que el procedimiento conllevaría.

3.- Redescuento de Operaciones con el B.C.I.E.

Sobre este tópico el Presidente Ejecutivo de la FINAVI, informó que se habían tenido contactos con la Gerencia de Promoción del B.C.I.E., pero que ante la falta de recursos compatibles con las operaciones del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, la posibilidad de redescantar hipotecas con ese Organismo, no figuraba en los programas y proyecciones de la FINAVI.

4.- Estado de Situación del Plan para el Fomento de Ahorros de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo.- Proyecciones de Ahorros.

Sobre este t3pico el Presidente Ejecutivo de la FINAVI inform3 a los presentes, que en el campo de la promoci3n del ahorro se hab3a llegado ya a la etapa de ejecuci3n, por cuanto se hab3a superado la etapa de investigaci3n.- Que por razones del costo del Plan y las limitaciones de los recursos, el Asesor hab3a sugerido hacer una promoci3n de prueba en la zona sur de Honduras con Casa Propia, Asociaci3n de Ahorro y Pr3stamo, S. A., en vista de que esta Instituci3n cuenta con una Agencia en la Ciudad de Choluteca.- Que sin embargo las otras Asociaciones estaban recibiendo ya asistencia en promoci3n de ahorros, como era el caso de La Constancia, Asociaci3n de Ahorro y Pr3stamo, S. A., que estaba recibiendo asistencia t3cnica del Doctor Jos3 Linares, Asesor del Plan de Promoci3n, con motivo de la inauguraci3n de actividades de esa Asociaci3n el 25 de noviembre del a3o en curso.

Inform3 asimismo el Presidente Ejecutivo de la FINAVI que se hab3an evaluado las consideraciones de tipo geogr3fico y financiero en la zona sur del pa3s y en funci3n de eso se hab3a determinado una estrategia para hacer un mercado de prueba en esa zona.- Que las Asociaciones tienen que participar en el costo de dicho programa, por lo que en el transcurso de la semana se les iba a pasar a dichas Instituciones un proyecto de convenio a suscribirse con FINAVI, para aportar el 50% del costo total del programa en un plazo de 3 a3os, por cuanto el 50% restante iba a ser cubierto por FINAVI, que la suscripci3n del convenio era obligatorio para las Asociaciones.

El Licenciado Marco Tulio Ruiz, manifest3 que se les estaba obligando a entrar en un convenio en el cual las Asociaciones no hab3an tomado parte en su an3lisis y que se les deb3o haber consultado sobre el particular.

El Presidente Ejecutivo de la FINAVI inform3 que no hab3a comunicado sobre el programa a las Asociaciones, porque cuando se trataba de hablar de L. 200,000. con que iban a participar las Asociaciones, se podr3a encontrar rigidez por parte de algunas que no quisieran participar y que un Plan de Promoci3n de Ahorros con cobertura nacional no podr3a ser discriminatorio, pero si obligatorio, que el costo en realidad para las Asociaciones era casi simb3lico por los efectos de la promoci3n en materia de captaci3n de ahorros.- Que el Plan de Promoci3n de Ahorros que se iniciari3a como prueba en la zona sur, era una adaptaci3n 100% a la realidad nacional, por cuanto en Honduras hay caracter3sticas en el aspecto rural que no tienen otros pa3ses de Am3rica Latina y que no se estaba trayendo nada de afuera, porque se trataba de vender un intangible como es el ahorro y eso requer3a una metodolog3a y una t3cnica y especia-

lidad distinta para cada país.- Informó además el Presidente Ejecutivo que el programa de promoción de ahorros tiene concebidos incentivos y mecanismos no conocidos en Honduras.

El Señor Fredrick Hansen sugirió que antes de que se empezara a ejecutar el programa se tuviera una reunión entre FINAVI y todas las Asociaciones para explicarlo.

El Presidente Ejecutivo de la FINAVI informó a los presentes que la reunión estaba prevista para la segunda quincena de noviembre de 1977, cuando estuviera en el país el Doctor José Linares, Asesor del Plan de Promoción de Ahorros, ya que la ejecución del mismo se iniciaría en el mes de diciembre de 1977, porque para esa fecha se esperaba que estuvieran aprobadas por el Poder Ejecutivo las dos reformas que se habían solicitado a las Leyes de la FINAVI y de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, que eran básicas para poder desarrollar el programa de promoción de ahorros, así como la guía sobre Promoción de Ahorros, que sería conocida por la Junta Directiva de la FINAVI en sus próximas sesiones y se hubiera constituido el Comité Consultivo de Mercadeo.

El Señor Ramiro Rodríguez Lanza, preguntó al Presidente Ejecutivo de la FINAVI que porqué no se discutía con las Asociaciones la guía sobre promoción de ahorros, con el objeto de obtener de éstas informaciones regresivas es decir ideas que pudieran contribuir para que la FINAVI sacara un documento que fuera aceptable para ambas partes.

El Presidente Ejecutivo de la FINAVI manifestó que no se trataba de reglamentar, ni imponer, ni limitar la promoción del ahorro por parte de las Asociaciones, que el Plan de Promoción no era exactamente una imposición, que el Plan contenía aspectos que eran puramente de tipo promocional a nivel nacional y que en realidad lo que se les estaba solicitando a las Asociaciones era su participación en algo que era beneficioso para todas ellas y para el Sistema.- Que el programa era obligatorio en la observancia de ciertas normas, y que mas que todo era un Plan que concebía una asistencia técnica fuerte en esa materia, que incluso la Junta Directiva de la FINAVI no estaba de acuerdo en que se emitiera un Reglamento por considerar que eso podría entenderse como una intromisión en la actividad de la empresa privada, pero que no creía que las Asociaciones pudieran aportar algo sobre una materia especializada como es el mercadeo de ahorros.

El Señor Fredrick Hansen sugirió que era muy importante que la FINAVI tuviera más comunicación con las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, sobre todo en esta etapa en que se estaba iniciando la ejecución del Plan de Promoción de Ahorros.

El Señor Barry Burnet sugirió que era conveniente tener reuniones como la que se estaba efectuando, más frecuentemente ya que él había notado que habían muchos participantes de las Asociaciones que desconocían las reglas del juego y que le parecía que las comunicaciones no habían sido tan buenas como debían ser y que además consideraba conveniente que algunos miembros claves de la Junta Directiva conocieran los Sistemas de Ahorro y Préstamo de otros países.

El Presidente Ejecutivo de la FINAVI comentó que eran muy buenas las sugerencias del Señor Burnet y aprovechó la oportunidad para comunicar a los participantes que en el mes de noviembre se iba a llevar a cabo en la Ciudad de Tegucigalpa, un Seminario Sectorial de Ahorro y Préstamo que lo había estructurado con la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, durante la reunión de San Francisco, que dicho Seminario estaba orientado para los niveles más altos de las Asociaciones.

El Señor Ramiro Rodríguez Lanza, manifestó que había estado leyendo el informe de la Primera Evaluación y que si bien era cierto que se había progresado bastante en otros aspectos, no se había progresado en lo que a buenas comunicaciones se refería, que se desconocían las reglas del juego del Sistema, que la AID tenía sus preocupaciones porque el préstamo se terminaba dentro de un año y una vez desembolsados los fondos, ellos no iban a participar en esas reuniones y les preocupaba que el Sistema en su conjunto funcionara.- Que ellos deseaban que se cambiaran impresiones más frecuentemente los integrantes del Sistema para que se resolvieran toda clase de problemas que en sí no existían, lo que existía era una falta de comunicación que hiciera viable todo el proceso.

El Presidente Ejecutivo de la FINAVI le manifestó que se iba a procurar porque las comunicaciones definitivamente mejoraran.

- 5.- Estado de la Determinación de si o no la tasa de interés sobre los ahorros de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo sea aumentada al 2% sobre la tasa máxima legal para cuentas similares en los Bancos Comerciales.

Sobre este tópico la Financiera Nacional de la Vivienda informó que en el mo-

mento actual no era justificable aumentar la tasa de interés por cuanto después de haber practicado diferentes encuestas entre los ahorristas de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo existentes, donde se habían abarcado entre otros aspectos la tasa de interés que se paga, como un factor de incidencia para la decisión de ahorrar, se había encontrado que ésta no era uno de los factores mas poderosos que inducía a ahorrar y que por otro lado un incremento a la tasa de interés que en la actualidad pagan las Asociaciones vendría a afectar considerablemente su situación financiera, pues el costo financiero de los pasivos en poder de las Asociaciones era superior al de los bancos comerciales según se había verificado mediante análisis efectuado sobre esa materia.

6.- Emisión de Bonos.- Restricciones en la Ley

El Presidente Ejecutivo de la FINAVI informó a los participantes que la Institución tenía programada la primera emisión de bonos por L. 1,000,000.= en noviembre de 1977 y la segunda emisión por L. 3,000,000.= en marzo de 1978, que se estaba finalizando toda la documentación necesaria para su emisión y que para esas fechas esperaba contar con las hipotecas necesarias provenientes de los proyectos "La Aurora", "Loma Linda" y "Bolivar" que estaban en ejecución.

Aprovechó la oportunidad el Presidente Ejecutivo para sugerir a las Asociaciones que programaran sus financiamientos a fin de que pudieran contar con hipotecas en plazos de 4, 6 y 8 meses y en consecuencia con recursos para financiar otras hipotecas provenientes de los mismos proyectos o de otros distintos.

A una pregunta del Señor Fredrick Hansen de que si una Asociación financiaba un proyecto con sus propios recursos y no deseaba vender sus hipotecas a la FINAVI era obligatorio el FHA.- El Presidente Ejecutivo de la FINAVI manifestó que era obligatorio por cuanto FINAVI sólo podía comprar hipotecas aseguradas y era además conveniente para las Asociaciones para que cuando se viniera una corrida de ahorros contaran con una cartera de créditos elegibles para hacerle frente a una situación de emergencia.

El Señor Ramiro Rodríguez Lanza manifestó que la Ley no necesariamente exigía el Seguro de Hipoteca FHA y que el Convenio del Préstamo tampoco lo establecía como una norma de conducta general, sino que se refería solamente a las hipotecas compradas con los fondos del préstamo de la AID.

El Señor Fredrick Hansen manifestó que para él FINAVI nunca debería comprar una hipoteca sin FHA, pero que si las Asociaciones querían financiar un proyec

to y no tenían la intención de venderle las hipotecas a la FINAVI que ese era un riesgo que corrían las Asociaciones, pero que FINAVI no tenía porqué obligarlas a que esas hipotecas tuvieran FHA.

El Presidente Ejecutivo de la FINAVI manifestó que él discrepaba totalmente - con lo manifestado por los Representantes de la AID porque esa situación iba a crear un traumatismo financiero en el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo.

El Licenciado Marco Tulio Ruiz, preguntó al Presidente Ejecutivo de la FINAVI porqué las tasas del Seguro de Desgravamen Hipotecario eran más altas que las tasas que sobre el seguro de vida cobraban las compañías de seguro.

El Presidente Ejecutivo de la FINAVI contestó que era la primera vez que tenía noticia de eso, que la Administración de la FINAVI iba a tomar nota para trasladarla al Actuario que estaba analizando otros aspectos relacionados con los contratos de préstamos hipotecarios donde aparece un deudor y un codeudor.

Los tópicos Nos. 7, 8 y 9 relacionados con: Asistencia Técnica a la FINAVI.- Estado de los costos de operación de la FINAVI y planes futuros y proyecciones de FINAVI, por considerarse como asuntos de evaluación privada, no se discutieron en la reunión, pero están contenidos en el Informe de Actividades presentado por la Administración de la FINAVI a la AID y al Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Tegucigalpa, D. C. 28 de Noviembre de 1977.

I N F O R M E

De la evaluación privada de la Financiera Nacional de la Vivienda, realizada en la sesión celebrada el 2 de noviembre de 1977, con la participación de los siguientes Funcionarios de la Agencia para el Desarrollo Internacional (AID) y de la Financiera Nacional de la Vivienda (FINAVI).

POR LA A.I.D.

Fredrick Hansen  
Barry Burnet  
Ramiro Rodríguez Lanza

POR LA FINAVI

Mario H. Castañeda  
Carlos H. Mondragón  
Raúl Aguilar Ordóñez  
Marcos Odilón Avila

Abrió la sesión el Señor Barry Burnet manifestando que había analizado el informe preparado por la Administración de la FINAVI, con motivo de la Segunda Evaluación anual del Proyecto de Establecimiento y Desarrollo del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo no Contractual de Honduras, que lo había encontrado bastante completo ya que cubría todos los tópicos que a la A.I.D. le interesaba evaluar, que tenía no obstante algunas observaciones y preguntas relacionadas con dicho informe, que una de ellas se refería al "Flujo de Efectivo", específicamente al rubro Egresos, bajo el cual aparecían solamente dos líneas: 1) Financiamiento Interino y 2) Compra de Hipotecas; que él consideraba necesario incluir en dicho Flujo los "Gastos" de FINAVI.

El Licenciado Mario H. Castañeda, aclaró al Señor Burnet que el Flujo de Efectivo preparado por la Administración de la FINAVI era exclusivamente para Inversiones financieras, que por esa razón no se habían incluido tampoco bajo el rubro "Ingresos" los valores que la FINAVI esperaba percibir por concepto de intereses sobre préstamos otorgados, con los cuales serían cubiertos los gastos de operación.- Que en realidad se habían preparado dos (2) cuadros de "Fuentes y usos de fondos", con el fin de no hacer una mezcla de fondos que

sólo pueden ser destinados a inversiones financieras, ya que la Administración estaba tratando de que la Institución fuera auto suficiente para cubrir con sus ingresos provenientes de sus inversiones financieras, sus gastos de operación.

El Señor Burnet solicitó al Presidente Ejecutivo de la FINAVI un cuadro detallado para fines de análisis, de los ingresos de FINAVI por concepto de intereses y de los gastos operacionales de la Institución actualizado y proyectado para 1978.

El Presidente Ejecutivo prometió entregarle a la AID, la información solicitada por el Señor Burnet.

El Señor Hansen manifestó que él creía que el personal administrativo y técnico de la FINAVI era quizá demasiado grande para los ingresos que estaba percibiendo la Institución y que quizás fuera conveniente trabajar con un equipo más reducido como el de "DECAP" de Costa Rica, o el del Organismo Central del Sistema Salvadoreño o Nicaraguense.

El Licenciado Mario H. Castañeda contestó al Señor Hansen que no había la posibilidad de comparar a la FINAVI con ninguno de los Organismos centrales de los tres (3) países mencionados por cuanto: en El Salvador no había FHA, ni se desarrolló un Plan de Promoción de Ahorros como el que se concibió para Honduras; en Nicaragua existía una combinación de un Inva con una FINAVI y en Costa Rica el "DECAP" está dentro de la estructura del Banco de Crédito Agrícola de Cartago y tan es así que hasta la Junta Directiva es la misma para ambos Organismos. Que en FINAVI se estaba consciente de que el aparato administrativo debía mantenerse dentro de los límites mínimos, que aún cualquier crecimiento de operaciones que se produjera no deberá repercutir en un crecimiento de los gastos.

El Señor Rodríguez Lanza dijo que el proyecto de Promoción de Ahorros contaba con una partida específica en el renglón de gastos, que era adicional al costo de operaciones.

El Licenciado Mario H. Castañeda, informó que efectivamente el Gobierno había aportado L. 200,000.= para la promoción del ahorro.- Que el programa iba a costar L. 400,000.= y que FINAVI estaba por recibir de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo la diferencia, es decir L. 200,000.=

El Licenciado Castañeda informó también a los representantes de la AID, que la FINAVI tenía que contar por ley con un Departamento de Supervisión de Asociaciones de Ahorro y Préstamo, que esta actividad en otros países como en El Sal

vador estaba a cargo de la Superintendencia de Sociedades Anónimas, es decir de una Institución ajena al Organismo Central, y que eso indudablemente ayudaba a reducir los gastos.- Que la Supervisión de las Asociaciones había estado a cargo de la Superintendencia de Bancos hasta el 31 de diciembre de 1975, pero que a partir del primero de enero de 1976 estaba a cargo de la FINAVI, que se habían estado practicando auditorías a las tres Asociaciones en 1976 y en 1977.-

El Señor Burnet comentó que estaba consciente de los gastos de FINAVI y de que los ingresos no habían llegado todavía a un nivel significativo, ya que FINAVI prácticamente había iniciado la inversión de sus recursos hasta este año (1977).

El Licenciado Castañeda continuó informando que para el próximo año (1978) se preveía que la FINAVI tuviera una capitalización de más de L. 200,000.= y que él consideraba que se iba a cumplir con las metas de capitalización estipuladas en las Cartas de Ejecución de la AID, ya que el personal administrativo y técnico de la FINAVI se había reducido al mínimo, que incluso se habían tenido que comprar algunos servicios profesionales que le costaban a veces L. 500.= para no tener que estar pagando a una persona que costaba L. 1,000.= mensuales y que iba a estar ocupando unas cuantas veces en el año.

El Señor Rodríguez Lanza dijo que además de evaluar los gastos, era necesario evaluar si la FINAVI se estaba excediendo o no en sus funciones, para el caso, el análisis y revisión de las hipotecas que la AID consideraba que era un costo adicional que cuando la Institución se creó, se pensó que debía nacer con el mínimun de personal e ir creciendo paulatinamente, que el proyecto iba a nacer con un Gerente, un Jefe del Departamento FHA, un Jefe del Departamento Contable de Hipotecas y el personal básico de Oficina, que él no creía que eso fuera real así como los sueldos que entonces se habían previsto no eran los reales en la actualidad, por lo que había que reevaluarlos, así como evaluar las actividades que se estaban haciendo para ver si se podía hacer un posible ahorro que viniera a subsanar el próximo año el actual déficit operacional.

El Licenciado Castañeda expresó, que las Asociaciones de Ahorro y Préstamo habían tratado de presentar a FINAVI como una Institución que estaba duplicando algunas funciones que ellos estaban ejerciendo, para el caso la supervisión de proyectos.- Que la FINAVI tenía un Departamento de Supervisión Financiera y de Ingeniería.- Que en la parte de Ingeniería la supervisión de FINAVI era muy pobre porque la Institución confiaba en los reportes de los supervisores de los

proyectos, pero que en uno de los proyectos que se estaban ejecutando se detectaron a través de una inspección de FINAVI, una serie de irregularidades entre las cuales cabía mencionar: el estar el promotor pagando L. 4,000.= por un supervisor inexistente; el haberse hecho una serie de cambios en el proyecto no reportados a la FINAVI, etc. por lo que esta Institución tenía que contar con un Departamento de Supervisión, máxime que ahora iban a estar operando en el país, en el próximo año seis (6) Asociaciones de Ahorro y Préstamo.

El Señor Rodríguez Lanza, sugirió que se analizara la posibilidad de que el Banco Central de Honduras auxiliara a la FINAVI en el campo de la supervisión, tanto por la experiencia que esa Institución tenía como por su responsabilidad de que el Sistema Bancario marchara bien.

El Presidente Ejecutivo de la FINAVI manifestó estar de acuerdo de que el proyecto debía tener sanidad financiera, que se iba a tener cuidado en el futuro de que los cuadros financieros que se elaboraran, reflejaran la real situación económica de la Institución.- Que su meta era sencillamente además de autofinanciamiento, una capitalización creciente y que él iba a defender más esa posición que estar defendiendo un gasto.

Se pasó luego a evaluar los compromisos contraídos por la FINAVI por concepto de financiamiento interino y compra de hipotecas.

Sobre este particular el Señor Burnet recordó a la Administración de la FINAVI que como los proyectos que se estaban financiando eran de viviendas cuyos precios de venta excedían de L. 15,000.= y para este tipo de proyectos, del préstamo sólo podían utilizarse L. 2,000,000.= para financiamiento interino, que ya prácticamente esa cantidad había sido reembolsada por la AID a la FINAVI.- Que su preocupación era que una vez agotados los fondos del financiamiento interino los proyectos se paralizarán por falta de fondos.

El Licenciado Castañeda manifestó que comprendía la preocupación del Señor Burnet, ya que él también estaba consciente que era necesario que al estar desembolsados los fondos comprometidos en financiamiento interino deberían estar generadas las hipotecas necesarias para seguir financiando la construcción del resto de las viviendas de los proyectos.- Que había un proyecto "La Aurora", que estaba dando muestras de esa energía y estaba caminando, que otro proyecto "Loma Linda", estaría generando unas 37 hipotecas en diciembre.- Que se esperaba que en julio de 1978 estarían generadas todas las hipotecas de los tres proyectos actualmente en ejecución, que dichas hipotecas sumarán mas o menos L. 7,000,000.= y que los L. 3,000,000.= se invertirán posiblemente en el proyec

to "La Cantera", por cuanto el proyecto denominado "El Zapote" lo consideraba difícil de que se desarrollara con recursos del Sistema, porque existían muchos problemas de tipo legal relacionados con títulos de propiedad e incumplimiento de algunos aspectos.

El Señor Burnet manifestó que la AID había estado preocupada por la demora en desembolsar por parte de FINAVI, los fondos del préstamo, ya fuera para financiamiento interino o para la compra de hipotecas, pero que por lo que se había informado en la reunión, ahora consideraba que el problema para el Sistema iba a ser más bien la falta de financiamiento.

El Presidente Ejecutivo de la FINAVI, informó que para diciembre de 1977 la FINAVI posiblemente habría comprado unas 50 hipotecas, quizás más y que él esperaba que para esa fecha se hubiera emitido L. 1,000,000.= en bonos, por cuanto había un pequeño detalle que podría impedir que en noviembre se emitieran bonos, que se relacionaba con la inscripción de la cesión de la hipoteca a favor de FINAVI en el Registro de la Propiedad, ya que esta operación se llevaba de 25 a 30 días, que era muy lenta y que se había explorado la posibilidad de acelerar ese trámite pero que eso no era posible.

El Señor Burnet informó que una de las sugerencias que hizo el Señor Jaime Rodríguez, a raíz de su visita reciente a la FINAVI, fue la posibilidad de conseguir del Banco Central autorización de emitir bonos en base a un porcentaje de hipotecas elegibles que se tuviera en cartera.

El Licenciado Castañeda le informó al Señor Burnet que la FINAVI estaba planificando plantearle al Banco Central la emisión de bonos por un total de L. 4,000,000. en vista de que las reservas técnicas y matemáticas de las compañías aseguradoras en la actualidad andaban por ese orden, que se estaba tratando de conseguir la autorización tomando en consideración la periodicidad de las emisiones, la cuantía, la oportunidad y el tipo de fondos que se maneje, ya que la FINAVI estaba dentro del presupuesto monetario del país, que en principio se tenía ya la autorización para emitir los bonos, por cuanto habían dos etapas por las cuales había que pasar para obtener la autorización: primero entrar dentro del presupuesto monetario, etapa que ya había superado la FINAVI; y el perfeccionamiento de la autorización, es decir, fijar fechas, montos, etc.- También informó el Licenciado Castañeda que para la emisión de los L. 4,000,000.= en bonos que serían adquiridos por las compañías aseguradoras no era necesaria la reforma de la Ley que se había solicitado al Poder Ejecutivo, que dicha reforma sí será necesaria para colocar bonos en el mercado internacional, pero que el Ministro de Hacienda que es el Pre

sidente de la Junta Directiva de la FINAVI, estaba consciente de ésto y que creía que la reforma solicitada se iba a conseguir por cuanto otras Instituciones como ser: CONADI y COHDEFOR habían logrado una reforma similar en sus leyes constitutivas.

Pasando a otro tema, el Señor Hansen recordó que en la sesión de la Segunda Evaluación se había discutido sobre la obligatoriedad del Seguro de Hipoteca FHA para las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, que él consideraba que era un error - obligar a las Asociaciones a asegurar hipotecas que fueran financiadas con recursos propios de las mismas.

El Presidente Ejecutivo de la FINAVI le contestó que respetaba su opinión pero - que él no estaba de acuerdo con ella.

Se discutió ampliamente este tema del Seguro de Hipoteca, quedando el Señor Hansen de preparar un informe para su estudio por parte de FINAVI, por cuanto manifestó que la preocupación de la AID era que hubieran buenas relaciones entre las Asociaciones y la FINAVI ya que consideraba que la obligatoriedad del Seguro limitaba el libre albedrío de una empresa privada.

Otro de los tópicos tratados en la reunión de evaluación de la FINAVI, fue el - Plan de Promoción de Ahorros.

Sobre este asunto el Presidente Ejecutivo de la FINAVI manifestó que el día 3 de noviembre de 1977 se enviarían a las Asociaciones el borrador del Convenio que - se iba a suscribir entre dichas Instituciones y la FINAVI para que hicieran llegar sus observaciones y que una vez firmado el Convenio con todas y cada una de las Asociaciones se iniciará la ejecución del Plan, lo cual estaba previsto para el mes de diciembre próximo.

Sobre el Encaje Legal, el Presidente Ejecutivo de la FINAVI informó que por Ley el Banco Central la fijaba, pero que esta Institución podía darles un tratamiento especial a las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, una vez oída a la FINAVI, que él creía que había receptividad por parte del Presidente del Banco Central en el sentido de que se establecieran encajes diferenciados para el Sistema de Ahorro y Préstamo, pero que para él era muy difícil precisar la fecha en que el encaje se modificaría.

Con respecto a la Auditoría Externa de FINAVI, se llegó al acuerdo de que en el mes de diciembre deberían estar listos los términos de referencia para someter a licitación la contratación de los servicios de auditoría de los estados financieros de la FINAVI.

Los representantes de la AID recomendaron que se debía aprovechar los servicios de la auditoría externa, para que los auditores hicieran sugerencias y recomendaciones a la FINAVI sobre cómo establecer un buen sistema de auditoría interna para la Institución, ya que ésta no tenía todavía una Auditoría Interna.

En cuanto a los programas de asistencia técnica, el Presidente Ejecutivo informó, que la FINAVI proyecta contratar los servicios de asesoría general a finales de 1978 y de mercados de capital en 1979.- que en la actualidad se estaba recibiendo asistencia técnica en supervisión y fiscalización de Asociaciones de Ahorro y Préstamo y que el personal había estado recibiendo entrenamiento a través de cursos y seminarios en el transcurso del año.- Asimismo se estaba recibiendo asesoría en el campo de la Promoción de Ahorros y se continuaría recibiendo durante todo el año de 1979.

Sobre las comunicaciones con las Asociaciones se llegó al acuerdo de tener reuniones mensuales con los Directores y Funcionarios para discutir los problemas y llegar a resoluciones que redunden en beneficio del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo.-

No habiendo más de que tratar, se dió por concluida la evaluación.

Tegucigalpa, D. C., 5 de Diciembre de 1977.

## MEMORANDUM

September 13, 1977

TO: Mr. Barry Burnett, CDO, USAID/Honduras

FROM: Jaime Rodríguez, FCH Institutional Advisor to  
RHUDO/PSA, Panama

SUBJECT: Status of Implementation AID Loan No. 522-W-023.  
Establishment of a Savings and Loan System in Honduras.

Upon request from USAID/Honduras by cable 3703 of 8/10/77 the writer visited Tegucigalpa, from 9/6 through 9/10/77 to make an analysis of FNV's performance during the last 12 months of operations vis a vis its enabling legislation, the captioned Loan Agreement and related documents. The purpose of this analysis was to provide the Mission with a basic knowledge of the facts related to the functioning of the Honduran S&L system to enable the Mission to participate constructively in this year's annual evaluation of such performance, pursuant to Section 5.03 of the Loan Agreement. This evaluation has been scheduled for September 19, 1977.

Following is writer's report on his activities and persons contacted in carrying out his services as requested by USAID/H, the findings he made and his recommendations on the subject matter of this TDY.

1. Persons contacted:

Apart from Messrs. Burnett and Rodríguez Lanza, CDO and Assistant CDO, USAID/H, respectively, the writer held meetings with

the following persons, belonging to the Institutions indicated:

F N V:

Lic. Juan R. Mondragón, member of the Board in behalf of CONSUPLANE.

Arch. Rafael Merriam, member of the Board in behalf of COHEP/CHICO.

Lic. Humberto Mondragón, Chief Caja Central Department.

Lic. Raúl Aguilar, Chief FHA Department.

Lic. Marcos Odilón Avila, Chief Savings Promotion Program.

Lic. Victor M. Molinero, Accounting Advisor.

S & L Associations

Lic. Oscar Pinto Rossell, former President Casapropia, S.A.

RHIDD/ROCAP

Mr. Fredrick A. Hansen, Chief.

2. Briefing at USAID/H:

After arrival on September 6, writer was briefed on the nature and scope of the advisory services he was to perform under this TDY, by Messrs. Barry Burnett and Ramiro Rodríguez Lanza. During the rest of that day the writer documented himself on the Project and the Honduran S&L legislation.

3. Review of FNV's and S&L's activities in carrying out the project goals and purposes.

Based on Tegucigalpa 3703, USAID's document "Scope of Work for Evaluation", the information provided to writer during the briefing mentioned above, and discussions held on aspects considered as areas of interest to be covered in the evaluation by USAID and RHIDD/ROCAP the

writer centered his review on the following aspects of FNV's and the S&L's operations:

- a) Interim financing.
- b) Long term mortgage financing.
- c) Secondary mortgage market.
- d) Savings deposits; promotion plan and incentives to attract savings.
- e) Authorization of new S&L's and branches thereof.
- f) FHA Insurance regulations and fees.
- g) Provisions of FNV's Law, S&L's Law, regulations and resolutions of FNV's and Central Bank's Boards of Directors, affecting the normal operation and development of the S&L System.
- h) Relations and communications between FNV and the S&L's:
  - 1) The first point discussed by the writer during the meeting at FNV was his observation that the so called "Cash Flow Projections for Financial Investments for calendar year 1977" furnished by FNV to USAID/H were made (i) without including savings deposits which constitute one important source of local financing for the system, nor did they consider external financing other than loan funds, such as CABEI, BIAPE, HIG and other sources; (ii) they treated items a), b) and c) above independently from each other rather than as they are each causatively concatenated with each other; and (iii) that these projections are deficient in that they cover only one year at a time and

therefore they do not serve their purpose of showing the financial condition of the system during a period long enough to enable a comprehensive view of the system's financial potential projected beyond the disbursement of the loan.

- 2) Interest rates and fees on interim financing: Currently FNV makes loans to the S&L's for interim finance operations at 9% annual interest (section 5.02 of the Loan Agreement and Section A.2 b (12) of Annex I Implementation Letter No. 1 to same) and the latter relend these funds to promoters and/or builders at a 10% annual rate, thereby making a 1% spread on this operation. The S&L's are allowed also to charge a one-time fee of 1% on the total cost of the construction for supervision of the loan and inspection of the construction (authorized under paragraph "Comisiones" item 4) Section III, page xii) of Central Bank's ruling on "Encajes Bancarios, Tasas de Descuento y Tasas Máximas de Interés Fijadas por el Banco Central de Honduras" dated 8/12/76, included as Annex I hereof). FNV charges an additional 3/4 of 1% commitment fee to the S&L's which these pass over to the builder/promoter; however this charge is applied only on the amounts which are not disbursed according to the disbursement schedule stipulated in the construction agreement. While the 1% fee allowed to the S&L's is thought to be adequate to cover S&L's supervision costs, the 1% spread on the interest they make on these

operations is generally deemed to be low. Indeed it seems hardly possible that the S&L's can turn the loan funds over more than once during the construction period of the project (particularly after the system took more than a year than expected to start operations) in which case the 1% spread would provide around \$35,556 to be distributed between the 6 S&L associations which are expected to be operating by 14/1/79, thus resulting in \$5,926 for each or \$2,963 annually, which is not enough to pay even a qualified student of architecture or engineering for doing this work. We feel that FNV is committed under the Loan Agreement and related documents to allow the S&L's at least a 3% spread without increasing the construction costs. In fact it is clear from the Project documents that the intent of the parties who signed them was that FNV would relend these funds to the S&L's at no more than 6% if the latter could charge only 9% to the sponsors. Therefore we cannot think of any reason why FNV should charge the S&L's more than 7% on these loans if the S&L's are authorized to charge 10% to their clients, as there would be no reason to charge them more than 8%, 9% or 10%, if the S&L's could charge 11%, 12% or 13%, to these clients (see 2nd paragraph Section A.2.b.(ii), page 3 of Annex I to Implementation Letter No.1 to the Loan Agreement). Although it is quite possible that FNV will not easily

buy this on the grounds that it is acting under the Central Bank's authorization (Section II.E.b) page xi) of "Encajes, Bancarios, Tasas de Descuento y Tasas Máximas de Interés Fijadas por el Banco Central de Honduras" cited above) the writer thinks FNV should be convinced to accept this reduction in favor of the sound growth of the S&L system as a whole. For the writer, moreover, it is clear that this mentioned Central Bank's resolution refers to the commercial banks, because (i) they rediscount their loans with the Central Bank itself and (ii) they have other sources of income not available to the S&L's. Furthermore FNV receives the loan funds free of charges and should use them to help the S&L's to build up capital to buy mortgages from the public for middle and low middle housing in fulfillment of one of its major objectives. Otherwise the S&L's will be discouraged from getting into this type of operation where a high risk is involved for them particularly in their first years of operations when they have not yet consolidated themselves.

- 3) Interim finance programming: The writer discussed with FNV staff the need to change both FNV's concept on the nature, limitations and purpose of interim financing. In fact the projections furnished by FNV to the Mission revealed that FNV officials thought that interim financing is a compulsory function of the FNV; this is not true however, in spite of

the (apparently) imperative verb form used in Section A.2.B. (ii) of Annex I to Implementation Letter No. 1. Both the Loan Paper in Item 11, h) of Part I "Summary and Recommendations", and the Loan Agreement in Section 5.02 (a) and (b) use the verb form "may" when they refer to the authority of FNV to provide interim financing to the S&L's. These charts also showed that FNV's officials thought that the total of loan funds had to be used on interim finance operations; this also is by no means true. Furthermore, the projections revealed that they had been made without taking into account the limits for interim financing established under Section 5.02 of the Loan Agreement in regard to the sales price of the houses to be financed. To these respects the writer advised FNV officials that:

- a. Interim financing is a secondary and not a major function of FNV; and
- b. FNV may provide interim financing to S&L's only to the extent in which this does not impair FNV's major function and purpose which is to purchase mortgages from the S&L's in order to build up a portfolio for itself enabling it to start and operate a secondary mortgage market as its second major activity.

In relation to the above, the writer was advised by FNV's officials that next year the Board of Directors is planning

to reduce the assistance FNV is now providing to the S&L's in the form of interim financing, from the current 100% of the amount necessary to set up a construction fund, to 70% of said amount, thus forcing the S&L's to put up 30% of the construction fund out of their own funds. In the opinion of the writer this is a sound practice since it will liberate FNV's funds to make a wider and fairer distribution of its assistance.

- 4) Mortgage Financing: With respect to this matter the writer told FNV staff that both USAID and RHIDD were concerned about the slowness with which FNV is purchasing mortgages from the S&L's notwithstanding this is essential for it to build up a portfolio to back the issuance of bonds and/or mortgage participations which will enable it to raise capital and establish a secondary mortgage operation thus fulfilling its principal function and first project purpose: providing a source of liquidity for the savings and loan associations. It is difficult to understand why the S&L's haven't been able to produce mortgages to be purchased by FNV that are eligible under the Loan Agreement during the year and a half since the last C.P. was fulfilled and FNV was ready to make the first disbursement. FNV staff responded that this was because this agreement requires that all mortgages purchased by FNV with loan funds must be insured (Section 5.01). Since FNV

started operating its FHA Division only six months ago, it did not insure many mortgages made by the S&L's during that period which otherwise would have been eligible for discount by FNV but the latter cannot buy due to said reason. Besides the foregoing and probably for technical reasons FNV's Board issued a resolution prohibiting FNV to enter into any kind of operations involving houses whose construction has not been inspected or otherwise controlled by FNV. This is the case of mortgages made with a L.10 million line of credit authorized for housing by the Central Bank during the latter part of 1975; due to FNV's policy the S&L's had to discount with the commercial banks and the Central Bank. In regard to the above the writer called to the attention of FNV's staff members the fact that unless FNV starts purchasing mortgages as soon as possible and at a substantial rate during the next 15 months, it will stay very short from fulfilling the minimum aims that it is expected to attain by the end of the disbursement period under the program (Section 4 g) Annex 1 to Implementation Letter No. 1, items 1, 2, 4 and 5). The foregoing is inferred from FNV's planned mortgage purchases from the S&L's shown on the projections, for 1977 sent to USAID/H. In fact if it is assumed that these projections are correct and turn out true by 12/31/77 FNV will have invested L.2,837,644.00 of Project funds in the purchase of 144 mortgages; these figures represent 28.37% of the Project

amount and 16.82% of the minimum number of mortgages FNV is expected to have acquired when the Project funds are fully disbursed, respectively. This is very significant in that it places several problems to FNV during 1978, as follows:

- (i) If these projections materialize FNV would have used all loan funds available to it for providing interim financing for houses valued between \$7,500 and \$12,000 pursuant to Section 5.02 (b) of the Loan Agreement, plus \$733,446 of its own funds, on 164 houses. This leaves FNV with a balance of only \$266,554 to provide interim financing for about 30 more units within a price range of between \$7,500 and \$12,000 (average sales price \$9,750) or 46 units of an average price range of \$6,500 (\$5,500 to \$7,500).
  - (ii) Considering that the Loan Agreement requires an 80/20 pari passu participation by loan funds and local contribution in the financing of each mortgage, it is obvious that FNV faces two alternatives for 1978: it either stops making future interim finance loans to the S&L's or raises more funds in order to be able to disburse the balance of the loan amounting to \$2,931,038; for which purpose it will need \$732,760, for a total of \$3,663,798.
- 5) Secondary Mortgage Market: Writer told the staff that FNV's delay in purchasing mortgages will prevent it from starting

mortgage market operations indispensable for it to mobilize funds which constitute a major source of liquidity for the system and enables it to comply with one of its most important functions. In this respect the writer advised them that before FNV is able to issue bonds as it proposes, at least in the amount called for by the Agreement (Section 4, g) 6, of Annex 1 to Implementation Letter No. 1) they will have to take two steps, among others,, without which their prospects in this regard will fall down to the earth:

- (i) they must purchase mortgages for an amount at least equal to 125% or 130% of the amount of any proposed bond issue; and
- (ii) they should request authorization from the Central Bank as soon as possible. In this regard and for the sake of expeditiousness the writer emphasized the importance of making a general request to issue the bonds for a percentage of FNV's portfolio to be decided by the Board of Directors (80%,70%,60% or whatever ratio the circumstances dictate in each case) rather than requesting separate authorizations each time they decide to float a bond issue. This should be easy to obtain since the Central Bank is represented on the Board of Directors of FNV. Another point the writer discussed at FNV in relation with the secondary mortgage market was the

convenience for FNV to issue mortgage participations as an alternative to bonds and other securities. However, in order for these instruments to be expeditiously negotiable and therefore attractive to small and big investors they should not relate to each mortgage as provided for in Article 70 of Law Decree 308 governing the S&L Associations, but rather be backed by a package of mortgages or even FNV's entire portfolio, as RHIDD recommended in 1975 when this law was being drafted. While the writer recognizes that it will probably take some time for FNV to accept and follow this recommendation he thought that insisting on it might turn the wind toward the good cause in the same manner that insisting on the necessity for FNV to have the GOH full faith and credit guaranty on all its obligations in the form we had proposed during the drafting of said law finally worked. In this latter case the writer was informed that the Board of FNV has finally recognized the need for it to get the full backing of its obligations by the GOH in the name of the system's convenience and normal functioning (Attached as Annex II is a proposed draft resolution of the Board to this end).

- 6) Savings Deposits: In regard to this subject, the writer touched the following aspects during his meetings with FNV staff:

(i) Status of the savings promotion plan: writer was informed that this program is being implemented as planned under the advice and supervision of Dr. Linares, a Consultant from the Inter-American Savings and Loan Union. Dr. Linares has made two visits to Honduras and will make a third one by the end of October when they're going to start a publicity campaign designed as a major step towards the attraction of savings and which is scheduled to begin on the first week of November.

(ii) Incentives they are planning to offer to attract savers:

The writer asked whether they are thinking of paying a higher interest return than the current one paid by commercial banks, or in providing insurance on or tax exemptions to deposits made with S&L's, or other benefits. On this Mr. Odilón told the writer that they are not planning to pay a higher interest than the banks to depositors because they think this would hardly constitute an incentive for the average depositor in Honduras. On the other hand Mr. Linares has advised them against insuring the deposits at this early stage of the System's existence. As a result of investigations they have made as part of the savings promotion plan they have reached the conclusion that among the middle and low middle income people, features such as lotteries, presentation of movies and other kinds of entertainments from mobile

units touring the neighborhoods and rural communities are more attractive than special conditions of the deposits themselves. They are also planning to carry out a pilot program to find out the savings potential in rural areas which they will start in the Choluteca and Valle provinces.

The writer insisted however in his recommendation that they should consider insurance and higher interest as incentives in relation with depositors of large amounts of funds, such as companies and other institutional investors who will surely be interested on the return as well as the safety of their investments rather than on the same features that motivate the depositor of small savings.

- (iii) Taxes and other incentives: due to their importance these are dealt with separately. In respect to this it is satisfying to mention that in its effort to attract more savings, FNV has decided to request the Board of Ministers to modify Article 41 of Law Decree N°308 in the sense of including a new provision to provide tax exemption privileges to savings account made in S&L's, and operations and revenues thereof (Draft resolution to be approved by the Board of Directors included as Annex III hereof). This had been another of our

recommendations during the drafting of the Law. Along the same line the Board of FNV has issued resolution N°35/77 requesting the Central Bank to exonerate the S&L's from the maximum amounts of deposits that any one person (L.50,000) or institution (L.100,000) can make in a bank, under Article 51 of the Honduran Banking Law. (Resolution N°35 included as Annex IV).

(iv) Savings projections: during this review the writer found a complete lack of information by FNV on savings history, amounts, annual rates of increase and projections, and therefore recommended to them the devise of a system to obtain this information from the S&L's and process it on a monthly basis. This is very important because as it was explained earlier in this report, savings deposits and funds mobilized through the secondary mortgage market constitute the principal sources on which the system is based; actually they are the system's oxygen. This is one of the points which should be emphasized during the evaluation, in order to determine in advance to what degree the system will comply with the objective set forth in the Loan Agreement in relation to savings increase patterns (Paragraph 4., g.,8.,a) of Implementation Letter N°1).

- 7) Authorization of New S&L Associations: During the review the writer also discussed the eventual problem of conflicts of interest arising from the authorization by FNV of new S&L's formed by builders and/or developers; this could distort the purposes of the system and only benefit the latter. In the opinion of the writer this problem can be solved in part and in a much cheaper way by authorizing the establishment of branches of existing S&L's in different places within a city or region rather than chartering new S&L's. Another advice the writer gave them, in order to better serve the interests of middle and low middle income people through the system is to promote the creation of mutual S&L's rather than stock companies, if the operation of additional S&L's is considered economically and technically necessary. In this sense the writer believes that the cooperative housing movement in Honduras, united under and sponsored by the Honduran Federation of Housing Cooperatives (FEHCOVIL) could provide a good base for the formation of one or two mutuals: they have both the organization, the administrative and technical expertise, and the control of a substantial part of the country's housing market and supply.
- 8) Legal provisions and regulations affecting the system: The review also provided the writer with the opportunity to learn of the negative effects that several legal and

regulatory provisions and resolutions are producing on the normal operation and sound development of the S&L System, and therefore should be eliminated, modified or waived. Besides the ones mentioned earlier in this report (Article 22 of FNV's Law; Article 70 of the S&L's Law; Article 51 of the Banking Law; Central Bank's Regulation on rates of interest and fees which equalizes the S&L's with the banks; etc.), there is a resolution recently passed by the Central Bank whereby it increases the liquidity on deposits required of banks from 15% to 20%, which the Central Bank extended to S&L's with no reason whatsoever either financial or economic (among other reasons the resolution purports to be based on the need to channel the excess liquidity expected from an eventual increase of exports towards "productive purposes", but the system funnels all its resources towards productive ends i.e., financing of housing, which has a big multiplier effect on the construction and construction materials industries as well as employment; and also considers "the necessity of promoting internal savings" which by definition is a function of the system). The strange thing about this resolution was that it was notified directly to the S&L's without even communicating the intention of applying it to the S&L's to FNV, thus violating a legal provision (Article 43 of the S&L's Law) which the Central Bank is obligated to

comply, and a breach of contract by the latter which as one of Borrower's institutions should "cause the Project to be carried out in conformity with sound engineering, financial, administrative, and technical practices and in such manner as to insure the continuing and successful achievement of the purpose of the Project" (Section 4.05 of the Loan Agreement). To apply this provision to the S&L's is not a sound practice neither from the financial or administrative practices nor does it insure a continuing and successful achievement of the purpose of the Project. It is also curious about this that the Central Bank did not instruct its representative in FNV's Board to discuss this matter with the other members of the same before applying it. There is finally, a general comment in regard to this matter the writer wants to make: While it is recognized that FNV even though being an autonomous agency of the GOH has to be submitted administratively to other authorities within the GOH, such as Contraloría General de la República, Superintendencia de Bancos, Banco Central de Honduras and others, it is also a fact that the S&L's as private institutions specialized in the field of housing finance are different from commercial banks, and therefore should only be subjected to FNV which by law is their supervisory and regulatory agency. This principle which is dictated by sound administrative and

technical practices was not recognized by the legislator of Law Decree No.308, whose Articles 57, 58, 60 and 61 give the Central Bank and the Superintendency direct controlling powers over the S&L's. Evidently this creates confusion in regard to where the authority is vested and weakens the position of FNV vis a vis the S&L's and the general public. Since this situation might damage FNV's image in the long run and impair the sound and orderly growth of the S&L system, every effort should be made to modify it; the writer is sure that any action taken towards this end would be wholeheartedly supported by the S&L's themselves and would thus provide FNV with a good opportunity to strengthen its position before them.

- 9) Communications between FNV and S&L's: During the review the writer also noticed that hardly any communication channels exist between FNV and the S&L's, and that there are no efforts made from either side to solve this situation. To the contrary, each party blames the other for it. It is the writer's opinion and to said effect, he advised FNV's staff that a prompt solution to this problem is needed, or otherwise the whole system might be endangered due to the misunderstanding, frictions and personal problems it creates between the members of both parties. The writer thinks that a practice that could somewhat help to solve this situation

is to promote periodic meetings at all levels between the staffs of both parties, to discuss procedures, measures, regulations, forms, contracts, and any kinds of activities involving FNV, the S&L's or both as a system, before any such measures, procedures or instruments become effective.

4. Summary of Recommendations:

Following is a list of recommendations for USAID/H to consider during the evaluation, which resulted from the above analysis:

- 1) FNV should make separate projections for interim financing and mortgage investments, and for a period of at least three years.
- 2) FNV should also make a cash flow chart including all funds eventually available to it from both local and external sources.
- 3) A strong recommendation should be made to FNV that it should increase the spread it currently allows to S&L's on interim finance loans, from 1% to 3%.
- 4) FNV should be advised however that interim financing is only second in importance as one of its functions, to long term mortgage financing.
- 5) In this sense it should also be advised that by 12/31/77 it will have practically run out of funds to match the 80/20 pari passu ratio required under the Agreement for future mortgage purchases. Therefore it should stop making interim finance loans and speed up the conversion into mortgages of the loans of this type it has already made in order to be able to issue bonds or directly

sell these mortgages out to raise funds for purchasing new mortgages, and so on and so forth.

- 6) FNV's major function is buying mortgages from the S&L's to support the creation of a secondary mortgage market which will enable it to mobilize funds which it can use to provide liquidity to the system.
- 7) As a practical matter, FNV should start the procedures to obtain the necessary authorization from the Central Bank to issue bonds, as soon as possible without waiting until it has a sufficient amount of mortgages to support an issue.
- 8) FNV should also be advised on the convenience that it obtains a blank authorization to issue bonds for a certain percentage of its portfolio rather than backed by specific mortgages.
- 9) FNV should start testing its proposed mortgage participation certificate in order to find out about its feasibility and effectiveness to respond to the System's needs. If this instrument does not work under the current law, the latter should be changed.
- 10) FNV should not ignore the validity of incentives such as deposit insurance and higher rates of return on deposits than those currently paid by S&L's to attract institutional investors into the system.

- 11) FNV should be encouraged to go ahead with the proceedings it already started to procure tax exemptions for the savings deposits made in the system and interest thereof; as well as the exoneration of these deposits from the restrictions on maximum amounts imposed under the Banking Law.
- 12) The authorization to existing S&L's to open up branches rather than authorizing new S&L's should be discussed with FNV as a possible solution to conflicts of interests arising between builders and promoters and the S&L's controlled by them.
- 13) FNV should probably encourage the creation of mutual S&L's as an alternative solution to this problem.
- 14) FNV should try to liberate the S&L's from the direct control of the Central Bank and the Superintendency of Banks in those areas in which technically and administratively only FNV should have authority on them.
- 15) Both FNV and the S&L's should be encouraged to improve the communication channels between them, in the best interests of the system.

cc: Mr. F. A. Hansen, Chief, RHIDD/ROCAP