

PN-AAK-789

CONFERENCIA INTERAMERICANA
DE AHORRO Y PRESTAMO



CONFERENCIA INTERAMERICANA
DE POUPANÇA E EMPRESTIMO

INTER-AMERICAN SAVINGS AND LOAN
CONFERENCE

CARTAGENA - COLOMBIA
1981



**ANALES DE LA DECIMONOVENA CONFERENCIA
INTERAMERICANA DE AHORRO Y PRESTAMO**

"Promover el ahorro y contribuir a que los hombres adquieran la vivienda que necesitan, son objetivos indisolublemente ligados al desarrollo económico y social. Los Sistemas de Ahorro y Préstamo han demostrado a nivel mundial ser instrumentos válidos para alcanzar esos fines. Apoyar su plena utilización es un imperativo para toda voluntad que desee el bienestar de los pueblos americanos"

**CARTAGENA – COLOMBIA
4 al 7 de Mayo de 1981**

PATROCINIO

UNION INTERAMERICANA DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA

COPATROCINADORES

INSTITUTO COLOMBIANO DE AHORRO Y VIVIENDA

AGENCIA PARA EL DESARROLLO INTERNACIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS.

NATIONAL SAVINGS AND LOAN LEAGUE.

UNITED STATES LEAGUE OF SAVINGS ASSOCIATIONS.

BANCO INTERAMERICANO DE AHORRO Y PRESTAMO "BIAPE".

PREVIOUS PAGE BLANK

MESA DIRECTIVA DE LA CONFERENCIA

- Presidente:** Señor Luis Guillermo Soto, Presidente de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.
- Primer Vicepresidente:** Señor Peter M. Kimm, Director de la Oficina de Vivienda de la Agencia para el Desarrollo Internacional de los Estados Unidos "AID"
- Segundo Vicepresidente:** Señor Eligio Tomás Franco Flores, Presidente del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo del Paraguay.
- Directores:**
- Señor Richard Lawton, Presidente de la National Savings and Loan League.
- Señor Norman Strunk, en representación del señor Rollin Barnard, Presidente de la United States League of Savings Associations.
- Señor Alberto Klumb, Presidente Ejecutivo del Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo.
- Señor Eduardo Villate Bonilla, Director Ejecutivo del Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda.
- Señor Rafael Chalela Costa, Presidente de la Asociación Nacional de Mutualistas del Ecuador.
- Señor Manuel Callirgos Gamarra, Director del Banco de la Vivienda del Perú.
- Secretario General:** Señor Ricardo García Rodríguez, Secretario General de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.

PREVIOUS PAGE BLANK

T E M A R I O

"EL AHORRO, MOTOR DEL DESARROLLO"

- A.- Análisis sobre el ahorro y el financiamiento de la vivienda en el Japón, en los Estados Unidos, en España y en Alemania Federal.

- B.- Examen de los siguientes tópicos:
 - I. Principales problemas actuales y perspectivas de los Sistemas de Ahorro y Préstamo.

 - II. Relación entre los Sistemas de Ahorro y Préstamo y los promotores y constructores de vivienda.

 - III. Implicaciones de la diversificación de operaciones de las Entidades de Ahorro y Préstamo.

 - IV. Relaciones entre los Sistemas de Ahorro y Préstamo y los Gobiernos.

EXPOSITORES

Señor Ricardo García Rodríguez, Secretario General de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda y Secretario General de la XIX Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo.

Señor Eduardo Villate Bonilla, Director Ejecutivo del Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda.

Señor Schinichi Ichimura, Profesor de Economía en la Universidad de Kyoto, Japón, y Director del Centro de Estudios Asiáticos de la misma Universidad.

Señor William Cleve Brown, Vicepresidente de Unifirst Savings and Loan Association de Jackson, Mississippi, Estados Unidos.

Señor Tom J. Hefter, Presidente de Savings Institutions Marketing Society of America "SIMSA".

Señor Miguel Allué Escudero, Presidente de la Confederación de Cajas de Ahorro de España.

Señor Willie-Dieter Osterbrauk, Director-Gerente de la Federación Europea de Entidades de Ahorro y Financiamiento Habitacional y Presidente Adjunto de la Unión Internacional de Ahorro y Préstamo.

Señor Peter M. Kimm, Primer Vicepresidente de la XIX Conferencia y Director de la Oficina de Vivienda de la AID.

Señor Francis Conway, Director Regional para Centroamérica de la Oficina de Vivienda de la AID.

Señor Mario Pita, Director Regional para Panamá y América del Sur de la Oficina de Vivienda de la AID.

Señor Eligio Tomás Franco Flores, Presidente del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo del Paraguay.



Convención del Instituto Jurídico. Izquierda a derecha: Guillermo Le-Fort Campos, Coordinador; Manuel Sánchez Palacios, Vicepresidente; Carlos Ignacio Arcaya, Presidente; Ricardo García Rodríguez, Secretario General; Federman Quiroga, Vicepresidente.



Vista parcial de la Convención.

PRESIDENTES, RELADORES Y PANELISTAS DE LAS COMISIONES DE TRABAJO

COMISION B-1

PRESIDENTE	RELATOR	PANELISTAS
Sr. Gerardo Townson, de Guatemala	Sr. José R. Talio, de Argentina	Sres. Jesús Rafael Boada, de Venezuela y Eduardo Iraola, de Perú

COMISION B-2

PRESIDENTE	RELATOR	PANELISTAS
Sr. Carlos Tovar, de Panamá	Sr. Guillermo Heisecke, de Paraguay	Sres. Alvaro Alberto Souto Filgueira, de Brasil y Pedro Gómez Barrero, de Colombia

COMISION B-3

PRESIDENTE	RELATOR	PANELISTAS
Sr. Alfonso Vallejos, de Colombia	Sr. Gastón Mujía, de Bolivia	Sres. Sergio Vergara, de Chile y Arthur Tonsmeire, de Estados Unidos

COMISION B-4

PRESIDENTE	RELATOR	PANELISTAS
Sr. Mario A. Rendón, de Honduras	Sr. Silverio de Zabala, de Venezuela	Sres. Hernando Villagómez Cobo, de Ecuador, y Hugo González López, de República Dominicana.

REUNIONES Y ACUERDOS PRELIMINARES

Durante los días jueves 30 de abril, viernes 1º de mayo y sábado 2 del mismo mes, en el Hotel Bogotá Hilton de la ciudad de Bogotá, se efectuaron las reuniones convocadas por la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, de sus Organos Directivos y especializados.

En los días 30 de abril y 1º de mayo se celebró la IV Convención del Instituto Jurídico de la Unión Interamericana.

El jueves 30 de abril, a las 14.30 horas, tuvo lugar la X Reunión Interamericana de Institutos de Ahorro y Préstamo.

Seguidamente, el viernes 1º de mayo, a las 9.00 horas, sesionó el Comité Ejecutivo, y a las 18.00 horas, se reunió el Directorio de la Unión.

El sábado 2 de mayo, a las 9.00 horas, se desarrolló la X Reunión Interamericana de Ligas de Entidades de Ahorro y Préstamo, y a las 10.00 horas se verificó la IV Reunión Interamericana de Organismos Centrales de Ahorro y Préstamo.

De estas reuniones, deben consignarse en estos Anales los dos siguientes acuerdos, que guardan directa relación con la XIX Conferencia:

- 1.- La elección por los Organismos Centrales del Arq. Manuel Callirgos Gamarra, Director del Banco de la Vivienda del Perú, como representante de los Organismos Centrales de Ahorro y Préstamo de América, en el Directorio de la XIX Conferencia.
- 2.- La elección por las Ligas de Entidades de Ahorro y Préstamo del señor Rubén Chalela Costa, Presidente de la Asociación Nacional de Mutualistas del Ecuador, como representante en el Directorio de la XIX Conferencia de las Ligas Latinoamericanas de Entidades de Ahorro y Préstamo.



Reunión del Directorio de la Unión Interamericana. Primer plano: Luis Guillermo Soto, Elio Tomás Franco, Ricardo García Rodríguez. Segundo plano. Earl D. Hollinshead y Alfred G. Peterson, Directores por Estados Unidos.



Elio Soto van der Dijs, Rafael Martín-Guédez, Alfredo Tapia, Miguel Zavallos, Manuel Callirgos y José Manuel Peira.



Ernesto Wende, Oscar Chapiro, Luis A. Brea, Claude Bovet, Azor Hazoury y Roberto Talío.



Reunión de Institutos de Ahorro y Préstamo. Gilberto A. Coelho, Ricardo García, Eduardo Villate.



Jesús Amado Campos, Oscar Chapiro, Jaime Quezada, Luis Guillermo Soto, Gilberto A. Coelho.



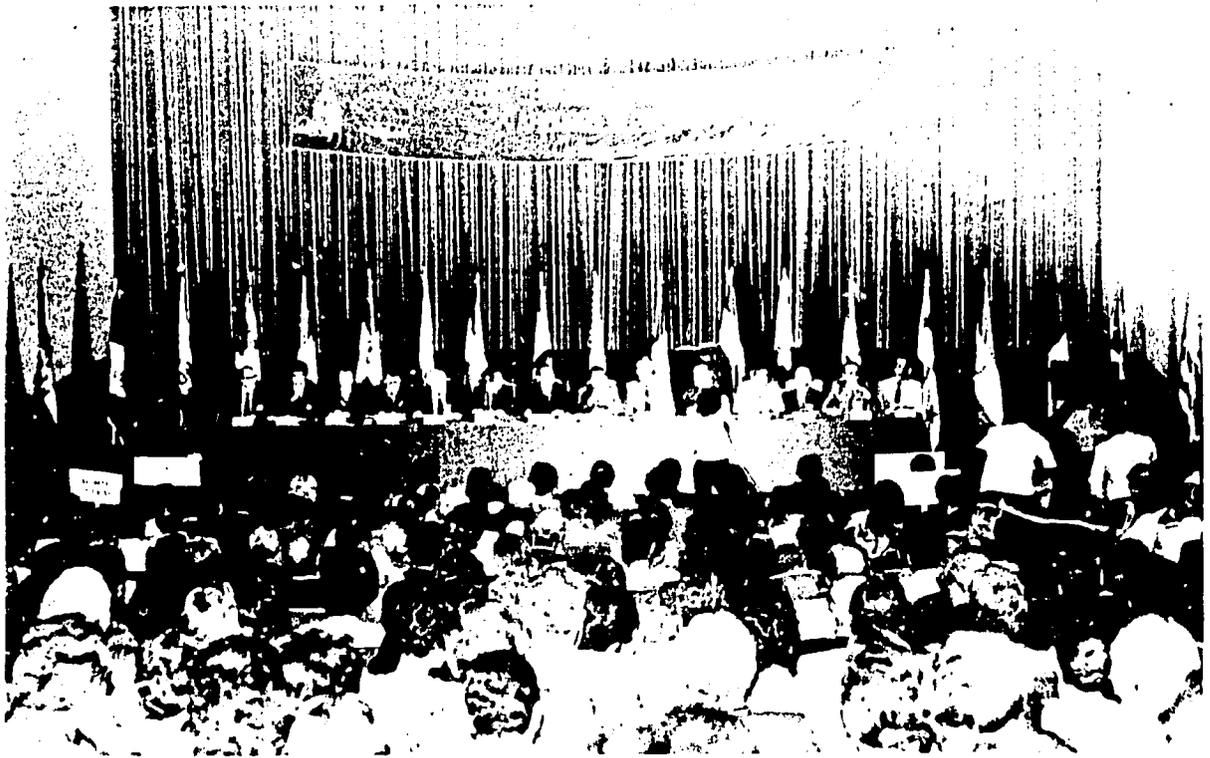
Encuentro de ex Presidentes de la Unión Interamericana.

REUNION Y ACUERDOS DEL DIRECTORIO DE LA XIX CONFERENCIA

El lunes 4 de mayo, a las 11.00 horas, en los salones del Hotel Cartagena Hilton de la ciudad de Cartagena, se celebró la sesión constitutiva del Directorio de la XIX Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo.

Durante esta sesión se adoptaron los siguientes acuerdos:

- 1.- Se eligió al Sr. Peter M. Kimm, Director de la Oficina de Vivienda de la Agencia para el Desarrollo Internacional de los Estados Unidos, como Primer Vicepresidente de la XIX Conferencia.
- 2.- Se eligió al Sr. Eligio Tomás Franco Flores, Presidente del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo del Paraguay, como Segundo Vicepresidente de la XIX Conferencia, en su calidad de representante del Sistema de Ahorro y Préstamo del país que fue anfitrión de la precedente Conferencia Interamericana.



Asamblea Inaugural.

ASAMBLEA INAUGURAL

El lunes 4 de mayo, a las 19.00 horas, en el Teatro Bocagrande de la ciudad de Cartagena, tuvo lugar la Asamblea Inaugural de la XIX Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo, bajo la Presidencia del Sr. Luis Guillermo Soto, quien fue acompañado en el Estrado de Honor por el Ministro de Desarrollo Económico de Colombia, Dr. Gabriel Melo Guevara, el Gobernador del Departamento de Bolívar, señor Roberto Gedeon, el Alcalde de la ciudad de Cartagena, señor Augusto Martínez, el Presidente de la Unión Internacional de Ahorro y Préstamo, señor José Carlos Mello Ourivio, y por la Mesa Directiva de la Conferencia.

El acto se inició con la intervención del Secretario General de la Unión, Dr. Ricardo García Rodríguez, quien señaló que en cumplimiento a los acuerdos adoptados en Asunción, Paraguay, durante la XVIII Conferencia Interamericana, se procedía a celebrar ésta, la XIX Conferencia.

Seguidamente, se dirigió a la Asamblea el Alcalde de Cartagena, señor Augusto Martínez, el Presidente de la Unión Interamericana y Presidente de la XIX Conferencia, señor Luis Guillermo Soto; el Ministro de Desarrollo Económico de Colombia, señor Gabriel Melo Guevara; el Primer Vicepresidente de la Conferencia, señor Peter M. Kimm; el señor Richard Lawton, Presidente de la National Savings and Loan League y el señor José Carlos Mello Ourivio, Presidente de la Unión Internacional de Ahorro y Préstamo.

El señor MARTINEZ, Alcalde de Cartagena, dio la bienvenida a los Delegados en nombre de la ciudad, junto con destacar la importancia que las autoridades colombianas otorgan al turismo, dentro de los planes de desarrollo económico y social del país.

Recordó a este efecto que, dentro de la actividad turística, Colombia incluye los servicios y la infraestructura para la atención de Conferencias Internacionales como la que recién se iniciaba. Acotó, también, que Cartagena estaba suficientemente preparada para atender con eficiencia este tipo de eventos, a la vez que ofrecer a sus visitantes lugares de indudable interés turístico.

Agradeció, por último, que se haya elegido como sede de la XIX Conferencia Interamericana la ciudad que representaba que, entre sus numerosos méritos, podía exhibir un patrimonio histórico, un cálido y romántico ambiente, unido a la alegría y hospitalidad de su pueblo.



Luis Guillermo Soto.

El señor LUIS GUILLERMO SOTO, Presidente de la XIX Conferencia Interamericana y Presidente de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo, puso énfasis en la importancia de este encuentro, resumiendo su intervención con las siguientes palabras: "Cartagena, puerta de ideas".

Refiriéndose a las problemáticas que enfrentan los Sistemas de Ahorro y Préstamo citó, especialmente, las elevadas tasas de interés, que en buena parte -dijo- están condicionadas por las que rigen en los mercados externos con fluctuaciones que a su vez reflejan los efectos del fenómeno inflacionario. Mencionó, también, la aguda competencia interna y externa que afecta a los sistemas de ahorro y préstamo, ante la cual

no podían ellos permanecer indiferentes.

Hizo hincapié, por último, en la participación en el evento de conferencistas de otros continentes, medida tomada -acotó- con el preciso objeto de acumular y evaluar otras experiencias, "circunstancia que comprueba una vez más la permanente inquietud del ahorro y préstamo de América por estudiar otras soluciones que sean adaptables a los niveles y grados de desarrollo de cada país".

Terminó expresando el honor que para él, como Presidente de la Unión y ciudadano colombiano, significaba la presencia de tan selecta y distinguida concurrencia.



Ministro de Hacienda de Colombia, Sr. Gabriel Melo Guevara, inaugura la Conferencia.

Seguidamente, el Dr. GABRIEL MELO GUEVARA, Ministro de Desarrollo Económico de Colombia, en representación del Gobierno de su país declaró oficialmente inaugurada la XIX Conferencia Interamericana.

En su erudita y versada intervención el Dr. Melo examinó diversos tópicos, tales como reflexión en buena compañía; libertad y bienestar; ahorro y desarrollo; necesidad de un sistema de intermediación; virtudes del ahorro interno; significación de los recursos externos; inflación; fortalecimiento del ahorro; el valor constante; construcción y vivienda; desconcentración de problemas y soluciones; revitalización de las provincias; acción oficial coordinada, y nuevos recursos para la vivienda.

Recordó al efecto que siempre es saludable meditar sobre los problemas del desarrollo económico. Este análisis -precisó- es benéfico cuando se adelanta en un foro doméstico con la participación de quienes están vinculados al tema y de los que mantienen con el asunto una relación indirecta. Pero es muchísimo más trascendente -prosiguió- si se amplía su ámbito para dar cabida a representantes de varias naciones, cuyos conocimientos y experiencia representan un importante volumen del saber que puede acumularse, en un momento dado, sobre un tema específico. De ahí -continuó- la importancia que tienen reuniones como esta XIX Conferencia Interamericana.

Agregó que uno de los grandes desafíos de estos tiempos, lo constituye la conciliación entre los sistemas políticos que garanticen una búsqueda efectiva del bienestar, y los mecanismos económicos que promuevan el incremento productivo y la distribución equitativa de sus ventajas. No hay desarrollo económico y social sin ahorro -prosiguió-. Señaló a la vez que, para lograr un criterio elevado de crecimiento y, también, para mantenerlo, la política económica ha de armar una estrategia financiera que fije las bases para la acumulación del ahorro, haga accesible la compensación de sus fondos en determinadas instituciones y cree los estímulos necesarios para que los dineros así reunidos se destinen a las actividades consideradas prioritarias. Reconoció que ello no constituía una tarea fácil, pues era necesario mantener la estabilidad indispensable para ganarse la confianza pública, con la flexibilidad que preserve a las herramientas financieras de la peor enfermedad



Ministro de Hacienda de Colombia, Sr. Gabriel Melo Guevara.

que puede afectarlas: la arterioesclerosis.

La sola organización financiera -continuó- no puede producir el crecimiento. Su papel vital lo juega dentro del contexto de una política general, orientada hacia ese propósito.

La magnitud del ahorro -especificó- así como su evolución en el tiempo y sus formas de captación institucional, desempeñan una función clave en las primeras etapas del desarrollo, cuando un país sale de la economía pastoril, y se torna esencial en el despliegue hacia modalidades de crecimiento características de una sociedad industrial.

Refiriéndose a los recursos externos, puntualizó que ellos jamás podrán convertirse en una fuente que sustituya por completo a los domésticos. De hacerlo -agregó- se prolongaría indefinidamente el grado relativo de atraso económico en muchas naciones que van hacia el desarrollo, y se crearían unos niveles de dependencia que no son los más deseables.

Reconoció, por otra parte, la estrecha relación entre las fuentes internas y externas de la inversión, porque un vigoroso mercado nacional de capitales -dijo- facilita la absorción de mayores recursos provenientes de otras latitudes.

Como sin inversiones no hay desarrollo, y sin ahorro no hay inversiones -continuó-

sin ahorro es imposible el desarrollo.

Pero, todo este esquema -prosiguió- con el juego de problemas y estrategias para superarlo, la búsqueda permanente de incentivos y el afán de actualizar las vías de intermediación, puede cambiar violentamente si sopla la inflación, y lo arrasa todo, como un vendaval; su presencia devastadora -acotó- no puede afrontarse con los procedimientos normales y, por ello, es forzoso recurrir a procedimientos extraordinarios para que los sacrificios que implican las abstenciones de consumo y la capitalización de las sociedades, no se los lleve el viento.

Seguidamente señaló que una política de estabilidad monetaria constituye la plataforma que hace posible un mayor ahorro privado. Dentro de este contexto -agregó- Colombia ha venido completando poco a poco su estructura captadora de ahorros, a partir de las formas tradicionales de libreta y alcancía. El transferible -especificó- cuyo concepto cubre aquellas formas susceptibles de ser utilizados a través del sistema financiero institucional, comprende, fundamentalmente, depósitos de ahorro en sus diferentes versiones, certificados de depósitos, depósitos a término, cédulas hipotecarias, bonos de desarrollo económico, bonos cafeteros o títulos de ahorro cafetero y títulos agroindustriales.

El no transferible -señaló- medio importante del manejo monetario, incluye los certificados de cambio, los títulos canjeables y los de participación.

En general -prosiguió- las cifras muestran variaciones positivas en los últimos años.

En pesos corrientes -agregó- el ahorro transferible pasó de 32.280 millones de pesos a finales de 1974, a 121.773 millones en 1978 y a 237.933 millones en 1980, con un crecimiento de 85.579 millones en este último año.

Durante el mismo lapso -acotó-, el no transferible subió de 579 millones en 1974, a 22.143 en 1978 y a 38.386 en 1980.

El total de los dos conceptos -especificó- asciende de 3.859 en 1974 y a 276.319 millones al terminar el año pasado.

Como consecuencia de este crecimiento -precisó- el coeficiente de profundidad financiera, que mide la relación entre la suma de los ahorros transferibles y no transferibles y el producto interno bruto, subió del 9.60/o en 1974, al 16.10/o en 1978 y llegó a 18.20/o en 1980.

La década pasada trajo -prosiguió- una

evolución sin precedentes en este terreno. Desaparecieron los viejos moldes, caracterizados por un número reducido de activos financieros, mercados secundarios prácticamente inexistentes y un papel poco significativo de la tasa de interés. Se introdujo el sistema de valor constante, y se puso en marcha una reforma tendiente a darle libertad al mercado de créditos y a las tasas de interés, con la finalidad de generar internamente los recursos necesarios para la inversión.

Los años de 1977, 1978 y 1979 -continuó- imponen ante la rápida acumulación de reservas internacionales, una serie de medidas restrictivas del sector financiero. Finalmente, desde 1980 -puntualizó- se empiezan a desmontar los controles, con el propósito de devolverle operancia a un sistema de intermediación, con características de competitividad.

Equipados así, entramos en la penúltima década del siglo XX.

Entre las innovaciones descritas -enfaticó- la implantación del sistema de valor constante fue la de mayor incidencia y de amplias repercusiones en el mercado financiero. Su importancia radicó no sólo en sus defectos directos, sino en los que ocasionó en el comportamiento de otras variables.

Al ofrecer tasas de interés que oscilaban proporcionalmente con la fluctuación de los índices de precios al consumidor, atrajo fondos considerablemente mayores. Todos fueron orientados hacia la construcción de vivienda urbana.

Modificaciones posteriores -agregó- impusieron un límite a los ajustes, que no pueden crecer por encima de cierto tope aun cuando el índice de costo de vida ascienda a niveles más altos. De tal modo -precisó- se calmaron las inquietudes de muchos usuarios de los créditos, habituados a los intereses fijos para quienes las alzas en el monto de los saldos adeudados constituía un sistema enteramente nuevo.

Los 8.325 millones que entraron al sistema en 1974 se convirtieron en 35.112 en 1978 y llegaron a 83.816 en 1980.

Estas variaciones refuerzan su importancia relativa dentro del ahorro transferible. Su participación pasó del 250/o en 1974, al 28.80/o en el 78 y al 35.20/o en 1980. El crecimiento promedio anual durante estos años -agregó- muestra un notable 46.90/o.

Captados los recursos -señaló- viene el problema de cómo utilizar los dineros ahorrados. Frente a la alternativa de permi-

tirle a las instituciones una absoluta libertad para colocarlos en el sector que deseen, o de dirigirlos hacia una zona específica, se optó por esta última conducta.

La facultad de destinar los fondos -prosiguió- sin una norma obligatoria que los canalice, los llevaría a donde están los mayores rendimientos monetarios, lo cual no coincide, necesariamente, con las actividades que son claves para el desarrollo general del país. Subsistiría, además -acotó- el peligro de que se distrajeran en maniobras especulativas, distorsionadoras de un mercado financiero que es débil por su propia naturaleza y, por lo tanto, muy sensible a este tipo de operaciones.

Seguidamente señaló que, entre los muchos destinos hacia donde pueden encaminarse estos recursos, una vez que se ha decidido ejercer sobre ellos una acción orientadora por parte del Estado, se le dio primacía a la construcción. "Su importancia es grande en cualquier economía y decisiva en las que luchan por dejar el subdesarrollo definitivamente atrás".

Su trascendencia social -prosiguió- como elemento elevador de las condiciones de vida, su reflejo a través del mejor estar de la gente sobre el resto de labores cotidianas, su condición de generador de empleo directo en grandes volúmenes, su absorción de mano de obra no calificada, la extensión de sus efectos secundarios sobre una buena cantidad de industrias abastecedoras y complementarias, la incidencia secundaria sobre un alto número de plazas para trabajadores nuevos en su órbita de influjo indirecto, y su respuesta rápida a los estímulos, justifican plenamente la escogencia de la construcción como destino de una parte muy considerable del ahorro.

El acierto de esta selección -especificó- se refuerza si tenemos en cuenta que, prácticamente la totalidad de las materias primas son nacionales. Queda dentro del país la integridad de sus efectos bienhechores. No hay dependencia del sector externo, que ha constituido uno de los puntos débiles de nuestro desarrollo, así bonanzas transitorias, en la euforia de su clímax, nos hagan olvidar la debilidad estructural.

Indicó, luego, que aceptada esa orientación general hacia la construcción de viviendas, surge de inmediato la pregunta: ¿dónde?

Nuestras ciudades -puntualizó- muestran una actividad constructora incesante, que desborda los planes de ordenamiento físico

que pudieren existir. Insurgan situaciones de hecho, difícilmente controlables, que sacan a la superficie viejos y hondos males sociales y engendran a su turno unos nuevos, a veces peores y, en todo caso, agudizados por la masificación. Los cinturones grises -prosiguió- que rodean los mayores centros urbanos y las invasiones aclimatadas en algunos sitios hasta convertirse en una enfermedad endémica, constituyen ejemplos elocuentes.

Los planes de vivienda en urbes afectadas por estos problemas, por su condición de puertas finales de las corrientes migratorias, alivian estas presiones. Si se ejecutan -continó- dentro de unos parámetros de desarrollo físico de las ciudades, pueden convertirse, adicionalmente, en unos pasos efectivos hacia la mejor utilización de la tierra y un aprovechamiento más racional de los servicios públicos.

Pero, no basta -acotó- construir viviendas en las ciudades, si se concentraran en ellas todos los recursos causaríamos un efecto contraproducente. Se crearía la imagen -agregó- de que solamente se puede conseguir casa propia en las grandes capitales. Y los habitantes del campo, los pequeños municipios y las poblaciones intermedias encontrarían un nuevo acicate para correr, más de prisa, hacia ellas. Al escenario seductor de luces y oportunidades -indicó- que se le muestra a través de los medios de comunicación, y en los relatos de los parientes y amigos que ya emigraron, se añadiría la obtención de vivienda con facilidades de pago como un privilegio exclusivo de quienes entran al perímetro urbano de las grandes ciudades. Es un imán demasiado fuerte. El éxodo sería incontenible.

En su intervención el Dr. Melo enfatizó, también, que, los planes de vivienda deben constituirse en una etapa definitiva en el desarrollo de los municipios, en la conversión de los pueblos grandes en ciudades pequeñas y en la transformación de éstos en unos sitios agradables para vivir y trabajar, con ambientes propicios para la actividad productiva y capacidad para absorber la demanda habitacional que regresa de las urbes gigantescas, y la que llegará cuando la infraestructura física y social facilite una descentralización de las industrias.

La escasez de los recursos -prosiguió- no puede invocarse como razón para concentrarlos en unos pocos lugares. La mayor parte irá a donde las necesidades tienen un volumen y una urgencia mayores, pero otra

porción, así sea menor su magnitud, se destinará a remediar los problemas menos voluminosos pero no menos agudos.

La atención de soluciones por fuera de las urbes -puntualizó- contribuye también, indirectamente, a remediar los conflictos que éstas padecen. El quitarles presiones innecesarias y mantener una parte considerable de la población en ciudades intermedias y pueblos pequeños, impide que los problemas se agraven y que el éxodo desbocado produzca situaciones casi inmanejables. Tendremos, entonces -acotó- unas válvulas para aliviar las angustias de los enormes centros urbanos y unos estímulos para la repartición del desarrollo entre todos los miembros del cuerpo social.

La aplicación de estos criterios -especificó- requiere la acción coordinada de los organismos oficiales que tienen injerencia en la construcción de viviendas y en los campos conexos. Unas pautas claras, traducidas en líneas de conducta definidas con exactitud, y acompañadas de una aplicación exacta al terreno operativo, servirán como puntos de referencia a la acción de los particulares. Estos podrán -continúo- tener seguridades sobre cómo, dónde y en qué medida obra el Estado. Podrán adoptar sus decisiones con la certidumbre de encontrar definidos los parámetros de la gestión gubernamental.

Luego se refirió a las actividades del Fondo de Desarrollo Urbano y del Instituto de Crédito Territorial, destacando la importancia que el Gobierno colombiano otorga a estos instrumentos proveedores de vivienda propia.

Haciendo mención específica a esta última, señaló que el sistema de valor constante, también fue objeto de modificaciones para orientar mejor el tratamiento y destino de sus recursos.

La corrección monetaria -indicó- subió para estar más acorde con las variaciones registradas en el nivel de precios. Las corporaciones de ahorro y vivienda -agregó- quedaron en libertad de fijar, de acuerdo con el ambiente del mercado las tasas de interés que pagaron a sus ahorradores.

En estos días -prosiguió- unas reglamentaciones nuevas reforzaron la intención de robustecer la industria constructora de vivienda popular y de crear facilidades más amplias para los adquirentes. El 22% de los préstamos otorgados dentro del sistema debe ahora ir a vivienda, cuyo precio de venta no exceda las 2.500 unidades de

poder adquisitivo constante, o sea un millón cien mil pesos, aproximadamente. Otro 24% de las colocaciones -acotó- se dedicará a unidades habitacionales con precios entre las 2.500 y las 5.000 unidades de poder adquisitivo constante, lo cual deja un 46% del total para viviendas por debajo de los dos millones doscientos mil pesos.

Hacia arriba no hay límites en el valor de la construcción -especificó-. Pero, el préstamo mayor no puede exceder de las 10.000 UPACS, equivalentes hoy a cuatro millones cuatrocientos mil pesos, lo cual impide la concentración de cuantiosos fondos en unos pocos beneficiarios.

Recordó, además, que quedó comprobado, durante los días que antecedieron a la expedición de estas normas, que hay un amplio espíritu de comprensión hacia las observaciones y sugerencias del sector privado. Todo cuanto tengan que decir en busca de un mejoramiento en la captación y canalización del ahorro es bienvenido -señaló-. Sus iniciativas -agregó- serán ampliamente estudiadas y acogidas en cuanto signifiquen una contribución al propósito de conducir a nuestro pueblo a niveles de vida más elevados.

Las opiniones de quienes se mueven en el campo financiero del ahorro y en la construcción, no sólo serán recibidas -agregó- cuando tengan a bien expresarlas, sino que las solicitaremos porque juzgamos su contribución indispensable para una pronta definición del "Plan Indicativo" de la industria constructora. Su vigencia es urgente. Lógicamente debe tener prelación, para que sus metas e implementación -prosiguió- se fijen como consecuencia de una política general de progreso, y no como secuela residual de las determinaciones adoptadas respecto a otras industrias complementarias, cuyas orientaciones se deben impartir en función de la conducta señalada para la construcción.

Terminó su exposición el Dr. Melo, manifestando que el Gobierno colombiano esperaba con sumo interés los resultados de esta Conferencia Interamericana, "en que no podrá estar ausente el principio que no hay desarrollo sin ahorro".

El señor KIMM se unió a los anfitriones colombianos en dar la bienvenida a los Delegados, haciendo constar, a la vez, que



Peter M. Kimm.

había tenido el privilegio de participar en la mayoría de las Conferencias Interamericanas.

Hizo mención, seguidamente, a la gravedad del problema urbano que afecta, en especial, a las ciudades de los países en desarrollo que están creciendo en proporciones increíbles, que de 400 millones de familias entre los años 1950 y 1975, en los últimos 25 años del presente siglo llegarán a absorber casi 1.000 millones.

Se refirió también a la problemática que están afrontando las instituciones financieras del Continente, que confronten restricciones muy severas debido al acrecentamiento, sin precedentes, de las tasas de interés.

Señaló a la inflación como la principal causa de esta coyuntura, en términos -dijo- que si este fenómeno logra controlarse, tales restricciones desaparecerán.

Reiteró, luego, su optimismo de que las medidas que se están adoptando logren salvar la actual problemática, para dotar de una vida digna, en un futuro cercano, a todas las poblaciones de los países representados en la XIX Conferencia Interamericana. Pero para ello -agregó- se requiere

de voluntad y resolución en el gran proceso nacional de toma de decisiones en el cual muchos de los Delegados presentes -acotó- tendrán posiblemente una efectiva oportunidad de participar.

Terminó haciendo constar su esperanza que el trabajo que se desarrollará en la XIX Conferencia Interamericana contribuya a "equiparnos mejor para enfrentar estas responsabilidades".



Richard S. Lawton.

El señor LAWTON comenzó señalando que el sistema de ahorro y préstamo de los Estados Unidos afrontaba una crítica situación, palpable a través de los saldos negativos, que en 1981 pueden llegar a cifras de orden de mil millones de dólares.

La causa principal de esta coyuntura atribuyó a la inflación que ha deteriorado los activos, ha incrementado las tasas de interés de las operaciones pasivas y ha generado, a la vez, una aguda y desigual competencia.

Estas circunstancias -precisó- están forzando un cambio estructural en las operaciones activas y pasivas, sin que se pueda aun saber cuántas Asociaciones podrán

soportar en el intertanto este proceso de cambios.

Desde el punto de vista de las operaciones pasivas -prosiguó- ha habido profundas transformaciones con la promoción de depósitos de extraordinaria liquidez, que han desatado una notoria competencia entre las instituciones financieras.

Indicó, además, que este proceso de transformaciones se inició en el año 1975, cuando la "Federal Reserve", dentro de las medidas de orden monetario para controlar la inflación, procedió a reducir el circulante.

El resultado de estas medidas -continuó- pudo apreciarse en las marcadas fluctuaciones de las tasas de interés, y en la mayor sensibilidad de los ahorrantes para apreciar las oscilaciones del costo del dinero; todo lo cual provocó dentro del sistema una desintermediación financiera, pues gran parte de sus recursos se vaciaron hacia nuevos instrumentos de inversión ofrecidos por instituciones antes inexistentes y no sujetas a regulación alguna.

Con todo -acotó- la actividad tiene un capital y reservas netas de 30 mil millones de dólares, respaldo más que suficiente para que el sistema pueda afrontar y salir airoso de esta situación.

Pero, indudablemente -agregó- esta coyuntura ha afectado a la capacidad operativa de las Asociaciones.

Indicó como muestra de esta falta de servicios el hecho de que frente a una demanda de viviendas de 2,5 millones de unidades anuales, las últimas estadísticas arrojan tan sólo un financiamiento de 1,2 millones de casas.

Hizo presente, además, que la mayor esperanza por ahora está en la nueva regulación recientemente dictada que permite el otorgamiento de créditos hipotecarios con tasas ajustables de interés.

Terminó expresando que la fortaleza del sistema y la decisión de sus dirigentes hará que él salga renovado y robustecido de esta crisis. Recordó, por otra parte, que por el servicio que el sistema ha prestado al país será la propia población la que exigirá a las autoridades un cambio de actitud que conlleve a otorgar a las políticas de vivienda la prioridad que se merece.

El señor MELLO OURIVIO manifestó que por tres razones hablaba con especial satisfacción en esta Asamblea Inaugural.



José Carlos Mello Ourivio.

Primero, porque desde que fue elegido Presidente de la Unión Internacional de Ahorro y Préstamo, en octubre de 1980, era ésta la primera vez en que tenía la oportunidad de dirigirse a los Delegados de Ahorro y Préstamo de América.

Segundo, porque siempre es reconfortante destacar la singular importancia que reviste el movimiento de sociedades privadas orientadas a movilizar el ahorro de millones de personas de todos los estratos sociales, para destinarlo al financiamiento habitacional. Recalcó a este efecto la importancia de utilizar el ahorro en el financiamiento de viviendas que cobijan a familias de todo el orbe, deseosas de tener un hogar propio, un techo donde protegerse y un espacio donde desarrollar su vida.

Tercero, porque esta Reunión es la expresión viva en América de un movimiento de ahorro y préstamo sólido y unido bajo la conducción y orientación de la Unión Interamericana, movimiento que también tiene sus raíces en países de economía más avanzada.

Recordó, seguidamente, la significación

que los sistemas de ahorro y préstamo de Latinoamérica tienen en el campo financiero-habitacional de sus respectivas naciones, e hizo un recuento de la tarea emprendida en el mundo desde 1775, por la actividad de ahorro y préstamo.

Destacó, luego, la importancia del intercambio de experiencias entre personas de diferentes países y la profunda repercusión social, económica y política que el ahorro y préstamo tiene en la estabilidad del Continente.

Citó, además, a la inflación como el

principal enemigo interno que representa un desafío sin igual para todas las naciones.

Señaló, asimismo, que era tarea de los sistemas alertar a las autoridades para que en la conducción de sus políticas anti-inflacionarias no desprecien el valioso instrumento que el ahorro y préstamo constituye en sí.

Terminó, en forma personal y en nombre de IUBSSA, formulando votos por el pleno éxito de la XIX Conferencia, a la cual concurría -dijo- con particular y justificado orgullo.

SESIONES PLENARIAS

El programa de la XIX Conferencia contempló la celebración de 7 sesiones plenarias, en las que se presentaron los temas, se expusieron materias de interés general, se dieron a conocer los acuerdos de las Comisiones de Trabajo, y se explicaron las operaciones de la Agencia para el Desarrollo Internacional de los Estados Unidos.

Las sesiones plenarias, con excepción de la que seguidamente se indicará, se efectuaron en el Teatro Boca Grande de la ciudad de Cartagena. La séptima sesión plenaria tuvo lugar en los salones del Hotel Cartagena Hilton de la misma ciudad.

PRIMERA SESION PLENARIA

Se llevó a cabo el martes 5 de mayo, a las 9,00 horas. Estuvo destinada a recibir los informes de la Unión Interamericana presentado por el Secretario General de la misma, Dr. Ricardo García Rodríguez, y de la experiencia colombiana, expuesto por el Ing. Eduardo Villate Bonilla.

Al iniciarse la sesión, el Presidente señor Luis Guillermo Soto hizo presente que junto a los expositores, lo acompañaba en la Mesa de Honor el señor Lauchlin Currie, distinguido economista, Asesor del Departamento Nacional de Planeación de Colombia, quien participó en la elaboración de las bases técnicas que dieron origen al Sistema de Ahorro y Vivienda en Colombia.

El Dr. GARCIA RODRIGUEZ señaló que, como ya era tradicional en estos Encuentros, el inicio de sus deliberaciones comenzaba con un informe de la Secretaría General de la Unión Interamericana, destinado a entregar una visión y algunas apreciaciones sobre la situación del Sistema Interamericano de Ahorro y Préstamo, a partir de la fecha de celebración de la última Conferencia Interamericana.

Para dar cumplimiento a esta tarea -especificó seguidamente- procedería a enfocar el tema desde tres diferentes puntos de vista:

1). Desde aquél que observa a América como un solo todo, dentro de cuyo contexto se desenvuelven los Sistemas, comprobando su realidad, su presente y su proyección futura. No parece concebible -acotó- analizar la situación de los Sistemas sin eludir a las características, al menos generales, del medio en que ellos están operando.

2). Desde aquél que corresponde a los Sistemas en sí mismos para poder constatar su evolución, sus dificultades y los avances que han experimentado en el período.

3). Desde aquél que se refiere a la propia Unión Interamericana como Institución permanente que agrupa a los Sistemas Nacionales de América y procura contribuir a su progreso, llarnándolos, entre otras vías de relación, a reunirse en estas Conferencias Interamericanas.

Indicó, a continuación, que el examen integral de la situación del Ahorro y Préstamo Americano desde los tres puntos de vista mencionados, exigía un análisis, un tiempo y una profundidad que excedían las posibilidades de tratarlo en una sola sesión. Por ello -puntualizó- esta temática seguirá analizándose durante el desarrollo de esta Conferencia, a través de los trabajos programados que se han elegido justamente en correspondencia a esta realidad. De ahí -prosiguió- "la información que proporcionaré se limitará a los rasgos más caracterizados de la situación que nos interesa destacar con respecto a los Sistemas de Ahorro y Préstamo."

En seguida, refiriéndose al período que cubre el año de 1980, recordó algunas de sus características. Señaló, por ejemplo, que el escenario económico internacional mostró signos decididamente adversos como fueron la baja en el ritmo de crecimiento de las economías de las naciones industrializadas y el aumento en esas naciones de los procesos de inflación. No



Ricardo García Rodríguez.

olvidemos -precisó- que el producto total de las naciones de la Organización Económica de Cooperación y Desarrollo ha crecido sólo en poco más del 10% en 1980, lo que implica un crecimiento equivalente a la tercera parte del crecimiento de este grupo de naciones en 1979, que ya se estimaba bastante bajo. En los Estados Unidos y en otros países de la Organización Económica de Cooperación y Desarrollo -acotó- el producto llegó a bajar en términos absolutos en el segundo semestre de 1980. Esta baja en el crecimiento de las naciones industrializadas -puntualizó- afectó severamente al comercio mundial, el cual -en términos absolutos no llegó a crecer en el año 1980, circunstancia que no se verificaba a nivel comercial mundial desde hace más de 12 años. Esta situación -continuó- tiene una particular incidencia en nuestra América Latina ya que debemos recordar que cerca del 70% de las exportaciones e importaciones latinoamericanas corresponden a las naciones industrializadas y conviene también tener presente que la evolución del grupo de naciones industrializadas determina la mayor parte de las con-

diciones de financiamiento externo para América Latina. Conviene, además, tener en cuenta -dijo- que han reaparecido en el año de 1980 características similares a la crisis de los años de 1974 y 1975, cuando se detuvo el crecimiento sostenido que se había estado produciendo en los 25 años anteriores, justamente cuando nacían y se desarrollaban en América Latina los Sistemas de Ahorro y Préstamo. En esa época -recordó- el escenario internacional mostraba un crecimiento económico sostenido en su aspecto económico, naciendo los Sistemas dentro de ese contexto de desarrollo, de optimismo y de crecimiento, circunstancias que evidentemente son distintas en el año 1980.

En lo que respecta a la América Latina, hizo presente, asimismo, que el crecimiento del producto interno bruto había experimentado una evolución más baja en 1980 que en el año 1979, pues las correspondientes tasas reflejaban un crecimiento de poco más del 50/o y del 6.30/o, respectivamente.

Mencionó, luego, al fenómeno inflacionario como otro rasgo destacado del período. Indicó sobre el particular que la inflación había continuado afectando a las economías latinoamericanas, con una tasa media calculada en 1980 para la Región en 540/o. Enfatizó, igualmente, que países como Argentina, Brasil y Perú habían sobrepasado dicha tasa media, y que sólo Guatemala y Haití presentaban una tasa inferior al 100/o anual.

En el examen del movimiento de las exportaciones e importaciones de América Latina recordó que las exportaciones subieron en valores corrientes entre 1979 y 1980 de 70.000 millones de dólares a 94.000 millones de dólares. Al aplicar una deflación de estos valores -dijo- el crecimiento en términos absolutos es apreciablemente menor, destacando que este aumento de exportaciones correspondía en más de las dos terceras partes a los países exportadores de petróleo. Las importaciones, por su parte -indicó- aumentaron de 70.000 millones a 92.000 millones de dólares, perteneciendo este aumento de las importaciones, a la inversa del fenómeno de las exportaciones, en casi dos terceras partes a los países no exportadores de petróleo. Los países no exportadores -acotó- incrementaron sus exportaciones en menos de un 200/o y aumentaron sus importaciones en más de un 300/o con un déficit en cuenta corriente del conjunto de la

Región, incrementando en más de un 300/o, llegando aproximadamente a 25 mil millones de dólares. Estas muy sucintas referencias al escenario en que nos estamos desarrollando nos sitúa -especificó- dentro de un contexto que pareciera no ser particularmente propicio para el desarrollo de nuestras actividades. Tal coyuntura -dijo- la ha podido verificar, además, nuestro propio Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo en su política de colocaciones y de captaciones, cuando trata de cumplir su rol de intermediario financiero para la vivienda. Esto nos hace pensar -puntualizó- que cuando enfocamos la coyuntura que nos afecta como sistema de financiamiento de la vivienda y de captación del ahorro, no podemos mirarla sólo con el prisma reducido de nuestra propia actividad específica, sino que debemos analizarla a la luz de toda la información y de todas las variaciones que se están mostrando en el medio en que estamos actuando y sólo así podremos hacer comparaciones válidas del tipo de problemas y del tipo de dificultades que pueden afectar a un Sistema.

Dejando de lado el escenario internacional y volcando su análisis al Sistema Interamericano de Ahorro y Préstamo en sí mismo, formuló algunas apreciaciones, haciendo presente que afortunadamente podían ellas ser muy breves, ya que la mayor parte de estos antecedentes estaba condensada en la información estadística periódicamente proporcionada por la Unión Interamericana, así como en la publicación de la misma Unión recientemente distribuida entre los señores delegados.

Luego señaló que si son correctas las cifras manejadas en estas informaciones y si los datos que se han ido proporcionando corresponden con exactitud a la realidad, "podemos ver que en nuestro Sistema Interamericano hemos tenido entre el año 1979 y 1980 una interesante variación en el volumen de ahorrantes, pero no una tan interesante relación en el manejo del crédito y en los movimientos de carteras hipotecarias y de volúmenes de ahorro. De acuerdo con esas cifras -indicó- se habría elevado en América Latina el número de ahorrantes de 32 millones a 36 millones, con un no suficiente crecimiento de los préstamos de la cartera. Los ahorros habrían subido de 19.000 millones a 21 mil millones, pero si se aplica un deflactor por la inflación producida, el volumen de

ahorros que estamos manejando no ha crecido sustancialmente y la cartera hipotecaria en términos parecidos ha subido de 20.400 millones de dólares a 23.200 millones de dólares". Richard Lawton -recordó- en su exposición de anoche señalaba también la coyuntura del Sistema Norteamericano y las variaciones que se habían producido en los volúmenes operativos y en las proyecciones del Sistema.

Estas cifras -continuó- permiten identificar ciertas características de nuestra realidad presente. En primer lugar, la obra que estamos produciendo sigue siendo eminentemente reducida en comparación con las necesidades que estamos llamados a atender. Mientras nuestras carteras experimentan los impactos de los fenómenos inflacionarios, el crecimiento demográfico, que no está afectado por correcciones numéricas, sigue aumentando real e inexorablemente en nuestros países.

En segundo lugar, el crecimiento de los Sistemas es también todavía reducido en términos generales, necesitando acelerar bastante más el proceso de aumento de su obra e incidencia.

En tercer lugar, podemos observar que en más de un país los volúmenes de asistencia financiera que han requerido los sectores privados de ahorro y préstamo han aumentado en términos sustanciales en el último año, demostrando la necesidad que han tenido las entidades privadas para equilibrar su funcionamiento, de recurrir a auxilios distintos a los propios mecanismos de captación de recursos y de otorgamiento de préstamos.

Más adelante el Dr. García puntualizó que el análisis del Sistema Interamericano de Ahorro y Préstamo no podía quedar sujeto sólo a algunos enunciados numéricos, por cuanto existen ciertas situaciones que están afectando importantemente su gestión.

Procedió a este respecto a hacer especial mención al fenómeno inflacionario. La inflación -dijo- aparece como un monstruo producto de la propia imaginación del hombre, que se vuelve contra el mismo hombre que la creó. Inventamos la moneda -aclaró- para simplificar las operaciones y tenemos una moneda que nos complica y complica al mundo entero. Esto -prosiguió- hace que vivamos muchas veces dentro de un mundo de ficción y de irrealidad en el que se comparan número pero no valores. Comparamos números que pueden haber

experimentado un crecimiento y señalamos que existen más ahorros y carteras hipotecarias numéricamente consideradas; pero si esos números que han perdido su relación con la realidad los traducimos realmente a la verdad, no estamos manejando lo mismo que manejamos antes. La inflación -continuó- es el elemento más distorsionador de las operaciones de ahorro y de financiamiento de vivienda y, aún más, nos hace perder el verdadero rol que tenemos como Sistemas de Ahorro y de Préstamo para Vivienda. "¿Cómo podemos pretender retener y aumentar los ahorros que captamos cuando a esos ahorros no los estamos ni siquiera retribuyendo con tasas que signifiquen la equivalencia de lo que se depositó? ¿Cómo pretendemos crecer cuando las carteras hipotecarias que deban ir amortizándose, en vez de devolvernos lo necesario para producir operaciones de crédito, nos están devolviendo menos de aquello que nosotros prestamos?"

Esta situación -acotó- constituye una problemática fundamental en toda la América y quizás los únicos que han podido mantener su ritmo de crecimiento con los problemas derivados de la inflación y el deterioro de los Sistemas son aquellos que están operando dentro de la América Latina bajo regímenes o mecanismos de corrección monetaria, aún a veces insuficientes para equiparar las distorsiones producidas.

Seguidamente destacó la problemática de que frente a los cambios experimentados en el respectivo contexto nacional, así como enfrente a diversos hechos totalmente diferentes a los que existían cuando los Sistemas nacieron, éstos en alguna medida han quedado carentes de la instrumentación necesaria para adecuarse a las variaciones y al contexto en que se desenvuelven.

Sobre este particular -puntualizó- aun existen Sistemas cuya capacidad operativa se encuentra constreñida a muy pocos y escasos instrumentos de acción. La sola cuenta de ahorro y el solo crédito para la vivienda crean -especificó- un esquema a veces tremendamente rígido que hace muy difícil enfrentar las coyunturas correspondientes a las variaciones económicas y a las evoluciones del contexto en que nos desenvolvemos. Los Sistemas -acotó- precisan así hoy en día reconocer la realidad actual y forjar una mayor capacidad operativa, que les permitan superar las coyunturas negativas que se les pueden presentar. Hay, cierta-

mente -prosiguió-, una profunda inquietud, confirmada y reiterada en las reuniones preliminares de esta Conferencia hace pocos días en Bogotá, por encontrar la manera de defender a los Sistemas, de poder competir realmente con el medio financiero que también entra a participar en la captación de recursos. En este campo -continuó- se observa la necesidad de una instrumentación adecuada para enfrentar estas nuevas situaciones. De allí ha surgido -continuó- la inquietud de la diversificación operacional, a fin de estudiar cuáles son las guías que puede utilizar un Sistema de Ahorro y de financiamiento de la vivienda para salvar y para superar los obstáculos que se les pueda presentar.

Enfatizó, asimismo, que la búsqueda de los elementos defensivos que permitan superar los obstáculos hay que buscarlos también en las propias entidades privadas, en su propia estructura, en su propia órbita operacional, en sus propios instrumentos. No es posible aguardar -indicó- que los recursos estatales vengan en auxilio para salvar las coyunturas que nos afectan. El enriquecimiento, el real fortalecimiento de los Sistemas -señaló- estará en la propia capacidad de las entidades para enfrentar su coyuntura y solucionar sus problemas.

Dentro de la órbita de la instrumentalización, hizo, seguidamente, especial referencia a la movilización de la cartera hipotecaria, a través de una adecuada estructura que permita desarrollar operaciones de mercado secundario de créditos hipotecarios.

Luego aludió a otro rasgo característico del medio en que se desenvuelven los Sistemas, cual es una insuficiente comprensión sobre la importancia y significación de las tareas que ellos llevan a cabo. Esta incompreensión -acotó- a veces no sólo es propia del área gubernamental o estatal, sino que paralelamente alcanza a otros sectores de la comunidad. No debería olvidarse al efecto -reflexionó- que la suerte del ahorro y del financiamiento de la vivienda es algo que afecta a todos los sectores de una comunidad social. Es un sector -prosiguió- que trasciende su propia acción y que está afectando a todos los demás, aunque ellos así no lo entiendan.

Dentro del régimen de comunicación de los Sistemas -concluyó- debe estar justamente la venta de esta comprensión indispensable en sectores públicos y en sectores privados.

Especificó, asimismo, que podría por

cierto agregarse a estos rasgos, actualmente presentes en el Sistema Interamericano, muchos otros más, pero creo -dijo- que ellos van a ser materia de nuestras conversaciones en esta XIX Conferencia.

Al término de su exposición, el Dr. García procedió a examinar el tercer ángulo a que inicialmente se refiriera, relativo a la propia institucionalidad de la Unión Interamericana.

Precisando que en este campo haría sólo reflexiones muy breves, comenzó recordando que la Unión Interamericana era la institución de todos los presentes. Ella -indicó- procura, en la medida de sus posibilidades y capacidades, responder a todas estas inquietudes que detecta y a todos estos hechos que está verificando en el contexto general del Sistema Interamericano. No corresponde -prosiguió- detallar la obra que la Unión está ejecutando, pues su labor está relatada en la memoria de nuestras actividades que ha sido puesta a disposición de todos los delegados y corresponderá en la Asamblea de la Unión de hoy día en la tarde detenerse en ella.

Sin embargo -especificó-, quiero sólo destacar un aspecto. Esta Conferencia ha sido estructurada, tratando de abrirnos a todos los horizontes del mundo que pueden ilustrarnos sobre la mejor forma de enfocar nuestras realidades. Por eso -señaló- tendremos la oportunidad de escuchar en estos días a personas de fuera de nuestro continente que nos aportarán visiones distintas y que nos ayudarán a enriquecernos más allá de nosotros mismos. Hemos centrado, además, esta Conferencia -indicó- en el análisis de cuatro temas, a través de los cuales procuramos respondernos en alguna medida a cuatro aspectos fundamentales de la problemática que enfrentamos, para poseer conciencia clara de que no estamos omitiendo ninguno y que la Unión Interamericana podrá recoger de esas explicaciones y acuerdos, las materias en las cuales deberá poner mayor énfasis en su gestión y en su trabajo. Estamos viendo también -prosiguió- qué posibilidades se presentan para una diversificación operacional que ayude a superar dificultades presentes y a proyectar los Sistemas en una nueva etapa de desarrollo y estamos deteniéndonos en la relación con la producción de vivienda, con la construcción, con la oferta de vivienda para realmente compenetrarnos muy pragmáticamente de la obra que queremos hacer, co-

mo asimismo en la relación con los gobiernos que necesitamos entiendan lo que debe dejar de regularse para que las instituciones puedan funcionar bien y crecientemente.

La expresión de esta Conferencia Interamericana -continuó- es absolutamente consecuente con las realidades que estamos verificando y con la misión que la Unión Interamericana, con ustedes, desea cumplir.

Por último, aprovechó la oportunidad para esclarecer criterios sobre un determinado punto.

A este respecto, hizo referencia a algunas expresiones vertidas en las sesiones preliminares a la Conferencia, relativas a que los Sistemas de Ahorro y de Financiamiento de la Vivienda se encuentran en una gran crisis para sobrevivir y para seguir existiendo. Quiero, con toda honestidad -acotó- rechazar tal aseveración. Categóricamente rechazo -especificó- la posibilidad de que los Sistemas de Ahorro y de Financiamiento de la Vivienda puedan dejar de existir, porque sería desconocer la realidad absoluta de nuestra composición nacional e internacional. La vivienda es un elemento de la comunidad social que nadie ni nunca podrá detener en su producción y en facilitar su acceso a los distintos sectores de la población. La vivienda -continuó- es un bien que trasciende su propia realidad física para constituirse en un presupuesto indispensable de toda la programación de salud, de educación, de familia, de orden, de moral, de higiene y de desarrollo.

Si fomentamos el ahorro y promovemos la vivienda -puntualizó- estamos actuando en dos polos vitales para cualquier sociedad constituida. No podríamos aceptar la posibilidad de que frente a esta necesidad y frente a la importancia de esta gestión, quienes tienen por misión justamente llevarla a cabo pudieran dejar de sobrevivir. La problemática que tenemos -continuó- puede ser todo lo compleja que queramos, podemos tener todas las dificultades que queramos enumerar, pero la razón de existencia de estas instituciones y de esta obra no puede cesar y tendrá que ser la conjunción de las voluntades de todos la que permita superar esas coyunturas. Luchemos por la instrumentalización que necesitamos; luchemos por poder actuar aún en contra de las dificultades económicas y de las distorsiones que están experimentando las realidades nacionales; luchemos por corregir esas distorsiones; luchemos por abrir realmente la accesibilidad a la vivienda.

Pero no podemos suponer -prosiguió- que esa lucha no terminará con éxito, porque la razón que hay tras ella es profunda y absolutamente imprescindible para toda sociedad, para toda comunidad nacional que desea realmente ser tal; y no nos amparemos en la ficción de que los Estados son algo distinto y separado de todos nosotros, pues los Estados no son sino la organización de nosotros mismos. De este modo, las soluciones, la manera de enfrentarlas, los instrumentos que deben crearse, tendrán que salir fundamentalmente de nosotros, como participantes de la comunidad. En consecuencia -acotó- rechazo la posibilidad de que la sobrevivencia esté en juego. Acepto la responsabilidad que tenemos todos para que real y efectivamente ganemos la batalla que tiene que darse para superar las dificultades de hoy, y creo que eso es factible. Reitero, como se señalara ayer en la Asamblea Inaugural, que lo fundamental es la voluntad de hacer, y pienso que la presencia de ustedes acá, su venida desde distintos países de la América a esta cita en Cartagena, dejando tras de sí distintas realidades y problemas, unos más y otros menos, representa un claro compromiso de que están realmente dispuestos a superar las situaciones adversas que nos puedan comprometer.

Al finalizar su intervención, el Dr. García reiteró su confianza de que la XIX Conferencia constituya una demostración más de la vitalidad del Sistema Interamericano, de su decisión de superar cualquier problema y de su reafirmación más exacta de que será imposible que deje de sobrevivir, de actuar y de servir para el bienestar de la América, para la solidez de la familia Americana y para el fortalecimiento de la paz en los países.

El Ing. VILLATE agradeció la oportunidad que se le brindaba de exponer la experiencia del sistema colombiano de ahorro y vivienda y del mecanismo de corrección monetaria que en él se aplica.

Seguidamente enfatizó acerca de las características que encierra la necesidad de vivienda, y que han de tenerse en cuenta cuando se trata de formular soluciones, señalando al efecto que:

a) Es universal, pues la vivienda es una necesidad de todas las familias, cualquiera sea su nivel de ingreso, y de todos los paí-

ses, cualquiera sea su nivel de desarrollo;

b) Es creciente, ya que en la medida en que la población aumenta, y se acelera el proceso de urbanización de los países, la necesidad de vivienda se incrementa. Agregó que tal aserto se confirma observando tan sólo a países como Gran Bretaña y Estados Unidos que con sistemas de ahorro y préstamo para vivienda organizados desde hace más de 150 años, no han logrado aún resolver el problema habitacional que continúa siendo una necesidad vigente.

Destacó, por otra parte, que en la generalidad de los casos, la vivienda requiere financiación a largo plazo, en términos acordes con las características del ingreso familiar de los adquirentes.

Precisó, asimismo, que no es posible analizar el problema habitacional sin definir previamente qué se entiende por déficit de vivienda. Recordó que al respecto existen varios conceptos que no son simplemente los que distinguen el déficit cuantitativo del cualitativo, sino que difieren radicalmente en cuanto a la esencia misma del concepto, dado que parten de premisas y enfoques diferentes. Así -agregó-, para el urbanista existe déficit cuando el número de familias es mayor que el número de unidades existentes en un momento dado, al paso que para el economista, el déficit está íntimamente ligado con un precio y sólo en relación con éste puede saberse si existe o no. Dicho en otros términos -puntualizó- para precios muy altos el déficit sería menor, al paso que para precios muy bajos el déficit sería muy grande, porque todo el mundo desearía vivienda, tendría acceso a ella y podría incluso aspirar a tener más de una. Otro concepto -especificó- que tiene que ser aclarado para poder referirse al déficit de vivienda es el de vivienda misma. Sobre éste tampoco hay acuerdo -acotó- sino que por el contrario, existe una amplia gama de definiciones. Para algunos -agregó- vivienda y techo son equivalentes, para otros, por contraste, la vivienda, para llamarse tal, debe constar de una serie de elementos que brinden comodidad y representen un hábitat grato.

Según sea la definición de déficit que se adopte -especificó- se puede hablar o no de déficit cuantitativo existente. Igualmente, dicho déficit -señaló- dependerá del concepto de vivienda que se acoja. Si techo y vivienda son equivalentes -prosiguió- cualquiera que sea el material y el propietario del techo, se podría afirmar que en el caso colombiano no existe un déficit habitacional.



Eduardo Villate Bonilla

Por otra parte -señaló- es necesario establecer cuáles son las necesidades futuras de vivienda, originadas por la formación de nuevas familias. Si tomamos los datos relacionados con nuestro país -prosiguió- referentes a la formación de nuevas familias en las poblaciones mayores de cincuenta mil habitantes, que es lo que se podría considerar como demanda urbana, encontramos que al crecimiento de la población se suma el proceso migratorio. De acuerdo con lo anterior, y basados en los datos oficiales del Departamento Nacional de Estadísticas, se tendría -consignó- que sólo en la década de los años ochenta, que ya estamos recorriendo, sería necesario construir en nuestro país 1.533.000 viviendas para atender la necesidad de albergue para las nuevas familias.

Si como se mencionó anteriormente -agregó- en términos de techo es probable que no exista déficit alguno; en términos de lo que muchos de nosotros consideramos una vivienda adecuada en un sitio igualmente adecuado, el déficit puede llegar a ser muy grande. Tomando una definición inter-

media, que permita identificar como vivienda inaceptable una unidad de muy poco espacio por persona, sin divisiones ni facilidades sanitarias ni otros servicios esenciales y fabricada con materiales no durables o provisionales, nos llevaría -indicó- a establecer un déficit actual del orden de 600.000 unidades.

Continuó expresando que la construcción representa un sector importante de la economía, que abarca desde las obras públicas y de infraestructura hasta la vivienda urbana con sus equipamientos complementarios.

Indicó, seguidamente que, por lo tanto, la vivienda implicaba sólo una parte del sector construcción que, además de jugar un papel importante en la economía, constituía uno de los gastos más significativos en relación con el ingreso de las familias.

Innecesario parece -agregó- subrayar que un programa habitacional para satisfacer de manera modesta las necesidades de vivienda de nuestro país, acompañado con la provisión de infraestructura adecuada en materia de vías y de otros servicios, le imprimiría sin la menor duda un gran impulso a la economía en general. Muy probablemente -acotó- aparecerían cuellos de botellas que tendrían que ser superados, especialmente en la producción de materiales de construcción y en el suministro de mano de obra especializada, tal como ocurrió al iniciarse el sistema en 1972. Pero, en cambio -prosiguió- se ofrecerían grandes oportunidades de empleo para la mano de obra menos calificada que es la que demanda en mayor volumen el sector de la construcción.

Señaló más adelante que la experiencia derivada del impacto del sistema de ahorro y vivienda, en el período comprendido entre 1973 y 1980, permite afirmar que por cada mil metros cuadrados de construcción se proveen empleos directos para 28 personas, sin contar, desde luego, los indirectos que genera la actividad, tanto en el sector industrial como en el de financiamiento y servicios.

Por lo anterior -concluyó- un aumento en el inventario de las viviendas en el país no solamente serviría la necesidad inmediata y urgente de carácter social al mejorar de manera directa el nivel de vida, sino que serviría como un motor del crecimiento e importante generador de empleo adicional. Consecuencialmente -indicó- permitiría la superación del sector de menores recursos, incorporándolos al grupo de demanda efec-

tiva, disminuyendo por lo tanto la necesidad de subsidios. De esta manera -prosiguió- el sistema llega en forma inmediata al sector de menores recursos, no por medio del crédito, sino a través del empleo.

Refiriéndose al ahorro recordó que era un tema que ha sido tratado con profundidad por los más connotados economistas. Se le ha definido -especificó- como la diferencia entre los ingresos y los consumos. El ahorro empresarial se mide -agregó- por el aumento de los activos financieros y su comparación con el aumento en el valor de los activos físicos; en tanto el ahorro no empresarial o ahorro personal -acotó- ha tenido en la mayoría de los países la vocación natural de financiar la construcción urbana, principalmente la de vivienda, a la vez, que el ahorro público ha sido precisamente la fuente de financiamiento de las obras de infraestructura.

Dentro de un sistema de economía mixta como el nuestro -señaló-, le corresponde al Estado la función de orientar la canalización de los recursos provenientes del ahorro nacional, con el fin de buscar el adecuado equilibrio que permita obtener un crecimiento estable de la economía.

Evocando el período de gestación del sistema de ahorro y vivienda de Colombia hizo presente que, la motivación para su creación en 1972, no fue únicamente la de estimular el ahorro per se, ni la de suministrar vivienda popular a bajo costo, sino la aceleración de la tasa agregada de crecimiento de la economía. Señaló seguidamente que el sistema de ahorro y vivienda era consecuencialmente una parte integral del plan macroeconómico del Gobierno para promover el crecimiento bajo condiciones de estabilidad.

Recordando las condiciones imperantes en Colombia en los años 1971 y 1972, señaló que se identificaron y eligieron como líderes dos sectores: el de las exportaciones y el de la edificación urbana. El primero -acotó- estaba recibiendo un estímulo adecuado y crecía constantemente, en especial, en productos diferentes al café. El segundo, el de la edificación urbana -precisó- se encontraba estancado desde hacía muchos años. El valor agregado en construcción urbana -dijo- se acercaba apenas al 10% del producto interno bruto. Por otra parte -puntualizó- se creía que la demanda represada era grande; que con el rápido crecimiento urbano la industria podría contar para su desarrollo con una demanda

agregada mayor; que la construcción proveería empleo especialmente para mano de obra no calificada, ayudando al proceso de movilidad; que el componente importado de la construcción era, y continúa siendo, muy bajo, y que se obtendrían beneficios al aumentar la oferta de vivienda, por el hecho de ser ésta un componente básico del nivel de vida.

Haciendo un diagnóstico de la situación hizo presente que, la causa principal del precario desempeño del sector construcción parecía hallarse en una financiación inadecuada, manejada principalmente por una sola institución, que obtenía fondos limitados, mediante la colocación de papeles con tasas de interés muy bajas, a veces negativas en términos reales.

El mismo diagnóstico anterior -acotó- sugirió la siguiente solución: si del presupuesto nacional no podía disponerse y se pretendía aumentar el flujo de fondos destinados a la edificación, era necesario atraer hacia este sector el ahorro privado. Por otra parte -agregó- se consideró que para préstamos hipotecarios, necesariamente de largo plazo, era difícil mantener un flujo estable de ahorro, bajo condiciones impredecibles en cuanto a la tasa de inflación. Se estudió en ese entonces -dijo- la modalidad de financiación con tasa de interés variable, sobre la cual existía una larga experiencia en Inglaterra y cuya aplicación estaba siendo considerada en los Estados Unidos. El estudio -continuó- mostró que estas tasas están ligadas a las del mercado y no a los precios, razón por la cual se produce un rezago en su interrelación con los salarios. Así, tras un proceso de análisis y eliminación, se llegó al sistema de ahorro y vivienda de valor constante, el cual ofrecía la posibilidad de un ajuste automático con respecto a las variaciones en la tasa de inflación, que son las que determinan los incrementos salariales y las que permiten mantener tasas de interés positivas. Para llevar a cabo estos ajustes -agregó- se ideó un mecanismo consistente en la creación de una unidad de medida denominada desde entonces unidad de poder adquisitivo constante, UPAC, que venía a ser algo así como una nueva moneda, cuyo valor en pesos corrientes dependía de la inflación. La contabilidad del sistema -continuó- se llevaría en UPAC y sobre las sumas corregidas se aplicarían tasas de interés bajas, pero positivas.

Prosiguió señalando que, por medio de dos decretos del Ejecutivo, con base en

facultades especiales otorgadas al Presidente de la República por la Constitución vigente en ese entonces, se creó la estructura legal para un sistema que sería operado por sociedades por acciones, que captarían el ahorro en base a la corrección monetaria y harían préstamos a mediano y largo plazo con garantía hipotecaria, sujetos también a dicha corrección. Con el objeto de acelerar el proceso -agregó-, se permitió a los bancos comerciales adquirir hasta el 30% del capital de las nuevas entidades, y suministrar inicialmente a éstas el personal y locales para iniciar operaciones. Así nació el sistema -continuó- a fines de 1972 y tomó rápidamente impulso, logrando en el año de 1973 unos 60.000 depositantes cuyos ahorros sumaban cerca de 4.400 millones de pesos, equivalentes a unos 200 millones de dólares. Existían al finalizar dicho año de 1973 -acotó- diez corporaciones de ahorro y vivienda con sucursales en las principales ciudades, que manejaban una suma importante y creciente de ahorros y de préstamos. En otras palabras -dijo- en sólo el corto lapso de un año se había establecido firmemente el sistema.

Reconoció, seguidamente, que fue la corrección monetaria el factor fundamental para el crecimiento de los ahorros y de los préstamos, con una mecánica sencilla orientada y dirigida por esa moneda teórica que es la UPAC.

Por otra parte, recordó que pudo comprobarse que a largo y mediano plazo los ingresos crecen en una velocidad superior o por lo menos igual a la de los precios.

Señaló, asimismo, que la corrección monetaria permitió establecer el equilibrio necesario para hacer factible la captación de recursos a corto plazo y su colocación a largo plazo, en una economía afectada por la inflación. Igualmente -precisó- la corrección monetaria restauró el principio de equidad entre el ahorrador y el usuario del crédito, corrigiendo la situación injusta anterior en que el usuario del crédito resultaba subsidiado por el ahorrador, dado los bajos intereses reconocidos a este último.

Prosiguió mencionando que muchas más son las características ventajosas que presenta la corrección monetaria o indexación, además de las ya citadas, pero en aras de la brevedad se limitó a llamar la atención sobre la forma en que la corrección monetaria permite la ampliación del mercado de vivienda. Señaló al efecto que todos están de acuerdo en que el mercado depende en una

forma sustancial del valor de la cuota de amortización mensual, especialmente durante los primeros años del préstamo, y ésta depende, a su vez, de la tasa de inflación prevaleciente durante el mismo período, que es la determinante del costo financiero.

Reiteró, además, que defender la corrección monetaria como una manera de reconocer la inflación, no significa defender la inflación. La estabilidad en el valor del dinero -acotó- sigue pareciéndonos el ideal, pero si ella no es posible, la corrección monetaria es un sistema para sobrevivir con la inflación. Los numerosos ejemplos de países -prosiguió- que aún no han tenido corrección monetaria y continúan experimentando inflación galopante, deberían servir como ilustración para aquéllos que sostienen que la ausencia de la corrección monetaria sería suficiente para prevenir la inflación. Dada una determinada situación inflacionaria -insistió- la corrección monetaria ofrece una solución mejor que las tasas de interés variables y más aún, que las tasas de interés fijas. En síntesis -indicó- la experiencia colombiana suministra material suficiente para aquellos que deseen estudiar alternativas para el manejo de sistemas de ahorro a corto plazo y préstamos a largo plazo para la financiación de vivienda.

Terminó su exposición ilustrándola con cifras estadísticas. Consignó sobre el particular que al cierre de 1980, de un total de depósitos superior a los 83.000 millones de pesos, apenas un poco menos de la mitad significan captación de nuevos depósitos, correspondiendo el resto a corrección monetaria. Pero más impresionante que lo anterior -especificó- es que si se expresa la captación de depósitos nuevos en términos de pesos constantes de 1972, la cifra total de captación llega apenas a 7.800 millones de pesos. Parece irónico -acotó- que el principal obstáculo para entender el sistema de ahorro y vivienda con corrección monetaria es la misma ilusión monetaria, causada por la inflación.

A pesar de lo anterior -prosiguió- no cabe duda que el sistema ha contribuido al aumento general del ahorro, debido a que creó una conciencia sobre las tasas positivas de interés, lo cual ha hecho que éstas mantengan en la actualidad una relación con el aumento de precios, en comparación con la práctica anterior al sistema de valor constante en que las tasas de interés negativas eran la regla y no la excepción.

Recordó asimismo, que desde los prime-

ros días, a partir de la creación del sistema de valor constante, la construcción experimentó un gran impulso, aumentando las licencias de edificación por encima del 30 por ciento el primer semestre de 1973 con relación al segundo semestre del año anterior. De nuevo -continuó- en el primer semestre de 1974 crecieron también en más del 300% con respecto al primer semestre de 1973. Pero, a falta de un crecimiento sostenido de los recursos -señaló-, pasada esa primera época cuando operó plenamente la corrección monetaria, la inversión total en construcción se redujo, especialmente en 1975 y desde entonces ha representado entre un uno y un dos por ciento del producto nacional bruto. En cifras -dijo- se han financiado unos 20 millones de metros cuadrados, equivalentes a unas 160.000 viviendas, o sea, un promedio de casi 20.000 soluciones anuales.

Consignó, también, que el ahorro manejado por las corporaciones de ahorro y vivienda supera los 107.000 millones de pesos, equivalentes a más de dos billones de dólares. Están vinculados a él -continuó- más de un millón trescientos mil depositantes y entre adaptación nueva y recuperación de cartera se dispone en el presente año de aproximadamente 600 millones de pesos semanales, equivalentes a once millones de dólares para financiar nuevas construcciones.

Otra lección que debiera extraerse de la experiencia colombiana -precisó- es la conveniencia de tener un organismo de reglamentación y promoción para la supervisión del sistema. El período de mayor crecimiento del sistema -acotó- coincidió con el período en que tal organismo existió en Colombia. Cuando la Junta de Ahorro y Vivienda fue eliminada y sus funciones asumidas por la autoridad monetaria central, el ahorrador recibió menos protección y el ahorro menores incentivos. Se impusieron altos encajes y se mantuvo la corrección monetaria por debajo de la inflación. Es indudable -continuó- que las políticas de ahorro y vivienda deben atenerse al control monetario, pero con un cierto grado de autonomía.

Lamentó, además, que a la corrección monetaria se le haya impuesto un tope, que empezó en el 170% y hoy en día es del 21 por ciento anual, siendo este aspecto la mayor distorsión introducida al sistema de valor constante, que como consecuencia ya no lo es, pues de constante -dijo- sólo le

queda el nombre.

Lamentó, asimismo, que las medidas monetarias para controlar la inflación hayan afectado con severidad al sistema UPAC. Especificó, al respecto, que la contracción monetaria ha repercutido en forma de encajes, que han tenido valores muy por encima de los niveles técnicamente razonables para atender las necesidades de liquidez.

Reiteró, asimismo, que el ahorro es por definición anti-inflacionario y se lamentó que no haya tenido un tratamiento consistente, ni desde el punto de vista de medidas monetarias, ni en el tratamiento fiscal. Ojalá -expresó- las experiencias que escuchemos durante esta Conferencia iluminen el camino para tomar el rumbo acertado en estas materias.

Terminó su exposición enfatizando en la necesidad de contar con una política habitacional de largo plazo. No es posible -agregó- ni se puede pretender diseñar políticas sensatas en materia de desarrollo urbano, ahorro y vivienda en las plazas y foros públicos con ánimo exclusivamente electoral. Las políticas a largo plazo, sobre aspectos tan trascendentes como la vivienda requieren un plan, así sea francamente modesto como el aquí esbozado y no pueden reali-

zarse en un lapso tan corto como un período Presidencial.

Considero, por tanto -acotó-, que un programa sobre vivienda y su financiación, vale decir la captación de los recursos y su colocación entre los usuarios, debe ser un compromiso del país, inmodificable, cualquiera sean las circunstancias o los cambios políticos que pudieran llegar a presentarse. Prosiguió indicando que la vivienda necesariamente, por las características que tiene, es un tema que toca directamente e interesa a toda la colectividad. Es por eso -señaló- que no puede pensarse en una plataforma política o en un plan de desarrollo que no contemple y formule diagnósticos y soluciones sobre el mismo, tal como sucede con otros sectores como la salud y la educación por ejemplo, que tienen características similares al de la vivienda, dado que constituyen necesidades igualmente universales y crecientes.

Reconoció, por último, que diseñar una política de vivienda no era tarea fácil. Sin embargo, expresó su confianza en que en el curso de la XIX Conferencia puedan encontrarse experiencias orientadoras que conduzcan al logro de una adecuada política de vivienda.

SEGUNDA SESION PLENARIA

La Segunda Sesión Plenaria se celebró en la mañana del martes 5 de mayo, inmediatamente después de la Primera Sesión Plenaria. Durante ella el señor Schinichi Ichimura hizo un documentado análisis sobre el ahorro y el financiamiento de la vivienda en el Japón.

El señor ICHIMURA mencionó diez factores principales que han contribuido al rápido crecimiento de la economía japonesa: la alta tasa de acumulación de capital privado; elevada propensión al ahorro; mano de obra con buen nivel de educación; rápido aumento en la productividad agrícola; tecnología importada y mejoras en la

propia; desarrollo adecuado de la composición industrial; burócratas capaces y colaboración con la empresa privada; lealtad de grupo por parte de los empleados; desempeño positivo de los bancos, unido a una estrecha relación con la empresa privada, y, finalmente, estabilidad política.

Hizo resaltar, por otra parte, que en su

país el ahorro interno incidió decididamente en la elevada tasa de formación del capital con relación al P.N.B. Consignó al efecto que dicha tasa alcanzó al 30,8 en el período 1976-1979, en circunstancias que la misma tasa ascendió en igual período al 22,3 en Francia, 21,5 en Alemania, 18,2 en el Reino Unido y 17,4 en Estados Unidos.

Destacó, además, la estabilidad del ahorro del Gobierno, y la predominante importancia que ha tenido el ahorro de las familias unido al de las organizaciones sin ánimo de lucro.

De ahí -señaló- que para analizar el acelerado crecimiento económico del Japón de la Post Guerra deba prestársele especial atención al factor ahorro. Recordó, además, que la participación del ahorro en las tres áreas indicadas presentaban, en los últimos años, tasas negativas en Estados Unidos y en el Reino Unido.

Especificó, seguidamente, que si bien las causas del crecimiento del ahorro en su país es objeto de polémica entre los economistas, podía atribuirse dicho acrecentamiento a las siguientes circunstancias: la tradición étnica japonesa que pone especial énfasis en el trabajo y el ahorro; la aspiración de sus habitantes de lograr paulatinamente una vida mejor, y el hecho de que a un mayor ingreso sigue, paralelamente, una tasa mayor de ahorro.

Especificó, también, que los móviles que inducen al ahorro son variables, depende del ingreso familiar, y cambian entre los diferentes grupos y edades, de las áreas rurales a las urbanas o entre profesiones.

Precisó, asimismo, que la tendencia actual es la de acumular ahorro destinado a formar reservas para la vejez, pero que, tomado globalmente, puede aquél ser motivado por muchos otros factores.

En cuanto a la forma de ahorro personal indicó que predominaba el depósito en dinero efectivo, seguido de otras modalidades menos importantes que en los Estados Unidos, tales como seguros, pensiones de jubilación y títulos valores.

En la captación de ahorros -acotó- se distinguen los bancos privados y las oficinas de ahorro postal, las cuales han alcanzado casi el mismo volumen que el de los bancos comerciales.

Hizo presente, además, que la competencia entre las instituciones financieras está regulada por el Ministerio de Hacienda. Sin embargo -recordó-, al ahorro postal se le permite pagar una tasa más alta de interés,



Expositor Schlnichi Ichimura.

protección que podría explicar el alto grado de desarrollo de las instituciones que operan en este campo.

Puntualizó, también, que la población japonesa se ha ido haciendo cada vez más sensible a las tasas de interés que las respectivas instituciones pueden ofrecer, así como a la seguridad del capital que prima sobre el factor liquidez.

Entre los problemas para el financiamiento habitacional mencionó la aguda escasez de viviendas y el elevado costo de las mismas. A lo menos en forma pronunciada no se ha despertado todavía -agregó- el deseo de tener casa propia.

Las condiciones de la vivienda rural -consignó- no son insatisfactorias, habiendo logrado ser propietarios el 80% de las generaciones mayores, quienes han utilizado para estos efectos un préstamo hipotecario.

Recordó, también, que los préstamos para vivienda en el Japón comenzaron a ser significativos al establecerse la Corporación de Préstamos para Vivienda en 1950. Los bancos comerciales -acotó- empezaron a otorgar préstamos para vivienda apenas en 1961. Sin embargo -señaló-, después de

1965 aumentó el volumen de préstamos para viviendas, siendo reemplazada la copiosa participación de préstamos del Estado por los créditos otorgados por los bancos privados.

Entre las instituciones que más se han distinguido en el financiamiento habitacional citó los bancos de las ciudades, los bancos regionales, los bancos de comisiones de confianza o de fideicomiso, cuya participación en 1977 fue, respectivamente, 16,3, 14,2 y 7,2o/o.

Mencionó, también, las instituciones financieras para la pequeña industria, incluidas las Cajas Mutuales de Ahorro y los Bancos de Crédito, cuya participación en el ya citado año 1977 alcanzó a 7,4 y 10,7o/o, respectivamente.

A esa lista agregó a la Federación Nacional de Asociaciones Laborales de Crédito y la Corporación de Préstamos para Vivienda, precisando que su participación en 1977 había ascendido a 4,4 y 6,6o/o respectivamente. Destacó, asimismo, que el volumen total de préstamos para vivienda había aumentado entre 1965 y 1980, de 21,4 trillones de yens a 149,7 trillones de yens.

Atribuyó este significativo crecimiento a la nueva política seguida por el Gobierno del Japón, cuyas principales medidas pueden condensarse en los siguientes aspectos: ampliación del límite máximo de volumen de préstamo, liberación de las restricciones relativas a los ingresos de los prestatarios, especiales y bajas tasas de interés para

préstamos de vivienda de largo plazo, abolición del requisito de depósito previo, promoción de los fideicomisos y de la compra de certificados bancarios, levantamiento de varias condiciones existentes con anterioridad en el campo de las garantías solidarias, establecimiento de sistemas especiales de garantía por parte de las compañías de seguro contra daños y de las "compañías de garantía de préstamo", conformación a partir de 1971, de bancos especiales para préstamos de vivienda como instituciones subsidiarias de los bancos comerciales, exención tributaria a los ahorros destinados a la vivienda, extendiéndose la misma franquicia, a contar de enero de 1978, a los préstamos otorgados para la construcción o compra de viviendas.

Comparando el régimen de préstamos para vivienda en el Japón con el vigente en otros países, precisó: Primero, en los Estados Unidos, el Reino Unido y Alemania existen instituciones de ahorro especializadas en préstamos para vivienda, las cuales desempeñan un importante rol. En el Japón, en cambio, son precisamente los bancos comerciales quienes realizan una significativa labor en este ámbito. Segundo, son más o menos similares las tasas de interés a largo plazo, con excepción de las corporaciones inglesas para la vivienda que reciben un trato más favorable.

Terminó el señor ICHIMURA expresando su complacencia de participar como expositor en la XIX Conferencia Interamericana.

TERCERA SESION PLENARIA

La Tercera Sesión Plenaria se celebró en la mañana del miércoles 6 de mayo, y estuvo destinada a recibir las exposiciones de los señores William Cleve Brown y Tom J. Hefter sobre "el ahorro y el financiamiento habitacional en los Estados Unidos", ilustrando el señor Hefter su presentación con diapositivas.

El señor BROWN comenzó sus palabras esclareciendo que en su exposición no pretendía entregar una enseñanza sobre los caminos más aptos para acrecentar el ahorro, pues estaba más bien dirigida a provo-

car o generar entre los delegados un intercambio de ideas.

Seguidamente, señaló que incursionaría en el área propia de los recursos para dejar al señor Tom J. Hefter la labor de examinar

el mercadeo con los distintos métodos que al efecto se emplean.

Precisó, luego, que existía una gran similitud entre los sistemas latinoamericanos de ahorro y préstamo y el de los Estados Unidos. Unos y otros -acotó- reciben recursos del público para prestarlos a las familias con el fin de que adquieran su propia vivienda; unos y otros -prosiguió- no exigen tener la calidad de ahorrantes para optar a un préstamo habitacional, a la vez que ninguno de los sistemas de ahorro y préstamo de América emplea normalmente el método de ahorro contractual como medio para atraer recursos.

En definitiva -señaló- unos y otros actúan como intermediarios financieros entre el sector proveedor de fondos y el sector que los absorbe o emplea.

Haciendo referencia a la estructura jurídica de las instituciones financieras, destacó que primaba el régimen mutual, aun cuando reconoció que en estos últimos años se observa una tendencia de configurar las entidades bajo la forma de sociedades por acciones.

En seguida se preguntó: ¿qué está sucediendo en los Estados Unidos?; ¿cuál es el promedio de sus ahorrantes en las Asociaciones?; ¿qué hacen los gerentes de las mismas y los encargados del mercadeo para afrontar la competencia, para mantener sus ahorros o para hacer que nuevos grupos se incorporen?

Recordó sobre el particular, las palabras del señor Norman Strunk, pronunciadas no hace mucho, que expresan: "Para sobrevivir toda actividad requiere realizar una función económicamente viable junto con ejecutar tal función con eficacia y energía. La actividad de ahorro y préstamo ha demostrado una larga e innegable habilidad y experiencia para atraer ahorros hacia el financiamiento habitacional. Nosotros continuaremos en esta senda, mejor que cualquier otro competidor, cumpliendo una tarea de relevante significación social y económica, como es la de proveer financiamiento para vivienda"

A continuación, hizo presente que la inflación ha constituido en los Estados Unidos un fenómeno provocador de cambios, especialmente en la actividad de ahorro y préstamo, que ha afectado tanto su estructura como la gama de servicios ofrecidos.

Uno de los efectos más inmediatos de la inflación -dijo- ha sido la creciente alza de las tasas de interés, que desencadenó, a su



Expositores Tom J. Hefter y William Cleve Brown.

vez, una masiva competencia por los recursos, transformando a los ahorrantes de largo plazo en inversionistas de corto plazo. Los ahorrantes -prosiguió- ya no se contentan con una tasa de interés del 5 ó 5,50/o anual, y de ahí que los depósitos en cuentas de ahorro hayan declinado en 1980, del 63 al 450/o, en tanto que, en el mismo año, los fondos invertidos en instrumentos de corto plazo crecían del 36 al 540/o.

Entre los nuevos instrumentos de ahorro, que representan el mayor competidor que se haya tenido memoria, destacó a los fondos mutuos que ofrecen una alta tasa de interés, que ni a los bancos comerciales ni a las asociaciones les está permitido ofrecer. El inversionista -agregó- coloca sus fondos donde un corredor, quien acumula las distintas partidas recibidas para adquirir con ellas, después de negociar una alta tasa de interés, certificados de depósito de elevadas sumas, de un millón de dólares o más. Estos certificados de depósito -prosiguió- pueden venderse en el mercado del Eurodólar, cuyas tasas de interés gozan de un coeficiente mayor al de cualquier mercado local. El negocio para el corredor -especificó- está en

el diferencial de intereses que recibe entre lo que paga a los inversionistas locales y lo que le abona el mercado del Eurodólar.

Otro motivo de distorsión -señaló- es la adquisición a lo largo de todo el país, de los bonos para vivienda, por parte de bancos hipotecarios y compañías inmobiliarias, de lo cual podría resultar un peligroso control del área habitacional, en directo detrimento de la independencia o autonomía de los proveedores de recursos para el financiamiento de viviendas. Esclareció, además, que por ser reciente esta nueva forma de operar, no era posible, por ahora, medir sus efectos.

Indicó, asimismo, que otro gran competidor era el propio Gobierno con sus bonos del Tesoro que ofrecen ventajas adicionales, tales como liberaciones impositivas estatales y locales, y la venta de dichos instrumentos bajo la par, con lo cual la rentabilidad de los mismos aumenta.

Todo esto ha significado -prosiguió- que nuestras asociaciones estén recolectando menos ahorro, y de ahí -continuó- que la actividad esté bregando por obtener más incentivos para contribuir a aliviar este proceso.

Por otra parte -agregó- puede observarse que los depositantes siguen la tendencia de adquirir certificados del mercado monetario, certificados con tasa variable de interés y certificados JUMBO que requieren de una inversión de a lo menos US\$ 100.000 y cuya tasa de interés no está sometida a ninguna regulación.

Acotó, asimismo, que especial atención se estaba dando tanto a los programas de ahorro para jubilación, identificados en las cuentas individuales de ahorro que cubren estas expectativas, como a la colocación de valores hipotecarios en compañías de seguro que atienden planes de pensiones, a la vez que las grandes entidades de ahorro y préstamo están tratando de competir en el mercado del Eurodólar.

Haciendo mención a las sucursales de orden internacional -dijo- que ellas, desde hace siglos, constituían una realidad. Seguidamente, se lamentó que la actividad de ahorro y préstamo estuviera tan limitada al ámbito nacional, sin que exista la posibilidad de abrir agencias o sucursales en el extranjero.

Recordó al efecto que ya Alejandro Magno había conformado un sistema de banca internacional en los territorios ocupados, permitiendo la libre circulación del dinero

y de metales preciosos.

Recordó, asimismo, que las ciudades de los Estados Italianos otorgaban créditos a los monarcas de Europa para el financiamiento de sus conflictos guerreros.

Evocó, también, la política española de los siglos 16 y 17, que autorizaba la libre circulación del dinero y de mercaderías dentro de su territorio, incluidas sus colonias.

Pero -señaló- fueron en definitiva los británicos quienes conformaron un sistema de banca internacional, como lo conocemos en el presente. Indicó al efecto que el Imperio Británico comerció con sus colonias, pues el comercio era esencial para el desarrollo de esas mismas colonias.

De ahí -agregó- que se constituyera una estructura financiera para satisfacer las necesidades de los negocios y del comercio en un mundo esperanzado por la revolución industrial. Fue dentro de este contexto -acotó- como Inglaterra pasó a ser el creador del moderno sistema banca internacional.

Hizo presente, además, que en menos de 20 años han aparecido en los Estados Unidos bancos multinacionales que juegan un importante papel en la recolección de fondos y en la rentabilidad de la banca comercial.

Entre las posibles razones para no permitir la apertura en el extranjero de sucursales de las entidades de ahorro y préstamo de los Estados Unidos citó la inflación mundial y el tremendo exceso de liquidez que se ha configurado en manos de unos pocos y localizado en el mercado del Eurodólar.

Luego, en un análisis de perspectivas futuras, indicó que dentro de los cambios que enfrenta la actividad de ahorro y préstamo se presentan muchas oportunidades hasta ahora imposible de aplicar, especificando, a la vez, que esas nuevas oportunidades seguramente provocarán problemas, en particular, en la etapa de su puesta en marcha o implementación.

Considerando los efectos que la actual situación ya ha provocado o podría traer mencionó los siguientes:

1º.- Un creciente número de fusiones de entidades producidas por la necesidad de enfrentar la compleja y moderna tecnología en el manejo de las operaciones activas y pasivas.

2º.- La tendencia de algunas asociaciones, cuyo número puede ser cada vez más elevado, de actuar más bien como bancos

hipotecarios.

3º.- La circunstancia de que las asociaciones se transformen en bancos, pudiendo actuar así con mayor flexibilidad en el corto plazo y en la captación de recursos.

4º.- El cada vez más alto número de transformaciones de las asociaciones mutuales en sociedades anónimas, como una forma de acrecentar el capital operativo, y

5º.- La posibilidad de que las asociaciones extiendan sus redes hasta el mercado bancario europeo, con el preciso objeto de participar en el mercado mundial de capitales y de atraer un mayor volumen de fondos.

Dentro de esta panorámica planteó, seguidamente, estas interrogantes: ¿Hacia qué mercado nos dirigimos?, ¿Cómo lo haremos? y ¿Qué haremos?

Sobre este particular, especificó que la organización en que trabajaba había decidido tener su propio equipo de mercadeo integrado por profesionales especializados. Agregó que con este nuevo equipo habrá, seguramente, cambios en cuanto al concepto de utilización de la publicidad, de las relaciones públicas y de las actividades de promoción. Bajo la dirección de un gerente de mercadeo -acotó- tendrá que hacerse un completo análisis de estas funciones, readaptando las metas y reestructurando sus objetivos.

Consignó, asimismo, que la mayoría de las instituciones financieras tendrán que ajustar sus planes de mercadeo, siguiendo una línea similar de conducta a la de una empresa que ofrece productos o bienes de consumo.

Terminó expresando: "Si en el futuro el mercadeo tiene el lugar que se merece y el ahorro continúa siendo un elemento básico de la actividad financiero habitacional un concepto pasará a tener singular importancia: "creatividad"; creatividad en el diseño del producto y en el régimen de entrega del mismo; en una palabra, "creatividad" en todos los esfuerzos para desarrollar el mercadeo".

El señor HEFTER planteó que dentro del régimen financiero, la actividad de ahorro y préstamo representaba un estado altamente volátil y de flujo creciente. Agregó que la estereotipada imagen de las asociaciones de órganos financieros conservadores y sin flexibilidad se transformará en una imagen agresiva, innovadora y extremadamente flexible, donde primará el empleo de

conocimientos multidisciplinarios y de moderna tecnología.

Especificó, seguidamente, que una de esas disciplinas de singular importancia estará constituida por el mercadeo, una tarea dentro de la cual tendrá que desarrollarse un permanente estudio de mercado y el ofrecimiento de nuevos y competitivos servicios científicamente elegidos, con personal altamente entrenado y de continuo contacto con la clientela, para así dar origen a una imagen positiva e innovadora de instituciones al servicio de la comunidad, y de indiscutible categoría y solvencia.

Agregó que este tipo de mercadeo no se ha practicado en la mayor parte de las asociaciones, a lo menos desde hace algún tiempo, y que varias de las instituciones más tradicionales, a través de SIMSA, han llegado a conocer el mercadeo, así como la ayuda que éste puede prestarles.

Recordó, también, que SIMSA, hace algunos años, entregó una definición de mercadeo en las instituciones de ahorro tras la meta de utilizar una terminología común en este campo.

Luego pasó a describir dicha definición precisando que el mercadeo en las instituciones financieras implica una función de manejo o de gerencia. Sus propósitos -prosiguió- es identificar y proveer a la vez los servicios financieros que la clientela quiere o necesita.

Acotó, asimismo, que las funciones del mercadeo eran: a) Investigar el mercado; b) Planificar; c) Desarrollar servicios financieros; d) Configurar un sistema para la atención de esos servicios financieros, incluyendo las sucursales; e) Recomendar precios; f) Velar por la publicidad; g) Orientar las relaciones públicas y los negocios públicos; h) Promover las ventas, e i) Preparar o entrenar vendedores.

Recalcó, además, que ninguna de esas funciones puede hacerse sola o aisladamente, que ellas han de entrelazarse entre sí para ofrecer a la clientela un producto atractivo.

Más adelante se refirió a las técnicas actualmente empleadas, en los Estados Unidos, para atraer el ahorro hacia las asociaciones.

Presentó, en primer lugar, un aviso de televisión destinado a orientar al público enfrente a la competencia de los fondos mutuos, en el cual se enfatizaba sobre la seguridad y protección que el ahorrante o inversionista tenía si llevaba sus recursos a

una asociación.

El siguiente consejo televisivo que proyectó demostraba cómo el ahorro podía crecer y crecer en una asociación.

Un tercer "spot" presentaba cómo era posible consolidar y acrecentar la imagen financiera de una determinada asociación.

Luego procedió a mostrar diversos avisos en periódicos, que tenían por objeto mantener el ahorro en las asociaciones, así como incrementar nuevos ahorrantes e inversionistas las diversas fuentes de inversión o de ahorro que podían elegir.

Seguidamente, presentó un aviso de

prensa en que se destacaba la cuenta NOW, que fue concebida con el objeto de enfrentar la competencia bancaria.

En otros "spots" que proyectó se llamaba la atención sobre las bondades de los certificados de corto plazo, del servicio de tarjetas de crédito, de los planes de jubilación, y de los descuentos ofrecidos por ciertas empresas a los clientes de una asociación.

Terminó expresando que existen docenas de otros métodos para atraer ahorros, tales como los regalos y premios que para muchos ahorrantes tienen mayor importancia que la rentabilidad de su cuenta.

CUARTA SESION PLENARIA

Tuvo lugar al mediodía del miércoles 6 de mayo, siendo su expositor el señor Miguel Allué, quien relató la experiencia de su país en el ahorro y el financiamiento habitacional.

Al término de la disertación del señor Allué se proyectó una película informativa, "Centro de Gaviotas", elaborada por el Banco Central Hipotecario de Colombia, institución que se ha distinguido en promover en esa nación el empleo de la energía solar.



Vista parcial de asistentes.

El señor ALLUE agradeció, en forma personal y en nombre de la Confederación Española de Cajas de Ahorro, la oportunidad que se le brindaba de asistir e intervenir en la XIX Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo.

Seguidamente, señaló que el tema que le correspondía desarrollar iba de lo general a lo particular, de una consideración macro-económica o global a un terreno peculiar de la actividad inversora.

Hablar hoy del ahorro -dijo- en una época en que la crisis, o al menos las graves dificultades económicas no están circunscritas a unas coordenadas geográficas definidas, equivale a penetrar en el terreno de una problemática que constituye factor preocupante de primer orden en buena parte del mundo.

Luego expresó: "Resulta obvio que la capacidad de ahorro de una economía constituye el principal determinante de su potencialidad inversora y, en definitiva, de ello dependen esencialmente sus posibilidades de crecimiento. Pero esta afirmación, que en épocas de prosperidad podría considerarse trivial, deja de serlo en la actual situación de crisis por la que, en mayor o menor grado, atraviesan multitud de países, y concretamente la economía española desde mediados de la pasada década".

Acotó, asimismo, que frente a los graves problemas que acucian al mundo, no hay que ser irreflexiblemente optimista. Más bien -agregó- hay que ser consecuentes, lo que supone una dosis de realismo que a veces, a nivel popular, es difícil de transmitir, porque el cambio de hábitos que ello implica para los sujetos económicos no es fácil de aceptar, tras la larga etapa de prosperidad y condicionamiento de pautas consumistas, predicadas e impuestas desde las más diversas instancias, mediante el uso de los modernos y poderosos medios de comunicación.

A continuación mencionó las principales problemáticas que afectan a las naciones, de entre las cuales destacó las siguientes:

— Apreciable reducción del ritmo de crecimiento económico.

— Aminorción del proceso de expansión de la acumulación de capital.

— Descenso de la capacidad de ahorro.

— Existencia de importantes cambios en la estructura de los mercados, derivados de relevantes alteraciones en el marco de los precios relativos y de la obsolescencia de ciertos procesos productivos, que dan lugar



Expositor Miguel Allué Escudero.

a intensificaciones sectoriales de la crisis y exigen costosas reestructuraciones.

— Amenaza continua de tensiones inflacionistas, que exigen de una política orientada en buena parte a prevenir y luchar contra las alzas de precios.

— Espectacular aumento del número de cesantes, a pesar de las medidas adoptadas para contener su escalada.

— Importantes signos deficitarios de las balanzas por cuenta corriente de muchos países, sobre los que pesan en forma decisiva el encarecimiento de los productos energéticos importados.

— Apreciable atenuación del ritmo de expansión de las transacciones comerciales internacionales.

— Mantenimiento de abismales desigualdades entre los niveles de vida de los países avanzados y los países subdesarrollados, que incluso tienden a aumentar en el futuro, contribuyendo a estimular un clima de inestabilidad a nivel mundial, seriamente preocupante, de lo que es exponente el conocido y reciente "Informe Brandt".

En otras palabras -prosiguió- la proble-

mática del ahorro viene a ser algo así como la de una batea gravemente zarandeada por la tempestad de una crisis de amplias y profundas dimensiones, cuyo retorno a la estabilidad no depende tanto de las decisiones del piloto, que sólo podría capear buena mente el temporal, sino de la vuelta a unas condiciones generales de normalidad.

Ello implica -continuó-, en cierta medida, revitalizar la temática del ahorro, sin olvidar su importancia de primer orden, ni tampoco la necesidad de propugnar la adopción de cuantas acciones estén a nuestro alcance para potenciarlo.

Intensificar el ahorro -enfaticó- constituye una de las medidas más importantes para enfrentar la crisis actual, para el logro de la necesaria estabilidad económica y para la gestación de un germen de posibilidades inversoras de la que, en definitiva, depende la adaptación a las coordenadas económicas del mundo de hoy y del futuro.

Descendiendo al terreno de las cifras -prosiguió- es un hecho constatado que la caída de la capacidad de ahorro constituye el denominador común, que ha afectado a multitud de países, desde que a mediados de la pasada década se inició lo que ha venido en denominarse "crisis energética". Tomando como punto de referencia el año 1973, indicó que dicha capacidad, definida como la relación porcentual entre el ahorro neto y la renta disponible, presentaba una clara reducción en un amplio abanico de países.

Por citar algunos ejemplos, precisó, que en los Estados Unidos la propensión media al ahorro había decaído desde un 10% en 1973, a un 7% en 1978. En Canadá, y para análogo período, señaló que la baja fue de 5 puntos, sobre la base de un 15% en 1973. En Japón -agregó- que es un país en el que la cuota de ahorro es altamente significativa, se pasó de un 28 a un 20%; en la República Federal Alemana, de cerca del 19 al 14%; en Bélgica del 19 al 12%; en Francia del 18 al 14% y en los países escandinavos -Noruega y Suecia- del 17 al 9 y del 16 a sólo un 6%, respectivamente.

La propensión al ahorro -concluyó- se ha quebrantado de forma apreciable a escala internacional, con la excepción, claro está -dijo-, de ciertos países entre los que se cuentan la mayoría de los que mantienen posiciones dominantes en el campo de la generación de productos energéticos, hacia los que se han canalizado una parte importante de las rentas de los países importadores, debido a las alteraciones experimenta-

das por la relación real de intercambio, a consecuencia de las alzas de precios de los crudos del petróleo.

Haciendo referencia a la economía española, consignó que ella no había escapado al cuadro general precedentemente descrito, recordando al efecto que el ahorro neto que en 1973 había alcanzado a un 18,35 por ciento de la renta disponible, presentaba desde entonces una notoria tendencia decreciente con un 16% en 1975, poco más del 14% en 1978 y bajo el 11% en 1980. Esta situación -continuó-, de progresiva merma de la capacidad de ahorro ha afectado seriamente al proceso de inversión de la economía española, y dentro de él, de forma clara, al sector de la construcción y específicamente al de edificación de viviendas.

Aludiendo a la formación bruta de capital fijo, hizo presente que en su país este rubro había decrecido constantemente en el período 1975-1979, consignando, además, que esta reducción ha sido variable en los respectivos años. Pero, en conjunto, al término del citado quinquenio -acotó- su volumen es un 8,9% inferior al que existía en 1974. La baja ha sido mayor aún -agregó- por lo que toca al sector de la construcción, en el que la inversión realizada en 1979 quedó cerca del 12% por debajo de la del año tomado como base.

Para 1980 -recordó- la dinámica del proceso inversor tampoco ha arrojado un balance positivo, ya que hay que situarla en torno al crecimiento cero. Ello se ha debido -especificó- a la caída que ha proseguido afectando al sector de la construcción, cifrada en un 2%.

Este ambiente de atonía -continuó-, que ha venido a aquejar a la inversión desde el segundo lustro de la pasada década, ha afectado al proceso de crecimiento económico español. Sin ir más lejos, ello queda patente -indico- con sólo considerar que mientras que en el período 1965-1974 el ritmo de crecimiento anual acumulativo del producto interno bruto alcanzó en España a un 7% de promedio en términos reales, desde 1975 hasta 1980 inclusive la tasa se ha reducido a algo menos del 2%. Cinco puntos, pues -concluyó-, diferencian nítidamente dos épocas de nuestra reciente historia económica en materia de desarrollo, con los consiguientes y profundos trastornos que supone la honda sima que la separa.

Nos encontramos así -consignó- ante una situación económicamente difícil, caracteri-

zada por una múltiple reducción de tres magnitudes fundamentales: el ahorro, la inversión y el producto nacional bruto. Y todo ello agravado -prosiguió- por unas tensiones inflacionistas que, aunque hayan venido siendo amortizadas desde su cota mínima en 1977, son todavía lo suficientemente importantes como para poner serios obstáculos al ejercicio de una política económica de signo reactivador. Recordó seguidamente que, en 1980 las políticas de desarrollo económico del país comenzarán a encontrar limitaciones en el ámbito del sector exterior, debido al creciente signo deficitario en que ha incurrido la balanza española por cuenta corriente.

Más adelante, precisó que la tarea de reactivar la propensión del ahorro no constituía una empresa fácil, acotando a la vez que definir como objetivo su potenciación no pasaba de ser una fase hecha o simplemente, una declaración de buenas intenciones. En cambio, continuó, formular la política adecuada y articular las acciones para conseguirlo resulta ya algo más complejo y difícil, porque la capacidad de ahorro o el propio espíritu de ahorro en la situación actual, no es algo que dependa esencialmente de medidas unilaterales, sino de la creación de un ambiente y del florecimiento de unas posibilidades.

Fomentar la capacidad de ahorro -especificó- a través de medidas puntuales -de tipo fiscal y monetario principalmente- es tarea conocida dentro del campo de la política económica española, pero la experiencia demuestra que sus resultados, en cualquier caso, no pasan de ser limitados. En principio, esta clase de actuación -acotó- más bien parece desplazar las preferencias de los ahorradores hacia uno u otro tipo de colocaciones, en función de las mayores rentabilidades ofrecidas, que contribuir a expandir el volumen de ahorro global del sistema, cuya dinámica depende esencialmente del crecimiento de la renta real y del éxito que pueda obtenerse en el campo de la lucha contra la inflación. De ahí -prosiguió- que la mejor política de fomento del ahorro pase inevitablemente por el meridiano de un aumento de la productividad, una contención de la expansión de los costos empresariales, una potenciación del sector exportador y una mayor disciplina del gasto por parte de un sector público, cuyo déficit -buena parte del cual se destina a financiar actividades en crisis- lleva a dicho sector a concurrir en el mercado de capta-

ción de ahorro, no siempre en un marco de competencia homologable.

Entrando a examinar las fuentes de ahorro neto en España, destacó el ahorro de las familias, precisando que, a lo largo de la primera mitad de la pasada década, la aportación de este sector al ahorro total neto español llegó casi al 56^o/o, mientras que el ahorro de las empresas -también en valores netos- se situaba entre un 24 y un 27^o/o, y el del sector público -más irregular en su capacidad de generación de ahorro- entre el 18 y el 24^o/o.

Agregó que, con las dificultades económicas que se han venido arrastrando desde 1975 este cuadro de aportación al ahorro neto del país por parte de los distintos sectores ha experimentado cambios de importancia. Por lo que respecta a las economías domésticas -puntualizó- se han traducido estos cambios en un aumento de su participación relativa en la generación de ahorro, que en 1979 vino a situarse en algo más del 60^o/o. Pero, este aumento de la importancia relativa del ahorro familiar -agregó- sólo es parcialmente significativo, puesto que lo que muestra es tan sólo la prepotencia adquirida por dicha fuente generadora dentro del contexto global, pero no la propia dinámica interna de la capacidad de ahorro de las familias, que lejos de aumentar, se ha visto claramente disminuida.

Luego, señaló que esta baja de la propensión al ahorro de las economías domésticas obedecía a dos causas fundamentales: en primer lugar, al efecto erosionante que para los ingresos familiares se ha derivado del alto grado de inflación que se viene produciendo; y en segundo término, a los efectos que el creciente nivel de paro ha tenido sobre los ingresos efectivos de muchas familias españolas. A ello habría que añadir -precisó- una tercera causa, cual es la existencia de cierto descenso del volumen de la población activa, que debe interpretarse como una retirada del mercado de trabajo por parte de una serie de personas que ante la dificultad de encontrar empleo, han optado por dejar de buscarlo, lo que afecta fundamentalmente a ciertos ingresos complementarios familiares, cuya desaparición o amonización repercute, de forma especial, sobre un ahorro que fundamentalmente va destinado a financiar la adquisición de bienes de consumo duradero o la propia vivienda.

Entrando al terreno de los niveles de inflación recordó que mientras en los años iniciales de la década de los setenta la tasa

de inflación, medida por el índice de costo de la vida o de precios al consumo, no rebasó los dos dígitos, ya en 1973 traspasó esta frontera en cerca de punto y medio, y a partir de ahí -prosiguió- puede decirse que se inició una escalada que culminó con el 24,50% en el año 1977, que si bien ha logrado atenuarse considerablemente, no ha podido aún reducirse a tasas inferiores al 15%.

En cuanto al paro -indicó- basta decir que de suponer un 5,68% de la población activa en 1975 ha pasado a cifrarse en el 12,6% al término del pasado ejercicio de 1980.

Luego, refiriéndose a las instituciones que captan en España el ahorro privado hizo especial mención de la banca y de las cajas de ahorro. Los bancos -recordó- recolectaron en 1980 el 65,6% y las cajas de ahorro el 34,4% restante. No obstante -acotó- si se dejan de lado los depósitos a la vista y se consideran únicamente los depósitos a plazo, los coeficientes varían, pues, en tal caso, la distribución en el último año es de un 59% para la banca privada y un 41% para las cajas de ahorro, incluida la caja postal.

Destacó, además, que en la captación de medios monetarios de ahorro las cajas presentan un resultado más equilibrado que la banca, en lo que respecta a los depósitos de ahorro, y a plazo. En efecto -agregó-, para las cajas el total de estos recursos se distribuye entre un 56,7% para depósitos de ahorro y un 43,3% para los de a plazo, mientras que en el caso de la banca el reparto es del 25,4 y 74,6%, respectivamente. En el fondo -continuó- una de las causas principales de esta diferente estructura de canalización del ahorro monetario, proviene de que los depósitos de ahorro proceden de un estrato socioeconómico más modesto y más ligado a las operaciones de amortización de créditos a la vivienda, que en la banca, la cual está menos especializada en este tipo de financiación.

Un segundo aspecto que deseo destacar -prosiguió- es el de que las cajas de ahorro se han visto más afectadas por la crisis del ahorro que la banca, lo que se refleja en cierta pérdida de cuota de mercado en la captación de depósitos de origen privado, pérdida que es significativa -acotó- aunque haya supuesto sólo un punto entre 1979 y 1980. Sobre sus probables causas -precisó- esta pérdida tiene que ver, en parte, con el menor poder de competitividad que en las

actuales circunstancias tienen las cajas para remunerar el ahorro, toda vez que están sometidas a unos coeficientes de inversiones obligatorias que inciden por debajo de las inversiones libres -superiores a los que afectan a la banca privada-.

Refiriéndose a las tasas de interés que se reconocen al ahorrador, indicó que en España se está aplicando en el campo financiero una amplia política liberalizadora, que empezó a regularse a mediados de 1977. Con todo -prosiguió-, en la actualidad están regulados los intereses de los depósitos a 6 meses e inferiores al millón de pesetas, los depósitos a la vista o cuentas corrientes y ciertos depósitos de escasa relevancia cuantitativa que tienen un tratamiento especial, denominado "ahorro vinculado", cuyas tasas, según el tipo de depósito, varían del 1 al 9%.

La tasa máxima de los depósitos con atribución libre -especificó- alcanza al 13% anual, y varía de acuerdo al plazo y volumen de la respectiva transacción.

Haciendo, seguidamente, mención a las operaciones activas o de financiación, puntualizó que, a excepción de los denominados créditos de regulación especial, que integran los incluidos en los coeficientes de inversión de las cajas y de la banca, existe libertad para fijar cualquier tipo de plazo. Destacó, a la vez, que dentro de los créditos libres existe la obligatoriedad de destinar una parte del pasivo de las instituciones de crédito a financiación de mediano y largo plazo, con un vencimiento medio mínimo de tres años que supone un plazo simple de cinco años. Agregó, además, que a partir de mayo de 1984, las cajas de ahorro deberán invertir en estos créditos una cuantía no inferior al 10% de sus pasivos, en tanto que la banca privada, a fines de 1983, habrá de destinar con los mismos fines un volumen no inferior al 7%.

Continuó especificando que, por lo que concierne a los tipos de interés de las operaciones activas reguladas, y con la salvedad del crédito a la exportación y algunas otras operaciones especiales, la situación actual conduce a un tipo de interés unificado del 12% que es del 11% para la vivienda oficial. Indicó, además que, para el crédito a la exportación, al que las cajas deben destinar un coeficiente de inversión del 1% de sus pasivos computables, los tipos de interés van del 7,50 al 10 por ciento, según sus modalidades.

En cuanto a los préstamos libres de largo

plazo, señaló que la tasa de interés generalmente aplicable oscila entre el 19,5 ó 20 por ciento en la banca privada y 19^o/o en las cajas de ahorro.

Acotó, seguidamente, que para canalizar el ahorro privado hacia ciertas actividades económicas se han establecido ciertos incentivos tributarios, con desgravaciones impositivas en el impuesto sobre la renta. Recordó que, a este respecto, dichas liberaciones ascienden al 22^o/o en los títulos de la deuda pública, al 20^o/o en los documentos emitidos por los ayuntamientos y la red nacional de ferrocarriles españoles y al 15^o/o en ciertos títulos colocados por el sector de la electricidad, carbón, gas y teléfonos.

Puntualizó, a la vez, que para promover la captación de recursos, las cajas de ahorro han confirmado un régimen de sorteos con premios en metálico o en bienes de distinta clase, fuera de los donativos a la fecha de apertura de una cuenta o con ocasión de un nacimiento o del ingreso a las escuelas.

Destacó, también, la obra social que realizan las cajas, que abarca numerosas facetas que van desde la prestación de educación y formación hasta la atención a los ancianos, pasando por un vasto campo de promoción y difusión de los valores culturales, generales y propios de las regiones geográficas en que operan.

Desde el punto de vista de la edificación, consignó que la construcción constituye un sector de la actividad económica española hacia el que se dirige buena parte de la inversión en capital fijo en el país. Según datos de la Contabilidad Nacional de España -agregó-, en el año 1970 algo más del 60^o/o de la total formación bruta de capital fijo se había realizado precisamente en dicho sector, y la tendencia de esta relación con el transcurso de la pasada década ha sido ascendente -acotó- hasta el punto de que ya en 1978 desbordaba el 65^o/o y para 1980 hay fuentes que la sitúan incluso en más del 70^o/o.

Por otra parte -prosiguió-, la importancia de este sector queda puesta también de relieve al considerar que en 1980 el producto generado por el mismo sector venía a suponer cerca del 19^o/o del total correspondiente al sector secundario de la economía española, * fuera de que tradicionalmente la población activa empleada en dicho sector ha venido situándose en alrededor del 10,5^o/o del total de la población activa española. A pesar de ello -especificó- la actividad de la construcción ha venido siendo de las más

* 6,7^o/o del PIB en 1980.

castigadas por la crisis económica, de forma que esto se ha traducido en los últimos años en un retraimiento del proceso inversor superior al registrado para el resto de los sectores económicos.

Ante este cuadro -indicó- no es de extrañar que el Gobierno español en su política de sacar adelante nuestra economía, dotándola de una mayor vivacidad de crecimiento, y en su intento de paliar el nivel de paro existente, tome muy en cuenta como base importante de actuación la potenciación de la actividad del sector de la construcción, tanto mediante la ejecución de obras públicas como a través de su actuación en el plano de la política de vivienda.

Luego, recordó que a comienzos de la década de los 70, el peso relativo de la inversión en inmuebles residenciales dentro de la inversión total en el sector de la construcción se situaba aproximadamente en un 40^o/o. Tomando -dijo- la dinámica de la inversión en términos reales, sobre la base de pesetas constantes de 1970, esta relación ha venido presentando cierta tendencia a aminorarse, de forma que para 1977, último ejercicio para el que se dispone de datos lo suficientemente contrastados, se situaba en un 37^o/o, cifra que no ha debido cambiar sustancialmente en los últimos años. Sin embargo -acotó- frente a este descenso del peso real de la edificación de viviendas en relación con la total actividad inversora en construcción, su peso relativo nominal ha presentado, en cambio, un aumento, de forma que en pesetas corrientes y durante análogo período, dicho peso se incrementó en cuatro puntos pasando a situarse en un 44^o/o, dato que puede tomarse, en términos generales, como aproximadamente válido en los momentos actuales.

Esto quiere decir -continuó- que la edificación de viviendas residenciales se caracteriza, entre otros, por los siguientes aspectos:

— Desempeñar un papel muy relevante dentro del sector de la construcción en España;

— Constituir una importante parcela hacia la que se canaliza buena parte de la inversión privada y concretamente de las economías domésticas. En 1977 la inversión en inmuebles residenciales llegó a cerca del 27 por ciento del ahorro neto de este sector, incluidas las instituciones sin fines de lucro;

— Haber sido más afectado por la crisis económica que el resto de otros sectores, incluido el de la construcción en general.

— Haber soportado con mayor rigor las tensiones inflacionistas.

Precisó, además, que desde 1975, cuando se terminaron 374.391 viviendas, la actividad constructora presenta una tendencia decreciente, con la sola excepción de una ligera recuperación en 1979. Tanto es así -acotó- que en 1979 el número de viviendas terminadas ascendía tan sólo a poco más del 65% de la cifra récord obtenida en el citado año 1975.

Señaló el decaimiento del ahorro como una de las principales causas que han conspirado en esta crisis de la vivienda. Pero, agregó que cabría preguntarse además hasta qué punto la necesidad objetiva de viviendas, a pesar de la cifra de déficit que se maneja, y las restantes condicionantes que operan comúnmente en todos los mercados de bienes y servicios, no son igualmente responsables de la situación por la que viene atravesando este sector.

En cuanto a las necesidades objetivas de vivienda, puso de relieve que, incluso los promotores-construtores están conscientes de su tendencia futura negativa. En este sentido -especificó- diversos estudios prospectivos coinciden en afirmar que en los veinticinco años subsiguientes a 1980 se construirán en España aproximadamente 6.250.000 nuevas viviendas, con un ritmo que no coincidirá con la media simple de 250.000 viviendas por año, resultante de dividir ambas cifras, sino mayor al principio, alcanzando unas 305.000 viviendas anuales en una primera etapa y descendiendo a unas 195.000 al final del período. De ahí -continuó- que se refuerce la conclusión de que, salvo circunstancias excepcionales, el año "récord" para la vivienda en España sea y haya sido el citado anteriormente de 1975.

Entre las causas fundamentales de este comportamiento, que coinciden con las que ya vienen afectando al subsector de vivienda desde hace varios años, enunció las siguientes:

— Reducción de las corrientes migratorias internas.

— Posible desaceleración del proceso de crecimiento de las ciudades.

— Crisis económica estructural con cierto carácter curadero, que por otra parte recabará de abundantes medios financieros para la reconversión y reestructuración de otros sectores productivos, con detrimento de los fondos que pudieran destinarse a la financiación de la vivienda.

— Renovación y conservación del patrimonio actual, que puede potenciar la oferta existente.

— Envejecimiento de la pirámide geográfica.

— Cambio en los hábitos de consumo de la sociedad.

— Reducción del déficit carencial existente a comienzos de la presente década.

— Aminorción de la tendencia hacia la posesión de la segunda vivienda.

— Atenuación en el cambio de vivienda, ante una situación económica más difícil.

— Menor crecimiento de la corriente turística.

— Existencia de un creciente desequilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda, a causa de la inadecuación entre la oferta de mínima calidad y precio adecuado a la misma y la demanda solvente para adquirir tales mínimos.

Aludiendo a este último factor, destacó el hecho de que el precio de la vivienda ha subido en el último lustro apreciablemente más que otros elementos, tales como la renta por habitante, el propio índice de precios al consumo y los precios generales del sistema; todo lo cual -acotó- constituyen una seria barrera que margina las posibilidades del comprador potencial de viviendas.

Entre las causas que han contribuido al encarecimiento de la vivienda, señaló el alza en el precio del suelo urbano, el apreciable crecimiento de las remuneraciones del personal de las empresas constructoras y la menor productividad de ese mismo personal.

Refiriéndose derechamente a las condiciones para la financiación de la vivienda, especificó que el monto del correspondiente préstamo alcanza hasta el 70% del valor de tasación de la respectiva unidad, con un plazo de amortización no mayor de 12 años, más una carencia de tres, y una tasa de interés del 11% anual y del 14% en ciertos casos.

Especificó, además, que las cajas de ahorro representan en España el principal agente financiero para la vivienda, habiendo destinado a esta actividad, en el último año, el 58% del saldo total de su cartera hipotecaria frente a un 7,52% de la banca privada.

Terminó su exposición aludiendo a la actual política de vivienda en España, sus perspectivas a mediano plazo y al papel que en ella se asigna a las instituciones de crédito.

Sobre el particular, hizo presente que la actual política de vivienda está materializada en un plan trienal (1981-1983) que prevé la construcción de 571.000 Unidades, de las cuales 90.000 estarían a cargo del sector público, 144.000 serían de responsabilidad de la banca oficial y las restantes 377.000 del resorte de la banca privada y de las cajas de ahorro.

Especificó que en lo que respecta al año 1981, los objetivos estarían prácticamente conseguidos, particularmente en lo que dice relación con los compromisos de financiamiento.

Acotó, seguidamente, que el éxito del programa dependerá, en última instancia, de cómo se comporte la demanda solvente de vivienda, dentro de las coordenadas eco-

nómicas.

Finalmente, señaló que dentro del marco de la actual política financiera, constituye un aspecto importante la recién aprobada Ley sobre el mercado hipotecario, mediante la cual, se trata de potenciar la cédula hipotecaria como medio de captación de recursos financieros, cuyo destino ha de ser el sector de la vivienda. Con la creación del mercado secundario de hipotecas -prosiguió- se espera mejorar la adecuación de las condiciones de financiación o las características de dicho sector y al mismo tiempo, mediante la diversificación que añade a las posibilidades de formación de activos financieros para los particulares, potenciar la formación de ahorro que tanto necesita la economía española.

QUINTA SESION PLENARIA

Se desarrolló bajo la presidencia del señor Luis Guillermo Soto, en la mañana del jueves 7 de mayo, analizando el señor Willie-Dieter Osterbrauck el tópico el ahorro y el financiamiento de la vivienda en Alemania Federal.



Vista parcial de asistentes.

El señor OSTERBRAUCK inició su intervención haciendo hincapié en la crisis radical que por años ha afectado en Alemania Federal a la industria de la construcción de viviendas. Enfatizó al efecto que era la peor crisis en la historia del país, pues, desde 1973, la construcción habitacional había decaído en altos volúmenes, ascendentes casi a la mitad. Recordó, asimismo, que entre 1970 y 1973 fue posible levantar un elevado número de unidades, particularmente, debido a que se logró mantener el nivel de precios.

Recalcó, además, que dentro de la industria constructora, la planificación de viviendas constituye una actividad importantísima, especialmente la de aquellas unidades destinadas a ser ocupadas por sus propietarios. Atribuyó la circunstancia de que no se construyan viviendas para arriendo a las notorias limitaciones a que se sujeta a las rentas de arrendamiento. Por esta razón -acotó- inversionistas tradicionales tales como los bancos y las compañías de seguro, han dejado de invertir en viviendas para arriendo.

Continuó señalando que las perspectivas de la construcción habitacional es de que continúe constreñida, a lo menos si se le compara con la labor realizada en el pasado. Seguidamente, hizo un recuento de diversos antecedentes, dentro de los cuales destacó:

— El hecho de que, a fines de 1976, cerca de 24 millones de viviendas estaban a disposición de un número levemente inferior de familias; de modo que cada familia tenía la posibilidad de vivir en su propia vivienda.

— La menor población de Alemania Federal que ha decrecido, de 62,1 millones en 1974 a 61,5 millones en 1976, en tanto que el número de familias se ha incrementado.

— La necesidad de resolver cómo distribuir mejor o mejorar la acomodación per cápita de las familias en una vivienda.

— La probable demanda anual de nuevas viviendas de cerca de 400.000 unidades, la mitad de las cuales estarían destinadas a reemplazar las viviendas que se han hecho inservibles u obsoletas y la otra mitad a cobijar a parejas jóvenes o personas que viven solas.

— La posible mayor demanda por una mejor calidad de vivienda, particularmente del sector de propietarios ocupantes de ella, considerando que la proporción de este tipo de ocupantes no se ha desarrollado aún



Expositor Willi-Dieter Osterbrauck.

en Alemania si se le compara con la cifras existentes en otros países vecinos.

Con todo -acotó- las perspectivas para las Bausparkassen no son malas. Agregó que en 1979 dichas entidades contribuyeron con el 30,1% al financiamiento habitacional del país, ocupando el tercer lugar después de los bancos de ahorro y del sistema de la banca hipotecaria.

Explicó, asimismo, que tan expectable situación se debía a las claras y favorables condiciones que ofrecían las Bausparkassen. Así, por ejemplo -señaló- cuando las instituciones financieras debido al alto costo del dinero subieron sus tasas de interés de los préstamos al 11% y fijaron en 5 años el plazo de los mismos, las Bausparkassen continuaron prestando al 4,5 ó 5% y a 11 años plazo.

Especificó, además, que 2/5 de los fondos aplicados al financiamiento habitacional provenían de las Bausparkassen, y el resto de las demás instituciones financieras.

Luego, esclareció que los bancos prestan hasta el 60% del valor de tasación de una

vivienda para la adquisición de la misma, y que sólo excepcionalmente, en algunos casos este coeficiente puede ser más alto. Consignó, a la vez, que el préstamo normalmente es a 30 años plazo.

Recordó, además, que las Bausparkassen operan con un régimen de ahorro contractual y que cuando se ha enterado en la cuenta de ahorro el 40% de la suma acordada se procede a otorgar el correspondiente préstamo. Este alcanza -acotó- al 60% de la suma estipulada y devenga una baja tasa de interés, siendo su amortización mensual de aproximadamente DM 6 por cada DM 1.000 recibidos en mutuo.

Sin embargo, agregó, para llegar a estratos de más baja renta, durante los primeros años de servicio del crédito se abona una cantidad menor, pagando el deudor, en períodos, prácticamente sólo los intereses.

Agregó, también, que un ahorrante podía, además, obtener su vivienda antes de cumplirse el plazo de ahorro contractual, a través de un préstamo intermedio otorgado por la respectiva Bausparkasse, siempre que haya enterado el ahorro previo exigido de 40% y que su cuenta de ahorro tenga una vigencia no inferior a 18 meses. Este préstamo intermedio -especificó- es menos costoso que los anticipos que pueda otorgar la banca o los bancos de ahorro. Esclareció, también, que aún cuando el ahorrante no haya enterado el 40% de ahorro previo, le es posible obtener un préstamo de la correspondiente Bausparkassen, bajo la forma de anticipo.

Señaló que otra alternativa que tenía el deudor era la de pagar los intereses de manera diferida, cargándose en tal evento una tasa más baja en la etapa inicial.

Seguidamente se refirió a la significación de los ocupantes propietarios de una vivienda dentro del contexto nacional y de las políticas aplicadas para tal efecto. Hizo presente que el 75% de la población alemana

aspira a ser propietario de una vivienda. Indicó, también, que el suministro de viviendas era apoyado por el Gobierno bajo diferentes formas, tales como apoyo de fondos públicos, incentivos tributarios, subsidios dirigidos al potencial comprador o al precio de la vivienda, y protección al propietario por medio del régimen de la evicción.

Agregó que, actualmente varias ciudades están otorgando asistencias adicionales a través de seguros de vida, de enfermedad, accidente y otros. Cualquier persona -especificó- que teme que su pensión de jubilación no será suficiente, puede contratar un seguro que la prevenga de esta contingencia, a la vez de tener una póliza de seguro de vida o de enfermedad.

Entrando al terreno de las cifras, recordó que de una encuesta realizada en 1973 pudo esclarecerse que el 59% del ahorro disponible de las familias se invertía en ahorro propiamente tal, el 33% en bonos para vivienda y el resto en pólizas de seguro de vida. Esta tendencia -prosiguió- constituye la pirámide sobre la cual se basa la acumulación de capital, siendo su pilar fundamental la cuenta de ahorro.

Puntualizó, además, que en las políticas gubernamentales tiene una alta prioridad la promoción del ahorro de los trabajadores. Tal orientación se funda -manifestó- en la convicción de que el progreso económico y la estabilidad social, que conduzca a la propiedad privada y al bienestar de la comunidad, en lugar de otorgarlo el Estado, puede alcanzarse con el esfuerzo de cada persona. A ello se une -agregó- un amplio campo de incentivos para el ahorro y la construcción de viviendas, las pensiones de vejez y la participación de los trabajadores en las utilidades de la empresa en que laboran.

Terminó su intervención aludiendo a la posibilidad de que se constituya un banco mundial para la vivienda.



Sesión de A.I.D.: Neal Goodson, Francis Conway, Mario Pita, Peter M. Kimm, Eligio Tomás Franco y Will-Dieter Osterbrauck.

SEXTA SESION PLENARIA

Tuvo lugar el jueves 7 de mayo, a las 10.30 horas, y estuvo dedicada a analizar el Financiamiento Internacional para la Vivienda, a cargo de la A.I.D.

La sesión se celebró bajo la presidencia del Primer Vicepresidente de la XIX Conferencia y Director de la Oficina de Vivienda de la AID, señor Peter M. Kimm, quien presentó a sus colaboradores, señores Francis Conway, Director de la Oficina de Vivienda de AID en Centroamérica; Mario Pita, Director de la Oficina de Vivienda de AID para Panamá y América del Sur, y Neal Goodson, Director de la Oficina Regional de Vivienda de AID para el Caribe. Ocuparon, además, la Mesa de Honor el Segundo Vicepresidente de la XIX Conferencia, señor Eligio Tomás Franco Flores y el Dr. Willie-Dieter Osterbrauck.

Como ya es tradicional en estas Conferencias, el señor Kimm entregó una información general sobre la actividad desplegada en Latinoamérica por la Oficina a su cargo, ilustrando su presentación con diapositivas.

Seguidamente, se dirigió a la Asamblea el Sr. Conway, el cual dio a conocer los programas de vivienda de la AID en Centroamérica.

Luego, el señor Mario Pita puso de relieve la labor realizada en el último año por la Oficina de Vivienda de la AID en Panamá y en América del Sur, poniendo especial énfasis en los proyectos de vivienda realizados en el Paraguay para estratos de bajos recursos, para cuya mejor comprensión cedió la palabra al señor Eligio Tomás Franco Flores, Presidente del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo del Paraguay, quien durante su disertación recurrió al empleo de diapositivas.

El señor PETER M. KIMM comenzó recordando que en la Sesión Inaugural de esta XIX Conferencia había hecho un comentario general sobre los muy graves problemas que aquejan al financiamiento de la vivienda en todas partes del mundo, a pesar de lo cual no podía negar su optimismo.

En esta oportunidad, expresó, me permitiré formular algunas acotaciones relativas a dos elementos básicos de esta coyuntura: cuáles son los problemas que afectan al mundo en el ámbito de la vivienda, y por qué, cualquier persona con suficiente juicio, puede al efecto estar optimista.

Agregó, también, que como ya es tradicional en estas reuniones, se referiría a la labor desarrollada por la AID durante el último ejercicio fiscal.

Seguidamente, procedió a hacer una reseña del apoyo, que en el último ejercicio, y a nivel mundial, la AID había prestado a la construcción de viviendas para sectores de bajos ingresos relativos.

Indicó al efecto que en el último ejercicio la AID había aprobado un variado número de nuevos préstamos que totalizaban un volumen de US\$ 175 mil millones, de los cuales, casi la mitad, US\$ 67 mil millones, se destinaron a América Latina.

Este volumen -puntualizó- en términos nominales, es levemente superior al del ejercicio del año precedente, que alcanzó a US\$ 150 mil millones.

Sin embargo -acotó- hemos debido afrontar diversos problemas, derivados particularmente de las presiones generadas por el crecimiento, sin precedentes, de las tasas de interés. Todo esto -especificó- ha conllevado a celebrar un menor número de nuevos contratos de préstamo, junto con reducir la distribución de recursos en cada uno de los niveles atendidos.

En los años anteriores -recordó- se suscribieron préstamos por aproximadamente US\$ 100 mil millones, en tanto que en el último ejercicio fiscal dicha cifra ascendió a US\$ 46 mil millones, de los cuales se distribuyeron sólo US\$ 41 mil millones, como resultado de ciertos problemas que surgieron en algunos proyectos.

Este notorio menor volumen -acotó- puede atribuirse a la conducta de muchas instituciones que para tomar una obligación crediticia esperan el decrecimiento de las tasas de interés a niveles que les son más familiares.

Todos deseamos -prosiguió- que bajen las tasas de interés, y que tal posibilidad cons-

tituya una pronta realidad. Sin embargo -puntualizó- se estima que no descenderán a los rangos a que estábamos acostumbrados hace 5 ó 10 años, las tasas de interés de las operaciones de corto plazo, y que de producirse tal decrecimiento será éste lento y paulatino.

A las coyunturas aludidas -especificó- se agrega la posición de muchas personas que consideran indispensable que instituciones que manejan operaciones de financiamiento habitacional, se aboquen a la tarea de determinar cómo se convivirá en un mundo donde el costo del dinero ha adquirido tan alto valor.

Recordó al efecto que el alza de la rentabilidad en las operaciones pasivas tiene directa incidencia en la fijación de las tasas de interés de los préstamos, más aun cuando estos últimos se conceden a largo plazo. Así, señaló, si hay que pagarles a los ahorrantes una rentabilidad del 13% anual, la tasa de interés de los préstamos tendrá que establecerse sobre esa realidad, con un coeficiente obviamente superior. A la vez -continuó- como normalmente los préstamos se otorgan a 20 ó 30 años plazo imprescindible es implementar mecanismos que conduzcan a equilibrar pasivos y activos.

Un programa de garantías -reflexionó- no está exento de las presiones precedentemente mencionadas, las cuales provocan un gran impacto sobre el sector vivienda. Esperamos -prosiguió- que la situación mejore, sin perjuicio de estar ya estudiando las medidas necesarias para sobrevivir y para poder continuar enfrentándonos a una realidad económica que no está en nuestras manos cambiar.

La problemática del financiamiento habitacional -acotó- inquieta tanto al mundo que en el curso de estas últimas 10 semanas tres reuniones se han celebrado en distintos continentes, destinadas a analizar dicha problemática, con la participación de 50 países aproximadamente.

Primero -especificó- a comienzos de marzo de este año tuvo lugar en Bangkok un encuentro en que se examinó el financiamiento de la vivienda, con la concurrencia de 10 países, que incluía a los más destacados perseneros del área habitacional. Uno de sus expositores -continuó- fue el Dr. Ernesto Wende, de Bolivia, quien relató la experiencia de su país y de otras naciones latinoamericanas.

Después, señaló, a fines del mes de marzo, se desarrolló en Africa la VIII Reunión

de Instituciones de Vivienda, a la que asistieron 20 organizaciones pertenecientes al aludido continente.

Por último, especificó, nos encontramos en esta XIX Conferencia Interamericana, en que ya algunos delegados, de notoria importancia en el área habitacional de sus respectivos países, han reconocido el incalculable valor de esta reunión, por las variadas estructuras que en el curso de ella se han mencionado para soportar la crisis actual.

Más adelante, expresó que su optimismo en cuanto a que se resolverá la problemática vigente, se basaba fundamentalmente en la existencia, a nivel mundial, de un movimiento, como el de ahorro y préstamo, integrado por personas inteligentes, responsables y ejecutivas, que han contribuido a realizar una obra indiscutible y que están decididas a encarar y buscar solución a los escollos y dificultades. La existencia de este movimiento, enfatizó, unida a la habilidad de muchas personas capaces de afrontar los entorpecimientos que diaria o periódicamente se presentan, constituyen un justificado motivo para visualizar con optimismo una positiva solución a la actual problemática.

Seguidamente, pasó a hacer referencia a la tarea que AID asumiera el año pasado de redefinir el concepto "vivienda para todos", con el preciso objeto de despejar estas 2 interrogantes: ¿Qué debe hacerse para que toda familia tenga acceso a un techo digno, en cualquier país y bajo cualquier circunstancia? Si esto es posible, ¿cómo puede llevarse a cabo?

En este ámbito hizo mención a un estudio analítico relativo a la Región Centroamericana, del cual resultará un documento que junto con precisar conclusiones contendrá un recuento de la obra realizada.

Luego, llamó la atención sobre el importante papel que habrán de jugar los sistemas de ahorro y préstamo del mundo en el cumplimiento de esta ansiada meta de proporcionar vivienda a todas las familias del orbe. En seguida, destacó que en el curso de la sesión se entregaría un suscinto informe acerca de las actividades, en beneficio de los sectores de bajos ingresos, desarrolladas en Paraguay, tanto por el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo como por las entidades de ahorro y vivienda de ese país.

Subrayó, asimismo, que la experiencia paraguaya se identificaba con las características que en la mayor parte del mundo pueden apreciarse en el proceso de construc-

ción de viviendas para sectores de bajos ingresos. En primer lugar -dijo- porque en la edificación de las respectivas unidades se contemplan dos etapas: una inicial o provisoria con una casa potencialmente crecedora y otra definitiva tendiente a satisfacer un mayor número de necesidades del grupo familiar. En segundo lugar -continuó- porque el proyecto se desarrolló con una dosis mínima de apoyo gubernamental.

Reconoció, sin embargo, que existen países, como la República Federal Alemana, cuyas políticas gubernamentales, especialmente en el área tributaria, crean un clima y la determinación necesaria para construir viviendas.

No obstante -acotó- si bien es conveniente el subsidio del Gobierno, por no tener éste un efecto multiplicador, beneficia sólo a un reducido grupo de familia, y no permite consecuentemente afinar todas las posibilidades en la ayuda que el Gobierno pueda prestar. Respaldando esta aseveración, recordó que la mayoría de las viviendas emplazadas para sectores de bajos ingresos, han sido levantadas por los usuarios con sus propias manos o en colaboración con una agencia constructora.

A continuación y complementando sus observaciones anteriores citó la reciente experiencia recogida en un proyecto habitacional para bajos ingresos, llevado a cabo en Guayaquil, Ecuador, en que fue posible con un régimen de autoconstrucción, levantar 350 mil nuevas unidades habitacionales. Hizo presente, al efecto, que la labor del Gobierno en este proyecto básicamente se había limitado a acondicionar terrenos y terraplenes, así como a coordinar los distintos servicios públicos.

Destacó, asimismo, que en términos generales el financiamiento había provenido de los usuarios, quienes aportaron sus ahorros sacándolos de donde los tenían depositados, para construir ellos mismos su propia vivienda.

Terminó su exposición el señor Kimm enfatizando que en el sector de bajos ingresos relativos el trabajo de los usuarios implica un factor fundamental para el levantamiento de su propia vivienda.

Finalmente, ilustró con diapositivas la citada experiencia de Guayaquil.

El señor CONWAY inició su intervención refiriéndose al concepto de vivienda míni-

ma aceptable, desde el punto de vista de la AID. Especificó que éste era un término eminentemente evolutivo, pues, desde un principio, no es posible proveer a toda la población de una vivienda dotada de tres dormitorios. En cambio, es factible -acotó- adoptar medidas que permitan mejorar paulatinamente las condiciones de habitabilidad, especialmente si se reconoce el esfuerzo que miles de familias hacen para obtener una vivienda, sin recurrir a los medios tradicionales de financiamiento. Esta vivienda mínima -prosiguió- es la que sirve de punto de partida para el llamado sector informal. Parte ella de la base -puntualizó- de la tenencia segura de un lote o sitio, dotado de servicios básicos, tales como agua y drenajes, y apoyado, en su caso, de los materiales necesarios para la edificación.

Es factible así -continuó- mejorar los asentamientos existentes, sin tener que recurrir a soluciones habitacionales nuevas para satisfacer las necesidades de las familias.

Destacó, seguidamente, que en la tarea de mejorar los asentamientos o de construcción de nuevas soluciones, es básico aplicar ciertas normas mínimas, tendientes a no encarecer la edificación. Por vía ejemplar -citó- que en el medio urbano es suficiente un lote de 60 m² y que no siempre es necesario recurrir a los servicios domiciliarios cuando éstos son suministrados por los municipios. Igualmente, acotó, tampoco es indispensable emplear materiales "nobles", tales como el ladrillo y cemento, cuando existen otros que puedan reemplazarlos adecuadamente.

Combinando todos estos conceptos -prosiguió- en el 90 por ciento de los casos, es posible ofrecer viviendas nuevas o reacondicionadas, sin que el propietario tenga que hacer uso de subsidios.

Recordó que, sin embargo, no es tarea fácil traducir estas ideas en realizaciones concretas. La AID -especificó- ha tenido que vencer el escepticismo de los funcionarios públicos responsables de los programas de vivienda, a la vez que ha debido buscar los medios institucionales y de procedimiento para lograr la materialización de un nuevo enfoque que venga a atender las necesidades de vivienda de los estratos de bajos recursos.

Indicó, seguidamente, que de todo esto resultaba una experiencia aún en etapa de plan piloto y de escala relativamente reducida.

Luego, se refirió a un estudio realizado en este ámbito para las 5 Repúblicas Centroamericanas, indicando que en ese estudio se parte de las siguientes hipótesis:

a) Que es posible proveer de vivienda a un alto porcentaje de la población, sin recurrir a subsidios, si se emplean normas técnicas adaptadas a la realidad, junto con adoptarse un concepto de vivienda evolutiva que dependa de los esfuerzos de los propios usuarios, y

b) Que, dentro de ese contexto, es posible disponer de la inversión necesaria para suministrar una vivienda a toda la población del país.

Destacó, también, la favorable situación que actualmente se presentaba, pues la asistencia financiera de los Estados Unidos a los programas de vivienda de la ya citada Región sobrepasaba en el presente la cantidad de US\$ 100 millones, cifra igual al volumen total prestado con anterioridad.

Especificó, asimismo, que de un 30% de la población urbana atendida en el plano habitacional y de un 15% de la satisfecha en el área rural, el estudio esperaba, en un período de 20 años (1981-2000) elevar esos coeficientes al 70 y 85% respectivamente.

Agregó que esta tarea requeriría de un esfuerzo enorme: construir 3 millones de viviendas en 20 años; dotar de servicios y mejorar estructuralmente otros 3 millones de unidades existentes, y generar una inversión de US\$ 14,4 mil millones.

Continuó señalando que esta labor no era imposible, ya que el 90% de las familias no requiere de subsidios, a la vez, que la inversión necesaria alcanza tan sólo a un 2,4% del PIB de la Región.

Acotó, además, que el estudio no pretende únicamente iniciar programas masivos de vivienda, sino que a su vez está destinado específicamente a orientar esos programas a las grandes mayorías que en algún grado no participan de los beneficios de los planes en actual ejecución. Reiteró, también, que sería arriesgado o incorrecto presumir que resultarán precisas en definitiva las cifras con que se trabajó, pues ellas corresponden a datos históricos, no siempre exactos, recopilados en diferentes fechas y proyectados a 20 años dentro de un conjunto de fenómenos macroeconómicos y demográficos, difíciles de prever.

Terminó expresando que, el impacto del estudio está dirigido a transformar el pesimismo en optimismo, así como en convertir la indecisión en resoluciones sólidas y de positiva acción.



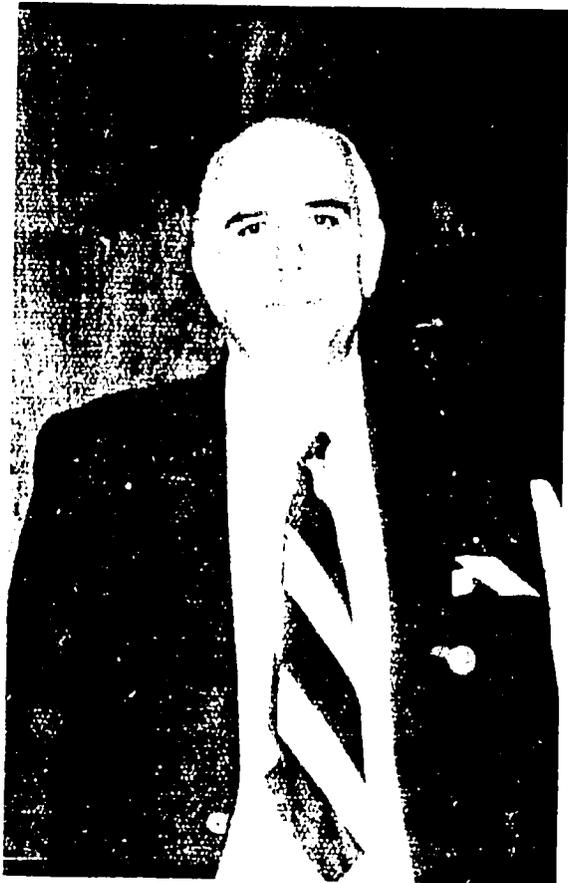
Vista parcial de asistentes.

El señor PITA comenzó su intervención recordando que tradicionalmente la AID aprovechaba estas Reuniones Interamericanas para compartir con los delegados algunas de las experiencias recogidas en el año inmediatamente anterior.

Seguidamente, especificó que, durante el período, los esfuerzos de la Oficina a su cargo han estado fundamentalmente encaminados a colaborar con las instituciones participantes en la ejecución de proyectos aprobados, dentro del programa de garantías. Esta labor -acotó- presenta y ha presentado la dificultad de estar ligada al mercado de capitales de los Estados Unidos, que en el último año ha exhibido dramáticas e imprevisibles fluctuaciones.

Prosiguió expresando que, no significaba esto que el programa se hubiera detenido, pues en varios casos las instituciones participantes han adelantado recursos locales para el levantamiento de las obras. Señaló, asimismo, que los correspondientes reembolsos se verificarán una vez materializados los respectivos préstamos.

Destacó, además, las diversas medidas tomadas por la Oficina de Washington para facilitar la obtención de recursos con cargo al programa de garantías. Mencionó expresamente a este respecto, la posibilidad de



Mario Pita

los prestatarios de negociar directamente con un intermediario financiero, quien, aprovechando su experiencia y vinculaciones, toma bajo su responsabilidad la tarea de identificar al grupo de inversionistas proveedor de los fondos.

Luego, esclareció que por diversos motivos se había extendido a los gobiernos, a través del Ministerio de Finanzas, la responsabilidad en el pago de los préstamos. Indicó a este efecto que, aun a los costos de mercado, los préstamos del fondo de garantía siguen siendo ventajosos si se los compara con los que otorga la banca comercial. La libre disposición de los dólares y el componente mínimo de importancia requerido para los programas habitacionales -consignó- aumenta el atractivo de los fondos de garantía.

Entre las principales problemáticas, señaló las relativas a las políticas financiero-habitacionales aplicadas en la mayoría de los países, que ha conllevado a tasas de interés por debajo del programa de garantía. Indicó, también, que un ajuste sustancial de los intereses nacionales no parecía factible por razones socio-políticas, particularmente desde el punto de vista de los estratos de bajos ingresos.

Por estos motivos -prosiguió- "nuestros esfuerzos han estado encaminados a separar el costo de los programas de garantía de los costos financieros de la institución y de los intereses por préstamos que se cobran a los beneficiarios". La alternativa que hemos puesto en práctica -continuó- es lograr que el gobierno sea el prestatario de los dólares y que los fondos equivalentes a la moneda nacional sean puestos a disposición de las entidades patrocinadoras financiadoras de los programas.

Más adelante, hizo un recuento de los beneficios que esta nueva alternativa ha traído consigo, destacando que el diálogo se había llevado precisamente hasta el nivel de los encargados de trazar las políticas habitacionales, a la vez, que se ha abierto la posibilidad de proyectar una política financiera flexible, con diferentes tasas de interés fijadas de acuerdo a la capacidad de pago de las familias que se pretende servir.

Seguidamente, entre los programas futuros de mayor importancia citó el nuevo

préstamo por US\$ 8 millones otorgados al Banco Nacional de Ahorro y Préstamo del Paraguay y el préstamo de US\$ 15 millones, próximo a concretarse con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

Igualmente, hizo alusión al apoyo de las actividades de la Unión Interamericana en el campo de la asistencia técnica que esta institución presta y en el área relativa a la celebración de seminarios especializados.

Se refirió, finalmente, a una reunión de corte interamericano, verificada en julio de 1980, en Panamá, en que durante dos días se discutieron los diferentes problemas del sector habitacional.

Por último, presentó al señor Eligio Tomás Franco Flores, Presidente del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo del Paraguay, a quien le solicitó que relatará la experiencia recogida por dicho banco en el ámbito de la vivienda para sectores de bajos ingresos.

El señor FRANCO FLORES agradeció en nombre del sistema de ahorro y préstamo del Paraguay el apoyo brindado por la Oficina de Vivienda de AID, desde la fecha de su constitución. Hizo presente, además, que en sus 8 años de vida, el movimiento paraguayo de ahorro y préstamo había recibido de la AID, 2 préstamos. Uno, por US\$ 3 millones, para financiamiento habitacional no superior por usuario a US\$ 10.000, y otro, de US\$ 4 millones que limitó a US\$ 5.000 el crédito de cada solicitante. Acotó, seguidamente, que en una etapa muy avanzada estaba la materialización de un nuevo préstamo por US\$ 8 millones, que con la contrapartida local totalizará una inversión de US\$ 10 millones aproximadamente.

Junto con citar cifras que constataban el éxito del sistema paraguayo de ahorro y préstamo, reiteró que la política de vivienda de su país estaba orientada a satisfacer las necesidades de los estratos de bajos ingresos.

Por último destacó que, en los nuevos proyectos de financiamiento la acción se centrará básicamente en las regiones del interior del país, como una forma de evitar la migración hacia la ciudad.

COMISIONES DE TRABAJO

Durante la Conferencia funcionaron 4 Comisiones de Trabajo que tuvieron a su cargo el análisis de los respectivos tópicos consignados en el temario en el acápite B.

Las Comisiones B-1 y B-2 se reunieron, por separado, en los salones del Hotel Cartagena Hilton, en la tarde del martes 5 de mayo; en tanto que las Comisiones B-3 y B-4 sesionaron paralelamente, en los aludidos salones, en la tarde del miércoles 6 de mayo.

Las mencionadas Comisiones fueron orientadas y dirigidas en sus debates por las autoridades que se señalan en la primera parte de estos Anales.



Comisión de Trabajo: Gastón Mujía, Alfonso Vallejos, Arthur Tonsmeire y Sergio Vergara.



Comisión de Trabajo: Silverio de Zabala, Hugo González, Mario A. Rendón y Hernando Villagómez.

SEPTIMA SESION PLENARIA

La Séptima Sesión Plenaria se verificó en los Salones del Hotel Cartagena Hilton de la ciudad de Cartagena y tuvo por objeto conocer los informes de las cuatro Comisiones de Trabajo.

Seguidamente, acogiendo la solicitud de la IV Convención del Instituto Jurídico se difundieron en esa oportunidad los acuerdos tomados durante el curso de ese encuentro.

Los acuerdos de la Comisión B-1 fueron expuestos por el señor Roberto Talio, de Argentina. Correspondiendo, seguidamente, a los señores Gastón Mujía, de Bolivia; Silverio de Zabala, de Venezuela y Guillermo Heisecke, de Paraguay informar, respectivamente sobre las resoluciones adoptadas por las Comisiones de Trabajo B-2, B-3 y B-4.

Luego, el Dr. Guillermo Le-Fort Campos, Jefe de la División de Estudios, Publicaciones y Asistencia Técnica de la Unión Interamericana, en su carácter de Coordinador Ejecutivo Adjunto de la IV Convención del Instituto Jurídico, dio lectura a las ponencias aprobadas en esa Reunión.

A su vez, el Secretario General de la Unión Interamericana y Secretario General de la XIX Conferencia, Dr. Ricardo García Rodríguez, recordó que en la XVII Asamblea General Ordinaria de la Unión, recientemente celebrada, se había fijado como sede de la XX Conferencia Interamericana y de la XVIII Asamblea General de la Unión, la ciudad de Lima, Perú.

Recordó, igualmente, la nómina de la nueva Mesa Directiva de la Unión y del Instituto Jurídico de la Unión Interamericana.



Sesión Plenaria de Conclusiones: Relatores, Roberto Talio, Gastón Mujía, Silverio de Zabala, Guillermo Heisecke, junto al Presidente Luis Guillermo Soto, al Secretario General, Ricardo García Rodríguez y al Jefe de la División de Estudios, Publicaciones y Asistencia Técnica, Guillermo Le-Fort Campos.

INFORMES DE LAS COMISIONES DE TRABAJO

COMISION B-1

La Comisión B-1 en la reunión celebrada en la tarde del martes 5 de mayo consideró el tema "Principales problemas actuales y perspectivas de los sistemas de ahorro y préstamo".

En el curso de esta sesión se escucharon las ponencias de los señores Jesús Rafael Boada, de Venezuela y Eduardo Iraola, de Perú.

Ambos panelistas coincidieron en destacar la escasez y mayor costo de los ahorros como uno de los problemas que afligen a los sistemas; todo ello unido al incremento de los costos operativos de las entidades, lo cual crea, consecuentemente, graves problemas de rentabilidad y crecimiento.

Terminadas las exposiciones aludidas, se produjo un amplio debate e intercambio de opiniones, de las cuales pudo deducirse:

- A. Los sistemas de ahorro y préstamo, en su mayoría, fueron concebidos para épocas de estabilidad monetaria y de crecimiento económico. La inflación generalizada y la recesión han generado difíciles situaciones, que han conllevado a varios países a adoptar distintas medidas.
- B. Entre esas medidas destinadas a facilitar el otorgamiento de préstamos habitacionales de largo plazo, cabe mencionar especialmente la corrección monetaria y el régimen de tasas variables de interés.

Este último, sin embargo, no resulta suficiente ni adecuado en niveles de altas tasas inflacionarias, ya que hace prácticamente inaccesible para los deudores el pago de sus cuotas de amortización.

- C. La experiencia recogida en algunos países, demuestra la necesidad de disponer de mecanismos que permitan adecuar el costo de los préstamos a las variaciones del costo de los ahorros, fuente primaria para el otorgamiento de aquéllos. Tal correlación o armonía es posible alcanzarla empleando un método de corrección monetaria, o un mecanismo que prevea la variabilidad de las tasas activas en función de los cambios que experimenten las tasas pasivas.
- D. Las entidades de ahorro y préstamo deben mantener su identidad y su vocación al servicio del financiamiento habitacional. No obstante, dado su carácter de intermediarios financieros, deben disponer de todos los elementos operativos que les permita competir, a lo menos en igualdad de condiciones, con el resto de las instituciones del mercado financiero. Tiene este camino la indudable ventaja de poder recurrir a una gran variedad de instrumentos, tanto en la tarea de captar recursos como en la labor de financiar préstamos. Podrán, así, los sistemas participar en el mercado financiero con mayor eficacia, en períodos económicos crecientes y decrecientes, de inflación o de estabilidad monetaria.
- E. Por lo tanto, sin desmedro del rol fundamental que les cabe a los sistemas de ahorro y préstamo, han ellos de contar con los elementos de diversificación operativa que fueren necesarios para competir más activamente en el mercado, dentro de un ámbito de mayor racionalización de los costos operativos y de reales posibilidades de supervivencia frente a las distintas alternativas económicas que cíclicamente aquejan a todos los países.
- F. En este contexto tienen, además, las entidades la obligación de elevar su nivel de productividad, modernizando sus métodos técnico-administrativos, tras la meta de optimizar sus resultados dentro de un adecuado marco jurídico, económico y operativo.
- G. El crecimiento de los sistemas dentro de un esquema como el definido precedentemente, fuera de los beneficiosos efectos que sin duda generará, permitirá, a la vez, un mejor acceso al sector gubernamental para plantear los requerimientos que el régimen financiero-habitacional acusa.
- H. Teniendo en cuenta que los sistemas de ahorro y préstamo constituyen instrumentos de desarrollo económico y de desarrollo social, al promover el ahorro y el financiamiento para vivienda, han de tener mayor vigencia en las decisiones de política habitacional, monetaria y económica.
- I. Las crecientes tasas de inflación dificultan cada vez más a los sistemas de ahorro y préstamo la atención de los sectores poblacionales de bajos ingresos relativos. Una máxima eficiencia operativa y un mayor acceso a las áreas gubernamentales, precedentemente planteadas, contribuirán a que las entidades de primer grado queden en capacidad de otorgar préstamos a esos sectores, o de administrar recursos oficiales destinados a servir las necesidades de vivienda de los ya aludidos estratos.

COMISION B-2

La Comisión B-2 reunida en la tarde del martes 5 de mayo, examinó el tema "Relaciones entre los sistemas de ahorro y préstamo y los promotores y constructores de vivienda".

Las ponencias formuladas en esta Comisión tendieron a responder la interrogante: ¿Qué necesitan o esperan recíprocamente de sí, el sistema de ahorro y préstamo, la industria de la construcción y promotores de vivienda?

En su exposición, el Dr. Pedro Gómez, de Colombia, aludió a los problemas fundamentales que afectan al sistema de ahorro y vivienda de su país, así como a su relación con las empresas constructoras y promotores. Hizo especial hincapié en la necesidad de elaborar una política armónica que permita la adecuada participación de ambos sectores en el plano habitacional.

Particularmente destacó:

- a) La presencia de una política financiera estable, debidamente institucionalizada, que promueva tanto el financiamiento habitacional como la producción de nuevas viviendas y que proteja a todos los sectores involucrados de la erosión inflacionaria. La claridad de estas políticas -especificó- contribuirá a una disminución de los costos, mejor imagen

de las entidades de ahorro y préstamo, así como a un regular y constante desarrollo de las construcciones inmobiliarias.

- b) Una adecuada política, tal como la esbozada, conllevará, además a lograr un mejoramiento en las relaciones entre las entidades de ahorro y préstamo y las empresas constructoras, todo lo cual conducirá a una mayor estabilidad de las empresas constructoras, y al desarrollo de nuevas técnicas constructivas con una evidente reducción de los costos.

Los planteamientos recientemente enunciados fueron ampliamente debatidos en la Comisión. Especial énfasis se puso en la dificultad de armonizar los intereses de ambos sectores, pues mientras las entidades financieras plantean la necesidad de un menor costo para las unidades habitacionales, las empresas constructoras presentan cada vez costos más elevados.

Sin embargo, en la segunda ponencia, a cargo del señor Alvaro Barreto, de Brasil, pudo constatar la armonía lograda entre ambos sectores dentro del sistema brasileño de ahorro y préstamo. Fue posible establecer que el modelo actualmente vigente se ha ido perfeccionando a través de 17 años de funcionamiento. Se dedujo, también, que el actual esquema ha permitido convivir a distintas instituciones, a pesar de su diferente conformación jurídica.

Hubo, por otra parte, consenso entre los delegados sobre la urgente necesidad de compatibilizar una armonía entre las entidades de ahorro y préstamo y las empresas constructoras y promotores. Hubo, también, consenso que esta armonía podría surgir a través de la adopción de pautas o normas que garanticen una apropiada rentabilidad a las entidades de ahorro y que no perturben los costos constructivos. Tal solución podría alcanzarse regulando los aspectos financieros y operacionales, a la vez de eliminar topes o límites en las tasas de interés y comisiones, dejando sus resultados a las decisiones del mercado.

Sin perjuicio de lo anterior, se destacó la necesidad de establecer formas claras de control en el desarrollo de las obras, a fin de evitar problemas en la etapa de su recepción final.

COMISION B-3

La Comisión B-3, reunida en la tarde del miércoles, 6 de mayo, se abocó a analizar el tópico: "Implicaciones de la diversificación de operaciones de las entidades de ahorro y préstamo", tratando de responder, en particular, la interrogante: ¿Puede una apertura operacional poner en riesgo el objetivo de financiamiento habitacional de los sistemas de ahorro y préstamo?

La Comisión inició su trabajo con la exposición del Sr. Sergio Vergara, de Chile, quien se refirió al proceso de cambio operado en ese país con relación al reemplazo de las asociaciones de ahorro y préstamo por sociedades de capital, acotando que se ha creado un sistema de multibanca que se trasunta en la existencia actual de ocho bancos de fomento que invierten el 40% de sus disponibilidades en créditos para fines habitacionales. Enfatizó, además, el señor Vergara, de que, a raíz de una situación coyuntural de orden político y financiero se había pasado de un régimen de rigidez a otro de gran flexibilidad, con lo cual se permite una diversificación en las operaciones que realizan los citados bancos de fomento. Por otra parte, acotó que la nueva estructura financiera de una multibanca ha permitido incrementar la capacidad crediticia de la misma, dotándosela de una mayor eficiencia en sus servicios.

El señor Arthur Tonsmeire Jr., de Estados Unidos, dio especial importancia a las denominadas "nuevas" operaciones de ahorro y préstamo de las asociaciones norteamericanas, que han permitido a dichas entidades expandir sus actividades, llegando incluso a otorgar préstamos de consumo, tales como créditos para la adquisición de automóviles, muebles y equipos para la vivienda, créditos educacionales, préstamos personales y préstamos para mejora de vivienda.

Esclareció, además, el señor Tonsmeire que, no obstante que la citada diversificación ha reducido en cierto grado la suma de recursos disponibles para la inversión habitacional, también la inflación y las altas tasas de interés han provocado una dramática disminución en la demanda de préstamos hipotecarios. Con todo, especificó, la actividad de ahorro y presta-

mo continuará dirigiendo sus principales y mejores esfuerzos hacia el financiamiento de la vivienda.

Por su parte, el señor Alfonso Vallejo, de Colombia, hizo notar que, a pesar de las presiones existentes sobre la conveniencia o inconveniencia de adoptar un criterio de diversificación de operaciones, no debe perderse de vista que tanto los bancos comerciales y entidades financieras como las corporaciones de vivienda y de ahorro tienen recursos y finalidades propias. Ello no significa -agregó- que las corporaciones de ahorro y vivienda se transformen en entes rígidos, si no más bien en entes de actividades amplias y progresistas, con servicios eficientes y ágiles, pero compatibles con las operaciones básicas de un sistema de ahorro y vivienda.

En el debate que siguió a las exposiciones recién enunciadas, se indicó que sistemas de ahorro y préstamo tales como los de Perú y de Argentina, han adoptado la diversificación de sus operaciones crediticias, utilizando sus recursos con prioridad para préstamos habitacionales y en segundo término para otros fines, todo ello debido a que la demanda para vivienda es menor y que la oferta resulta circunstancial.

De las experiencias anotadas y de la que vive actualmente Bolivia, se denota una cierta tendencia a la diversificación de operaciones en las actividades de ahorro y préstamo, sin poner, evidentemente, en riesgo el objetivo de financiamiento habitacional; aunque también prevalece entre otros delegados el criterio de que para evitar una desnaturalización de los objetivos y fines habitacionales, es conveniente limitar las operaciones a créditos vinculados con la vivienda, sean éstos a largo o corto plazo.

Como conclusión de esta reunión de trabajo puede anotarse la que seguidamente se precisa: Los sistemas de ahorro y préstamo deben dirigir sus principales esfuerzos hacia el financiamiento habitacional, pudiendo diversificar sus operaciones crediticias cuando deban enfrentarse a nuevos cambios en los contextos nacionales e internacionales en que desenvuelven sus actividades; teniendo para ello en cuenta las realidades económicas, sociales y políticas en que actúan, sin que pueda dejar de ser relevante la atención prioritaria al financiamiento de vivienda.

COMISION B-4

La Comisión B-4, en la reunión celebrada en la tarde del miércoles 6 de mayo, discutió el tema "Relaciones entre los sistemas de ahorro y préstamo y los gobiernos", considerando específicamente la interrogante ¿Qué necesitan y esperan recíprocamente de sí, los sistemas de ahorro y préstamo y los gobiernos?

La presentación de este tópico estuvo a cargo de los panelistas señores Hernando Villagómez, de Ecuador, y Hugo González, de República Dominicana. Después de un amplio debate la Comisión llegó a las siguientes conclusiones:

1. El sector público y sector privado de ahorro y préstamo deben actuar armónicamente para alcanzar las metas habitacionales que el país se ha trazado. El sector privado, integrado por las entidades de ahorro y préstamo, atiende al público de ahorrantes e inversionistas y coloca sus recursos preferencialmente en créditos habitacionales, guardando su autonomía dentro del sistema de ahorro y préstamo, enmarcado en la normativa del sistema.

El sector oficial o público lo integra el organismo central y la superintendencia de entidades. Aquél depende del Gobierno, establece las normas operativas y presta ayuda financiera a las entidades de ahorro y préstamo. La superintendencia de entidades, en cambio, supervisa la buena marcha de las instituciones privadas, de acuerdo a la legislación y a las normas del sistema.

Los gobiernos necesitan de la intermediación financiera de las entidades para cumplir sus metas habitacionales y las entidades, por su parte, requieren del apoyo financiero de los gobiernos para reforzar su capacidad crediticia, en una interrelación armoniosa y continuada, ya que ambos, conjuntamente, están cumpliendo una función social prioritaria, como es la de procurar vivienda propia a las familias de la comunidad nacional, a la vez de cumplir una función económica al fomentar el ahorro y contribuir al acrecentamiento de la industria de la construcción.

2. Las entidades de ahorro y préstamo no solamente procuran difundir sus principios y sus fines y de hacer conciencia en los ministerios gubernamentales competentes, sino

que se esfuerzan en participar en la planificación y ejecución de las políticas nacionales de vivienda y desarrollo urbano, así como en las decisiones monetarias y financieras de los Bancos Centrales.

3. El apoyo financiero de los organismos centrales de ahorro y préstamo debe ser el reflejo de las metas habitacionales que los gobiernos asignen a los sistemas de ahorro y préstamo. Es consecuente, dentro de este ámbito, que el Presupuesto Nacional asigne los recursos necesarios para fortalecer la capacidad financiera de los organismos centrales, facilitando de esta manera el apoyo financiero a las entidades, las cuales en estas operaciones deben dejar para sí un diferencial de tasas que garantice su crecimiento.
4. Los gobiernos pueden respaldar la acción de las entidades de ahorro y préstamo, utilizándolas como intermediarias de los subsidios concedidos a las familias de ingresos bajos y haciendo que las empresas estatales depositen parte de sus recursos libres no sólo en la banca comercial, sino, también, en las entidades de ahorro y préstamo.
5. El sector privado de ahorro y préstamo debe unirse a su respectiva Liga o Federación para coordinar sus esfuerzos y tener mejor acceso a las altas esferas oficiales, que le permitan asegurar su continuidad a pesar de las eventuales fluctuaciones políticas.



José Carlos Mello Ourivio, Presidente; Willi-Dieter Osterbrauck, Presidente Adjunto y Norman Strunk, Secretario General de IUBSSA.



Vista parcial.



Vista parcial.

ASAMBLEA GENERAL Y REUNION DEL NUEVO DIRECTORIO DE LA UNION INTERAMERICANA DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA

La XVII Asamblea General de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, se celebró el martes 5 de mayo, a las 18.00 horas, en los Salones del Hotel Cartagena Hilton de la ciudad de Cartagena.

Durante la Asamblea se eligió al Directorio de la Unión Interamericana para el siguiente período y, de los acuerdos adoptados en ella, deben consignarse en estos Anales los siguientes:

1. Elegir la ciudad de Lima, Perú, como sede de la XX Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo, que se celebrará en el año 1982.
2. Consignar como alternativas para la XXI Conferencia que habrá de celebrarse en 1983, la ciudad de Miami, Florida, Estados Unidos.
3. Registrar como probables sedes de las próximas Conferencias las ciudades de Maracaibo, Venezuela, y Madrid, España.

El nuevo Directorio de la Unión Interamericana, reunido el mismo día martes 5 de mayo, eligió a los integrantes del Comité Ejecutivo, quedando éste constituido en la siguiente forma:

Presidente:	Sr. Claudio Bovet, de Estados Unidos.
Past Presidente:	Sr. Luis Guillermo Soto, de Colombia.
Primer Vicepresidente:	Sr. Eligio Tomás Franco Flores, de Paraguay.
Segundo Vicepresidente:	Sr. Azor Hazoury Tomes, de República Dominicana.
Vocales:	Sr. José Roberto Talio, de Argentina.
	Sr. Luiz Alfredo Stockler, de Brasil.
	Sr. Alfredo Tapia García, de Perú.

ASAMBLEA GENERAL DEL BANCO INTERAMERICANO DE AHORRO Y PRESTAMO

El lunes 4 de mayo, en los salones del Hotel Cartagena Hilton, se celebró la VI Asamblea General Ordinaria de Accionistas del Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo BIA-PE, la que fue presidida, por elección de los accionistas, por el señor Eduardo Villate Bonilla, de Colombia.

De las materias tratadas en esta Asamblea corresponde consignar en estos Anales la elección de los Directores cuyo mandato terminaba.

Fueron reelegidos los siguientes señores Directores Titulares: José Luis Corvalán, de Chile; Cleto Campelo Meireles, de Brasil, y Elio Soto van der Dijs, de Venezuela. Como Alternos se designaron, respectivamente, a los señores: Patricio Letelier Silva, de Chile; Alvaro Alberto Barreto, de Brasil, y Silverio de Zabala, de Venezuela.



Alberto Klumb.

ASAMBLEA DE CLAUSURA

Tuvo lugar a las 19.30 horas del día jueves 7 de mayo, bajo la presidencia del Dr. Luis Guillermo Soto, quien, junto a los oradores fue acompañado en el Estrado de Honor por el Primer Vicepresidente de la XIX Conferencia y Director de la Oficina de Vivienda de AID, señor Peter M. Kimm, el hasta entonces Primer Vicepresidente de la Unión, señor Alfred G. Peterson, en representación de las Ligas de los Estados Unidos; el Presidente electo de la Unión, señor Claudio Bovet; el Primer Vicepresidente electo de la Unión, señor Eligio Tomás Franco Flores; el Alcalde de la ciudad de Cartagena, señor Augusto Martínez; el Presidente del Instituto Jurídico de la Unión, señor Raúl García Coñi; el Presidente de la Confederación de Cajas de Ahorro de España, señor Miguel Allué y el Secretario General de la Unión Interamericana, Dr. Ricardo García Rodríguez.

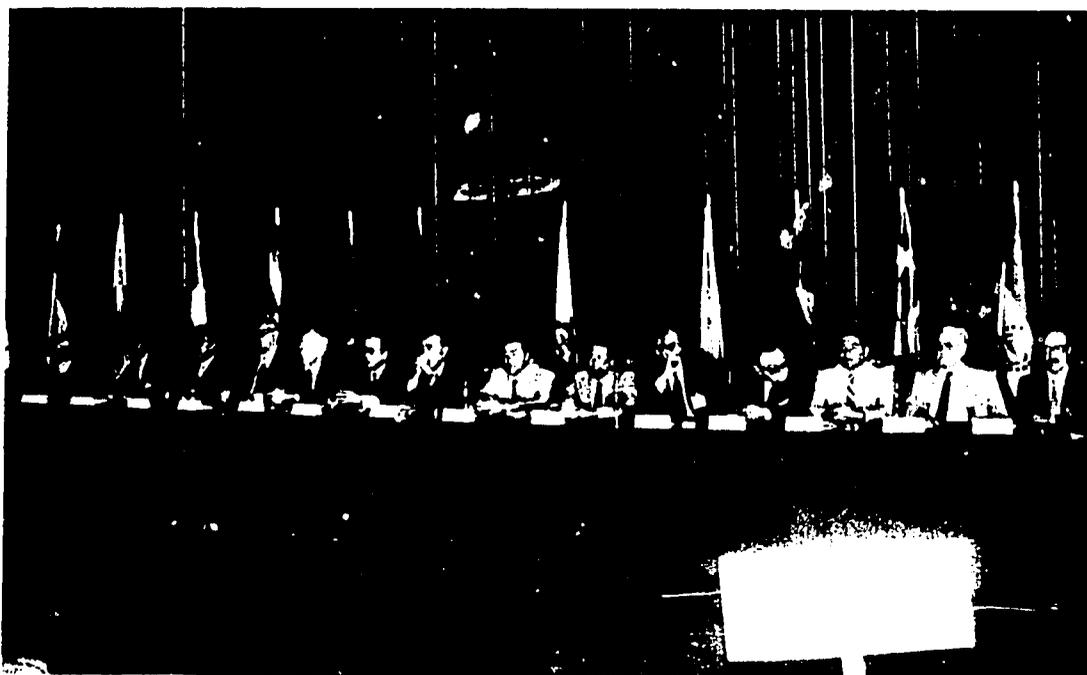
En el curso de la Asamblea hizo uso de la palabra, en primer término, el señor Eduardo Villate Bonilla, Director Ejecutivo del Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda.

Luego se dirigió a los delegados el Presidente Ejecutivo del BIAPE, Dr. Alberto Klumb.

Seguidamente, en nombre de las Ligas Latinoamericanas de Ahorro y Préstamo, habló el Presidente de la Asociación Nacional de Mutualistas del Ecuador, señor Rubén Chalela Costa.

A continuación, en nombre de los Organismos Centrales de América intervino el Arq. Manuel Callirgos Gamarra, Director del Banco de la Vivienda del Perú.

Finalmente ocupó la tribuna el Superintendente de Bancos de Colombia, señor Francisco Morris, quien declaró clausurada la XIX Conferencia Interamericana.



Asamblea de Clausura.

El señor VILLATE formuló inicialmente algunas consideraciones sobre ciertos aspectos que estimó importante destacar, que eran producto de las deliberaciones ocurridas durante la XIX Conferencia Interamericana.

En un esfuerzo de Síntesis y como conclusión general y única de la Conferencia acotó: "Los sistemas de ahorro y préstamo están en la mitad de un período de cambio de una magnitud nunca antes experimentada".

Agregó que cada país ha ensayado distintas soluciones y que no existe un modelo unico de aplicación general.

Seguidamente citó a la inflación como el principal problema que afecta a las naciones, especificando que para contrarrestar sus nocivos efectos tres caminos se están empleando:

- a) La corrección monetaria o indexación;
- b) Los subsidios y otras formas de ayuda gubernamental, y
- c) La diversificación en las operaciones de las entidades de ahorro y préstamo.

Para la evaluación de estas tres soluciones consignó que era importante recordar que la vocación natural del ahorro personal ha sido la de proveer un flujo estable y cre-



Superintendente de Bancos de Colombia, Sr. Francisco Morris.

ciente de recursos para el financiamiento habitacional de los sectores que no requieren subsidios.

Para llevar a cabo este principio -agregó- es necesario satisfacer de manera armónica con el interés nacional, los intereses no siempre coincidentes, de los ahorrantes, los usuarios del crédito y los intermediarios financieros.

Señaló, seguidamente que, mientras el ahorrador busca básicamente la protección de su ahorro contra las erosiones provocadas por la inflación, el usuario del crédito pretende que existan fondos suficientes para el financiamiento de largo plazo y que las cuotas de amortización guarden una proporción razonable con su ingreso; en tanto que el intermediario financiero busca un manejo eficiente de su entidad para disponer de márgenes operacionales que le permitan cubrir sus costos, junto con producir una utilidad a sus accionistas comparable con otras inversiones.

Agregó que, al parecer, ningún país ha descubierto la fórmula perfecta para conciliar los intereses de las partes que intervienen en el proceso habitacional; lo que no obsta -prosiguió- para que unas experiencias sean más exitosas que otras.

Luego, señaló que el régimen de corrección monetaria ha sido aplicado particularmente en Brasil, Colombia y Chile, indicando, además que, a través de él, ha sido posible mantener tasas de interés bajas y estables y cuotas de amortización compatibles con el ingreso. Precisó, a la vez, que el crecimiento del saldo deudor ocasionado por el reajuste se ha visto compensado con la valorización de los inmuebles, y la mayor cuota mensual con el crecimiento de los salarios.

Acotó, asimismo, que la evolución aludida había dado buenos resultados mientras el ajuste ha reflejado las tasas reales de inflación. De ahí -continuó- que cuando se han introducido topes a la corrección monetaria haya disminuido el ahorro produciendo otros efectos perjudiciales.

Igualmente esclareció que era conveniente no confundir la corrección monetaria con el método de tasas variables de interés. Refiriéndose a este último régimen, consignó que podía llevar a variaciones muy abruptas que en muchos casos no dependen de las tasas de inflación, fuera de que a veces implica la solución o pago de cuotas de

amortización elevadas.

En lo tocante al subsidio llamó la atención acerca de la necesidad de separar en los correspondientes planes a las entidades que manejan el ahorro privado de los órganos públicos encargados de la vivienda subsidiada, pues la mezcla de fondos traería consecuencias negativas para el proceso de captación de ahorros.

Reiteró, finalmente, su convicción de que las entidades de ahorro y préstamo sigan siendo entidades altamente especializadas en el campo del ahorro y de financiamiento de la vivienda, mientras no existan condiciones en el mercado que justifiquen un cambio.

Por último, expresó la complacencia del sistema colombiano de ahorro y vivienda de haber compartido horas tan gratas en esta XIX Conferencia con los expositores y delegados extranjeros, a la vez de agradecer la presencia en la Asamblea Inaugural y de Clausura de destacados personeros del Gobierno de Colombia y del Municipio de Cartagena.

El señor KLUMB comenzó sus palabras recordando que el BIAPE había nacido bajo el alero de la Unión Interamericana, tras la búsqueda de soluciones al problema habitacional y del desarrollo urbano.

Enfatizó, más adelante, la necesidad de atender la demanda de vivienda de los estratos de bajos ingresos, cuya atención -dijo- no es fácil por la escasez y costo de los recursos. La principal problemática -acotó- es la de conciliar los costos con las rentas de los referidos grupos. En todo caso -reiteró- hay que buscar fórmulas de solución, pues de otra manera puede desencadenarse una crisis de graves e impredecibles proyecciones.

Toda esta coyuntura -especificó- se ve agravada por el fenómeno inflacionario. Pero, el BIAPE -prosiguió- está dispuesto a entretener este desafío, sirviendo, en la medida de lo posible, a los estratos de bajos ingresos.

Seguidamente, presentó un cálido saludo a los miembros del movimiento de ahorro y préstamo de América, formulando un llamado para construir un mundo nuevo en que reine la paz y concordia entre los pueblos.

El señor CHALELA, en nombre de las Ligas Latinoamericanas, agradeció la cálida hospitalidad colombiana.

Destacó, seguidamente, el marco natural imponderable de la ciudad de Cartagena y su relicario histórico, en el que -especificó- "el espíritu americano se remueva sin esfuerzos, evocando la tradición, la cultura y el heroísmo".

Luego acotó que la XIX Conferencia había permitido confirmar dos realidades: la similar problemática que afrontan los sistemas de ahorro y préstamo del mundo, tanto en Asia, Europa y América, y la necesidad de aunar esfuerzos entre los sectores público y privado para identificar las soluciones más adecuadas que permitan responder al compromiso histórico frente a las actuales y futuras generaciones.

Enfatizó, asimismo que, al igual que el señor Peter M. Kimm, observaba con optimismo el porvenir, siempre que se respondiera con decisión y técnica el desafío del momento.

Destacó, igualmente, la intervención en la Sesión Inaugural del Ministro de Desarrollo Económico de Colombia, señor Gabriel Melo Guevara, celebrando sus claros conceptos sobre planificación e intermediación financiera de los sistemas de ahorro y préstamo y, particularmente, su enfoque de que sin ahorro no hay inversión, y sin inversión no hay desarrollo económico.

Terminó su discurso recordando partes de un poema colombiano: "Noble rincón de mis abuelos; nada como evocar, cruzando callejuelas los tiempos de la cruz y de la espada".

El señor CALLIRGOS agradeció en nombre de la Delegación Peruana el alto honor que se había conferido a su país, al designar la ciudad de Lima como sede de la próxima Conferencia Interamericana.

Destacó que la XX Conferencia constituirá la tercera oportunidad en que el Perú será país anfitrión de un Encuentro de esta naturaleza. Seguidamente acotó que tal circunstancia obligaba al ahorro y préstamo peruano a superar sus propias capacidades, para renovar los éxitos alcanzados en anteriores reuniones, y contribuir de esta manera al fortalecimiento de los sistemas de ahorro y préstamo de América.

Se congratuló, finalmente, de la oportunidad que tendrán quienes asistan a la XX



Rubén Chalela.

Conferencia de apreciar el ambiente libre y democrático que vive hoy el Perú bajo el mando del Excmo. Señor Presidente de la República, Arquitecto Fernando Belaúnde Terry.

El señor MORRIS destacó la relevancia del evento que llegaba a su término. Recalcó, igualmente, la incidencia del sector de la construcción en la economía de las naciones, señalando que era tal su grado de gravitación que se le ha llegado a considerar como el termómetro para medir el comportamiento de la economía de un país, expresado en que "si la construcción va bien, bien irá la economía".

Acotó, seguidamente, que mayor trascendencia adquiere el tema en los países en vías de desarrollo, toda vez que en ellos es común denominador el padecer de grandes déficits habitacionales, originados tanto por el aumento de la población como por la concentración de ella en unas pocas ciudades, derivándose así, una amplí-

sima demanda potencial de vivienda.

Especificó, luego, que:

a) Que es posible incrementar considerablemente el nivel del ahorro canalizado hacia el sector, si el mismo se redistribuye con tasas de interés reales positivas, esto es, superiores a las que indican la pérdida del poder adquisitivo del dinero;

b) Que los más cuantiosos volúmenes del ahorro, deben reflejarse de inmediato en una mayor producción del sector, sin detrimento de la capacidad de producción de otros sectores, y sin presiones e inconvenientes sobre la balanza de pagos, y

c) Que esa mayor oferta debe verse prontamente absorbida dada la gran demanda latente de vivienda.

Colombia -puntualizó- ha considerado que el crecimiento del ahorro destinado a la construcción, se lograría no sólo al margen del nivel del ingreso nacional, esto es, a ritmos superiores a los propios de incremento del ingreso, sino que, bien por el contrario, revertiría sobre él impulsando su crecimiento mediante la generación masiva de empleo, particularmente para la mano de obra menos calificada.

Señaló, a continuación, que la carencia de un sistema institucional que canalizara y respondiera a la política de fomento al ahorro nacional, y a los mecanismos y alicientes establecidos para el desarrollo del sector de la construcción, hizo necesaria la creación de un intermediario especializado con precisos objetivos de captación de recursos provenientes del ahorro personal, para destinarlo a la financiación de programas habitacionales.

Fue éste -puntualizó- el origen en nuestro país de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda.

Más adelante hizo un recuento de la labor realizada por el sistema colombiano de ahorro y vivienda. Destacó en seguida la tarea de control del Estado sobre las entidades privadas, función -especificó- que tiene su origen en la Constitución Política.

El control y vigilancia así ejercido -continuó- ha permitido darle a los ahorradores y beneficiarios de crédito del sistema, así como a los constructores, la garantía de la máxima seriedad y solidez y solvencia.

Respecto de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda su regulación integral -acotó- prevé desde los requisitos para la constitución, las limitaciones de su actividad, los instrumentos de captación, hasta la reglamentación de sus colocaciones por áreas

específicas de financiación.

Seguidamente, expresó que, no obstante la encomiable labor que cumplen en el país instituciones tales como el Banco Central Hipotecario, el Fondo Nacional del Ahorro y el Instituto de Crédito Territorial, existe conciencia que al sistema colombiano de ahorro y vivienda corresponde la mayor responsabilidad en la empresa de surtir de recursos a una franja específica de mercado de crédito de tan señalada importancia como lo es la construcción y cuya suerte, sin duda alguna, es solidaria con la suerte de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda.

No creemos de otra parte -consignó-, que el crecimiento actual del sistema resulte compatible con los requerimientos de la industria de la construcción en materia de recursos. El "Plan Indicativo" -manifestó- anunciado en este mismo foro por el señor Ministro de Desarrollo, y un proceso de elaboración, entre muchas cosas, demostrará que no existe coincidencia aritmética entre uno y otro factor, pero, desde luego, contemplará las políticas que se diseñen para el financiamiento del sector en los próximos años, teniendo una acertada y fiel mira en dos sentidas preocupaciones: De un lado, el déficit creciente de vivienda, y de otro la magnitud del problema del empleo, para el que es menester contar con una terapéutica capaz de absorber la población que va entrando al mercado, más un margen que asegure la disminución progresiva o la absorción de parte de ese considerable número de personas que vienen rezagadas del empleo a lo largo de la última década. Como resulta natural -especificó- la industria de la construcción, al lado de la industria manufacturera y de la pequeña industria, tendrán que formar el tríptico de una política seria, que con mayor intensidad a la actualmente existente, insista en proyectos que generen movimientos nuevos y adicionales de producción.

Al final de su intervención reiteró que en el "Plan Indicativo" se tendrá muy presente el hecho de que las Corporaciones de Ahorro y Vivienda han cumplido su función en el área de financiamiento habitacional, agregando que si en algunos momentos el sistema se distorsionó, cuando se otorgaron préstamos para vivienda suntuaria, esta anomalía se corrigió mediante disposiciones que limitaron las cuantías máximas de financiación y, más recientemente, limitaron el precio de la vivienda susceptible de ser financiada.

El "Plan Indicativo", enfatizó, se preocupará preferente y fundamentalmente de dar acceso a la vivienda a los sectores de bajos recursos.

Terminó su intervención el señor Morris

declarando clausurada la XIX Conferencia Interamericana, transmitiendo a todos los delegados, en nombre del Gobierno de Colombia, un mensaje de sentido afecto, solidaridad y paz.

TRASPASO DE LA PRESIDENCIA DE LA UNIÓN INTERAMERICANA

El traspaso de la Presidencia de la Unión Interamericana se efectuó en una solemne ceremonia, que tuvo lugar, a continuación de la Asamblea de Clausura de la Conferencia.

Para este efecto ocuparon el estrado principal el Presidente saliente de la Unión, Dr. Luis Guillermo Soto y señora, el nuevo Presidente de la Unión Interamericana, Dr. Claudio Bovet y señora, el Primer Vicepresidente de la Unión, señor Eligio Tomás Franco Flores y los Vocales del Comité Ejecutivo, señores Luiz Alfredo Stockler, Roberto Talio y Alfredo Tapia García, y el Secretario General de la Unión Interamericana, Dr. Ricardo García Rodríguez.

El Presidente señor Soto señaló que entregaba la Presidencia de una institución vibrante gracias a la colaboración recibida de todos los miembros y de la Secretaría General. Agradeció el honor que se le había dispensado, al ocupar por primera vez un colombiano la Presidencia de la Unión, atribuyendo esta distinción más que nada a la extraordinaria labor realizada por el Sistema de Ahorro y Vivienda de su país.



Comité Ejecutivo de la Unión durante ceremonia de transmisión de la Presidencia. Junto a sus integrantes, las señoras de Luis Guillermo Soto y Claude Bovet.

Luego, hizo entrega al Dr. Bovet del martillo donado por el señor Rex G. Baker cuando traspasó la Presidencia de la Unión en 1977, y del símbolo del poder del Altiplano, usado por los alcaldes indígenas, que pusiera en sus manos el Dr. Ernesto Wende en la anterior transmisión del mando.

El nuevo Presidente, Dr. Bovet, agradeció la confianza que en él se depositaba, junto con señalar que esta honrosa designación representaba un reto y una oportunidad de mayor contribución a la Unión.

Precisó, asimismo, que sin desconocer en absoluto los muy importantes logros alcanzados en los últimos 20 años por los Sistemas de Ahorro y Préstamo de América y por la Unión Interamericana que las agrupa, "nos encontramos en la actualidad ante una encrucijada tan radical y fundamental como la que se nos planteó al inicio de nuestra vida institucional".

Puntualizó, a la vez, que la inflación que afecta a los países constituye una de las principales problemáticas de los sistemas, orientándolos a diversificar sus actividades, sin dejar de lado la tarea financiero habitacional.

Recordó que del intercambio de experiencias en la I Conferencia de Lima, celebrada en 1963, que él contribuyera a organizar, surgió la idea de constituir la Unión Interamericana, que más tarde se concretara en Caracas, Venezuela.

Planteó, seguidamente, que era necesario alentar un cambio en las actividades de la Unión que, sin descuidar sus actuales tareas, conlleve a extender su acción hacia el exterior, participando en un ámbito más amplio en la planificación, desarrollo y financiamientos nacionales.

Como primera medida -prosiguió- debe buscarse un estrecho acercamiento y una mayor comprensión con la Banca Central y las Oficinas de Planificación, y con los sectores de urbanismo, construcción, seguros y capitalización de los países.

Reiteró finalmente su agradecimiento por el honor que se le otorgaba y formuló votos para que estrechamente unidos los Sistemas de Ahorro y Préstamo de América colaboren para que la Unión camine por una nueva senda, en lo que pudiera denominarse una nueva etapa de su vida institucional, después de aproximadamente 20 años de existencia.



Presidente saliente entrega los símbolos de la presidencia de la Unión al Presidente electo Claude Bovet.



Noche folclórica.

LISTA DE PARTICIPANTES

ALEMANIA

- Willi-Dieter Osterbrauck

ARGENTINA

- Antonio Barleta
- María Rosa Blanco
- Carlos Alberto Colomar
- Oscar Chapiro
- Raúl García Coni
- Daniel de Pablo
- Daniel de Elizalde
- Vicente A. Díaz
- María Rosa de Garzón Funes
- Carlos Edgardo Giuliani
- Julio Armando Goyret

- Enrique Irrasabal
- Domingo Reynaldos Mateos
- Rodolfo Moore
- Aldo Oscar J. Palavecino
- Juan Manuel Peire
- José Roberto Talio

BOLIVIA

- Oscar Angulo Santillán
- Jaime Colodro Velasco
- Oscar Coronado
- José María Fernández
- Jorge Fernández
- Alfonso Flores
- Víctor Flores Obando
- Gastón Guillén

- Jaime Iturri Salinas
- Gastón Mujía Tabolera
- Juan Manuel Parada
- Rodolfo Wende
- Ernesto Wende

BRASIL

- Sergio Aguinaga
- Milton Gon Alver
- Ennio Brescia
- Marcelo Lenz César
- Antonio Cecy
- Melhim Namen Chalhub
- Gilberto A. Coelho
- Luiz Fernando Correia
- Hilberto Mascarenhas Albes Da Silva
- Djalma Da Silva
- José Gerardo de Castro
- Favio de Vasconcelo
- Lindberg Figuerito
- Alvaro Alberto Souto Filgueira
- José Joaquín Gómez Fontenelle
- Joao Manoel Franco
- Gerardo Elmer Barreto Goes
- Alberto Hirashi
- Roger Guimaraes Levingson
- Roberto Mattos
- Annibal Cavendish Moreira
- Antonio Dantas Neto
- José Carlos Mello Ourivio
- Paulo Riveiro
- Emmanuel Sader
- Marly Elena Vilas Soés Gabbi
- Luiz Alfredo Stockler
- Manuel Tavares
- Nylton Velloso

CHILE

- José Luis Corvalán
- Patricio Letelier
- Mario Valencia
- Sergio Vergara

COLOMBIA

- Luis Gustavo Alvarez Rueda
- Jorge Amaya Moreno
- David Angulo López
- Rafael Arangurén López
- Tulio Angel Arbelaes
- Alfredo Ardilla Rodríguez
- Ariel Arias Guerrero
- Hernando Baquero Rubio
- Rosa Helena Barragan de Socarras
- José Alejandro Barrero Fajardo
- Elsa Patricia Bohorquez

- Ismael Enrique Cabrera Dusaan
- Mauricio Cabrera Galvis
- Mario Calderón Rivera
- Nicolás Camelo
- Tito E. Campos
- Alfonso Carrillo Lozano
- Julio Carrizosa
- Juan Agustín Carrizosa Tobar
- Noel Carvajal Rojas
- Alfonso Castellanos Valverde
- Eloy Coloma Camara
- Alvaro Concha Pantoja
- Alirio Chaur Bernal
- Polly Dangond Noguera
- Mauricio Dever
- Saúl Duque Gómez
- Luis Guillermo Escobar Ruiz
- Eduardo Forero Delgadillo
- Mario Eduardo Forero Forero
- Germán Roberto Franco Trujillo
- Héctor Mario Galindo Pinilla
- Hernán Gallcjo Mejía
- Ricardo García Herreros
- Alfonso García Salleg
- Felipe Galvis Jiménez
- Javier Giraldo Gómez
- Rodrigo Giraldo González
- Oscar Gómez Iza
- Javier Gómez Hoyos
- Alberto Gómez Rivas
- José Alberto González
- Rodrigo Gutiérrez Perdomo
- Elsa Jeannette Gutman Melo
- María Margarita Guzmán de Garrido
- Ignacio de Guzmán Mora
- Domingo Hernández Guerrero
- Jaime Hoyos
- Juan Isaza Fonnegra
- Luz Angela Jaramillo de Alvarez
- Rafael Alberto Jaramillo Franco
- Beatriz de Leguerica
- Enrique León Orduz
- Juan Iván Llovera Terradas
- Antonio Losada
- Florencio Lozano de Cuellar
- Clemencia Mantilla Mantilla
- Marta Marín Mateus
- Javier Martínez Naranjo
- Fernando Matamoros Muñoz
- Eduardo Matiz
- Enrique Mejía
- Javier Mosquera
- Carlos Alberto Navia Raffo
- Carlos Julio Niño Rodríguez
- Rodolfo Nuño Burgos
- María Eugenia Ordóñez
- Norha Páez Fortoul
- Juan Antonio Pardo Arbelaez

- Guiomar Pinto Echeverría
- Alcibiades Pinto Silva
- Juan C. Posada Saldarriaga
- Jorge Enrique Posto
- Orlando Prieto Torres
- Jaime Puerta Vásquez
- Jaime Puerto Castañeda
- Federman Quiroga Ríos
- Eduardo Restrepo Perea
- Manuel Ernesto Ricaurte Quarz
- Bernardo Riveros Botero
- Piedad Rodríguez de Bustamante
- Hugo Rodríguez Ogliastrri
- Fernando Rojas Maya
- Alvaro Rojas Sánchez
- Mario Alberto Rubio
- Pedro Salcedo Salom
- Noemí Sanin de Durán
- Benjamín Sarmiento Durán
- Germán Eduardo Sarmiento Naranjo
- Consuelo Scarpetta Gnecco
- Jorge Serrano
- Carlos Hernando Sorzano González
- Luis Guillermo Soto
- María Fernanda Tascón
- Héctor Telles
- Mauricio Toro Brigde
- Jorge Iván Toro Villegas
- Jorge Uribe Restrepo
- Marta Lucía Vallecilla
- Alfonso Vallejo
- Germán Vargas Espinosa
- Hernando Vega Silva
- Enrique Villate Bahamón
- Eduardo Villate Bonilla
- Jorge Iván Villegas
- Alberto Yepes Mora
- Héctor Zuluaga Mejía

COSTA RICA

- David Olinger

ECUADOR

- Jaime Alzamora
- Jorge Arteta
- Hugo Avilés
- Ezequiel Bermeo
- Hernán Cobo
- Rubén Chalela Costa
- Ernesto Dábalos
- Alfonso Darquea Moncayo
- Alfonso de la Torre
- Alberto Donoso
- José Egas
- Juan Gonzalo Herrera

- Marcelo Holguín
- Héctor Jaramillo
- Jorge Salvador Lara
- Luis F. Madera
- Aurelio Antonio Martínez M.
- Raúl Molina
- César Muñoz
- Carlos Peña Herrera
- Xavier Pérez
- Rodrigo Salguero
- Alejandro Silva
- Gonzalo Valaresco
- Clemente Vallejo
- Héctor Vásquez
- Hernando Villagómez C.
- Guillermo Zambrano

EL SALVADOR

- Benjamín Cañas
- Jesús Amado Campo
- Francisco Ernesto Gálvez
- Antonio Serrano Langlois
- Luis Raúl Marroquín
- Agustín Vásquez Martínez

ESPAÑA

- Miguel Allué Escudero

ESTADOS UNIDOS

- Rex G. Baker Jr.
- Claude J.J. Bovet
- Cliff I. Brown
- George P. Cardis
- William Cleve Brown
- Stephen Ege
- Roy Green
- Earl D. Hollishead Jr.
- Tom Hefte
- Richard S. Lawton
- Alfred G. Peterson
- Robert F. Phischner
- Edward H. Robbins
- Preston N. Silbaugh
- Norman Strunk
- Arthur Tonsmeire Jr.

GUATEMALA

- Ana María Lucas de Rivera
- Gerardo Townson

HONDURAS

- José Amaza

- José Arriaga
- Ronald Borazona
- Carlos H. Mondragón C.
- Mario Alejandro Rendón G.

JAPON

- Schinichi Ichimura

NICARAGUA

- Walter Carrión
- José Dionisio Chamorro

PANAMA

- Pastor Caballero M.
- Ismael O. Champsaur
- Guillermo D. Cros
- Federico Ritter
- Guillermo Suarez
- Carlos Tobar Díaz

PARAGUAY

- Miguelangel Báez González
- Eligio Tomás Franco Flores
- Guillern Heisecke
- Cristóbal Paiva Insfrán
- Ernesto Rotela Prieto

PERU

- Manuel Callirgos
- Ezequiel Carrasco Lespes
- Miguel Ceballos
- Carlos Coliantos
- Juan Follogati Retis
- Eduardo Iraola Moreno
- Roberto Keil Rojas
- Arturo Lira Linares
- Generao Mereino Lind
- Edgardo Palza Palza
- Jaime Quezada Guillén
- Francisco Taboada Alegre
- Luis Carlos Tanepa
- José Alfredo Tapia García
- Jorge Velásquez Ureta

REPUBLICA DOMINICANA

- José A Abreu
- Víctor Almonte
- Enrique Armenteros Ruis
- Benjamín Aron
- Andrés Bournigal
- Luis E. Brea

- Oswaldo Brugal
- Luis Eduardo Escobal
- Julio Escoto
- Flavio Darío Espinal Hued
- Alfonso García Dubus
- Oscar Ginebra Henríquez
- Hugo González
- Ignacio Gómez Arias
- Vicente A. González Garrido
- Azor Hazoury Tomes
- José de Jesús Jiménez Almonte
- José María de Lamota
- Héctor Mateos
- Francisco Michelli
- Freddy Reyes Pérez
- Jorge Salomón
- Augusto Saviñon
- Antonio Tavare Espailat Guzman
- Gustavo Tavares
- Rafael del Toro

VENEZUELA

- Juan M. Acarregui
- Francisco Afonso
- Carlos I. Arcaya Urrutia
- Oscar Alvarez
- José de Jesús Arocha
- Luis Augusto Baptista
- Pedro Barboza
- Antonio Benítez Méndez
- José Betancourt
- Jesús Rafael Boada
- Pedro Bracho
- Francisco Branger
- Jesús Briceño
- Luis Cansini
- Juan Pablo Carbonell Izquierdo
- Federico Cisneros
- Ernesto Collados
- Tulio Daza
- Omar Díaz Quiñonez
- Víctor Digerónimo
- Regino Ezponda
- José Falcón
- Francisco Fuentes
- Oswaldo Gabrielli
- Marco Lucy Gamos
- Lincoln García García
- José Joaquín García Morales
- Baltazar Gimón Ron
- Iván González
- David González Morales
- Francisco Guerra
- Jorge Hernández Abraham
- Lucio Herrera
- Luis Eduardo Larrazábal
- Rafael Lezama

- Jesús León
- Manuel López
- Alfredo López Logonell
- Rafael Martín-Guédez
- Mauricio José Martínez Alegretti
- Delfín Marval
- Ennio Matute Lande
- Carlos Mendoza
- José Antonio de Miguel
- Guillermo Montero García
- Froilán Monteverde
- Elías Morillo
- Nohra Morillo
- Pablo Moser Guerra
- Hamilton Nogueira
- Antonio Ocampo
- Carlos Ortega
- Aldes Ostos Sánchez
- Luis Enrique Otero
- Freddy Padrón

- Luis Pérez
- Nelson Requena
- Roberto Ríos
- Elio Rodríguez
- Nilda Rodríguez
- Ángela Romay
- Tomás Salazar
- Adolfo Silva
- Elio Soto van der Dijs
- Manuel Talavera
- Mauricio Tancredi
- Alfredo José Tognetti Cúnico
- Elio Valeri
- Policarpo Varela Camacho
- Federico Vegas
- Luis Hugo Velásquez
- Manuel Felipe Veracierta
- Francisco Viera
- Vicente Villavicencio
- Silverio de Zabala

AID AGENCIA PARA EL DESARROLLO INTERNACIONAL

- Francis Conway
- Neal Goodson
- Peter M. Kimm
- Mario Pita

BIAPE BANCO INTERAMERICANO DE AHORRO Y PRESTAMO

- Lucía Alcalá de Ruiz
- Alberto Klumb
- Iari Martins Ribeiro de Andrade

UNION INTERAMERICANA DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA

- Ricardo García Rodríguez
- Guillermo Le-Fort Campos

INDICE

	Página:
Patrocinio	3
Mesa Directiva de la Conferencia	5
Temario	6
Expositores	7
Presidentes, Relatores y Panelistas de las Comisiones de Trabajo	9
Reuniones y Acuerdos Preliminares	10
Reunión y Acuerdos del Directorio de la XIX Conferencia	12
ASAMBLEA INAUGURAL	13
Sr. Augusto Martínez	14
Sr. Luis Guillermo Soto	14
Sr. Gabriel Melo Guevara	15
Sr. Peter M. Kimm	18
Sr. Richard Lawton	19
Sr. José Carlos Mello Ourivio	20
SESIONES PLENARIAS	21
PRIMERA SESION PLENARIA	21
Sr. Ricardo García Rodríguez	22
Sr. Eduardo Villate Bonilla	26
SEGUNDA SESION PLENARIA	31
Sr. Schinichi Ichimura	31
TERCERA SESION PLENARIA	33
Sr. William Cleve Brown	33
Sr. Tom J. Hefter	36
CUARTA SESION PLENARIA	37
Sr. Miguel Allué	38

QUINTA SESION PLENARIA	44
Sr. Willi-Dieter Osterbrauk	45
SEXTA SESION PLENARIA	47
Sr. Peter M. Kimm	48
Sr. Francis Conway	49
Sr. Mario Pita	51
Sr. Eligio Tomás Franco Flores	52
COMISIONES DE TRABAJO	53
SEPTIMA SESION PLENARIA	54
— Comisión B-1: Sr. Roberto Talio	55
— Comisión B-2: Sr. Gastón Mujía	56
— Comisión B-3: Sr. Silverio de Zabala	57
— Comisión B-4. Sr. Guillermo Heisecke	58
ASAMBLEA GENERAL Y REUNION DEL NUEVO DIRECTORIO DE LA UNION INTERAMERICANA DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA	61
ASAMBLEA GENERAL DEL BANCO INTERAMERICANO DE AHORRO Y PRESTAMO	61
ASAMBLEA DE CLAUSURA	62
Sr. Eduardo Villate Bonilla	63
Sr. Alberto Klumb	64
Sr. Rubén Chalela Costa	65
Sr. Manuel Callirgos Gamarra	65
Sr. Francisco Morris	65
TRASPASO DE LA PRESIDENCIA DE LA UNION INTERAMERICANA	67
LISTA DE PARTICIPANTES	69