PN-ABZ-618
92427

AMERICA LATINA:

ORGANIZACION INSTITUCIONAL

Y REFORMAS EN EL SECTOR VIVIENDA

30 AÑOS
Uniapravi
UNION INTERAMERICANA PARA LA VIVIENDA

UNION INTERAMERICANA PARA LA VIVIENDA
Organismo Consultivo del Consejo Económico y Social (ECOSOC) de las Naciones Unidas
BAJADA BALTA 169, 4º PISO, LIMA 18, PERU
CASILLA 18-1366, LIMA, PERU
TELEFONOS: (51-14) 446605- 446611 FAX: (51-14) 446600

©1994, Unión Interamericana para la Vivienda
PROHIBIDA LA REPRODUCCION DE ESTA PUBLICACION SIN PREVIA AUTORIZACION ESCRITA DE UNIAPRAVI.

PRESENTACION

La promoción del intercambio de experiencias en torno a las políticas de vivienda y el financiamiento habitacional forma parte fundamental de la acción que desarrolla la Unión Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI) en apoyo a los gobiernos y sistemas financieros de vivienda de los países de América Latina. Es por ello que las reuniones regionales de ministros y máximas autoridades del sector de la vivienda que se vienen realizando desde 1992 merecen desde entonces nuestro mayor interés y acogida.

En apoyo a esta iniciativa, UNIAPRAVI se complace en poner a disposición de los asistentes a la III Reunión Regional de Ministros y Autoridades Máximas del Sector Vivienda y Urbanismo de América Latina y el Caribe, que se celebrará en Quito, Ecuador, del 16 al 18 de noviembre, este documento titulado ***América Latina: organización institucional y reformas en el sector vivienda****, cuyo objetivo principal es procurar cubrir el marcado déficit existente en la disponibilidad de información sistematizada en esta área.*

Este documento, que deberá merecer una actualización permanente, pretende ofrecer información cualitativa y cuantitativa sobre la situación actual del sector habitacional en la región que sirva de base para los esfuerzos futuros de reformas y toma de decisiones por parte de las autoridades máximas del sector de la vivienda, agentes del sector privado dedicado a la construcción y financiamiento de viviendas en América Latina y representantes de organismos internacionales y agencias de cooperación internacional.

El documento consta de dos partes. La primera contiene una sinopsis de la organización institucional del sector de la vivienda así como una reseña de las principales reformas, iniciativas y problemas prevalecientes en dicho sector para cada país de América Latina. La segunda parte comprende una sinopsis estadística con indicadores macroeconómicos y de los sistemas financieros de vivienda para cada país latinoamericano.

La elaboración del presente documento, que coincide con la celebración del trigésimo aniversario de nuestro organismo internacional, es un ejemplo de la movilización de la cooperación institucional de los miembros de UNIAPRAVI así como de la capacidad de nuestra institución para constituirse en fuente de información y pensamiento en el campo de las políticas de vivienda y financiamiento habitacional. Para la realización de esta tarea, se preparó una encuesta orientada a recabar información sobre los desarrollos y reformas recientes en el sector habitacional, que fue suministrada a dirigentes sectoriales representativos. La información así recabada fue complementada con el profuso material documental que dispone UNIAPRAVI en su Oficina Central como producto de las numerosas reuniones internacionales, visitas a países e instituciones e intercambio de documentación que permanentemente estimula nuestro organismo internacional. Este documento también es resultado del aporte que ofrece el Centro Latinoamericano de Estadísticas Habitacionales (CELEH), que forma parte de UNIAPRAVI, en materia de recopilación y sistematización de información estadística sobre la actividad del financiamiento habitacional en América Latina.

En suma, UNIAPRAVI espera que este documento constituya un valioso aporte al trabajo que se propone realizar el foro regional conformado alrededor de las autoridades máximas del sector de la vivienda y una significativa respuesta al encargo recibido por la Unión para impulsar, en el marco de dicho foro, la disponibilidad de indicadores sectoriales, modelos y sistemas de información sobre vivienda y desarrollo urbano.

En nombre de UNIAPRAVI, deseo expresar nuestro más sincero agradecimiento institucional a todas y cada una de las entidades y personas cuyo concurso fue importante para completar este trabajo, particularmente a los directores de UNIAPRAVI que respondieron a la encuesta aludida y a las instituciones corresponsales del CELEH. Vaya nuestro particular reconocimiento a la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID), a través de su Oficina Regional de Vivienda y Desarrollo Urbano para Sudamérica (RHUDO/SA), que estimuló y permitió, a través de su apoyo financiero, la concreción de esta iniciativa. La preparación y edición del documento estuvieron a cargo del gerente técnico de UNIAPRAVI, economista Gerardo M. Gonzales Arrieta, quien contó con la asistencia de Mónica Fernández, economista de la Gerencia Técnica.

Guillermo Heisecke
Presidente de UNIAPRAVI

AMERICA LATINA: ORGANIZACION INSTITUCIONAL Y REFORMAS EN EL SECTOR VIVIENDA

INDICE

PARTE I. ORGANIZACION INSTITUCIONAL Y REFORMAS EN EL SECTOR VIVIENDA 1

Argentina 3
Bolivia 5
Brasil 7
Chile 10
Colombia 14
Costa Rica 17
Ecuador 20
El Salvador 23
Guatemala 26
Honduras 30
México 33
Nicaragua 38
Panamá 41
Paraguay 43
Perú 47
República Dominicana 51
Uruguay 54
Venezuela 56

PARTE II. SINOPSIS ESTADISTICA 59

Argentina 61
Bolivia 63
Brasil 66
Chile 68
Colombia 70
Costa Rica 72
Cuba 75
Ecuador 76
El Salvador 78
Guatemala 82
Honduras 85
México 88
Nicaragua 90
Panamá 92
Paraguay 96
Perú 98
República Dominicana 100
Uruguay 103
Venezuela 105

PARTE I

ORGANIZACION INSTITUCIONAL Y REFORMAS EN EL SECTOR VIVIENDA

ARGENTINA

1. ORGANIZACION INSTITUCIONAL DEL SECTOR VIVIENDA

Nivel político

La Secretaría de Vivienda y Calidad Ambiental (SVCA), perteneciente al Ministerio de Salud y Acción Social, hasta la dación del Decreto No.227-94, era el organismo encargado de regular toda la actividad operativa, en cuanto a tipología y precio de las viviendas, desarrollo de los programas y adjudicación de los cupos de financiamiento por provincia. Actualmente, mediante el mencionado decreto, la SVCA pasó, bajo la forma de Subsecretaría de Vivienda, a conformar parte de la Secretaría de Desarrollo Social -entidad dependiente del Poder Ejecutivo-, y a desarrollar las funciones que a continuación se describen.

La Subsecretaría de Vivienda tiene las siguientes funciones:

a. Asistir al Secretario de Desarrollo Social en la formulación de políticas habitacionales y urbanísticas a nivel nacional, y en la elaboración y financiación de programas de vivienda del sector público.
b. Obtener y administrar los recursos destinados a los programas de vivienda y al desarrollo de los asentamientos humanos.
c. Promover el desarrollo de técnicas y sistemas de construcción de viviendas y obras para el desarrollo de los asentamientos humanos.

Asimismo, mediante el Decreto No.2.843-93, se asigna a la Subsecretaría de Vivienda, la auditoría sobre el uso de los recursos nacionales del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), tanto en lo referido a las transferencias automáticas a provincias como a la recuperación de las inversiones que se realicen.

Nivel financiero

Sector público

- Banco Hipotecario Nacional (BHN). Creado por Ley No. 1.804 del 24 de setiembre de 1886, es el principal agente financiero de la política habitacional y funciona como banco de segundo piso. Inicialmente, el BHN cubría sus compromisos de financiamiento fundamentalmente con redescuentos otorgados por el Banco Central de la República Argentina (BCRA), siendo muy pequeña la porción de recursos provenientes de la recuperación de cartera hipotecaria y de las operatorias minoristas de plazo fijo, cuenta corriente o caja de ahorro. El proceso hiperinflacionario y el fuerte desequilibrio en los sistemas pactados contractualmente por el Banco con su cartera activa y pasiva, distorsionaron ostensiblemente el endeudamiento con el BCRA. En 1990 el Poder Ejecutivo definió, en virtud del colapsó institucional en que se encontraba el BHA, una nueva orientación de la entidad, convirtiéndolo en banco de segundo piso.

- Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI). Fue creado por Ley No. 21.581 del 26 de mayo de 1977. Su objetivo es atender a familias con recursos insuficientes que no puedan cubrir el costo de amortización de una vivienda económica. Inicialmente estaba conformado por aportes del empleador, del trabajador y de la recuperación de las inversiones que realiza. A partir de 1991 se modificó la fuente de financiamiento, que pasó a ser el 40% de la recaudación del impuesto a los combustibles; este procentaje ha ido variando, siendo a la fecha de 42%. El FONAVI ejecuta sus obras a través de organismos ejecutores provinciales responsables del desarrollo de las políticas del sector en sus respectivas jurisdicciones.

Sector privado

- Bancos comerciales. A partir de la estabilización económica, algunos bancos comerciales han incursionado en el otorgamiento de créditos hipotecarios accesibles a sectores de ingresos relativamente elevados. Los préstamos directos son otorgados, con plazos de hasta 20 años y con tasas de interés entre 16% y 17,5%, a personas que acrediten un ingreso mínimo de US$ 1.500.

2. REFORMAS, INICIATIVAS Y PROBLEMAS EN EL SECTOR VIVIENDA

Las iniciativas y/o reformas aplicadas en el sector vivienda son las siguientes:

- Transformación del Banco Hipotecario Nacional en banco de segundo piso. En 1990, mediante Decreto No. 1.319/90, el Banco se convirtió en banco de segundo piso, para lo cual encaró una profunda adecuación institucional, reduciendo el número de personal, cerrando 30 sucursales y transformando las 23 restantes en delegaciones no bancarias. Asimismo, se suscribieron convenios de corresponsalía con bancos privados, mixtos y oficiales para compensar la aparente retracción en cuanto a su presencia geográfica. En 1992 mediante la Ley de Saneamiento -Ley No. 24.143 del 23 de setiembre de ese año-, se fijó jurídicamente los parámetros de desenvolvimiento de su rol de banca de segundo piso,

manteniendo los objetivos de financiación de vivienda. De otro lado, dicha norma estableció la renegociación de contratos para reactivar procesos constructivos paralizados. El saneamiento institucional del BHN ha sido también potenciado en virtud de los acuerdos celebrados con el Banco Central de la República Argentina y la Secretaría de Hacienda del Ministerio de Economía, que establecieron mecanismos de cancelación de los créditos y deudas que recíprocamente los vinculaban. Todas estas medidas están permitiendo que el BHN emprenda nuevas operaciones crediticias en atención al problema de la vivienda.

- Nuevos instrumentos de financiamiento. El Banco Hipotecario Nacional ha desarrollado recientemente instrumentos aptos para la política habitacional, como son:

a. Certificados de Ahorro Popular para la Vivienda (CAPV). Los CAPV son certificados representativos que emite el BHN, en función de un acuerdo que suscribe con cada provincia, en el que establece el monto del ahorro a ser conformado por cada una de ellas. Los CAPV son emitidos en dólares, con una plazo de vigencia de dos años y con una tasa de interés de Libor más dos puntos. Un porcentaje de los CAPV es adjudicado en carácter de subsidio a los interesados en obtener préstamos. El porcentaje restante se destina a canalizar el ahorro que los destinatarios de los subsidios otorgados realizan en cuentas de ahorro individual en el banco minorista interviniente. La titularidad de los CAPV genera el derecho a acceder a un préstamo destinado al financiamiento de vivienda, cuyo importe podrá alcanzar 2,5 veces el monto ahorrado más el subsidio, excluido los intereses capitalizados, siendo el máximo prestable US$10.000, la tasa de interés la Libor más un adicional de hasta ocho puntos y con plazos de 5, 10 y 15 años.

b. Títulos de Ahorro y Vivienda (TIAVI). Los TIAVI son emitidos por el BHN en dólares, con una tasa de interés de Libor más dos puntos, pagadero trimestralmente y con un plazo de cuatro años. El Banco los coloca a través de entidades financieras, agentes bursátiles y/o extrabursátiles. Los fondos obtenidos en su colocación son destinados al otorgamiento de créditos para financiar viviendas. Los tenedores de TIAVI pueden acceder a un préstamo destinado a la construcción o adquisición de vivienda. El importe está relacionado directamente con la antigüedad de la serie, pudiendo alcanzar hasta cuatro veces su valor nominal y siendo el máximo prestable US$60.000, con una tasa de interés de Libor más un adicional de hasta ocho puntos nominales y por un plazo de 15 años.

c. Línea de crédito para las empresas constructoras. Esta línea tiene por finalidad celebrar convenios de coparticipación con bancos privados, mixtos y oficiales, dirigidos a la colocación y administración de fondos destinados a empresas constructoras que financien viviendas de categoría no suntuaria. El monto del préstamo podrá alcanzar un máximo de 60% del valor de realización de la obra, el precio final de la unidad a construir no podrá ser mayor a US$85.000 y la tasa de interés es la Libor más un adicional no inferior a siete puntos. La participación del BHN y del banco intermediario será en las proporciones que se fijen en cada convenio.

Asimismo está en estudio la implantación del sistema de Ahorro Postal Hipotecario y los Fondos Comunes de Inversión.

- Creación de un Sistema Nacional de Vivienda. Actualmente el gobierno se encuentra diseñando las bases para la formulación de un Sistema Nacional de Vivienda, donde los actores intervinientes serían un ente planificador, una entidad financiera de segundo grado y entidades financieras de primer grado.

Entre los principales problemas y desafíos que afronta el sector vivienda se encuentran:

- Participación incipiente del sector privado en el financiamiento para la vivienda. La extinción de las entidades de ahorro y préstamo y la disminución de la participación de los bancos comerciales en el mercado hipotecario como consecuencia de las altas tasas de inflación durante un período prolongado son indicadores de que prácticamente el sector privado no participa en el financiamiento habitacional. Sin embargo, a partir de 1991 se produjeron modificaciones en el ámbito privado, como consecuencia de los cambios en las condiciones económicas. La reaparición del crédito a mediano plazo y de la valorización de los inmuebles que dio impulso a la demanda por viviendas, ocasionó la reactivación de las obras con financiamiento privado; empero, esta modalidad fue limitada, ya que se circunscribió solamente a la población de ingresos medios y medio-altos.

- Ineficiencia en la operatividad y administración del FONAVI. Las prácticas administrativas y operativas ineficientes han provocado un sostenido deterioro de los recursos del FONAVI y, por ende, una pérdida en la capacidad de construcción. La mayor parte de esa pérdida se produce en el flujo de retorno de los préstamos otorgados a los adquirientes debido, entre otras razones, a la mala cobertura contra la inflación que brinda el reajuste semestral de las cuotas.

BOLIVIA

1. ORGANIZACION INSTITUCIONAL DEL SECTOR VIVIENDA

Nivel político

La Secretaría Nacional de Asuntos Urbanos, con rango de viceministerio y adscrita al Ministerio de Desarrollo Humano, es la máxima instancia gubernamental en el sector vivienda. Tiene por funciones formular la política nacional de vivienda; ejecutar las políticas de vivienda, tanto a través del Fondo Nacional de Vivienda Social (FONVIS), como mediante el concurso de instituciones intermediarias privadas (e.g., mutuales, cooperativas y bancos); fiscalizar y aprobar los planes, programas y proyectos de vivienda; planificar, promover y reglamentar la construcción de viviendas; establecer la normatividad técnica; entre otras funciones.

Nivel financiero

El sistema financiero de vivienda en Bolivia está conformado por el Fondo Nacional de Vivienda Social (FONVIS), la Caja Central de Ahorro y Préstamo para la Vivienda (CACEN), las mutuales de vivienda, las cooperativas y la banca privada. La normatividad de la intermediación financiera para vivienda es atribución del Banco Central de Bolivia, mientras que su fiscalización y control es competencia de la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras.

Sector público

- Fondo Nacional de Vivienda Social (FONVIS). Creado como FONVI por el Decreto Supremo No. 21.660 del 10 de julio de 1987, es la institución encargada de ejecutar financieramente el Plan Nacional de Vivienda diseñado por la autoridad gubernamental. Tiene la función de recaudar y administrar los aportes laborales y patronales para el régimen de vivienda, y otorgar créditos de contrapartida para la construcción, ampliación, refacción y mejoramiento de viviendas de interés social así como de obras complementarias de infraestructura, canalizados a través de las instituciones de crédito calificadas por la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras, que incluyen instituciones bancarias, mutuales de vivienda, cooperativas y organizaciones no gubernamentales.

Asimismo, el Decreto Supremo No. 23.261 del 15 de setiembre de 1992 de Restructuración del Sistema Financiero de Vivienda establece que los aportes laborales y patronales se abonarán en cuentas individuales de capitalización, que percibirán un interés y tendrán mantenimiento de valor, convirtiéndolos de esta manera en ahorro real de los trabajadores. También se contempla otra innovación referida a las personas no asalariadas, quienes podrán incorporarse al FONVIS como cotizantes voluntarios, aportando el 3% de un ingreso mensual declarado por el propio cotizante.

Sector privado

- Caja de Ahorro y Préstamo para la Vivienda (CACEN). Creada mediante Decreto Ley No. 7.585 del 20 de abril de 1966, es una institución de derecho privado, sin fines de lucro y de duración indefinida, que ejerce la función de ente rector del Sistema Mutual de Ahorro y Préstamo para la Vivienda. En uso de sus atribuciones, la CACEN ha otorgado existencia jurídica a todas las mutuales que operan en el ámbito del territorio nacional.

- Sistema Mutual de Ahorro y Préstamo. Las mutuales, creadas al amparo del Decreto Ley No 7.585 del 20 de abril de 1966, son entidades privadas orientadas a la captación de ahorros y al otorgamiento de créditos hipotecarios para vivienda. También actúan como entidades de primer piso canalizando los recursos del FONVIS. Actualmente, existen trece mutuales a nivel nacional.

El Decreto Supremo No. 23.261 de Restructuración del Sistema Financiero de Vivienda reitera el concepto de que las mutuales son personas jurídicas de carácter privado, con una composición colectiva y naturaleza mutual, a la vez que les concede la facultad de otorgar contratos de "arrendamiento inmobiliario" (*leasing*) y emitir papeles bursátiles, con el objetivo de generar recursos a largo plazo para el financiamiento de vivienda.

- Cooperativas de Ahorro y Préstamo. Estas se encuentran afiliadas a la Federación Nacional de Cooperativas.

- Bancos privados. Actúan como entidad de primer grado, intermediando recursos del FONVIS o empleando recursos propios con destino al financiamiento de vivienda. En los últimos años, su participación en el financiamiento habitacional ha sido decreciente.

2. REFORMAS, INICIATIVAS Y PROBLEMAS EN EL SECTOR VIVIENDA

Las iniciativas y/o reformas aplicadas en el sector vivienda son las siguientes:

- Restructuración del Sistema Financiero de Vivienda. Mediante Decreto Supremo No. 23.261 del 15 de setiembre de 1992, el gobierno puso en marcha un conjunto de medidas destinadas a limitar la acción del Estado a las actividades normativas y de fiscalización, y al ordenamiento de las entidades públicas y privadas relacionadas con el financiamiento del sector de la vivienda. Con este dispositivo, la autoridad procura adoptar normas que faciliten una mayor movilización de recursos internos de largo plazo y el desarrollo de un mercado de capitales. En este sentido, estableció las funciones del FONVIS, amplió el radio de acción de las mutuales al permitirles efectuar contratos de "arrendamiento financiero" y otorgó la facultad de emitir papeles bursátiles tanto a las mutuales como al FONVIS. Asimismo, dicho Decreto Supremo dispone que las colocaciones en proyectos habitacionales y de construcción de talleres de trabajo no deberán constituir una proporción menor del 70% de los activos totales. En caso de incumplimiento, la entidad deberá depositar la diferencia en el Banco Central de Bolivia. También autoriza la creación de sociedades anónimas de ahorro y préstamo de acuerdo a los parámetros establecidos en la nueva Ley de Bancos.

- Nueva ley de bancos. La Ley No. 1.488 del 16 de abril de 1993 establece la Ley de Bancos y Entidades Financieras, que sustituye a la Ley General de Bancos de 1928 y otras disposiciones. Esta ley consagra al Banco Central de Bolivia como la única autoridad monetaria del país y órgano rector del sistema de captación e intermediación financiera, y a la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras como el órgano de control de dicho sistema. El funcionamiento de las mutuales de ahorro y préstamo para la vivienda, en su condición de entidades financieras no bancarias, pasa a ser regido por esta ley, la que dispone que al efecto de cambiar su naturaleza jurídica, las mutuales deberán previamente liquidar su patrimonio.

Entre los principales problemas y desafíos que afronta el sector vivienda se encuentran:

- Demanda de inconstitucionalidad contra el Decreto Supremo No. 23.261 de Restructuración del Sistema Financiero de Vivienda. Está en trámite una acción de inconstitucionalidad e inaplicabilidad del Decreto Supremo No. 23.261 del 15 de setiembre de 1992, seguida por la CACEN ante la Corte Suprema de Justicia, por considerarlo atentatorio contra el Decreto Ley No. 7.585 del 20 de abril de 1966 de creación del Sistema Mutual de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, alegándose haber incurrido en exceso de autoridad y usurpado funciones legislativas.

- Condonación de la deuda externa de las mutuales. Con la dación del Decreto Supremo No. 23.486 en abril de 1993 se crea un fondo de subsidio para la vivienda a costo cero, conformado por los recursos derivados del cobro de la deuda externa que contrajeron las mutuales con la CACEN entre 1966 y 1982. La CACEN considera inconstitucional este decreto, debido a que los recursos adeudados que provenían de varios créditos externos que esta institución obtuvo con la garantía del Estado, fueron cancelados a los acreedores externos por el Estado haciendo honor a su garantía, y fueron condonados a la CACEN y ésta a su vez, en 1987, condonó la deuda a las mutuales. Por tal razón, las mutuales están pidiendo que el Estado reconozca tal condonación y derogue el mencionado decreto, pues de seguir vigente perjudicaría enormemente el desenvolvimiento de algunas mutuales, significando el cierre de por lo menos ocho de ellas.

- Adecuación del sistema mutual a la nueva Ley de Bancos. La Ley No. 1.488 de Bancos y Entidades Financieras, promulgada en mayo de 1993, exige a las mutuales y a la Caja Central, de manera análoga a los bancos comerciales, a mantener un patrimonio neto equivalente a por lo menos el 8% del total de activos ponderados por riesgos. Las mutuales y la CACEN solicitan al Estado que le extiendan el plazo de adecuación, planteando como argumento que por su naturaleza social sin fines de lucro, requieren más tiempo para cumplir con el requisito exigido. En la actualidad, está en revisión en la Cámara de Diputados el Proyecto de Ley No. 1.081 ya aprobado en el Senado, por medio del cual se extiende el plazo de adecuación.

Por otro lado, en lo que respecta a los proyectos financiados por las mutuales con recursos del FONVIS, dichas instituciones vienen solicitando a la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras que no tome en cuenta, para el cálculo de ponderación de los activos de riesgo y adecuación patrimonial, la cartera generada con recursos del FONVIS en el período 1988-1992 por el término de 10 años, así como no se cargue a resultados de gestión las provisiones por incobrables que esta cartera origine. Esta solicitud se plantea teniendo en cuenta que la colocación de estos recursos es a largo plazo (20 años) y que a diferencia de otras entidades financieras, las mutuales no son sociedades anónimas y, antes bien, son asociaciones civiles sin fines de lucro y de carácter social.

BRASIL

1. ORGANIZACION INSTITUCIONAL DEL SECTOR VIVIENDA

Nivel político

La Secretaría de Vivienda, integrante del Ministerio de Bienestar Social, es el ente encargado de establecer la política habitacional, principalmente para la población de menor poder adquisitivo.

Nivel financiero

El Sistema Financiero Habitacional (SFH) fue creado el 21 de agosto de 1964 mediante la Ley No. 4.380 de Reforma Bancaria y de Mercado de Capitales. El Sistema estaba compuesto, en sus inicios, por el Banco Nacional de la Vivienda (BNH), como ente rector del SFH, las sociedades de crédito inmobiliario, las cajas de ahorro y, a partir de 1966, las asociaciones de ahorro y préstamo. El SFH estaba destinado a financiar la construcción y adquisición de viviendas populares. En 1967 se creó el Sistema Brasileño de Ahorro y Préstamo (SBPE), formado por las cajas económicas, las sociedades de crédito inmobiliario y las asociaciones de ahorro y préstamo, dirigido básicamente hacia el mercado de ingresos medios. Su principal instrumento de captación son las Libretas de Ahorro, creadas en 1968.

El BNH tenía, además, la responsabilidad de promover la construcción y adquisición de viviendas de interés social, a través de las Compañías Habitacionales (COHAB). Los instrumentos de captación del SFH eran las letras inmobiliarias y los depósitos de ahorro, que se convirtieron en la fuente más importante de recursos del ahorro popular. A partir de 1967, el SFH contaba también con los recursos del Fondo de Garantía por Tiempo de Servicios (FGTS), que es un ahorro forzoso correspondiente al 8% del salario mensual de los trabajadores, realizado por el empleador a nombre del empleado, que puede ser retirado para fines específicos, como el desempleo y compra de la casa propia. Más recientemente, se introdujeron las letras hipotecarias, con el objeto de implantar un mercado secundario de hipotecas en Brasil, objetivo alcanzado sólo parcialmente.

Asimismo, el BNH traspasaba recursos a las instituciones del SBPE para estimular las operaciones de éstas. El doble papel asumido por el BNH de banco social y banco central del SBPE, garantizado su solidez y solvencia, llevó a la creación de fondos de garantía y de apoyo financiero para cubrir riesgos de actividades y operaciones del SFH, siendo los más importantes el Fondo de Garantía de Depósitos y Letras Inmobiliarias (FGDLI) y el Fondo de Compensación de Variaciones Salariales (FCVS). De 1983 en adelante, el BNH pasó por un proceso de crisis debido a la recesión económica que atravesaba el país y a la adopción de políticas salariales restrictivas que afectaron adversamente al FGTS. En 1986, el gobierno decidió la extinción del BNH, medida que representó la más profunda alteración institucional del SFH desde su creación, y la Caja Económica Federal pasó a desempeñar parte de sus funciones. Otras funciones, principalmente las referidas a la reglamentación y fiscalización del SFH, pasaron a la competencia del Banco Central del Brasil.

Actualmente, el SFH sigue constituyendo el único sistema financiero que es obligado a obedecer un rígido perfil de colocación de recursos y que mantiene un vínculo estrecho entre la captación, por medio de la Libreta de Ahorros, y la financiación de viviendas.

Sector público

- Caja Económica Federal. A partir de 1986 se constituye como la entidad responsable de administrar los fondos del SFH (FGTS y FCVS), así como de promover la construcción y adquisición de viviendas, especialmente para la población de bajos ingresos.

- Cajas económicas estaduales. Creadas mediante la Ley No. 4.380 del 21 de agosto de 1964, operan en los tres segmentos del mercado de vivienda: mercado popular, mercado económico y mercado medio.

- Sociedades de crédito inmobiliario estaduales. Son instituciones vinculadas a bancos estaduales, creadas por la Ley No. 4.380 del 21 de agosto de 1964.

Sector privado

- Sociedades de Crédito Inmobiliario (SCI). Creadas por la Ley No. 4.380 del 21 de agosto de 1964. Actualmente, la casi totalidad de las SCI se ha transformado en bancos múltiples.

- Bancos múltiples. El advenimiento de los bancos múltiples en 1988 proporcionó al SFH una mayor integración con el sistema financiero nacional, a través de la unificación operativa, la racionalización de costos y una reducción de límites y controles impuestos al sistema como un todo. Los grandes conglomerados financieros,

que en gran escala entraron para sustituir a las empresas denominadas independientes, permitió que las SCI vinculadas a los conglomerados utilizaran toda la red del banco comercial asociado para atraer a los ahorradores.

- Instituciones que no captan recursos del público ("repasadoras"). Comprende antiguas SCI y asociaciones de ahorro y préstamo que ya no efectúan operaciones de captación.

2. REFORMAS, INICIATIVAS Y PROBLEMAS EN EL SECTOR VIVIENDA

Las iniciativas y/o reformas aplicadas en el sector vivienda son las siguientes:

- Creación de los Fondos de Inversión Inmobiliaria. Mediante la Ley No. 8.668 del 15 de junio de 1993, fueron creados los fondos de inversión inmobiliaria como respuesta a la necesidad de contar con nuevas fuentes de recursos para el financiamiento habitacional, luego que los créditos del Sistema Financiero de Vivienda del Brasil así como los instrumentos tradicionales, tales como las libretas de ahorro y el FGTS, que existían al momento de su origen, ya no eran suficientes ni efectivos.

Los fondos de inversión inmobiliaria son una comunión de recursos provenientes de diversos inversionistas, bajo la forma de un condominio cerrado, y tienen por objeto financiar proyectos inmobiliarios, tales como construcción, adquisición o administración de inmuebles comerciales, industriales y residenciales para posterior enajación, alquiler o arrendamiento. Las principales ventajas de estos fondos son las siguientes: proporcionan una mayor liquidez en el mercado secundario, permiten al inversionista sin capacidad financiera el acceso a la adquisición de inmuebles, hacen posible la diversificación de riesgos, brindan solidez, y aplican menores tasas de interés, entre otras.

Entre los principales problemas y desafíos que afronta el sector vivienda se encuentran:

- Desorden institucional. Desde la extinción del BNH en 1986, medida que representó la alteración institucional más profunda que sufrió el SFH desde su creación, no se llegó a definir los nuevos rumbos que debe seguir la política de vivienda en general, y la actividad de ahorro y préstamo en particular. El ordenamiento del Sistema está subordinado a varios órganos gubernamentales, muchas veces con ópticas y prioridades disímiles. Por consiguiente, es necesario implantar una nueva política de vivienda consistente, en que las responsabilidades del gobierno y la iniciativa privada estén bien definidas y que tome en cuenta la interrelación de todos los segmentos involucrados en este tema, así como la interdependencia del sector de construcción con las principales variables macroeconómicas, especialmente la tasa de inflación, el ritmo de actividad económica y el nivel de los salarios.

También es importante que se defina una división nítida de las responsabilidades, que separe el financiamiento dirigido al así llamado segmento de "mercado", del financiamiento otorgado para "vivienda popular". Además, cada uno de estos segmentos tiene que estar asociado a agentes financieros y fuentes de recursos específicos, caracterizados por sus respectivos costos. El sector público debería brindar atención al segmento social, mediante la utilización no sólo de los recursos del FGTS, sino también de los recursos presupuestarios, como sucede en otros países. La iniciativa privada debería atender las necesidades de vivienda de los sectores de ingresos medios, haciendo uso de recursos captados a través de las libretas de ahorro y las letras hipotecarias, y en condiciones que no impidan su acción desde el punto de vista económico.

- Normas operativas complejas y exceso de regulaciones. La complejidad de las normas operativas y el exceso de regulaciones han impedido que el SFH brasileño desempeñe una acción eficiente, lo que ha generado, por ende, insatisfacciones e incomprensión por parte de los usuarios de dicho sistema.

- Desfalco del Sistema Financiero de Vivienda (SFH). La recesión económica que prevelació en Brasil desde los años ochenta, comprometió el poder adquisitivo de los prestatarios, aumentando así la morosidad del Sistema. Esto impulsó al gobierno a conceder subsidios, a partir de 1983, que representaron una subvaluación de los índices de la corrección monetaria. Estos subsidios fueron concedidos bajo la forma de reajustes de las cuotas por debajo de lo que correspondía, a través de índices parciales de corrección, concesión de bonificaciones, congelamientos, etc.; mientras que el saldo deudor aún era reajustado de acuerdo con la variación de índices de la actualización monetaria.

Es importante subrayar que el funcionamiento del Sistema de Ahorro y Préstamo está basado sobre una nivelación de los flujos de captaciones y colocaciones. Las primeras deben tener una remuneración compatible con aquella ofrecida por los demás activos financieros mientras que las colocaciones deben tener un retorno tal que permita a las instituciones efectuar nuevas operaciones y remunerar el capital invertido. Esa condición no fue respetada y se rompió el principio de la igualdad de índices, desembocando en lo que hoy se denomina "desfalco del SFH". La consecuencia de la violación de ese principio era el traslado de los aumentos residuales del saldo deudor al

FCVS. El Fondo estaba dimensionado para cubrir el residuo que resultaba de la falta de sincronización entre los reajustes de la deuda y de las cuotas a pagar. Sin embargo, no se habían previsto ingresos para cubrir las diferencias que resultaban de los subreajustes aplicados desde los años ochenta.

La reducción de las cuotas creó graves distorsiones por su carácter permanente e indiscriminado; las cuotas actuales representan el 15% de su valor real original, no cubriendo ni siquiera el total de los intereses adeudados. Esta grave distorsión se mantiene desde el final del decenio pasado, afectando el flujo de las financiaciones por falta de retorno de los préstamos y creando responsabilidades adicionales para el FCVS, para las cuales los ingresos del Fondo no estaban dimensionados.

- Falta mayor responsabilidad del gobierno frente al FCVS. La solución para retomar el crecimiento de las actividades del SFH en general, y del SBPE en particular, exige que el gobierno asuma su responsabilidad frente al FCVS, asignándole recursos compatibles con las expectativas de desembolso.

En este sentido, merece destacarse el trabajo que vienen desarrollando los agentes financieros en conjunto con el gobierno a fin de encontrar las formas por las cuales el FCVS atienda sus responsabilidades de pago, estimadas en US$25.000 millones. La alternativa en discusión es la securitización de esta deuda, cuyos trabajos están bastante avanzados.

- Limitada capacidad del SFH para realizar operaciones a largo plazo y en gran escala. Considerando que el SFH prácticamente dispone de un único instrumento para captar depósitos del público -las libretas de ahorro-, y que este instrumento es vulnerable a las oscilaciones cíclicas de la economía, la capacidad del sector para realizar operaciones a largo plazo y en gran escala se encuentra seriamente afectada. Es necesario garantizar la competitividad de dicho instrumento de ahorro y buscar nuevos instrumentos de captación, más competitivos y con las características correspondientes a las colocaciones del sector. En este sentido, la existencia de un mercado secundario de hipotecas, que se haga factible gracias a la emisión de las letras hipotecarias, dará lugar a ventajas innegables para la estructura a largo plazo del sistema habitacional del país.

Además, el establecimiento de reglas que hagan compatibles la intermediación financiera con el objetivo de la actividad desarrollada -el financiamiento habitacional-, deberá tomar en cuenta el hecho de que el financiamiento a largo plazo precisa de una cierta estabilidad en las normas, para permitir que los agentes financieros administren sus carteras en forma rentable.

- Otorgar mayor apoyo al financiamiento de interés social. En el área de la "vivienda popular", para que el sistema pueda mantener un volumen aceptable de financiamiento hacia ese estrato de la población, será necesario obtener recursos presupuestarios a fondo perdido. Para brindar atención a los segmentos de interés social, también se deberá considerar el financiamiento de lotes urbanizados y el financiamiento de materiales de construcción.

CHILE

1. ORGANIZACION INSTITUCIONAL DEL SECTOR VIVIENDA

Nivel político

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), creado por la Ley No. 16.391 del 14 de diciembre de 1965, es el ente normativo y supervisor del sector vivienda. En el marco de la política habitacional iniciada en 1977, el MINVU desempeña un rol facilitador y subsidiario del desarrollo habitacional, sobre la base de una estructura descentralizada, que comprende 13 secretarías ministeriales regionales que ejecutan las directrices políticas y técnicas, así como los servicios especializados, denominados Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU), que administran el sistema de subsidios habitacionales, programan soluciones y otorgan créditos de menor monto para sectores marginales.

Nivel financiero

La política de financiamiento habitacional iniciada en 1977 en Chile se basa sobre el rol facilitador y subsidiario del Estado y el papel protagónico del sector privado. El financiamiento habitacional se obtiene compartidamente del esfuerzo inicial de las personas (ahorro previo), el aporte directo del Estado (subsidio habitacional) y el mercado financiero (crédito hipotecario). La promoción y programación de los proyectos y la edificación de los conjuntos habitacionales corresponden al sector privado. Los actores del sistema financiero de vivienda son el sector público (aportes del Estado); el sector privado (operadores financieros, organizadores de la demanda habitacional y empresas inmobiliarias o constructoras e inversionistas, institucionales o no); y los adquirentes de vivienda.

Sector público

- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU). Por conducto de este ente, el Estado otorga subsidios habitacionales a los sectores que requieren algún tipo de apoyo para obtener su vivienda. El subsidio habitacional, aplicado desde 1978, es el aporte que el Estado otorga sin cargo a restitución, por una sola vez, directamente a cada familia que no es propietaria, para que adquiera una vivienda. Este subsidio puede obtenerse individual o colectivamente, y su adjudicación responde a criterios de progresividad y procedimientos transparentes y objetivos, estableciendo como requisito la formación de un ahorro previo.

Adicionalmente a los subsidios habitacionales, el Estado otorga otros apoyos a la vivienda a través de los siguientes mecanismos: el financiamiento de la oferta, los subsidios implícitos y los subsidios no expresados. En el primer caso, el Estado opera anticipando garantizadamente los subsidios o parte de ellos o, en su defecto, concediendo directamente un crédito a la empresa constructora. Los subsidios implícitos son concedidos en la eventual liquidación de créditos hipotecarios por falta de pago del deudor o, en los casos en los cuales el MINVU otorga los créditos hipotecarios directamente a través de los SERVIU, el subsidio se aplica automáticamente al establecer una tasa de interés garantizada que suele encontrarse por debajo de la tasa de mercado. Por su parte, los subsidios no expresados son los aportes del Estado a las soluciones habitacionales que no son recuperados y que constituyen parte del costo o precio de ellas.

- Municipios. Los municipios bajo la coordinación de la Subsecretaría de Desarrollo Regional (SUBDERE) del Ministerio del Interior, participan en el financiamiento de vivienda desarrollando los denominados Programas de Mejoramiento de Barrios, que buscan sanear poblaciones con diferente grado de marginalidad. El papel de los municipios abarca la generación de los proyectos, la dirección de las obras incluyendo su inspección técnica y la asignación de las soluciones, así como el apoyo posterior a los pobladores para la postulación al subsidio. Estas soluciones se entregan con un subsidio equivalente al 75% del costo y las cuotas mensuales no deben superar el 30% del ingreso del beneficiario.

- Banco del Estado. Capta ahorros del público para vivienda y otorga créditos a largo plazo mediante la emisión de letras hipotecarias. Concentra buena parte del crédito hipotecario concedido por la banca, especialmente el destinado a los sectores de ingresos bajos y medio-bajos, dando cuenta de dos tercios del número de préstamos otorgados y de un tercio del saldo vigente.

Sector privado

- Bancos y sociedades financieras. Operan en el sector habitacional a través de tres vías: el financiamiento de la edificación de viviendas, la formación del ahorro previo para adquirir las viviendas, y el otorgamiento de créditos hipotecarios para la adquisición de viviendas. Otorgan préstamos para la edificación de viviendas, no existiendo más restricciones que las posibilidades que permita el ingreso o la solvencia del prestatario. Contribuyen a la formación del ahorro para la vivienda,

captando los ahorros con reajustabilidad; sólo 13 de las instituciones bancarias y financieras ofrecen este servicio. De otro lado, los bancos y financieras financian la adquisición de viviendas mediante créditos reajustables sobre la base de la emisión de letras hipotecarias. Los préstamos no pueden exceder del 75% del valor de la vivienda y, en general, los bancos consideran como capacidad de pago una fracción no mayor del 25% de los ingresos mensuales familiares.

- Sociedades Mutuarias. Creadas a partir de 1988 con la regulación del sistema de mutuos hipotecarios endosables. Tienen por función evaluar a los solicitantes de créditos, estudiar los títulos de las propiedades, tasar las garantías que se otorgan como hipotecas, otorgar los mutuos con fondos propios, venderlos en el mercado, administrar y recaudar los préstamos y entregar los recursos al acreedor del mutuo. Mediante este sistema, se otorga un crédito directo por el 100% de lo solicitado, situación que elimina el riesgo de cotización bajo la par que implica ese instrumento y se presta hasta un 80% del valor de la propiedad, siendo los plazos y tasas de colocación muy similares a las de los bancos, pero con un préstamo mínimo más alto, por lo que las viviendas financiadas por este medio corresponden a valores medios y altos. Estas entidades especializadas aún representan una porción muy pequeña del negocio del crédito hipotecario para vivienda.

- Cooperativas abiertas de vivienda y entidades afines. Las principales están agremiadas en COVIP S.A. Tienen como función organizar la oferta y la demanda habitacionales en apoyo a sus afiliados y beneficiarios.

- Sociedades inmobiliarias. Estas entidades también financian directamente la oferta habitacional.

2. REFORMAS, INICIATIVAS Y PROBLEMAS EN EL SECTOR VIVIENDA

Las iniciativas y/o reformas aplicadas en el sector vivienda son las siguientes:

- Ley del Fondo de Compensación. Se ha presentado al Parlamento un proyecto de ley para la creación del "Fondo de Compensación de los Dividendos de Préstamos Hipotecarios para la Vivienda". Este fondo, dirigido a los prestamistas y prestatarios, está destinado a refinanciar las diferencias que se produzcan, en un mismo período, entre la suma que corresponda pagar a los deudores al momento de contratar el crédito por concepto de los dividendos, que se expresan en unidades de fomento (UF) y varían con la inflación, y la que se determine conforme al aumento que experimenten las remuneraciones. Esta medida pretende hacer frente al problema de liquidez que causa la aplicación inflexible de la reajustabilidad en las obligaciones, en especial en los períodos en que las remuneraciones van por debajo de la inflación.

- Medidas para superar las causas de morosidad. Se está impulsando una serie de medidas adicionales a la Ley del Fondo de Compensación de los Dividendos de Préstamos Hipotecarios para la Vivienda, a fin de enfrentar el problema de la morosidad en el sistema financiero de vivienda. En primer lugar, la Superintendencia de Valores inscribió el 4 de febrero de 1992 la "Póliza de Pago de Cuotas Hipotecarias por Cesantía Involuntaria", que consiste en establecer un seguro que cubra el pago de las cuotas hipotecarias en caso de cesantía involuntaria del deudor, por ejemplo cuando el deudor pierde la fuente de sus ingresos, eliminándose así un argumento muy importante para pedir reprogramaciones. Asimismo, el gobierno envió al Parlamento el 13 de julio del 1992, un proyecto de ley que permite a los SERVIU constituir un seguro de pago de cuotas hipotecarias por cesantía involuntaria. De aprobarse como ley el proyecto referido, se habrá completado el marco jurídico que permita la puesta en marcha de este mecanismo. Con ello, estarán más protegidos los deudores, los inversionistas estarán más seguros y las compañías de seguros tendrán otro campo de servicios.

En segundo término, se busca establecer la obligación de descontar por planilla los ahorros y los pagos de los créditos. El Parlamento tiene en estos momentos un proyecto de ley del Ejecutivo que modifica diversas disposiciones del Código del Trabajo, entre ellas, la que obliga a los empleadores, previa autorización del trabajador, a descontar de las remuneraciones, bajo ciertos límites, los ahorros previos que éste desee efectuar para adquirir una vivienda o el pago de las cuotas de los créditos hipotecarios derivadas de su compra. Esto permitirá fomentar aún más el ahorro y una mayor seguridad en la recaudación.

En tercer lugar, se procura incentivar a los deudores cumplidores y dar señales efectivas para los incumplimientos. Dentro de la primera línea de medidas, se está premiando a los deudores más antiguos de los sectores de más bajos ingresos con bonificaciones especiales por el pago de cuotas, disminuyendo el plazo final de la deuda. Al mismo tiempo, se ha desarrollado un sistema de sorteos que benefician a deudores al día. Dentro del segundo tipo, está la incorporación de los deudores morosos al sistema de información comercial que permite evitar que éstos se sobreendeuden en el comercio.

- Sistema de arrendamiento habitacional con compromiso de compraventa. Un proyecto de ley orientado a establecer este sistema, también conocido

como *leasing* habitacional, ha sido aprobado por el Congreso, estando pendiente su modificación y reglamentación. Este nuevo mecanismo de acceso a la vivienda está dirigido principalmente a las familias de clase media que viven como arrendatarios y que tienen dificultades para formar, simultáneamente, un ahorro previo para comprar; los trabajadores por cuenta propia y pequeños empresarios, que tienen flujos regulares de ingreso, pero no son sujetos de crédito por la dificultad de acreditarlos; y las familias jóvenes de bajos ingresos, ya que no existe un mercado de arriendo adecuado para este sector. Según este mecanismo, el interesado arrendará la vivienda a una sociedad inmobiliaria debidamente calificada y, simultáneamente, irá formando un ahorro en una cuenta individual capitalizable, que le permitirá hacerse propietario al término del plazo pactado. El sistema contempla la extensión del mecanismo de subsidio a la demanda por vivienda, previo cumplimiento de los requisitos de ley, para complementar los ahorros de los arrendatarios y así contribuir al pago del alquiler y el precio de compraventa de la vivienda. Se espera que este nuevo sistema contribuya al despegue del mercado secundario de viviendas usadas de valor medio-bajo, ya que al hacer aplicables los subsidios tanto a las viviendas nuevas como usadas, pone en igualdad de condiciones a ambos mercados; dinamice el mercado de arrendamiento de viviendas, que hoy opera con una oferta restringida, pues con el nuevo sistema los usuarios podrían, a los precios actuales de arrendamiento, hacerse propietarios de las viviendas sin tener que asumir un incremento en el canon que pagan actualmente; y permita el desarrollo del mercado de títulos inmobiliarios que requiere la continua expansión de los recursos que manejan los inversionistas institucionales.

- La securitización de títulos hipotecarios. Se encuentra en trámite parlamentario un proyecto de ley de modernización del mercado de valores que permita incorporar la securitización de títulos hipotecarios. Esta consiste en la emisión de un valor de oferta pública que es representativo de un número considerable de hipotecas. Este nuevo título, que comprende un paquete, debe ser percibido como seguro y para ello se requiere de un buen sistema de clasificación de riesgos para atraer a los inversionistas, especialmente los institucionales. El mantenimiento de una clasificación adecuada dependerá de la sobregarantía que el emisor esté dispuesto a otorgar y, por otra parte, de la eficacia del operador en el caso de morosidad. Si bien en países como Estados Unidos este mecanismo ha producido a la fecha grandes resultados, en Chile existe cierta incertidumbre en relación con la capacidad de adaptación, en especial respecto de las hipotecas del sector popular estimadas aún demasiado inseguras.

Entre los principales problemas y desafíos que afronta el sector vivienda se encuentran:

- La morosidad en la cartera de crédito hipotecario. El aspecto más débil del modelo chileno de financiamiento y acceso a la vivienda es el del crédito hipotecario. La morosidad produce efectos negativos, en especial respecto de los intermediarios financieros, para seguir otorgando préstamos, de manera tal que el otorgamiento de créditos hipotecarios para los sectores de ingresos bajos y medio-bajos se ha concentrado paulatinamente en el Banco del Estado y los SERVIU. Por otro lado, algunas instituciones no desean estar en el mercado de crédito hipotecario, pues estiman que éste exige una alta especialidad de sus cuadros administrativos, lo que representa un costo importante, o porque tienen opciones de negocios que consideran más rentables. Dentro de los que conceden préstamos hipotecarios, la gran mayoría de las instituciones prefiere concentrarse en los préstamos de mayor monto para altos ingresos, tanto por los altos costos administrativos de su otorgamiento y operación en el largo plazo, cuanto por la precariedad demostrada por la garantía hipotecaria en la eventualidad de su ejecución, por las evidentes connotaciones sociopolíticas que ello conlleva.

- La reajustabilidad. El sistema de indización aplicado desde 1959 en Chile con la finalidad de conservar en el tiempo el valor real de los recursos prestados, ha producido ventajas importantes para atraer la inversión al entregar gran certeza en el largo plazo, que la tasa de interés nominal no ofrece sino cuando es variable periódicamente. Sin embargo, la aplicación inflexible de la reajustabilidad en las obligaciones, en especial en los períodos en que la evolución de las remuneraciones se rezaga respecto de la inflación, ha generado problemas de incumplimiento en el pago de las obligaciones hipotecarias y problemas de morosidad en las instituciones hipotecarias.

- Dificultades en el manejo de los subsidios implícitos. Como se ha señalado, estos subsidios implícitos son concedidos en la eventual liquidación de créditos hipotecarios por falta de pago del deudor o, en los casos en los cuales el MINVU otorga los créditos hipotecarios directamente a través de los SERVIU, el subsidio se aplica automáticamente al establecer una tasa de interés garantizada que suele encontrarse por debajo de la tasa de mercado. También el Estado garantiza al acreedor hipotecario cuando éste se ve en la necesidad de ejecutar la hipoteca por la mora del deudor, reembolsando hasta un 70% del saldo insoluto luego del remate judicial de la vivienda. Las dificultades de este sistema para el Estado radican en que es difícil predecir la cuantía de los recursos que año a año se involucrarán por este concepto, toda vez que no se conoce previamente el comportamiento del

mercado financiero ni tampoco la morosidad. Desde el punto de vista de los oferentes y adquirentes de vivienda, resultan ser muy beneficiosos y positivos ya que permiten total claridad en las reglas del juego del financiamiento de las operaciones, al asegurar una tasa de interés fija sin que afecten las variaciones del mercado y, al mismo tiempo, minimizar los riesgos.

- La focalización y el perfeccionamiento de los sistemas de selección. A pesar del gran esfuerzo realizado para crear condiciones de accesibilidad objetiva y despersonalizada a los recursos del Estado, la inclusión de la estratificación social como parámetro de selección en el Sistema de Registro de Inscritos para programas denominados Vivienda Básica y Progresiva, está expuesta a la crítica y a los errores, ya que esta medición puede ser manipulada para distorsionar el proceso. Se han hecho esfuerzos perfeccionando la Ficha de Estratificación denominada CAS, tecnificando su ponderación. Sin embargo, no parece fácil una solución satisfactoria a este problema si realmente también se desea llegar a los más pobres con el programa gubernamental.

- Limitaciones para el desarrollo del mercado habitacional. El desarrollo de un mercado habitacional abierto, transparente y dinámico es una condición indispensable para mejorar la accesibilidad. En el actual sistema habitacional chileno, existen en el mercado dos aspectos que han afectado adversamente al sector habitacional, al restringir un mayor flujo de recursos a esta actividad: la inexistencia de un adecuado mercado popular de arrendamientos y la inexistencia de sistemas adecuados de financiamiento para la vivienda usada o segunda vivienda. Respecto del arrendamiento de viviendas populares, el sistema de subsidios impone la prohibición de hacerlo en los primeros cinco años desde su adquisición, salvo en el caso en que se expresen motivos fundados y éstos sean aprobados por el respectivo SERVIU. Ello se fundamenta en que existiendo aún desequilibrio entre oferta y demanda en favor de ésta, no es lícito adjudicar viviendas en beneficio de personas que al arrendarlas, realmente parecen no haberlas requerido. Respecto de la inexistencia de financiamiento para cambiarse de vivienda, ello se deriva de que por regla generalísima, el sistema de subsidios se aplica a viviendas nuevas y, por otra parte, a que la banca es renuente a operar en el mercado habitacional popular por la inseguridad de las garantías. Debido a ello, y además por existir un sistema de registro de la propiedad aún complejo y costoso, se ha producido un mercado débil, donde entrar y salir es difícil para los sectores populares y, en este sentido, la vivienda no representa el activo de liquidez que debiera exhibir.

COLOMBIA

1. ORGANIZACION INSTITUCIONAL DEL SECTOR VIVIENDA

Nivel político

El Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable, creado por el gobierno nacional mediante el Decreto No. 2.152 de diciembre de 1992 y como parte del Ministerio de Desarrollo Económico, es el encargado de formular la política habitacional, orientada a estimular la construcción de viviendas de interés social aplicando, para el logro de este objetivo, la descentralización administrativa sobre el principio de un Estado eficiente y facilitador de procesos.

Nivel financiero

Sector público

- Banco Central Hipotecario (BCH). Institución financiera de capital mixto, creada en julio de 1932, que contribuye a la aplicación de la política gubernamental de vivienda. Desde 1975, el BCH no sólo concede créditos para la construcción y adquisición de viviendas sino también provee financiamiento para desarrollo urbano. El BCH cuenta con una Sección de Valor Constante con funciones idénticas a las que realizan las corporaciones de ahorro y vivienda.

- Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE). Creado mediante la Ley 3ra. de 1991, sobre la base del antiguo Instituto de Crédito Territorial (ICT), es el principal responsable de la política de vivienda social. Tiene como misión institucional fomentar y apoyar la aplicación de la Ley de Reforma Urbana (Ley 9na. de 1989) en los municipios, prestando asistencia técnica y financiera a las administraciones locales y seccionales y a las Organizaciones Populares de Vivienda. También administra los recursos nacionales del Subsidio Familiar de Vivienda, provenientes del presupuesto nacional a través del impuesto al valor agregado (IVA) al consumo de cemento. El máximo órgano decisional del INURBE es la Junta Directiva integrada, entre otros, por el ministro de Desarrollo Económico quien la preside.

- Fondo Nacional de Ahorro (FNA). Es un establecimiento público nacional, adscrito al Ministerio de Desarrollo Económico, creado por Decreto Ley No. 3.118. El Fondo está conformado por los aportes por concepto de cesantías de los empleados estatales, así como por ingresos por concepto de recuperación de cartera y rendimientos financieros. Su objetivo es atender el pago de cesantías de los servidores del Estado a nivel nacional afiliados al Fondo y contribuir a la solución del problema de vivienda de sus afiliados mediante programas de crédito, que incluyen créditos directos -el afiliado elige su propia vivienda-, créditos dirigidos -el FNA realiza proyectos de viviendas-, y avances de cesantías.

Sector privado

- Sistema de Ahorro y Vivienda. Fue creado por Decreto No. 678 del 2 de mayo de 1972 que autorizó el establecimiento de las corporaciones de ahorro y vivienda (CAV) y el Decreto No. 1.229 del 17 de julio del mismo año que dispuso la utilización de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC) para indizar los ahorros y los préstamos a cargo de las CAV. El Sistema fue adoptado en el marco del Plan Nacional de Desarrollo de ese año, conocido como Plan de las Cuatro Estrategias. Dicho plan contemplaba como una de sus estrategias el estímulo de la construcción urbana, buscando con ello no sólo atender el cuantioso déficit habitacional, sino también transmitirle un vigoroso impulso a la economía por medio de la actividad constructora. Para movilizar el ahorro interno con este fin, el Sistema se erigió sobre el criterio básico de que la tasa remunerativa del ahorro debía ser siempre positiva en términos reales. Para ello se creó la UPAC y se estableció, en sus inicios, que la equivalencia en pesos de la UPAC debería corregirse diariamente según los índices de inflación; en la actualidad, depende fundamentalmente de la variación de las tasas de interés. Asimismo, la facultad de depósitos en UPAC fue concedida, en forma exclusiva a las CAV, pero recientemente se ha autorizado a los bancos a tener acceso a las operaciones activas y pasivas de las CAV, principalmente a través de sus cuentas de ahorro.

Las CAV funcionan como sociedades de capital accionario, captan ahorros del público y otorgan créditos en unidades de valores constantes, es decir en UPAC. Las CAV captan sus recursos a través de tres mecanismos: las cuentas de ahorro de valor constante, certificados de depósitos a término y depósitos ordinarios. La totalidad de sus recursos se destina a financiar la construcción y adquisición de viviendas y otro tipo de edificaciones como locales comerciales, oficinas, hoteles, colegios, etc. En 1992 el gobierno autorizó a las CAV a otorgar préstamos para inversión, con garantía hipotecaria de vivienda. En la actualidad, el Sistema, conformado por 10 corporaciones, incluida la Sección de Valor Constante del Banco Central Hipotecario, se ha constituido en el segmento líder de la financiación de vivienda en Colombia.

- Banco comerciales. La incursión de la banca comercial en el financiamiento habitacional es limitada, y está dirigida fundamentalmente a los sectores con mayor capacidad de pago.

2. REFORMAS, INICIATIVAS Y PROBLEMAS EN EL SECTOR VIVIENDA

Las iniciativas y/o reformas aplicadas en el sector vivienda son las siguientes:

- Acciones en el marco del Plan de Vivienda. La política habitacional en el período 1990-1994 estuvo inspirada en las siguientes pautas:

a. Se han focalizado los recursos fiscales en la entrega de subsidios habitacionales directos a los hogares de menores ingresos, habiéndose entregado más subsidios en forma más eficiente y a más lugares del país.
b. Se diseñó una política de vivienda rural con especial atención al saneamiento básico y mejoramiento, concediendo subsidios a las familias más pobres.
c. Se desvinculó al Estado de la construcción directa de viviendas, y se incorporó al sector privado y comunitario al mercado de la vivienda social.
d. Se destinaron recursos recibidos de las Cajas de Compensación Familiar por concepto de contribuciones patronales para financiar el programa de subsidio.
e. Se elevó la eficiencia en el uso de recursos del gobierno.

- Cuentas de Ahorro Programado. En noviembre de 1992, mediante el Decreto No. 1.851, el gobierno autorizó a las CAV y al Banco Central Hipotecario a captar recursos a través de las Cuentas de Ahorro Programado, con el propósito que los titulares de estas cuentas ahorren parte de la cuota inicial para la adquisición, construcción, mejoramiento, habilitación o subdivisión de vivienda de interés social. Este mecanismo permite a los hogares realizar un ahorro mensual durante un determinado tiempo y de esta manera poder reunir los aportes necesarios para poder acceder a una vivienda de acuerdo a sus ingresos mensuales. Por otra parte, permite a la entidad financiera conocer al posible futuro deudor, a través de la constancia y esfuerzo del ahorro que realice la familia. El INURBE le da un puntaje a las personas que posean este tipo de cuentas, ofreciéndoles la posibilidad de acceder a los subsidios que éste otorga.

- Reformas que afectan la actividad de las CAV. En 1993 el gobierno adoptó medidas importantes que amplían el espectro de actividades que realizan las CAV y que afectan su desenvolvimiento, entre las que se encuentran:

a. Se permitió a las CAV pactar libremente con sus usuarios los plazos de los préstamos para vivienda y edificaciones distintas de vivienda. Esta disposición también beneficia a quienes ya poseen un crédito, porque pueden solicitar una modificación del plazo que inicialmente se acordó.
b. Se eliminó el control a la tasa de interés de la vivienda de interés social prohibiendo a las autoridades mantener controles a las tasas de interés por más de ciento veinte días al año. Se mantuvo, sin embargo, la facultad del gobierno para exigir a las entidades financieras la colocación hasta del 30% de su cartera en sectores prioritarios. Actualmente las CAV deben destinar el 23% de su cartera a este fin.
c. Se impuso la misma obligación a los bancos que hicieran préstamos para la adquisición de inmuebles.
d. Se autorizó a las CAV el otorgamiento de créditos de consumo, aun sin garantía hipotecaria. Recientemente el gobierno reglamentó esta autorización, estipulando que por ahora la cartera de consumo no puede superar el 7,5% de la cartera total. Se exigió, asimismo, que los créditos de consumo no se financiaran con captaciones denominadas en UPAC, y que los créditos distintos a aquellos otorgados con tarjeta de crédito, se financiaran con certificados a término y no con cuentas de ahorro. Finalmente, se prohibió a las CAV entrar al negocio de la financiación de automóviles.
e. Se autorizó a las CAV a efectuar créditos para inversión, con garantía hipotecaria, con plazos mínimos de cinco años y por montos máximos de US$170 mil.
f. Se autorizó a las CAV a realizar operaciones de compra-venta de divisas y, por lo tanto, a ofrecer el servicio de tarjeta de débito y crédito internacional.
g. Se autorizó a las CAV a establecer programas de crédito con exigencia de ahorro previo.
h. Se autorizó a las CAV a realizar sorteos entre sus ahorradores.
i. Se modificó la fórmula para calcular la corrección monetaria, la cual será fijada mensualmente y será equivalente al 90% del costo promedio ponderado de las captaciones de las corporaciones a través de cuentas de ahorro y de certificados a término, ambos instrumentos en valor constante, del mes anterior.

- Medidas adoptadas para el sector financiero en general. Entre marzo y abril de 1994 se adoptaron importantes medidas para el sector financiero, relativas a la restricción al crédito y las relaciones de solvencia, que afectan a las CAV y al Banco Central Hipotecario:

a. Se estableció un límite de 2,2% al crecimiento de la cartera de los intermediarios financieros, cuyo control se realizará mensualmente y por un período máximo de 120 días hábiles (es decir, hasta fines de agosto). El impacto de esta restricción del crecimiento de la cartera en el funcionamiento de las CAV es diferente al del resto del sistema financiero, ya que la cartera de las primeras, al estar estipulada en UPAC, crece diariamente por la corrección monetaria, lo que no sucede en el resto del sistema financiero.
b. Se elevó la exigencia de patrimonio en relación con los activos ponderados por riesgo, así como se cambió las definiciones de patrimonio técnico, las ponderaciones de los activos y las contingencias. La modificación de porcentajes, en especial el de los créditos aprobados y no desembolsados, afectan considerablemente a las CAV ya que los créditos aprobados al constructor, que se van desembolsando a medida que se presentan avances en las obras, registran saldos elevados, siendo este rubro insignificante en el resto del sistema financiero pues los créditos que se aprueban son desembolsados casi simultáneamente.

- Nuevas reglamentaciones al subsidio habitacional. De conformidad con el acuerdo 5 de 1994, el INURBE establece el reglamento para el otorgamiento y administración del subsidio familiar de vivienda de interés social. Entre las principales disposiciones destacan:

a. En cada asignación de los subsidios, 50% se destinará para postulaciones individuales y el restante 50% para postulaciones colectivas.
b. Un máximo de 10% de los recursos para los subsidios se dirigirá a soluciones con valor superior a 1.600 UPAC, un máximo de 20% para soluciones entre 1.200 y 1.600 UPAC y el resto para soluciones con valor hasta de 1.200 UPAC.
c. Se establece un orden secuencial en la asignación del subsidio, en forma descendente de acuerdo con el porcentaje que resulte de dividir la suma del subsidio y el aporte acreditado por cada hogar postulante, por el valor de la solución de vivienda a la que se postula.
d. Se establecen las condiciones para los créditos puente para financiar planes de vivienda de interés social que promuevan o desarrollen las entidades territoriales a través de las entidades financieras.

- Titularización de la cartera de las CAV. Durante 1994, ha tomado fuerza entre las CAV la idea de lanzarse a titularizar parte de su cartera; esto traerá como beneficio una nueva fuente de ingresos a las CAV, los cuales se destinarán a la construcción y, a la vez, darán nuevas opciones para los inversionistas institucionales. En efecto, el enorme dinamismo de la demanda por crédito para la construcción y adquisición de inmuebles que enfrentan las CAV, no tiene una correspondencia en el lado de la recuperación de cartera y la captación de nuevos recursos. En estas circunstancias, la venta de títulos representativos de paquetes de hipotecas en los mercados de capitales -es decir, la titularización de la cartera hipotecaria- se convierte en una posibilidad a considerar.

Entre los principales problemas y desafíos que afronta el sector vivienda se encuentran:

- Eliminación de prerrogativas exclusivas de las CAV. El gobierno ha implantado reformas que han dejado a las CAV en condiciones de inferioridad respecto a los bancos, dificultando de esta manera sus posibilidades de competir. Entre las reformas adoptadas se encuentran: se autorizó a los bancos comerciales a remunerar libremente los depósitos de ahorro a la vista; se igualaron las relaciones patrimonio-activos de bancos y CAV, así como los niveles de encaje de las cuentas de ahorro de bancos y CAV; y se autorizó a los bancos a utilizar los sistemas de capitalización de intereses y acceso a los cupos de liquidez del Banco de la República (banco central) en igualdad de condiciones con las CAV. Así, los bancos tienen acceso sin desventaja a todas las operaciones de las CAV; por su parte, las CAV no pueden realizar todas las operaciones de los bancos, algunas de las cuales son cruciales para la competencia.

- No hay visión global clara del sistema financiero que se quiere tener. El Sistema de Ahorro y Vivienda en Colombia está en una gran disyuntiva: o se mantiene como una banca especializada, para lo que se requeriría devolverle algunas prerrogativas que le permita competir con éxito con los demás intermediarios financieros pese a sus limitaciones de banca especializada; o se eliminan las restricciones que subsisten a la operación de las corporaciones, para que éstas se conviertan en bancos hipotecarios y compitan en los mercados en que hoy no pueden entrar. En efecto, al haberse autorizado a las CAV el otorgamiento de créditos de consumo, las autoridades obligan el uso de determinado mecanismo de captación para financiar tales operaciones, incluso sobre la base de un tipo de instrumento, como son los depósitos a término en pesos, que las CAV no disponen actualmente.

- Escasez y alto precio de la tierra. En la actualidad, la escasez de tierras urbanizables y sus altos precios han propiciado que gran parte del desarrollo urbano esté constituido por barrios ilegales, con deficiencias urbanísticas y de servicios graves, a los que no llegan ni los subsidios del gobierno, ni el crédito de las entidades financieras.

COSTA RICA

1. ORGANIZACION INSTITUCIONAL DEL SECTOR VIVIENDA

Nivel político

El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) funge como organismo rector de todos los aspectos relativos a la política de vivienda y desarrollo urbano, pese a que todavía no cuenta con una ley orgánica formalmente aprobada por la Asamblea Legislativa. Un proyecto de ley recientemente presentado pretende dejar claramente establecidas sus funciones.

Si bien el MIVAH fue creado mediante Decreto del Poder Ejecutivo en agosto de 1979, actualmente desempeña su papel como ente rector y facilitador de los esfuerzos orientados al desarrollo sectorial en el marco de la Ley No. 7.052 del 13 de noviembre de 1986, que creó el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y que consagra una estrategia integral para la atención del problema de la vivienda que busca complementar la acción de los sectores público y privado. En este contexto, el Estado asume como labor propia solamente la erradicación de tugurios y la atención de las emergencias de vivienda generadas por desastres naturales, así como la atención de la vivienda de interés social.

Las principales funciones del MIVAH comprenden la dirección y coordinación del sector, la aprobación del plan sectorial y la responsabilidad de velar para que las acciones de las instituciones del sector respondan adecuadamente a los requerimientos de los objetivos sectoriales.

Nivel financiero

El Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) fue creado por medio de la Ley No. 7.052 del 13 de noviembre de 1986, estableciéndose un mecanismo centralizado de canalización de recursos para la vivienda para procurar la solución del problema habitacional existente en Costa Rica. El SFNV está integrado por el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), como ente rector del Sistema e institución de segundo grado, y por las entidades autorizadas (e.g., bancos públicos y privados, cooperativas, mutuales, etc.), cuya función es conceder créditos de corto y largo plazos, así como calificar a las familias para que puedan acceder al subsidio habitacional.

Sector público

- Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI). Creado el 13 de noviembre de 1986 por la Ley No. 7.052, es un organismo público con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, que actúa como banco de segundo piso canalizando sus recursos por conducto de las entidades autorizadas y que tiene tres áreas de acción bien definidas:

a. Como entidad rectora del Sistema, le compete definir las políticas generales de operación, así como ejercer la función de control y supervisión de las entidades autorizadas.
b. Como organismo social, es responsable de administrar el Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), cuyo objetivo es facilitar a los sectores de más bajos ingresos el acceso a la vivienda. La ayuda se da por medio de una donación directa, denominada Bono Familiar de Vivienda, que opera como complemento a la capacidad de compra de las familias y se otorga por una sola vez y por un monto máximo equivalente a 30 salarios mínimos mensuales de un obrero no especializado de la industria de la construcción. Son elegibles al subsidio aquellas familias con ingresos iguales o inferiores a cuatro salarios mínimos de los indicados anteriormente.
c. Como institución financiero-bancaria, le corresponde la captación y asignación de recursos del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI), cuyo propósito es respaldar financieramente a las entidades autorizadas, mediante el descuento de hipotecas, y participar en el financiamiento de los créditos de largo plazo que conceden dichas entidades.

- Bancos estatales. Participan como entidades autorizadas del SFNV los siguientes: el Banco Nacional de Costa Rica, el Banco de Costa Rica, el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, y el Banco Crédito Agrícola de Cartago.

- Instituciones públicas. Entre éstas se encuentran el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), el Instituto de Vivienda y Urbanismo (INVU), cuya función es atender a la vivienda de interés social, y la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS).

Sector privado

- Asociaciones mutuales. Las mutuales son asociaciones de derecho privado, de duración indefinida, sin fines de lucro y con autonomía administrativa, que por cumplir fines de interés público están sujetas a la fiscalización y tutela permanente del BANHVI. Sus recursos provienen exclusivamente de los recursos captados en el mercado financiero y de los que le puede proveer el BANHVI como caja central. Las mutuales procuran, mediante la promoción del ahorro y el crédito para vivienda, impulsar y coadyuvar en el fortalecimiento de la iniciativa privada dedicada al desarrollo de conjuntos habitacionales.

- Cooperativas. Son asociaciones voluntarias de personas y no de capitales, con plena personalidad jurídica, de duración indefinida y de responsabilidad limitada. La Ley No. 7.052 señala que los únicos tipos de cooperativas que pueden optar por la condición de entidad autorizada del SFNV son las de vivienda, las de ahorro y crédito, y las de servicios múltiples, así como los organismos de integración cooperativa (uniones, federaciones de cooperativas y organismos cooperativos auxiliares). Las cooperativas que adquieren la condición de entidad autorizada del Sistema están sometidas a las medidas de fiscalización y vigilancia por parte del BANHVI, pero únicamente en cuanto a las operaciones que realicen dentro del Sistema. El nombramiento como entidad autorizada permite a las cooperativas participar en una amplia gama de alternativas en el campo de la vivienda, entre las que destaca la calificación y el otorgamiento del subsidio.

- Bancos privados. Actualmente son cinco las instituciones que actúan como entidades autorizadas.

- Organizaciones sin fines de lucro. Estas entidades desarrollan programas de viviendas complementarios a los de la SFNV, por intermedio fundamentalmente de dos instituciones: la Fundación Canadá-Costa Rica, que atiende programas de vivienda rural, y la Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI), que funciona con la ayuda financiera del gobierno de Suecia.

2. REFORMAS, INICIATIVAS Y PROBLEMAS EN EL SECTOR VIVIENDA

Las iniciativas y/o reformas aplicadas en el sector vivienda son las siguientes:

- Reformas a la Ley del SFNV. En 1991, el gobierno introdujo una serie de reformas a la Ley No. 7.052 del 13 de noviembre de 1986 que dio origen al SFNV, destacando entre ellas aquella que convirtió la naturaleza del Bono Familiar de Vivienda de crédito subsidiado a donación. Como se sabe, en un inicio, el Bono era un préstamo a 15 años plazo, sin tasa de interés.

- Reformas efectuadas en las políticas del FONAVI. En este ámbito, se eliminaron los créditos a corto plazo directamente relacionados con proyectos. Así, el BANHVI no participa directamente en el financiamiento de proyectos, sino que éste es efectuado por las entidades autorizadas bajo su propia responsabilidad. Al darse mayor participación a la entidad autorizada y a los desarrolladores de proyectos de vivienda, se ha dado una mejora en el cumplimiento de los planes constructivos y en la recuperación de los créditos, debido a una mejor selección de los sujetos de crédito y un mayor seguimiento al desarrollo de los proyectos.

- Reformas del sector vivienda. Con la finalidad de modificar el marco institucional y funcional del sector, se ha presentado ante la Asamblea Legislativa lo siguiente:

a. El anteproyecto de la Ley Orgánica del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, a fin de adecuar las facultades del MIVAH y racionalizar toda la presencia del sector público en el quehacer habitacional.
b. El proyecto de la Ley del Inquilinato.
c. El proyecto de Titulación Campesina.
d. La propuesta de modificación a la actual Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, a fin de que como entidad autorizada del (SFNV) especializada en proyectos de interés social, se encargue de la atención de situaciones de emergencia y erradicación de tugurios, labor que ha venido ejecutando la Comisión Especial de Viviendas (CEV).

- Iniciativas en materia de financiamiento habitacional. En este ámbito puede mencionarse lo siguiente:

a. Se está estudiando la posibilidad de establecer un sistema de créditos hipotecarios con cuotas variables de acuerdo con el salario de los beneficiarios, similar al sistema de refinanciamiento y pagos ligados al ingreso del adquiriente empleado en México.
b. Se están reordenando las normas y procedimientos relacionados con el crédito y cobro, de forma tal que, con los recursos disponibles y el mejoramiento de los sistemas, se pueda aumentar la eficiencia y eficacia del SFNV.
c. Se está analizando la puesta en marcha de un programa denominado Ahorro-Bono, con el cual se pretende exigir que la familia acreedora de un subsidio cuente con un ahorro previo a la concesión del bono, salvo en casos de emergencia nacional y

verdaderos indigentes, relacionando la entrega del bono con el monto del ahorro y el plazo durante el cual este ahorro se ha mantenido.

d. Se estudia poner en marcha un programa de colocación de fondos a más largo plazo que el existente, el cual consiste en emitir un título-valor con respaldo de la cartera hipotecaria descontada a las entidades autorizadas del Sistema, esperándose contar con inversiones de parte de empresas sólidas y de las administradoras de fondos de pensiones y jubilaciones.

- Reformas del sector financiero. Actualmente está en discusión en la Asamblea Legislativa sendos proyectos dirigidos a:

a. Modificar la Ley General de Cooperativas.
b. Crear la Superintendencia General de Entidades Financieras.
c. Modificar la Ley Orgánica del Banco Central.
d. Reformar la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República.

Entre los principales problemas y desafíos que afronta el sector vivienda se encuentran:

- Se requiere la elaboración del Plan Nacional de Vivienda y las políticas sectoriales de conformidad con el Plan Nacional de Desarrollo y con las nuevas políticas gubernamentales.

- Es preciso estimular la integración del sector vivienda, para lo cual el MIVAH debe emitir políticas y crear mecanismos de integración entre las instituciones participantes del Sistema, así como definir claramente las funciones de cada institución participante del sector y así evitar superposición de funciones, desgaste de recursos y lograr una gestión más eficiente y eficaz.

- Es necesario contar con una Ley General de Vivienda que actualice y modernice la legislación existente.

- Es preciso integrar a todo el sector en un sólo sistema de información, logrando con ello más agilidad y eficiencia en el trámite de operaciones ya sea con o sin subsidios del Estado.

ECUADOR

1. ORGANIZACION INSTITUCIONAL DEL SECTOR VIVIENDA

Nivel político

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, creado en 1992, es actualmente el organismo rector del sector vivienda. Sus funciones son organizar, coordinar y generar políticas generales de vivienda y urbanización en el país, además de tomar a su cargo las políticas de dotación de servicios e infraestructura urbana. Esta instancia del Poder Ejecutivo está dispuesta a absorber las responsabilidades actualmente asignadas a la Junta Nacional de la Vivienda (JNV) y al Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV). Una vez que se modifique la legislación pertinente, la Junta deberá desaparecer, y el Banco limitará su acción a operaciones de segundo piso.

Durante muchos años, el Estado ecuatoriano sustentó su gestión en el sector vivienda sobre la base de dos instituciones: la JNV y el BEV. En la práctica, la Junta, creada en 1973, pasó a ser el organismo ejecutor de los proyectos y programas habitacionales financiados por el Banco, en adición a los proyectos ejecutados por contratistas independientes.

Nivel financiero

Sector público

- Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV). Esta institución autónoma perteneciente al sector gubernamental, fue creada en 1961 con la misión de administrar y encaminar a la provisión de vivienda de interés social, los recursos provenientes de diversas fuentes, tales como las asignaciones presupuestarias del Estado, aportes de organismos de desarrollo, donaciones de gobiernos extranjeros y organizaciones internacionales y los depósitos de sus propios ahorradores, interesados en la adquisición de vivienda.

- Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). Actualmente está en proceso de estudio cambiar radicalmente el sistema de seguridad social lo que afectará esencialmente al IESS, entidad que en el pasado ha jugado un importante papel en el financiamiento de la vivienda.

Sector privado

En Ecuador existen dos grupos de entidades privadas que se identifican específicamente con el sector vivienda: las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda y las cooperativas de vivienda.

- Asociaciones mutualistas de ahorro y crédito. Se sustentan sobre el mismo cuerpo legal que creó el BEV, aunque están sujetas a reglamentaciones específicas. Según estas disposiciones, las mutualistas son entidades de derecho privado con finalidad social en las cuales las personas naturales o jurídicas pueden invertir fondos, con el objeto de que obtengan recursos en préstamos para fines de vivienda. Actualmente, el sistema mutualista ecuatoriano cuenta con diez asociaciones. El papel asignado a las mutualistas dentro del esquema del sector de la vivienda, como está al momento estructurado, es el de captación de ahorro y otorgamiento de crédito para la vivienda.

- Cooperativas de vivienda. Son entidades que han proliferado sobre la base de una figura legal contenida en la Ley de Cooperativas, instrumento que data de 1966. Al amparo de esta forma de organización, se han desarrollado muchos procesos habitacionales en el país, especialmente en el decenio de los setenta. Sin embargo, si bien las cooperativas han permitido a sus asociados llegar a la posesión de un lugar destinado a la implantación física de su vivienda, en algunos casos lo han hecho por medios violentos y arbitrarios y su organización se ha desarticulado luego de conseguido el acceso a la tierra.

- Banca privada. Sin que la financiación de vivienda sea su tarea específica, la banca privada es fuente importante de financiamiento de esta necesidad básica, especialmente para los estratos de altos ingresos.

2. REFORMAS, INICIATIVAS Y PROBLEMAS DEL SECTOR VIVIENDA

Las iniciativas y/o reformas aplicadas en el sector vivienda son las siguientes:

- Creación del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Dispuesta en agosto de 1992, esta medida está inspirada en el enfoque de un Estado facilitador de la política de vivienda y financiamiento habitacional.

- Creación de la Unidad de Valor Constante. La Ley de Mercados de Valores, promulgada el 28 de mayo de 1993, establece la creación de un instrumento de captación de ahorro y colocación de crédito de costo y rendimiento variable, denominado Unidad de Valor Constante (UVC), cuyo valor es ajustado diariamente con el índice de inflación. Si bien no es un instrumento específico para la

actividad de financiamiento de vivienda, es en este sector donde con mayor provecho puede aplicarse, ya que elimina el factor especulativo de las tasas de interés, las que en esta modalidad se fijan en puntos diferenciales a partir de la UVC. Adicionalmente, propicia el ahorro a largo plazo, al dar al ahorrador la seguridad de un margen real sobre sus depósitos. Este instrumento, además de evitar la descapitalización de las entidades otorgantes del crédito, pretende mejorar el acceso al crédito para vivienda, pues las cuotas iniciales a pagarse son significativamente menores a las que procedería si se optara por un crédito tradicional.

- Emisión de título-valores. De manera complementaria a la Ley de Mercado de Valores, la Junta Monetaria del Banco Central del Ecuador estableció para las entidades financieras la opción de que emitan título-valores de libre circulación, respaldados por su cartera conformada en UVC. De funcionar como está previsto, este mecanismo permitirá a las instituciones financieras, incluidas las de vivienda, generar recursos frescos y dinamizar sus operaciones en este rubro.

- Refinanciamiento habitacional. El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda está operando un sistema de refinanciamiento habitacional mediante la creación de un Departamento de Refinanciamiento Habitacional adscrito al BEV. Actualmente, el gobierno ecuatoriano, junto con la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID) y algunas instituciones financieras privadas, especialmente mutualistas, están promoviendo la transformación de esa dependencia en una Corporación de Refinanciamiento Habitacional. Esta Corporación será una entidad privada, aunque contando parcialmente con capital estatal, y se encargará de recepcionar recursos de la USAID, los que sumados a su propio capital constitutivo, se utilizarán para la recompra de carteras de las entidades financieras ecuatorianas, originadas en el otorgamiento de créditos para la vivienda en UVC.

- Ley General de Instituciones del Sistema Financiero. Esta ley, promulgada el 12 de mayo de 1994, busca generar una mayor apertura y uniformidad del sector financiero. Asimismo, esta Ley permite a las entidades mutualistas y a las cooperativas ampliar la gama de sus operaciones y las coloca en condiciones competitivas con la banca y las demás entidades del sector financiero, al permitirles realizar casi todas las operaciones que realizan éstas, destacando entre ellas la posibilidad de realizar operaciones en moneda extranjera y recibir depósitos a la vista.

La Ley también dispone que las mutualistas continuarán operando conforme lo han venido haciendo, con su estructura administrativa y normas de funcionamiento vigentes (y que no contravengan a la nueva Ley), bajo el control exclusivo de la Superintendencia de Bancos y sometidas a todas las normas de solvencia y prudencia financiera y de contabilidad que dicha Ley o la Superintendencia disponga. Asimismo, las mutualistas y las cooperativas que realizan intermediación financiera con el público podrán convertirse en bancos o sociedades financieras, para lo cual la Superintendencia dictará el mecanismo y procedimiento general. En este caso, deberán adecuar su capital a los montos mínimos exigidos para la constitución del tipo de entidad que deseen adoptar, utilizando obligatoriamente los mecanismos de oferta pública previstos en la Ley de Mercado de Valores.

- Modernización y privatización parcial del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Esta medida, aún por ejecutarse, permitirá la creación de instituciones encargadas de la administración de fondos de pensiones que generarían capitales de trabajo.

- En etapa de estudios se encuentran las siguientes medidas:

a. Transformación del BEV en banco de segundo piso.
b. Desaparición de la Junta Nacional de Vivienda.
c. Implantación por parte del gobierno, a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, de un sistema de subsidios directos a los compradores de vivienda de bajos recursos económicos.

Entre los principales problemas y desafíos que afronta el sector vivienda se encuentran:

- En opinión de la mayoría de las instituciones financieras, el sistema UVC conlleva grandes riesgos, tanto para los prestatarios como para los prestamistas, pues depende enormemente de la inflación y de la evolución de la capacidad de pago real de los usuarios del crédito. Dado que la cuota se incrementa en función de la variación de la inflación, esto implica que si el ingreso familiar no varía simultáneamente con la tasa de inflación, el porcentaje de ingreso que la familia debe destinar al servicio del crédito puede crecer hasta niveles que hagan imposible su pago. De hecho, el sistema funciona siempre y cuando la inflación se mantenga en niveles razonables y los salarios se ajusten a un ritmo similar al incremento de los precios.

Habida cuenta que el ingreso de las familias ecuatorianas ha experimentado un permanente descenso durante la última década, será necesario que se dé un vuelco total a las tendencias de la economía para que este sistema funcione. Este tipo de consideraciones, así como los recelos propios de incursionar en un sistema totalmente nuevo para Ecuador, ha ocasionado que apenas cuatro

bancos del sistema financiero nacional hayan iniciado cautelosas operaciones en esta modalidad. Esa cautela se ha traducido en exigencias y restricciones al prestatario, al que se le ha obligado a demostrar altos ingresos y se le ha otorgado montos muy limitados y plazos mínimos. Mutualista Pichincha ha sido la pionera del sector en cuanto al establecimiento de créditos bajo la modalidad UVC. Esta entidad ha establecido un sistema de amortización decreciente en UVC, sobre la premisa que el incremento del ingreso de los deudores será menor al de la inflación. Bajo este sistema, la cuota en UVC permanece fija durante un año y decrece en cierta proporción al año siguiente, por lo que la cuota en moneda nacional que pague el prestatario que resulta de aplicar la corrección monetaria a la cuota en UVC, no se incrementará exageradamente durante la vigencia del crédito.

- Desde el punto de vista de política sectorial, resta determinar que el Estado permita exclusivamente al sector privado desarrollar las soluciones de vivienda y financiamiento adecuados.

- Desde el punto de vista institucional, hace falta definir exactamente los roles a ser cumplidos por autoridades tales como el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, los municipios y las empresas de servicios.

- Se requiere establecer la coparticipación de usuarios (mediante el ahorro previo), del aporte directo del Estado (mediante el subsidio) y del mercado financiero (mediante la generación de crédito hipotecario).

- Se necesita reglamentar la concesión de subsidios; definir los sectores que, por ser económicamente castigados, deban ser atendidos en forma directa por el Estado; y determinar el sistema operativo y de calificación.

- Se requiere establecer la titularización de proyectos inmobiliarios y de carteras inmobiliarias.

- Desde el punto de vista financiero, hace falta crear la posibilidad para los intermediarios financieros del refinanciamiento de carteras habitacionales, así como las facilidades y seguridades para la concesión de créditos hipotecarios ágiles.

- Se requiere mejorar, actualizar y reprogramar sistemas administrativos que permitan que las acciones enunciadas se cumplan en forma eficiente, clara, oportuna, productiva y sin riesgos.

EL SALVADOR

1. ORGANIZACION INSTITUCIONAL DEL SECTOR VIVIENDA

Nivel político

En el marco de la reforma sectorial puesta en marcha en el período 1990-1994, el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) fue totalmente restructurado, eliminándole su antiguo enfoque de organismo ejecutor. Actualmente, dicha instancia gubernamental, con el respaldo del Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI), tiene la responsabilidad de asumir una función rectora y facilitadora de la acción de los diversos agentes, públicos y privados, involucrados en el sector vivienda.

La reforma integral del sector de la vivienda estuvo inspirada en los siguientes objetivos:

a. Generar las condiciones necesarias para que surja un mercado habitacional eficiente, lucrativo para el sector privado y satisfactorio para los adquirientes;
b. Conceder al Estado un rol facilitador del desarrollo sectorial; y
c. Eliminar la marginalidad de los sectores de menores recursos en el acceso a la vivienda.

Nivel financiero

Sector público

- Fondo Social para la Vivienda (FSV). Creado por el Decreto No. 328 del 6 de junio de 1973, es un fondo conformado por las cotizaciones de los trabajadores del sector privado, cuyo propósito es facilitar el acceso a la vivienda a su población cotizante mediante el otorgamiento de créditos para la construcción, adquisición y ampliación de viviendas así como para lotes con servicios.

- Fondo Nacional de la Vivienda Popular (FONAVIPO). Entidad de segundo piso creada por Decreto Legislativo No. 258 del 28 de mayo de 1992, tiene el propósito de facilitar recursos del Estado, a través de instituciones intermediarias autorizadas, para el otorgamiento de créditos, en condiciones de mercado, para mejoramiento de vivienda a las familias de menores ingresos y administrar el sistema de subsidios directos a la demanda por vivienda, denominado Programa de Contribuciones para la Vivienda. Este programa consiste en otorgar, por una sola vez, un aporte en dinero o especie, no rembolsable, a las familias con ingresos inferiores a dos salarios mínimos, destinado a financiar la construcción o el mejoramiento de una vivienda.

- Instituciones de previsión social. Han sido importantes fuentes de financiamiento de vivienda a largo plazo. En la actualidad existen dos: el Instituto de Previsión Social de los Empleados Públicos y el Instituto de Previsión Social de las Fuerzas Armadas.

Sector privado

- Bancos y financieras. Con el propósito de mejorar los mecanismos de ahorro para vivienda, las antiguas asociaciones de ahorro y préstamo fueron privatizadas, como parte de un proceso de liberalización y desregulación de los sistemas de ahorro, y se convirtieron en financieras y, luego, una de ellas en banco.

- Bancos comerciales. Su participación en forma amplia en la construcción de viviendas se da a partir de la reprivatización de los bancos, aunque siempre han concedido préstamos para la construcción y adquisición de viviendas. Existen cuatro bancos que financian este sector: el Banco Salvadoreño, el Banco Agrícola Comercial, el Banco Custaclán y el Banco de Desarrollo e Inversión.

- Entidades sin fines de lucro. Existen algunas organizaciones privadas sin fines de lucro que despliegan funciones importantes dentro del sector. Entre ellas cabe mencionar a la Fundación Salvadoreña (FUNDASAL), a la Cooperative Housing Fundation (CHF) y a HABITAT.

2. REFORMAS, INICIATIVAS Y PROBLEMAS DEL SECTOR VIVIENDA

Las iniciativas y/o reformas aplicadas en el sector vivienda son las siguientes:

- Fortalecimiento y modernización del sistema financiero. En 1990 se inició la transformación y readecuación del marco legal del sistema financiero. Las leyes aprobadas por la Asamblea Legislativa fueron las siguientes: Ley de Casas de Cambio de Moneda Extranjera (6 de abril de 1990); Ley de Saneamiento y Fortalecimiento de Bancos Comerciales y Asociaciones de Ahorro y Préstamo (22 de noviembre de 1990); Ley Orgánica de la Superintendencia del Sistema Financiero (30 de noviembre de 1990); Ley de Privatización de Bancos Comerciales y Asociaciones de Ahorro y Préstamo (6 de diciembre de 1990); Ley Orgánica del Banco Central de Reserva (22 de abril de 1991); y Ley de Bancos y Financieras (30 de abril

de 1991). Asimismo, en abril de 1992 se iniciaron las actividades de la Bolsa de Valores. El objetivo básico de las reformas fue desarrollar un sistema financiero sólido, eficiente y competitivo que promoviera el desarrollo económico y social, incrementando la movilización del ahorro, reduciendo costos de transacción y orientando recursos hacia actividades más rentables. El programa concede autonomía al Banco Central y el papel de ente rector de todo el sistema financiero. Asimismo, considera diferentes fases para su aplicación, incluyendo la redefinición de objetivos de las instituciones financieras, la evaluación y saneamiento de las carteras de las instituciones y la introducción de un moderno sistema de regulación y supervisión financieras de carácter preventivo. En particular, este programa concentra en el Banco Central toda la función normativa en cuanto al financiamiento de la vivienda.

- Reformas financieras que afectan al financiamiento habitacional. Entre las reformas financieras que afectan directamente al financiamiento habitacional destacan las siguientes:

a. La modificación legal y el saneamiento de las asociaciones de ahorro y préstamo, convirtiéndolas primero en financieras y luego en bancos.
b. La autorización a los bancos y financieras para que puedan captar recursos a mediano y largo plazo por medio de Certificados de Vivienda, a ser destinados al financiamiento de viviendas.
c. La potestad del Banco Central de Reserva para normar el porcentaje de las captaciones de depósitos de ahorro para destinarlos al financiamiento de largo plazo.
d. El establecimiento de la modalidad denominada Sistema de Financiamiento a Largo Plazo con Cuotas Ajustables y Período de Gracia Especial, con el cual se pretende mejorar la capacidad de pago de los adquirientes.
e. La creación del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), con lo cual se establece un nuevo mecanismo para el financiamiento de la vivienda popular y un sistema de subsidios directos a la demanda por vivienda.

- Reforma del sector de la vivienda. Durante el período 1990-1994, como parte de la reforma sectorial contenida en el Plan de Vivienda, se tomó una serie de importantes reformas normativas, legales y fiscales, con el propósito de cambiar el rol tradicional de ente ejecutor que había desarrollado el Estado en el sector vivienda, para convertirlo en ente coordinador, normativo, facilitador, promotor y procurador. Entre las reformas más importantes destacan las siguientes:

a. Restructuración del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), quitándole el carácter de organismo ejecutor y dándole la función de ente rector, normador y coordinador del sector; y creación del Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI), como órgano consultivo y pluralista que permita generar un consenso nacional y haga posible darle continuidad y coherencia a la política sectorial.
b. Retiro de las entidades gubernamentales existentes de la producción y financiamiento de la vivienda; entre ellas la Financiera Nacional de la Vivienda (FNV), organismo rector del antiguo Sistema de Ahorro y Préstamo.
c. Creación del FONAVIPO.
d. Restructuración del Fondo Social para la Vivienda con miras a ampliar la cobertura de los créditos que el FSV concedía y otorgarle un servicio más eficiente a un mayor número de cotizantes. Asimismo, se modificó la base de cálculo de las cotizaciones, siendo éstas calculadas sobre la base de un salario mínimo vigente y ya no sobre la remuneración, así como se estableció la cuenta individual de capitalización, que es un registro histórico computadorizado de las cotizaciones.
e. Fortalecimiento de las municipalidades a los efectos de descentralizar las funciones normativas que anteriormente realizaba el gobierno central.
f. Modificaciones a las leyes de urbanismo y construcción.
g. Atención del problema de la tenencia de la tierra, procediéndose a las siguientes reformas orientadas a facilitar el acceso a la propiedad:
   * Creación del Programa "El Salvador, País de Propietarios", en febrero de 1991, con la finalidad de solucionar rápidamente y a bajo costo el problema de la marginalidad e inseguridad jurídica de las miles de familias que vivían en zonas marginales, comunidades en vías de desarrollo y lotificaciones ilegales.
   * Creación del Instituto Libertad y Progreso, como unidad descentralizada, dependiente de la Presidencia de la República, con la función de promover, procurar, facilitar y asegurar los recursos para la titulación de inmuebles y agilizar su inscripción registral, en proyectos de interés social.
   * Instalación del Registro Social de Inmuebles como parte integrante del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, dependencia del Ministerio de Justicia, cuya finalidad es la inscripción de derechos sobre inmuebles en los que se desarrollen proyectos de interés social, sin importar si ellos son desarrollados por el sector público o privado.

* Aprobación del Reglamento para Calificación de Proyectos de Interés Social.
* Reformas a la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, a la Ley sobre Títulos de Predios Urbanos y a la Ley Temporal de Incentivos a la Legalización de la Propiedad de Terrenos en Zonas Marginales.

Entre los principales problemas y desafíos que afronta el sector vivienda se encuentran:

- En relación con las reformas sectoriales realizadas, si bien es muy temprano para pretender analizar sus resultados prácticos, no cabe la menor duda que las reformas emprendidas apuntan en un sentido correcto, de acuerdo a las modernas estrategias económicas. Sin embargo, durante esta etapa de reorganización debe tenerse especial cuidado con aspectos tales como:

a. Que el VMVDU cuente con los recursos y todo el respaldo político necesario para asumir plenamente su papel de ente rector del sector.
b. Que se logre crear ágiles mecanismos de comunicación y coordinación entre todas las entidades públicas y privadas, que participan en el sector.
c. Que en la práctica se logren concretar las reformas administrativas y financieras emprendidas.
d. Que se estimulen políticas y mecanismos de ahorro y se maneje cuidadosamente los instrumentos de captación.
e. Que los instrumentos de subsidio que se implanten se ajusten a los lineamientos de las reformas financieras que está experimentando el país; esto es, que no creen sistemas indirectos de subsidio habitacional que puedan entrar en contraposición con otros objetivos de la política macroeconómica.
f. Que se asegure que los recursos que vayan a utilizarse para subsidiar a las familias más pobres tengan el manejo, la continuidad y la magnitud suficiente para que tengan un significativo impacto en la sociedad salvadoreña.

- En cuanto a la modernización del Fondo Social para la Vivienda, dicho proceso enfrenta las siguientes limitaciones y problemas:

a. Prevalece una cultura de incumplimiento en el pago por parte de los deudores, debido al falso concepto que se tiene de la función social del FSV.
b. Persisten dificultades jurídicas para inscribir los testimonios que respaldan los préstamos otorgados, siendo una restricción para la aplicación de la recuperación del crédito por la vía judicial.
c. Existe una mora considerable en la cartera hipotecaria y hace falta un Plan Estratégico Integral de Recuperación de Mora.
d. Es necesario mejorar los procedimientos de manejo del nuevo sistema de financiamiento.
e. Se requiere mejorar la atención al público cotizante.
f. Falta de integración de la mecanización de los sistemas administrativos.
g. Se requiere crear una imagen institucional que sustituya la visión que se ha tenido de la institución y que ha sido una limitación para alcanzar los objetivos de carácter social que se han trazado.
h. Existe poca descentralización de las agencias regionales.
i. Es necesario contar con recursos adicionales a las cotizaciones para suplir el exceso de demanda.
j. Falta de control en el aporte de las cotizaciones, ya que el FSV depende de la recaudación a través del Instituto Salvadoreño de Seguro Social.

GUATEMALA

1. ORGANIZACION INSTITUCIONAL DEL SECTOR VIVIENDA

Nivel político

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Rural ha sido la entidad con mayor peso en la regulación de los aspectos relativos a la vivienda y desarrollo integral de los asentamientos humanos. Sin embargo, también ha desempeñado otras funciones importantes en el mejoramiento económico y productivo de las comunidades y los grupos familiares, lo cual le ha conferido, casi inevitablemente, un rol secundario a los asuntos relacionados con la vivienda. A la fecha, existe la determinación por parte del gobierno de eliminar el Ministerio de Desarrollo Urbano y Rural.

Por otro lado, el Consejo Nacional de la Vivienda, creado en 1992 y conformado por representantes de los sectores público y privado, presentó, en abril de 1994, los lineamientos de una nueva política de vivienda que en el aspecto institucional contempla la creación de un ente rector del sector de la vivienda a nivel ministerial, cuyas funciones se centren en la planificación y la coordinación de todos los agentes involucrados en vivienda.

Nivel financiero

Sector público

- Banco Nacional de la Vivienda (BANVI). Creado mediante Decreto No. 2-73 del Congreso de la República del 24 de enero de 1973, sobre la base del antiguo Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), pasó a constituirse en órgano financiero del Estado destinado a ejecutar programas de desarrollo urbano y de construcción de viviendas para la población de menores ingresos. Su acción actual en lo que respecta a ejecución de proyectos se limita a las obras incluidas dentro del Préstamo BANVI-BID, que inicialmente consideraba la construcción de más de 12 mil lotes con servicios. Desde mayo de 1992, el BANVI se encuentra intervenido por la Superintendencia de Bancos. No obstante que el gobierno, atendiendo al informe de dicho órgano de control, ha impartido las instrucciones necesarias para cerrar el BANVI, esta acción requeriría de una ley aprobada por el Congreso.

- Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA). Creado mediante Decreto No. 1.448 del Congreso de la República del 22 de junio de 1961, es un organismo estatal descentralizado cuyo objetivo es promover, mediante el seguro de hipotecas, la inversión de capital privado en la construcción de viviendas de todo tipo, a fin de que éstas se encuentren al alcance de la mayoría de segmentos de la población. La creación del FHA dio origen al Sistema de Fomento de Hipotecas Aseguradas (Sistema FHA), conformado por el FHA como ente rector y todas aquellas entidades financieras (i.e., bancos, sociedades financieras, aseguradoras, fundaciones y cooperativas) que hayan sido autorizadas por el FHA para realizar operaciones con cédulas hipotecarias aseguradas. Los intermediarios financieros que conforman el Sistema FHA ponen a disposición de los interesados recursos provenientes de sus propios fondos y/o de la banca central, para ser destinados específicamente a la vivienda. El Sistema FHA permite otorgar créditos entre el 80% y el 100% del valor del inmueble dado en garantía. Sin embargo, el impacto del Sistema FHA en la atención del problema habitacional ha sido muy reducido.

- Comité de Reconstrucción Nacional (CRN). Fue creado a raíz del terremoto que sufrió el país en 1976 para colaborar en la reconstrucción de las zonas afectadas. A través de diversos programas financiados por agencias de cooperación internacional, el CRN ha intervenido en el mejoramiento urbano y en la construcción de casetas sanitarias por medio de créditos con tasas de interés subsidiadas. Una vez cumplidas las funciones que le dieron origen, el CRN no se disolvió; antes bien, ha crecido en tamaño y en funciones, manteniendo su dependencia directa de la Presidencia de la República.

- Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI). Creado mediante Acuerdo Gubernativo No. 759-92 del 10 de setiembre de 1992, como un fondo de carácter privativo adscrito al Ministerio del Desarrollo Urbano y Rural, tiene por objetivo financiar programas y proyectos, urbanos y rurales, para proveer soluciones habitacionales a familias de bajos y medianos ingresos, incluyendo lotes con o sin servicio, compra, construcción, ampliación y mejoramiento de viviendas. El FOGUAVI está concebido para actuar como banca de segundo piso y se manejará por medio de uno o varios fideicomisos, canalizando sus recursos a través del sistema bancario. Sus préstamos tendrán tasas de interés preferenciales, financiarán hasta el 80% del avalúo comercial del inmueble y se garantizarán con hipoteca. A la fecha, el Fondo aún no empieza a operar; además, con la desaparición del Ministerio de Desarrollo Urbano y Rural, está pendiente la decisión que adoptarán las autoridades respecto de su existencia y dependencia administrativa.

- Fondo de Inversión Social (FIS). Creado por Decreto No. 13-93 del 25 de marzo de 1993, es una

institución autónoma, descentralizada con patrimonio propio y personalidad jurídica, orientada a mejorar el nivel de vida, por medio, entre otras acciones, de la planificación y ejecución de programas de ampliación de viviendas así como de dotación y mejoramiento de servicios de urbanización, electrificación y agua potable, exclusivamente para los sectores en situación de pobreza y extrema pobreza en el área rural del país.

Sector privado

- Bancos privados. Las entidades bancarias están facultadas para realizar operaciones crediticias con garantía hipotecaria. De acuerdo con las regulaciones vigentes, las instituciones bancarias del sistema pueden pactar libremente la tasa de interés a aplicar en los créditos que otorguen con sus propios fondos. Sin embargo, las operaciones hipotecarias y particularmente las de vivienda no son las más importantes dentro de la actividad del sistema bancario. Los bancos más activos en la concesión de créditos hipotecarios son aquellos creados al amparo de la legislación que prevé el funcionamiento de la banca especializada en ahorro y préstamo, como el Banco Granai & Towson y el Banco Inmobiliario.

- Bancos especializados. A partir de 1993 comenzó a operar en este rubro el Vivibanco S.A.

- Cooperativas de vivienda. Conforman otro subsistema de financiamiento habitacional, y se encuentran afiliadas a la Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda y Servicios (FENACOVI), entidad de carácter privado creada el 25 de febrero de 1976, a raíz del terremoto, con el objetivo de canalizar la ayuda para reconstrucción proporcionada por fundaciones e instituciones internacionales. Además de estos recursos, la Federación cuenta con los fondos provenientes de los cooperativistas asociados, con lo cual ha constituido el Fondo Cooperativo de la Vivienda que sirve para la compra de tierras, la elaboración de proyectos, el establecimiento de pequeñas empresas productoras de materiales de construcción, la ejecución de proyectos de servicios complementarios de la vivienda, entre otros usos.

- Organizaciones no gubernamentales (ONG). Existen 26 ONG que se han especializado o poseen experiencia en el sector de la vivienda. Entre éstas cabe mencionar a las siguientes: la Asociación Guatemalteca Hogar y Desarrollo (HODE), la Fundación del Azúcar (FUNDAZUCAR), la Sociedad Civil para el Desarrollo de la Vivienda Popular de Guatemala, Cáritas Nacional, el Fondo de Desarrollo (FODE) y el Instituto de Desarrollo Económico y Social de Centroamérica (IDESAC). Las actividades que realizan esta entidades están descoordinadas entre sí y, lógicamente, con las del resto de entidades que participan en el sector.

2. REFORMAS, INICIATIVAS Y PROBLEMAS EN EL SECTOR VIVIENDA

Las iniciativas y/o reformas aplicadas en el sector vivienda son las siguientes:

- Creación del FOGUAVI. Como ya ha sido señalado, en 1992 el gobierno creó el Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI), con lo cual el Estado pretende asumir un rol más de dirección y de facilitador que de ejecutor de las iniciativas sectoriales, utilizando tasas de interés subsidiadas o preferenciales en los préstamos que conceda. El FOGUAVI aún no ha operado, quedando por determinarse su carácter jurídico y su dependencia administrativa.

- Creación del Consejo Nacional de la Vivienda. Entre las medidas más recientes adoptadas por las autoridades gubernamentales está la creación de esta instancia, en 1992, encargada de someter una política nacional de vivienda a la consideración del Presidente de la República. Este Consejo quedó conformado con representantes de instituciones públicas y privadas involucradas en el desarrollo del sector.

- Propuesta de política nacional de vivienda. En abril de 1994, el Consejo Nacional de la Vivienda presentó al Poder Ejecutivo un documento conteniendo una propuesta de Política Nacional de Vivienda, que contempla la redefinición del papel del Estado, para que se constituya en facilitador de los esfuerzos sociales para la obtención de una vivienda adecuada, así como plantea la restructuración del sector vivienda en tres niveles: legal, institucional y financiero.

En el nivel legal, la propuesta busca la simplificación y actualización de las normas existentes tratando de abarcar a los distintos componentes del sector y de brindar a los agentes participantes una base normativa que les proporcione garantía de estabilidad. En el nivel institucional, se plantea la necesidad de crear el ente rector del sector, a nivel ministerial, cuyas funciones se centrarán en la planificación y la coordinación de todos los agentes involucrados en vivienda. También se propone estudiar y redefinir las funciones de las instituciones sectoriales existentes, así como crear el Registro Social de la Propiedad, para contribuir a la legalización de tierras. Por último, a nivel financiero, se busca establecer fuentes permanentes de recursos para el financiamiento del sector y hacer más eficientes los actuales mecanismos e instituciones financieras a fin de satisfacer las necesidades de la mayoría de la población. En tal sentido, se plantea la creación de

una banca de segundo piso y la articulación de un sistema integrado del acceso a la vivienda, sobre la base del ahorro previo, el subsidio directo a la demanda y el crédito hipotecario en condiciones de mercado.

- Extinción del BANVI. Desde mayo de 1992 el BANVI se encuentra intervenido por la Superintendencia de Bancos, al comprobarse que estaría infrigiendo disposiciones de su Ley Orgánica y de la Ley de Bancos, incurriendo en serias deficiencias en el manejo financiero y administrativo. Por tal motivo, se ha determinado su extinción, cuyo impacto no será significativo en lo que respecta a la construcción de viviendas, pues su actividad reciente registraba una magnitud poco apreciable, debido a la descapitalización y situación de insolvencia que ha venido presentando.

Entre los principales problemas y desafíos que afronta el sector vivienda se encuentran:

- Baja capacidad de respuesta del sector formal a las necesidades habitacionales. El sector formal, tanto público como privado, no ha jugado un papel acorde con la magnitud, profundidad y repercusiones sociales del problema de la vivienda. En consecuencia, la participación del sector informal de vivienda resulta siendo preponderante dentro del mercado habitacional, ya que cerca del 90% de las nuevas soluciones habitacionales corresponde al sector informal. Esta situación es atribuible a un conjunto de factores, entre ellos:

a. No ha existido la voluntad política necesaria para dotar al sector de un marco institucional, coherente con la política económica y social, que defina, integre y coordine políticas de largo alcance para el sector y procure la consecución de los recursos correspondientes.
b. Carencia de una política habitacional permanente, definida y consistente con la realidad económica del país.
c. Existencia de una legislación dispersa y desarticulada que le resta eficacia.
d. Falta de coordinación interinstitucional, excepto en algunos programas que desarrollan algunos bancos privados y algunas cooperativas y ONG, lo que es atribuible principalmente a la ausencia de un organismo rector de primer nivel capaz de definir, planificar y coordinar las acciones y responsabilidades institucionales.
e. Cuando el sector público ha intervenido, generalmente lo ha hecho en respuesta a situaciones de emergencia, creando instituciones con funciones múltiples e incompatibles entre sí dando lugar a ineficiencias.
f. El Estado ha sido incapaz de crear las condiciones adecuadas para incentivar la participación del sector privado en el desarrollo y financiamiento de proyectos habitacionales accesibles para sectores mayoritarios de la población. Al no existir las condiciones macroeconómicas apropiadas, el sector bancario privado ha preferido campos de acción que no involucren riesgos, limitando de esta forma el otorgamiento de créditos a largo plazo. Por su parte, ante la ausencia de políticas permanentes y claras, el sector constructor no se ha modernizado, no ha introducido nuevas tecnologías ni ha promovido el empleo de nuevos materiales.
g. Falta de credibilidad hacia las instituciones públicas del sector por su baja capacidad de respuesta y ausencia de mecanismos objetivos de adjudicación, no exentos de favoritismo político.
h. Prevalecen dificultades para la participación organizada y de acceso del sector informal a los mecanismos formales.

- Limitaciones del FOGUAVI. La operación y viabilidad del FOGUAVI dependerá críticamente de la superación de varias limitaciones, a saber:

a. Al tratarse de un fondo adscrito al Ministerio de Desarrollo Urbano y Rural, no cuenta con personería jurídica que le permita emprender negociaciones por su propia iniciativa.
b. Está pendiente la definición de cuál será su dependencia administrativa, dada la decisión de suprimir el Ministerio de Desarrollo Urbano y Rural. Al reconsiderarse su forma de relacionarse con el Poder Ejecutivo, el FOGUAVI debiera sér integrado a la entidad rectora que se propone dentro de la proyectada restructuración del sector vivienda.
c. Tal como estaba originalmente planteado, la labor del FOGUAVI venía a constituir simplemente en un campo más de acción de dicho Ministerio, cuyas funciones eran muy amplias y variadas. Esto podría convertirse en una importante limitación en su autonomía y operación.
d. Si bien el dispositivo legal de su creación establece un aporte inicial para la operación del Fondo, no deja definidos mecanismos ciertos y permanentes de recursos. Esto lo deja supeditado a decisiones circunstanciales de los distintos gobernantes.
e. La disposición de que todos los créditos que otorgue el FOGUAVI deberán garantizarse con hipotecas es desde el punto de vista financiero muy saludable pero, en las actuales condiciones de tenencia de la tierra en el país, parece no calzar con sus objetivos sociales.
f. La posibilidad de otorgar subsidios por medio de la tasa de interés debería eliminarse por las

incuestionables consecuencias que tal mecanismo tendría desde los puntos de vista económico y financiero. Antes bien, debería habilitársele para otorgar subsidios directos a la demanda.

- Poco incentivo al ahorro. La inestabilidad económica y la experiencia de devaluaciones recientes han afectado profundamente el comportamiento hacia el ahorro. Asimismo, pese a que los sistemas de adjudicación de viviendas consideran entre sus exigencias la posesión de ahorro previo, al no existir mecanismos que premien la antigüedad del ahorro y siendo posible cumplir esta exigencia mediante un pago al contado, no ha existido ningún incentivo para el ahorro sistemático orientado a la adquisición de vivienda. No obstante lo anterior, cierto segmento de la población de ingresos bajos y medios muestra cierta capacidad de ahorro orientado a la vivienda, mediante la adquisición periódica de materiales de construcción.

- Poca atención al problema de la tenencia de tierra. Los sistemas catastrales están básicamente desarrollados para la ciudad capital y, aún así, de manera muy parcial. En las ciudades intermedias, existen problemas muy serios de regularización de la propiedad del suelo. En las áreas rurales, la regularización de la propiedad constituye un problema de atención aún incipiente. Se estima que este problema afecta al 20% de las propiedades urbanas y más del 80% de los predios rurales. Así, el grave problema de tenencia de la tierra ha incidido significativamente en la preponderancia del sector informal de vivienda.

HONDURAS

1. ORGANIZACION INSTITUCIONAL DEL SECTOR VIVIENDA

Nivel político

El Fondo Social para la Vivienda (FOSOVI), creado por Decreto Legislativo No. 167-91 el 30 de octubre de 1991, se desempeña, a través del Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI), como ente impulsor y rector de la política habitacional. El FOSOVI establece y financia, tanto directamente cuanto a través de entes intermediarios, la ejecución de las políticas nacionales de vivienda y asentamientos humanos, y verifica los resultados obtenidos en su aplicación. El CONAVI es el organismo superior de administración y de formulación de política del FOSOVI, y está integrado por representantes del Poder Ejecutivo, de las municipalidades, del sector privado y de las organizaciones de trabajadores.

Nivel financiero

Según el Decreto No. 167-91, el Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos está integrado por los entes financieros estatales, los entes financieros privados que manejan o canalizan recursos para dicho sector, los programas de financiamiento y construcción de urbanizaciones y viviendas, los entes del Estado y del sector privado que desarrollen programas de infraestructura y de servicios públicos urbanos y rurales, y cualesquiera otras instituciones, organizaciones, programas o actividades de organismos públicos, privados o sociales, vinculados con las políticas de asentamientos humanos que determine dicha ley, su reglamento y otras leyes.

Sector público

- Fondo de la Vivienda (FOVI). Creado por el Decreto No. 184-85 del 23 de octubre de 1985, en reemplazo de la desaparecida Financiera Nacional de la Vivienda (FINAVI), institución estatal que había ejercido el rol de ente rector e instrumento de apoyo financiero del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo. El FOVI se estableció asumiendo los activos y los pasivos de la FINAVI y está adscrito en la forma de fideicomiso al Banco Central de Honduras, con lo cual se procuraba alcanzar una mejor coordinación del crédito al sector de la vivienda dentro de las normas que dicta el instituto emisor para la política crediticia.

El Banco Central de Honduras, como institución fiduciaria del FOVI, está facultada a ejecutar la política de crédito para vivienda en el marco de los planes nacionales de desarrollo, promover la creación y desarrollo de asociaciones de ahorro y préstamo, establecer y mantener un mercado secundario de hipotecas, promover la inversión de capitales públicos y privados para el financiamiento de vivienda, financiar programas de vivienda de interés social, entre otras.

El FOVI actúa como financiera de segundo piso e intermedia sus recursos a través de instituciones intermediarias previamente calificadas como entidades aprobadas para canalizar los recursos del Fondo. Actualmente, el FOVI cuenta con 16 intermediarios financieros y no financieros: siete asociaciones de ahorro y préstamo, dos bancos, el Instituto de la Vivienda (INVA) administrado por el FOSOVI, tres instituciones del sector cooperativista y sindical y tres organismos privados de desarrollo (OPD) y organismos no gubernamentales de desarrollo (ONG).

- Fondo Social para la Vivienda (FOSOVI). Fue creado mediante Decreto Legislativo No. 167-91 del 30 de octubre de 1991, como una entidad desconcentrada de la Presidencia de la República, de interés público, de duración indefinida dentro de los límites de dicha ley, con patrimonio propio, independencia administrativa, técnica y financiera. El FOSOVI tiene el encargo de administrar la cartera de activos del Instituto de la Vivienda (INVA), ente estatal que tenía la responsabilidad de financiar proyectos de vivienda de interés social; y operar sobre la base de las cotizaciones mensuales que paguen patronos y trabajadores así como de recursos que provengan de créditos externos e internos.

Esta ley confiere al FOSOVI dos importantes funciones: primera, ser el ente impulsor y rector de la política sectorial a través del CONAVI que encabeza el propio presidente de la República; y segunda, captar y generar recursos financieros para canalizarlos, en especial en beneficio de las familias de menores recursos económicos, a través de intermediarios autorizados del sector privado y de los órganos de los regímenes especiales que identifica la ley.

En efecto, dicha ley creó el Régimen de Aportaciones Privadas (RAP/FOSOVI), con la finalidad de atender la demanda por viviendas sobre la base de regímenes especiales constituidos con aportes financieros de patronos y trabajadores o de otros grupos organizados, los cuales serán administrados directamente por cada régimen, según el esquema organizativo que los aportantes establezcan. Los recursos del régimen provienen principalmente de las cotizaciones mensuales, equivalentes

al 1,5% como mínimo del salario mensual ordinario del trabajador a ser pagado tanto por los patronos como por los trabajadores participantes dentro del régimen especial. Asimismo, la Ley propone que se definan instrumentos para estimular el ahorro de las familias.

Sector privado

- Asociaciones de ahorro y préstamo. Son instituciones financieras privadas cuyo objeto es promover la formación de ahorros destinados al otorgamiento de préstamos para vivienda. Actualmente, existen siete asociaciones que operan como sociedades anónimas, todas ellas autorizadas a intermediar recursos del FOVI. También efectúan operaciones con recursos propios.

- Entidades cooperativas y sindicales: Federación de Cooperativas de Ahorro y Crédito de Honduras (FECACH), Federación Hondureña de Cooperativas de la Vivienda Limitada (FEHCOVIL) y Federación Sindical de Trabajadores Nacionales de Honduras (FESITRANH).

- Bancos: Sogerin y del Comercio.

- Instituciones previsionales. Existen dos muy importantes:

a. Instituto Nacional de Jubilaciones y Pensiones de los Empleados y Funcionarios del Poder Ejecutivo (INJUPEMP). Es una institución descentralizada, creada para administrar el régimen de jubilaciones y pensiones del sector laboral compuesto por los empleados públicos del Gobierno Central y de algunas instituciones descentralizadas. Estos cotizan un 6% de sus respectivos sueldos, mientras que el Estado aporta, como patrono, un 11%. El INJUPEMP ha invertido fuertes sumas en proyectos masivos de viviendas para sus afiliados en diversas ciudades del país en los últimos años.

b. Instituto Nacional de Previsión del Magisterio (INPREMA). Es el organismo de previsión al cual cotizan todos los maestros de Honduras, excepto los de educación superior, con el 7% de su ingreso teniendo como contrapartida un aporte estatal del 12%. Este organismo, al igual que el INJUPEMP, ha invertido en los últimos años fuertes sumas de dinero en el financiamiento masivo de viviendas en las principales ciudades del país.

- Otras entidades sin fines de lucro: Organizaciones no gubernamentales y organismos privados de desarrollo.

2. REFORMAS, INICIATIVAS Y PROBLEMAS EN EL SECTOR VIVIENDA

Las iniciativas y/o reformas aplicadas en el sector vivienda son las siguientes:

- Reforma del marco institucional. El primer aspecto que atendieron las autoridades en 1990-1994 fue la reorganización del marco institucional. Así, se creó el Comité Ejecutivo de Restructuración del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos (CER-VIVIEND-AH), con la finalidad de analizar la situación operativa de las instituciones y las políticas del sector, así como proponer y recomendar acciones, mecanismos y reformas necesarias para ejecutar dicha restructuración.

También se contempló en la Ley de Ordenamiento Estructural de la Economía una asignación presupuestaria de 10 millones de lempiras para financiar el Banco de Tierras, para viviendas de grupos marginales. Por otro lado, por recomendación del Comité Ejecutivo de Restructuración del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos, se aprobó la ley que dio origen al Fondo Social para la Vivienda (FOSOVI), contemplándose dentro de dicha ley, como algo innovador en el financiamiento de vivienda en Honduras, el Régimen de Aportaciones Privadas (RAP).

Asimismo, por el mencionado decreto, el Banco de Tierras, manejado inicialmente por el fideicomiso del FOVI, pasa a ser transferido al FOSOVI. Por parte del gobierno central, se creó el Plan Presidencial 1992-1994 para la construcción de 20.000 soluciones habitacionales, a desarrollarse por medio de una unidad ejecutora.

- Reforma del Fondo de la Vivienda (FOVI). La única reforma que ha experimentado el FOVI es la contenida en el artículo 39 de la Ley del FOSOVI, que condiciona la autonomía operativa del FOVI dentro del marco legal de la Ley del FOSOVI. En efecto, la Ley dispone que el fideicomiso del FOVI, administrado como tal por el Banco Central de Honduras, continuará operando supeditado a las políticas de vivienda y demás disposiciones generales aplicables a la materia que al efecto apruebe el CONAVI. Esto implica que el CONAVI pasa a delimitar el campo de acción del FOVI o su cobertura de atención poblacional en forma específica, en vista que actualmente el FOVI cubre la aplicación de su financiamiento en forma general.

- Programa Prolote. Recientemente se estableció en el Banco Central de Honduras un fondo destinado a darle respaldo de garantía a las actividades de titulación del programa denominado PROLOTE destinado a mejorar la legislación y el ordenamiento territorial. Pese a ello, aún falta mucho por hacer al respecto.

- Acciones habitacionales en 1994-1998. El actual gobierno de la República de Honduras, instalado el 27 de enero de 1994, se ha propuesto ejecutar las reformas del sector de la vivienda que sean necesarias, a fin de atender a los estratos de más bajos ingresos, tanto en las áreas rurales como urbanas, así como proseguir la legalización de tierras. Asimismo, dentro del actual plan de gobierno se ha previsto como meta desarrollar un programa de construcción de 50.000 soluciones habitacionales en el período 1994-1998.

- Reformas en estudio. A nivel del Congreso de la República, se encuentra para su aprobación la Ley de las Reformas del Sistema Financiero, instrumento que involucra, entre otros, la derogación del decreto de creación y reformas de la Ley de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo; la Ley para Establecimientos Bancarios, y algunos artículos de la Ley del Banco Central de Honduras.

Asimismo, con la finalidad de facilitar el acceso a la vivienda para la población de más bajos recursos, se están estudiando alternativas de subsidios dirigidos, subsidios cruzados (tasas diferenciales según el ingreso y valor de la vivienda) y cuotas escalonadas (buscando así reducir el monto de los primeros pagos).

Entre los principales problemas y desafíos que afronta el sector vivienda se encuentran:

- En relación con el FOSOVI y el CONAVI. Pese a que la creación de éstos representa importantes pasos hacia una mayor coordinación y coherencia entre las entidades, públicas y privadas, que laboran en el sector de la vivienda, a la vez que sienta las bases para crear una entidad rectora de un sistema financiero nacional para la vivienda, existen algunos aspectos un poco confusos que podrían ser mejorados, a saber:

a. En sus objetivos se perfilan dos funciones: por un lado, como entidad que establece políticas sobre vivienda (financieras, tecnológicas, prioridades de atención y regionalización) y, por otro lado, como entidad financiera que capta y canaliza recursos económicos por medio de varias entidades autorizadas. La suma de estas dos funciones en una sola entidad puede hacer muy difícil su operación.
b. La ley le confiere amplias atribuciones y funciones: desde promover una mayor participación del sector privado, las municipalidades y las ONG, hasta el establecimiento de sistemas para el manejo de propiedades y velar por la calidad, precios y tecnologías en la construcción de viviendas. Estas, y otras atribuciones, le dan un perfil institucional indefinido y confuso.
c. La naturaleza institucional del FOSOVI no queda definida: puede ser de primer grado, de segundo o tener ambos grados. Esto, de acuerdo a la experiencia histórica de otros países, lleva implícitos serios problemas y confusiones en la reglamentación y operación de una entidad de tal naturaleza.
d. Los recursos que la ley le asigna al FOSOVI para su operación ya están, en gran medida, comprometidos en otros proyectos que venía realizando el INVA. Los demás recursos son un tanto impredecibles y de difícil cuantificación previa. Para que el FOSOVI logre tener un papel importante en la atención del financiamiento habitacional, es necesario que se le definan fuentes de ingresos significativas y estables.
e. Si tomamos en cuenta que cerca del 70% de la población económicamente activa no será objeto de los regímenes especiales que crea la ley y que aproximadamente un 60% de las familias no tiene el poder adquisitivo para comprar una solución mínima de vivienda, es preocupante que la ley deje completamente indefinido un marco conceptual, operativo y financiero para una eventual política de subsidios habitacionales.
f. La ley hace poca referencia a la necesidad de promover programas de ahorro habitacional. Dadas las particulares circunstancias del país, es muy importante que este asunto tenga un mayor desarrollo en un futuro cercano.
g. En la práctica hace falta una mayor coordinación con las instituciones que operan en el sector vivienda, sobre todo con el FOVI en el sector público y con las asociaciones de ahorro y préstamo en el sector privado.

- En relación con el FOVI. Existen algunas indefiniciones, sobre todo a raíz de la creación del FOSOVI, a saber:

a. Debe definirse el status institucional del FOVI, bien sea para que continúe operando bajo la modalidad de fideicomiso administrado por el Banco Central de Honduras; como una dependencia directamente de propiedad del Banco; o para que actúe dentro de la estructura operativa de un Ministerio de la Vivienda, en fusión con el FOSOVI.
b. Falta la definición, por parte del CONAVI, de una política habitacional mediante la cual se delimite al FOVI su rango o cobertura de atención poblacional.
c. Hace falta que el gobierno central, en su condición de fideicomitente, y el Banco Central de Honduras, como fiduciario del FOVI, lo fortalezcan financieramente.

MEXICO

1. ORGANIZACION INSTITUCIONAL DEL SECTOR VIVIENDA

Nivel político

La Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), a través de la Subsecretaría de Vivienda y Bienes Inmuebles, es el organismo responsable de formular y conducir la política nacional de vivienda. También tiene como función coordinar los esfuerzos de los diferentes participantes en el sector, así como definir la normatividad, supervisión, programación y promoción del sector habitacional. Así, el Estado asume el papel de facilitador y promotor del desarrollo de la vivienda.

Los grandes objetivos de la política de vivienda actual son:

a. Contar con un sistema de vivienda donde el Estado participe como ente coordinador, normativo y facilitador, emitiendo señales claras señales para que el sector privado atienda, en su carácter de agente ejecutor, los requerimientos de los demandantes de vivienda.
b. Contar con un sistema administrativo de apoyo que reduzca los problemas en la adquisición de vivienda que enfrenta la población en general y, específicamente, los más pobres, brindando oportunidades a todas las familias mexicanas.
c. Desarrollar un sistema financiero y de subsidio habitacional con una amplia cobertura en el acceso a fondos de financiamiento para la vivienda popular, permitiendo la libre elección por parte de las familias sobre la forma de financiamiento de la solución habitacional que mejor se adecúe a sus necesidades, considerando los mecanismos de subsidio, crédito y ahorro de las personas.

Nivel financiero

El sistema financiero de vivienda en México está conformado por cuatro organismos financieros nacionales y 33 institutos o fondos locales que se dedican exclusivamente a la vivienda de interés social y popular. Asimismo, figuran bancos comerciales y de desarrollo que proporcionan financiamiento hipotecario para vivienda. El Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS), que forma parte de la banca de desarrollo, también está impulsando fuertemente la vivienda de interés social.

Sector público

Existen cuatro organismos nacionales de vivienda de interés social y popular, a saber:

- Instituto Nacional del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT). Creado en 1972, es un organismo descentralizado de servicio social con responsabilidad jurídica y patrimonio propio, integrado por representantes del gobierno federal, de los trabajadores y de los empresarios. Los recursos del INFONAVIT provienen fundamentalmente de descuentos obligatorios por planillas. Esta institución otorga crédito a trabajadores asalariados del sector privado con ingresos entre una y tres veces el salario mínimo mensual.

- Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE). Comprende a los trabajadores al servicio del Estado y a las personas que estén incorporadas al régimen de aportes voluntarios. Esta institución también otorga créditos a los trabajadores con ingresos entre una y tres veces el salario mínimo mensual.

- Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI). Creado en 1963, es un fideicomiso constituido en el Banco de México (banco central) por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Tiene como funciones fomentar, apoyar, garantizar y coordinar el Programa Financiero de Vivienda. Atiende a las familias con ingresos mensuales entre tres y diez salarios mínimos mensuales. En 1989 el FOVI estableció que los recursos preferenciales a largo plazo con los que el Banco de México apoyará su programa de vivienda, se distribuyan mediante "Subastas de Derecho sobre Créditos".

- Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO). Organismo que está dirigido a la población no asalariada con ingresos de hasta 2,5 veces el salario mínimo mensual, mediante el apoyo a la autogestión y el financiamiento a los programas de vivienda progresiva y de lotes de servicio.

Sector privado

- Bancos privados. Desde 1988 se ha producido un resurgimiento de la actividad hipotecaria en los bancos. Como resultado de los esfuerzos de desregulación del sistema financiero y de la introducción de esquemas rentables, actualmente la mayoría de los 18 bancos que operaban en 1993 en el país participa voluntariamente y

con recursos propios en el otorgamiento de créditos hipotecarios, con más del 25% de sus activos invertidos en este rubro.

- Empresas privadas no bancarias. En los últimos años han surgido empresas privadas que ofrecen alternativas no bancarias para el financiamiento de vivienda, entre los que se encuentran Su Casita, General Hipotecaria, Hipotecaria Mexicana, Financiamiento Azteca, Arrendadora Prime, Unicaja, entre otras.

2. REFORMAS, INICIATIVAS Y PROBLEMAS EN EL SECTOR VIVIENDA

Las iniciativas y/o reformas aplicadas en el sector vivienda son las siguientes:

- El sector financiero se ha modernizado sustancialmente durante los últimos seis años. En 1988 el Estado era propietario de prácticamente la totalidad de los bancos comerciales, las tasas de interés estaban reguladas, y la mayoría de los recursos captados eran destinados a financiar el déficit fiscal. Ante tal situación, se modificó el marco legal para promover una mayor apertura y competencia entre las instituciones financieras. Se eliminaron los créditos obligatorios al sector público, se liberalizó la fijación de tasas y de plazos, y se crearon nuevos instrumentos financieros. Se fortaleció la capacidad de supervisión de las autoridades financieras y se privatizaron los 18 bancos con tenencia accionaria del Estado. El proceso de apertura continúa con al creación de nuevos bancos. Asimismo, el número de uniones de crédito se ha más que duplicado durante el actual gobierno y se han autorizado más de 300 instituciones financieras de otro tipo. En el marco de la regulación nacional y de los acuerdos internacionales, en 1994 se autorizará la operación de filiales de instituciones financieras del exterior en México.

En este contexto de mayor apertura y flexibilidad en el sector financiero, la implantación del sistema de créditos hipotecarios con refinanciamiento de intereses y pagos ligados al ingreso del adquiriente, utilizado tanto en los programas de vivienda media cuanto en los de interés social, ha permitido reactivar notablemente la actividad de financiamiento hipotecario de la banca así como eliminar el subsidio derivado de tasas de interés reales negativas, todo ello con niveles de morosidad sumamente modestos.

- Desregulación y disminución de los costos para la vivienda. Producir, adquirir y titular una vivienda en México demanda la realización de múltiples, costosos y complejos trámites de orden administrativo, fiscal y notarial. En respuesta a tal situación, el gobierno de México, en un esfuerzo conjunto con los sectores privado y social, puso en marcha el Programa de Fomento y Desregulación de la Vivienda en octubre de 1992. Dicho programa persigue la reducción de costos, tiempos y trámites en los procesos de producción, financiamiento y titulación de vivienda.

En materia de costos, las principales medidas aplicadas en procura de reducir los costos directos e indirectos relacionados a la vivienda de interés social, son las siguientes: reducción de impuestos de naturaleza estatal y municipal; establecimiento del Programa de Materiales de Construcción Habitacional, con el propósito de hacer más eficiente la comercialización de insumos y promover el abaratamiento de la edificación de viviendas; concertaciones con el sector privado para obtener condiciones preferenciales para la vivienda sobre diferentes modalidades de construcción; y reducción de los honorarios notariales para las operaciones de compra-venta de vivienda de interés social y popular.

De otro lado, se han conformado Subcomités Estatales, con participación de los sectores involucrados, los que actualmente trabajan para reducir los plazos de los trámites relativos a la emisión de autorizaciones de uso del suelo, licencia de construcción, otorgamiento de servicios y titulación de viviendas.

- Ampliación y mejoramiento de los servicios financieros. Durante los últimos cuatro años, los organismos financieros de vivienda en México han venido modernizando sus estructuras. En términos generales, la transformación de estas instituciones tiene el propósito de convertirlas en entidades eminentemente financieras y de fomento. Se procura mejorar los niveles de recuperación real de los créditos y reducir los subsidios, sin afectar la accesibilidad de la población al financiamiento. Además, se han ampliado los plazos de amortización y se han implantado esquemas de cofinanciamiento entre los organismos públicos de vivienda y entre éstos y los bancos comerciales y de desarrollo, así como entre ambos tipos de bancos, todo ello con el fin de ampliar los sectores de población atendidos, así como incrementar la consecución de recursos. Asimismo, estas reformas permiten incorporar mecanismos de operación más transparentes y eficientes, tanto para el otorgamiento de créditos a la población, como para el financiamiento de la edificación de viviendas, así como una mayor flexibilidad de operación en las instituciones. Esto deberá traducirse, en el corto plazo, en la construcción y financiamiento de más y mejores viviendas.

En este ámbito, destaca sobremanera la reforma del INFONAVIT, orientada a revertir una situación en la cual sus créditos no eran recuperables en su totalidad, el poder adquisitivo de los depósitos a favor de los trabajadores cotizantes se deterioraba y el capital del Instituto resultaba inapropiado para responder a sus obligaciones futuras.

Así, las principales modificaciones introducidas a la normatividad del INFONAVIT fueron las siguientes:

a. El INFONAVIT comenzó a, partir de julio de 1992, a llevar cuentas individuales del ahorro en los bancos para cada derechohabiente. Así, se estableció el Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR), que comprende dos subcuentas: la de seguro de retiro (con 2% de aportación mensual sobre el sueldo de cada empleado) y la subcuenta del INFONAVIT (conformada con un 5% de aportaciones). La subcuenta de vivienda del SAR fortalece la capacidad de pago de los acreditados y la subcuenta de retiro permite aumentar la capacidad de crédito hipotecario de los afiliados a este sistema, toda vez que este saldo puede ser canalizado directamente a la liquidación de su crédito.
b. El INFONAVIT queda dotado de la facultad económica coactiva para realizar el cobro forzoso de las aportaciones patronales y de los descuentos omitidos.
c. El INFONAVIT abandona la construcción directa de viviendas y la adquisición de terrenos, dejando esta actividad y el riesgo de mercado a los desarrolladores inmobiliarios. En su lugar, asignará los créditos para construcción mediante subastas.
d. El INFONAVIT determinará el monto de los créditos de acuerdo a la capacidad de pago de los trabajadores, a cuyo efecto se aumenta el plazo máximo de pago de los créditos. Estos últimos se destinarán a la vivienda nueva o usada que sea elegida libremente por el trabajador.
e. Los créditos se otorgarán a los derechohabientes en forma inmediata y transparente, sin exigir requisitos adicionales a los previstos en las reglas que expida el Consejo de Administración.

Con todo ello, se procura que el INFONAVIT permita la construcción de un número creciente de viviendas, asigne los créditos de manera transparente y equitativa, aumente la recuperación de sus créditos en términos reales y mejore el rendimiento para los ahorros de sus trabajadores. Cabe señalar que en 1993 el INFONAVIT cumplió por primera vez desde su fundación la meta de más de 100 mil viviendas anuales.

En el caso del FOVISSSTE también se han introducido modificaciones que van en el mismo sentido que las efectuadas al INFONAVIT, en tanto que se procura homologar el funcionamiento y organización de los organismos públicos de vivienda. En lo que respecta al FOVI, las autoridades hacendarias liberaron a la banca de su inversión obligatoria en vivienda y establecieron un nuevo esquema de financiamiento, según el cual los créditos de largo plazo, es decir a los beneficiarios finales, son otorgados con recursos de este organismo y los créditos puente a los constructores se asignan mediante subastas de derecho y son dados por la banca comercial. Lo anterior permite eliminar la discrecionalidad en la asignación de los recursos y dar transparencia absoluta al proceso. Por su parte, la modernización de la estructura y operación del FONHAPO y del Fondo Nacional de Vivienda Rural, entidad que opera con recursos del Programa Nacional de Solidaridad y del FONHAPO, permitirá, al constituirse en fondos eminentemente financieros y de fomento, que la tramitación y obtención de los créditos sea más ágil y simplificada, en favor de la población preferentemente no asalariada.

- Suelo para vivienda. Con el propósito de generar una oferta oportuna de suelo urbanizado se ha puesto en operación el Programa "Lotes con Servicios y Vivienda", a través del cual se estimula la creación de fraccionamientos de lotes con servicios mínimos, tales como agua, alcantarillado, electrificación, calles y guarniciones, los cuales están vinculados a un programa de vivienda, que es ejecutado con la participación del sector empresarial. El gobierno federal facilita la adquisición de suelo y la construcción de vivienda, apoyando la consecución de recursos y la canalización de créditos al sector empresarial, y aporta recursos fiscales en apoyo de los beneficiarios finales. La banca comercial y de desarrollo otorgan créditos con recursos propios o con apalancamiento del FOVI a los beneficiarios.

- El Programa Nacional de Solidaridad y su participación en el sector vivienda. Este Programa se definió en 1988 como parte importante de la política para el mejoramiento productivo del nivel de vida. Los recursos de Solidaridad se distribuyen hacia los diferentes estados de la República a través de los convenios que celebra anualmente el gobierno federal con los gobiernos estatales para acordar los compromisos conjuntos de inversión. Actualmente, más del 50% de la inversión en gasto social se canaliza vía Solidaridad. En el marco de este Programa, actualmente se lleva a cabo el Programa de Autoconstrucción para el Mejoramiento y Ampliación de la Vivienda, que permite otorgar créditos individuales en la nueva modalidad de "crédito a la palabra", de montos reducidos y carácter revolvente, destinados a la ampliación, reparación y terminación de viviendas, así como a la introducción de servicios básicos. Este programa está integrado al Programa de Materiales de Construcción, a través del cual se concertan condiciones preferenciales con productores y distribuidores de insumos para vivienda. Es posible así beneficiar a población marginada urbana y rural con crédito y precios de mayorista, mejorando las condiciones habitacionales de familias organizadas.

- Otorgamiento de nuevos permisos para la creación de fuentes alternativas de financiamiento de vivienda. Se ha dado un apoyo especial a algunas entidades que anteriormente no funcionaban en México. Se ha autorizado legalmente la operación de Sociedades Financieras de Objeto Limitado y de Sociedades de Ahorro y Préstamo, y está por autorizarse la operación de nuevos bancos extranjeros. Esta política procura generar una mayor competencia en la oferta de créditos hipotecarios y, por ende, presionar hacia la reducción del costo de crédito. Asimismo, la presencia de nuevas instituciones como las mencionadas habrá de permitir la creación de alianzas con capital extranjero y con tecnología de punta. Complementariamente, las autoridades tienen en estudio las modificaciones operativas a la legislación de las Sociedades de Ahorro y Préstamo, con la finalidad de establecer reglas claras en conjunción con las personas interesadas en desarrollar cualesquiera de las alternativas de financiamiento.

- Bursatilización de la cartera hipotecaria. Este proceso procura atraer una mayor inversión hacia al sector vivienda y atender la necesidad de las instituciones financieras de mantener una posición financiera sana, ya que si la cartera hipotecaria alcanza niveles elevados en relación con la cartera total, se pone en riesgo la liquidez de su operación. El esquema consiste en conformar paquetes de créditos hipotecarios para su valuación, calificación y venta. Un fideicomiso especializado emite certificados para su venta en el mercado de valores y los recursos obtenidos se reciclan hacia las instituciones bancarias que originaron la hipoteca. Con la venta de los créditos, éstos se retiran del balance los activos, con lo que las instituciones que originan las hipotecas obtienen liquidez para financiar nuevos proyectos. Actualmente, el Banco de México y otras autoridades tienen en estudio la puesta en marcha de este proceso y el objetivo es que el mercado secundario de hipotecas inicie su operación a fines de 1994 con la primera emisión de papel.

Esta nueva modalidad coadyuvará el desarrollo de un mercado secundario de hipotecas que permitirá la revolvencia de los recursos. Adicionalmente, se considera que los principales beneficios del proceso de bursatilización y titulación se verán reflejados en el mediano y largo plazos, destacando entre ellos los siguientes:

a. Evitar los efectos de freno y arranque entre los originadores de hipotecas asegurando la continuidad en los programas de vivienda, lo cual se traduciría en una mayor competencia, una disminución del costo financiero y una disminución de márgenes de utilidad de los constructores al existir una mayor certidumbre de los programas presionando los precios hacia la baja.
b. Incrementar el ahorro doméstico ya que un crédito hipotecario equivale a un contrato de ahorro a largo plazo que se liquida mensualmente, mejorando la liquidez y la solvencia del conjunto de instrumentos de deuda que circulan en el mercado.
c. Lograr una mayor penetración del sistema financiero en el sector inmobiliario, lo cual permitirá una mejor canalización de recursos con la adecuación de márgenes financieros coherentes al riesgo implícito de las operaciones.
d. Aumentar el volumen del parque habitacional y su rotación en beneficio del progreso gradual en la calidad de la vivienda a ocupar por una familia conforme mejoran sus ingresos.
e. Incrementar las actividades del sector construcción y, consecuentemente, provocar un efecto multiplicador en la economía, al reactivar 39 de las 72 actividades económicas existentes, y al generar un puesto de empleo por cada 15 m^2 construidos.
f. Permitir, en una segunda etapa, la entrada de divisas por medio de una captación de ahorro internacional a corto, mediano y largo plazo.

- Adecuación de las regulaciones urbanas a la realidad mexicana. Actualmente los estándares legales de vivienda son superiores a la capacidad económica de las personas, lo que ocasiona la proliferación de asentamientos irregulares e informales. Se busca redefinir tales estándares a fin de procurar un desarrollo urbano más eficiente y barato.

- Acuerdos interinstitucionales. El 19 de octubre de 1992 el presidente de la República, Carlos Salinas de Gortari, firmó como testigo de honor el Acuerdo de Coordinación para el Fomento y Desregulación para la Reducción de Costos de Regulación y Titulación de Vivienda de Interés Social y Popular y el Convenio de Concertación de Apoyo al Programa de Materiales de Construcción para la Vivienda. Este último promoverá la asistencia técnica para estandarizar los insumos del sector de la construcción.

- Disposiciones legales. Dentro de las disposiciones legales se plantea cambiar el Código de Procedimientos Civiles para retirar aquellas casas que no se hayan pagado en el plazo acordado debido a que actualmente estas disposiciones se tardan aproximadamente entre 12 y 18 meses. Asimismo, se plantea establecer un Procedimiento Civil para la Venta de Activos y Traspasos de Carteras. Con estas medidas se busca alcanzar los siguientes objetivos:

a. Reducir al 3% del valor de la vivienda el monto de los costos por trámites y permisos.
b. Reducir el tiempo total de trámites a 30 días.
c. Crear una normatividad transparente para acelerar y hacer más eficiente los trámites.

d. Eliminar la discrecionalidad y el sistema arbitrario en el otorgamiento de permisos de construcción.

Entre los principales problemas y desafíos que afronta el sector vivienda se encuentran:

- Ausencia de un proceso de ahorro que permita a las familias adquirir una vivienda, haciéndose indispensable la creación de un mecanismo para hacer llegar recursos a los sectores de muy bajos ingresos. Asimismo, se debe crear una cultura de ahorro y préstamo, así como sociedades especializadas de financiamiento dedicadas a atender a la mayoría de la población.

- Otras insuficiencias operativas que deben ser superadas son las siguientes:

a. Lograr una atención equilibrada de las necesidades de vivienda rural y urbana.
b. Desregular el sector de la vivienda a nivel municipal, estatal y federal.
c. Ampliar y mejorar los servicios financieros.
d. Alcanzar una mayor producción y una mejor distribución de insumos para la vivienda.
e. Crear bolsas de vivienda nueva y usada.
f. Fomentar viviendas para arrendamiento.

- Las principales deficiencias administrativas que prevalecen son las siguientes:

a. Deficiencias en cuestiones relacionadas con los trámites.
b. Discrecionalidad e inflexibilidad de la normatividad que rige el sector vivienda.
c. Mal funcionamiento del procedimiento de los aportes de infraestructura y servicios.
d. Percepción errónea de las autoridades, estatales y municipales, de la vivienda como un medio de recaudación de impuestos y gastos en lugar de un motor de desarrollo de la sociedad y de la economía.
e. Existencia de enganches bancarios y costos bancarios adicionales (como comisiones de apertura, cuotas de avalúo, gastos de obtención de permisos y licencias, impuestos, honorarios notariales, etc.) que encarecen el costo de adquisición y construcción de una vivienda.

NICARAGUA

1. ORGANIZACION INSTITUCIONAL DEL SECTOR VIVIENDA

Nivel político

El Ministerio de Construcción y Transportes (MCT), creado por Decreto Supremo en abril de 1988, sobre la base del traslado del entonces Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, ha venido siendo el ente encargado del sector de vivienda, a través del cual el Estado ha venido desempeñando un papel de financiador y constructor directo de proyectos habitacionales. El MCT ha venido ejerciendo funciones de la más diversa naturaleza, entre ellas coordinar los planes de desarrollo habitacional a nivel nacional y municipal; dictar y aplicar las normas de urbanismo; elaborar proyectos en coordinación con las dependencias del Estado que permitan establecer las políticas generales para el reordenamiento territorial; y desarrollar la planificación física para el adecuado ordenamiento del espacio geográfico. En los últimos años, el MCT ha logrado conseguir recursos internos y externos para el financiamiento de varios tipos de soluciones habitacionales, donación de materiales de construcción; edificación de lotes con servicios; construcción de viviendas mínimas y apoyo a proyectos de autoconstrucción. El manejo de esos recursos se ha hecho con criterios asistenciales y no financieros.

Actualmente es inminente la constitución de la Comisión Nacional de Vivienda como instancia al más alto nivel encargada de establecer la política de vivienda. Previamente, en octubre de 1993 se instaló el Comité Técnico de Vivienda, compuesto por representantes de varias instituciones, con el objeto de coordinar la ejecución de los proyectos de vivienda y diseñar la ley de creación de la mencionada Comisión, entre otros.

Nivel financiero

Sector público

- Banco de la Vivienda de Nicaragua (BAVINIC). Desde su creación en 1966, esta entidad asumió una serie de funciones, entre ellas la de organismo rector del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo. En 1991 se promulgó un Decreto por el cual se trasladó la representación del BAVINIC al ministro de Construcción y Transportes. En abril de 1994 se restructuró el Directorio del Banco conforme al Decreto No. 10-94. Entre las funciones que le asigna la ley figuran: promover la inversión de capitales públicos y privados, nacionales y extranjeros, en la financiación de viviendas; formular y ejecutar la política general del crédito para vivienda; construir así como promover y financiar la construcción de viviendas populares; conceder préstamos, otorgar garantías y en general efectuar cualesquiera otras clases de operaciones que directa o indirectamente propicien el mejoramiento de la situación habitacional del país. Sin embargo, en la práctica el BAVINIC no las ejerce debido a problemas internos del país y del propio Banco.

- Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal (INIFOM). Es una instancia propia de las alcaldías para el fomento de su desarrollo e interviene en la capacitación técnica de sus funcionarios. En este sentido, las acciones habitacionales que se realizan en los distintos municipios involucran también la participación del INIFOM. Cabe señalar que las municipalidades canalizan recursos económicos o ayudas con materiales a los sectores más necesitados, pero no lo hacen con criterios de manejo financiero sino asistencial.

Sector privado

- Participan pocas entidades bancarias privadas.

2. REFORMAS, INICIATIVAS Y PROBLEMAS EN EL SECTOR VIVIENDA

Las iniciativas y/o reformas aplicadas en el sector vivienda son las siguientes:

- Acciones desarrolladas en el sector vivienda. La política nacional de vivienda que implantó el gobierno desde 1990 está relacionada con las políticas macroeconómicas y el programa para la paz del país, concediendo prioridad a las acciones habitacionales dirigidas a profundizar el clima de paz y reconciliación en el país.

En este marco, se reformaron algunas leyes, entre las que se puede mencionar la del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales, que estaba adscrito al Ministerio de Defensa, aduciendo razones de seguridad nacional por la guerra interna que vivía el país, y que pasó al ámbito del MCT. En lo referido a políticas, regulación y fijación de normas del sector, se establecieron las funciones que actualmente desempeña el MCT, el cual, por medio de la Dirección General de Vivienda y Edificios Públicos, tiene el encargo de impulsar programas masivos de ayuda a sectores de bajos ingresos con recursos provenientes de la colaboración externa.

El gobierno intenta alcanzar una mayor asignación de recursos al sector, fijando una cuota del 2-3% del presupuesto nacional para vivienda, así como gestionando financiamiento externo para programas de vivienda. También se pretende superar el atraso tecnológico, creando las condiciones para un proceso de modernización y transferencia tecnológica que permita abaratar costos y hacer más accesible la vivienda a las personas de escasos recursos.

En este contexto, las principales acciones desarrolladas comprenden los programas de dotación de tierras y viviendas en favor de los desmovilizados del Ejército Sandinista, Resistencia y Policía Nacional, y los incapacitados de la guerra interna; el ordenamiento territorial, que contempla el otorgamiento de títulos de propiedad; el fortalecimiento institucional, esfuerzo que apunta a crear las condiciones necesarias para articular, alrededor del MCT, a las instituciones que actualmente se encuentran vinculadas al problema de la vivienda; y el establecimiento de un sistema de información de vivienda, que sirva como herramienta para la formulación de estrategias de vivienda a nivel municipal.

- Creación de la Comisión Nacional de Vivienda. Como parte de la definición de las instituciones ejecutoras de la política de vivienda, es inminente la constitución de la Comisión Nacional de Vivienda, como instancia que asumirá el rol de ente rector del sector de la vivienda. La Comisión estará, en principio, integrada por las siguientes instituciones: MCT, BAVINIC, MEDE, INIFOM y bajo la presidencia del Ministerio de la Presidencia. La Comisión estará, a su vez, conformada por subcomités técnicos de infraestructura, planificación, capacitación y otros. La Comisión tendrá como objetivos: formular el Plan Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos, definir la política sectorial y coordinar acciones públicas y privadas a nivel nacional, coordinar el plan anual de inversiones del sector y dirigir las acciones para lograr acuerdos de cooperación financiera internacional.

Como fase previa a la conformación de la Comisión, en octubre de 1993 se instaló el Comité Técnico de Vivienda, coordinado por el Ministerio de la Presidencia y compuesto por diversas instituciones, entre las cuales se encuentran el MCT, el BAVINIC y el INIFOM. Este Comité tiene el encargo de coordinar la atención a las necesidades de servicio de infraestructura en los proyectos de vivienda en ejecución, coordinar los proyectos de vivienda, analizar las leyes existentes en materia de vivienda y urbanismo, y diseñar la ley de creación de la Comisión Nacional de Vivienda.

La definición de funciones de las instituciones del sector contempla que la Dirección General de Vivienda y Urbanismo en el MCT tendrá bajo su responsabilidad la normativa técnica en asuntos de vivienda y urbanismo, teniendo una vinculación estrecha con las municipalidades. Asimismo, el MCT ejecutará algunos proyectos de vivienda, especialmente de emergencia o de un extremo interés social que no tenga ninguna posibilidad de ser financiados por el sector bancario.

- Reforma del BAVINIC. Mediante Decreto No. 10-94 del 5 de abril de 1994, se restructuró el directorio del BAVINIC y se estableció que el presidente del Banco será nombrado por el Presidente de la República. En el marco de la definición de funciones de las instituciones del sector, está contemplado que el BAVINIC actuará como promotor, desarrollador y ejecutor de proyectos de vivienda y asentamientos humanos a nivel nacional.

- Programa de Soluciones Habitacionales de Interés Social. Con el auspicio y apoyo técnico del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), el BAVINIC viene formulando el Programa de Soluciones Habitacionales de Interés Social. Este programa se fundamenta sobre tres conceptos: Estado facilitador, desarrollo humano sostenible y financiamiento habitacional con retorno. Este programa tiene por objetivo facilitar el acceso al crédito a los sectores de ingresos bajos y medio-bajos, para proyectos de vivienda e infraestructura ejecutados a través de modalidades constructivas convencionales o no convencionales y con la participación activa de los diversos actores involucrados en la solución habitacional.

Los beneficiarios participan incorporando su fuerza de trabajo y disponibilidad de otros recursos; la alcaldías participan organizando y canalizando la demanda por viviendas; las organizaciones privadas y. no gubernamentales actúan como agentes facilitadores en la preparación de las condiciones para la organización y ejecución de proyectos de infraestructura; mientras que el BANIVIC asigna recursos a los ejecutores de los proyectos con financiamiento puente, financia a la demanda otorgando crédito a largo plazo, y promueve la participación de los diversos actores en la definición y ejecución de las acciones habitacionales. Se han contemplado los siguientes subprogramas: Construcción de vivienda nueva, Mejoramiento y/o reparación de viviendas, Instalación y/ o mejoramiento de infraestructura básica, y Lotes con servicios básicos.

- Participación de las municipalidades. Dentro del proceso de desconcentración y descentralización de las actividades del Estado, las autoridades políticas le confieren una particular importancia al fortalecimiento de las municipalidades, las cuales han asumido, por ley, una serie de atribuciones en los aspectos relativos a la

planificación y el desarrollo urbano. La labor más importante que al respecto se está realizando es el proyecto denominado "Formulación de Estrategias de Vivienda y Asentamientos Humanos", el cual cuenta con el auspicio de las Naciones Unidas por medio del PNUD, HABITAT y FINNIDA.

Entre los principales problemas y desafíos que afronta el sector vivienda se encuentran:

- La atención del problema de la vivienda debe encarar tres aspectos fundamentales: primero, el alto porcentaje existente de viviendas precarias; segundo, el incremento masivo de ocupación ilegal de terrenos; y tercero, los bajos niveles de ingreso de la mayoría de las familias que impiden el acceso a sistemas tradicionales de financiamiento.

- La inversión pública en el sector vivienda es reducida y la movilización de recursos privados es escasa, dada la desaparición del hábito del ahorro y la inexistencia de un sistema de ahorro para la vivienda. La participación del sector privado (empresas constructoras y bancos) en la generación de soluciones habitacionales, incluidas las destinadas a los sectores de bajos ingresos, se encuentra deprimida pues no existe un marco institucional adecuado.

- Las relaciones entre los sectores público y privado, en el campo de la vivienda, son casi inexistentes. Asimismo, la concentración de muy diversas y complejas funciones en una Dirección General de Vivienda y Edificios Públicos adscrita al MCT, ha incidido en el muy bajo nivel de atención que tienen en la actualidad las necesidades habitacionales y la gran descoordinación existente. En fecha reciente, el MCT está pretendiendo impulsar proyectos de vivienda con la participación de la empresa privada en la actividad de la construcción.

- Existen limitaciones presupuestarias para la asignación de recursos al sector así como limitaciones para la movilización de ahorros privados, por lo que se pone especial énfasis a la consecución de financiamiento externo.

- Existen deficiencias y atrasos en la tecnología constructiva actual, así como una limitada oferta de materiales (en cuanto a tipos), una reducida capacidad instalada, una mala calidad de los materiales y un bajo aprovechamiento de los recursos existentes.

- El desarrollo desequilibrado del país (más desarrollo en el Pacífico que en el Atlántico) ha contribuido a la fuerte migración campo-ciudad, alimentando el crecimiento desordenado y desproporcionado de los centros urbanos, la proliferación de las invasiones de tierras, la saturación de la infraestructura existente, etc. Actualmente, existe un serio problema en relación con la tenencia de tierras y viviendas producto, en cierta medida, de las disposiciones tomadas en el pasado.

- Existe una serie de aspectos relativos al sector vivienda que ameritarán un especial desarrollo, entre ellos: definir fuentes internas de recursos para canalizarlos al financiamiento habitacional; impulsar una política de ahorro y préstamo para vivienda; crear un mecanismo de subsidios para las familias de más bajos ingresos; crear instrumentos financieros que incentiven la integración de los bancos, públicos y privados, al financiamiento de proyectos y viviendas individuales; y adecuar el manejo de los recursos económicos orientados hacia el financiamiento habitacional a los ajustes que, en los aspectos económicos y monetarios, está realizando el país.

PANAMA

1. ORGANIZACION INSTITUCIONAL DEL SECTOR VIVIENDA

Nivel político

El Ministerio de Vivienda (MIVI), creado por la Ley No. 9 del 25 de enero de 1973, es el organismo encargado de establecer, coordinar y asegurar la ejecución de la política nacional de vivienda y desarrollo urbano. La Ley concede al MIVI la función de facilitar la realización de programas masivos de soluciones habitacionales de interés social tanto por el sector público como privado. Desde su creación, el MIVI asume la tarea de ente ejecutor de los programas habitacionales impulsados por el sector público en Panamá. El MIVI concentra además una gran cantidad de funciones de diversa y compleja naturaleza. Dados los problemas que presentaba la operación de esta entidad, mediante la Ley No. 22 del 29 de julio de 1991, se constituyó el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI), adscrito al MIVI, con las funciones de colaborar en la definición de la política habitacional así como orientar y regular la operación del Fondo de Ahorro Habitacional (FONDAHVI). El CONAVI está integrado por representantes del Poder Ejecutivo, el Poder Legislativo, la banca hipotecaria, los empresarios de la construcción y las asociaciones de ahorro y préstamo. El Estado asume un rol constructor y financiador de la vivienda, pero se tiende a que juegue un papel más definido como facilitador.

Nivel financiero

Sector público

- Banco Hipotecario Nacional (BHN). Creado por la Ley No. 10 del 25 de enero de 1973, tiene por finalidad proporcionar financiamiento a los programas nacionales de vivienda ejecutados por el MIVI. El BHN está encargado de dirigir, regular y fiscalizar el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo para la Vivienda (SNAP). El SNAP está integrado por el BHN, como institución rectora, las asociaciones (mutuales) de ahorro y préstamo y las sociedades anónimas dedicadas al fomento del ahorro y la construcción, adquisición y mejoramiento de vivienda. El BHN está facultado a conceder créditos a instituciones del SNAP, otorgar garantías sobre préstamos hipotecarios, emitir valores y contratar créditos externos para el sector. El BHN, junto con el MIVI, lidera el financiamiento de vivienda de interés social.

- Fondo de Ahorro Habitacional (FONDAHVI). Creado por la Ley No. 22 del 29 de julio de 1991, tiene por objetivo principal fomentar el ahorro nacional y obtener los recursos económicos necesarios para procurar la solución del problema habitacional. La Ley le asigna una serie de recursos provenientes de fuentes estatales. Asimismo, establece que cualquier funcionario público, trabajador, profesional o empresario independiente podrá aportar un 1% de su ingreso mensual para constituirse en contribuyente y eventual beneficiario del Fondo. El CONAVI tiene el encargo de orientar y regular el FONDAHVI así como supervisar la adecuada utilización de sus recursos. El FONDAHVI está llamado a actuar como entidad de segundo grado, por lo que otorgará financiamiento por intermedio de la banca hipotecaria, el BHN y las asociaciones de ahorro y préstamo que participen en el Fondo, a tasas de interés preferenciales que recomiende el CONAVI. La Ley crea la posibilidad de que con recursos sin costo o de bajo costo para el FONDAHVI, se concedan beneficios o subsidios especiales a las familias de más bajos ingresos.

- Caja de Ahorros. Creada en 1934, es un banco hipotecario estatal que dedica un porcentaje, aunque bajo, de sus recursos al financiamiento de viviendas de interés social.

Sector privado

- Bancos hipotecarios. Estas entidades financian, utilizando recursos propios, viviendas cuyos precios están, en promedio, por encima de los US$15.000.

- Asociaciones de ahorro y préstamo. En 1991 se redujo el número de asociaciones de seis a tres: Chiricana de Ahorro y Préstamo, Interiorana de Ahorro y Préstamo, y SAVISA.

2. REFORMAS, INICIATIVAS Y PROBLEMAS DEL SECTOR VIVIENDA

Las iniciativas y/o reformas aplicadas en el sector vivienda son las siguientes:

- Medidas urgentes sobre áreas revertidas. La Ley No. 1 promulgada el 14 de enero de 1991, contiene lineamientos dirigidos a la planificación, incorporación al contexto del país y posible venta de aquellas viviendas y tierras entregadas por el gobierno de Estados Unidos a la República de Panamá desde 1977 en virtud de los tratados Torrijos-Carter sobre el Canal de Panamá. La ley dispone que los fondos que se obtengan pasen a conformar el Fondo Especial de Vivienda de Interés Social (FEVIS), con el propósito de dar asistencia financiera a las familias de menores ingresos económicos.

- Bases de la política nacional de vivienda. La Ley No. 22 del 29 de julio de 1991 tiene por finalidad establecer las bases para desarrollar una política nacional de vivienda en todo el territorio nacional, a fin de satisfacer las necesidades habitacionales de la familia panameña, pero con especial atención a los sectores de menores recursos. Para los propósitos de esta Ley se crearon el CONAVI y el FONDAHVI, ambos adscritos al MIVI. Actualmente, sobre la base de esta Ley se están realizando estudios orientados hacia la concesión de subsidios habitacionales que puedan llegar a los más pobres.

- Durante los últimos años el MIVI ha venido impulsando varios programas, entre otros, el Programa Nueva Vida, concebido para trasladar a una solución habitacional básica a aquellas familias que viven en casas condenadas en el sector urbano, y el Programa de Mensura y Legalización, destinado a atender a los asentamientos espontáneos producto de las invasiones. Sin embargo, ninguno de ellos lleva implícito cambios en el marco institucional del sector vivienda.

Entre los principales problemas y desafíos que afronta el sector vivienda se encuentran:

- A pesar que la Ley No. 22 de 1991, con la creación del CONAVI y del FONDAHVI, puede dar pie para que el Estado asuma un papel de rector y facilitador del desarrollo sectorial, ello aún no está muy claro pues el MIVI, ente al cual están adscritos, tiene la facultad de actuar como entidad de primer grado, es decir ejecutando y financiando directamente proyectos habitacionales. En este sentido, la ubicación del CONAVI y del FONDAHVI dentro del MIVI podría obstaculizar el logro de los objetivos que sirvieron de base para la aprobación de la ley.

- La creación del FONDAHVI es la medida más importante que ha tomado el gobierno panameño en el campo del financiamiento habitacional, pues está encaminada hacia la constitución de un sistema financiero de vivienda y la definición de mecanismos de manejo financiero. En efecto, la Ley, al definir la ubicación de su Dirección Ejecutiva dentro del MIVI como un asunto de carácter transitorio, da la posibilidad que, a corto plazo, pueda aprobarse la creación de una entidad independiente que asuma la función de entidad rectora del sistema financiero nacional para vivienda. Pese a ello, algunos aspectos que preocupan son los siguientes:

a. No parece funcional ni conveniente su ubicación institucional.
b. Sus fuentes de recursos tienen un alto grado de incertidumbre.
c. El sistema de ahorros creado parece un intento muy débil y de poca significación cuantitativa.
d. No queda claramente definida una fuente de recursos para el otorgamiento de subidios habitacionales, ni si los eventuales beneficios que reciban las familias se otorgarán en forma directa o utilizando otros mecanismos.
e. La posible red de entidades autorizadas del FONDAHVI parece ser muy limitada de acuerdo a las necesidades del país.
f. Prevalece un manejo arbitrario de las tasas de interés según las decisiones que tome el MIVI por medio del CONAVI.

- A pesar que la Ley No. 22 de 1991 dispone que se formule y ejecute una política para el sector, esto aún no se ha logrado, por lo que todavía prevalece una falta de integración y complementariedad entre los sectores público y privado, especialmente en lo que se refiere a la atención de los problemas habitacionales de las familias más pobres. Así, falta definir con mayor claridad los roles de los sectores público, privado e informal, en el marco del modelo de intervención estatal facilitadora que se pretende establecer.

- Uno de los principales desafíos del sector continúa siendo la obtención de recursos financieros a bajo costo a fin de facilitar la dotación de viviendas a la población más pobre del país. Asimismo, hacen falta mecanismos oficiales que fomenten el ahorro necesario para la promoción de inversiones en el sector vivienda.

- Se carece de leyes que incentiven al sector privado para la ejecución de proyectos de vivienda a bajo costo. La Ley de Intereses Preferenciales promulgada para incentivar la inversión en viviendas de hasta US$3.000, creó problemas al fisco al disminuir los ingresos tributarios que pudieran generarse de estos proyectos.

- Desde el punto de vista operativo, prevalecen desequilibrios entre la disponibilidad de recursos y los presupuestos programados, generándose incumplimiento de las metas a corto plazo y los planes a mediano plazo.

- Desde el punto de vista administrativo, la excesiva burocracia existente constituye un obstáculo en el desarrollo normal de inversiones en el sector, sobre todo las vinculadas con financiamiento de origen externo.

PARAGUAY

1. ORGANIZACION INSTITUCIONAL DEL SECTOR VIVIENDA

Nivel político

El Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI), creado como entidad autónoma mediante Ley No. 118/90 del 9 de enero de 1991, es el ente rector, contralor y ejecutor del Plan Nacional de Urbanización y Vivienda. Tiene como objetivo fijar la política nacional de vivienda, en el marco de las políticas macroeconómicas y del Plan Nacional de Desarrollo, tendiente a satisfacer la demanda de viviendas y soluciones habitacionales. El CONAVI procurará la participación del sector privado para que éste asuma un papel protagónico en la ejecución de las acciones habitacionales que el CONAVI, como instancia superior, orientará, promoverá y supervisará. En todos los casos, los procesos de seguimiento técnico, de adaptación social de los beneficiarios a la obra, de inversiones, y de ajuste de las disposiciones vigentes, estarán bajo el control del CONAVI.

Dicha ley disponía como atribución del CONAVI coordinar las funciones del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo para la Vivienda (BNV) otorgando a éste el carácter de organismo financiero del CONAVI y, asimismo, con las del Instituto Paraguayo de Vivienda y Urbanismo (IPVU), en el carácter de organismo ejecutor de los proyectos programados. Actualmente, el funcionamiento del CONAVI se basa sobre la Ley No. 79/92 del 24 de marzo de 1992, que dispuso la extinción del IPVU y la conversión del BNV como agente financiero del CONAVI.

Nivel financiero

El Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo para la Vivienda (SNAPV) se halla conformado, en virtud de la Ley No. 79/92 del 24 de marzo de 1992, por el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) como ente rector, contralor y ejecutor del Plan Nacional de Urbanización y Vivienda; el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo para la Vivienda (BNV), como agente financiero del CONAVI y contralor y regulador de las operaciones del SNAPV, así como de las sociedades que forman parte del Sistema; y, las sociedades de ahorro y préstamo para la vivienda.

Sector público

- Banco Nacional de Ahorro y Préstamo para la Vivienda (BNV). Creado por la Ley No. 325 del 10 de diciembre de 1971, es actualmente el agente financiero del CONAVI y, además, ente regulador de las operaciones del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo para la Vivienda. Tiene como función captar y proveer recursos financieros a ser utilizados en la construcción de viviendas económicas y de interés social.

Mediante esta entidad, el CONAVI ejecuta y financia los siguientes programas habitacionales:

a. Soluciones habitacionales construidas por llamados a licitación pública o concurso de precios, a empresas contratistas y/o profesionales de la construcción.
b. Proyectos o ejecución de soluciones habitacionales a través de organizaciones de desarrollo comunitario, cooperativas y otras instituciones.
c. Proyectos o ejecución de soluciones habitacionales con las sociedades de ahorro y préstamo para la vivienda, estimulando la concesión de créditos hipotecarios mediante el aumento de liquidez en aquéllas.

Sector privado

- Sociedades de ahorro y préstamo para la vivienda. Actualmente existen ocho sociedades en el país, todas ellas funcionando como empresas de capital accionario de propiedad privada.

- Organizaciones informales. Son instituciones que actúan en el sector informal de la vivienda, procurando, entre otros objetivos, la construcción de viviendas baratas por medio de la ayuda mutua y el desarrollo de opciones viables para solucionar problemas habitacionales de la población marginada.

2. REFORMAS, INICIATIVAS Y PROBLEMAS DEL SECTOR VIVIENDA

Las iniciativas y/o reformas aplicadas en el sector vivienda son las siguientes:

- Reforma del Consejo Nacional de la Vivienda. Inicialmente el CONAVI fue creado, en el marco del proceso de restructuración institucional iniciado por el gobierno instalado en 1989, mediante Decreto No. 25 del 6 de mayo de 1989, como una entidad interinstitucional del Estado integrado por todas las instituciones públicas, privadas y descentralizadas involucradas en el quehacer de la vivienda y cuyo primer objetivo mancomunado se logró con la elaboración del diagnóstico de la situación del sector vivienda. Posteriormente, la Ley No. 118/90 del 9 de

enero de 1991, creó el CONAVI como entidad autónoma y órgano rector de la política de vivienda en el país, estableciendo que el BNV pase a ser el ente financiero del CONAVI y que el IPVU se convierta en el ente ejecutor de los proyectos encarados por el CONAVI. Con la promulgación de esta Ley, el CONAVI obtuvo el marco legal apropiado para emprender acciones necesarias tendientes a paliar el déficit habitacional del país. Actualmente el CONAVI se rige por lo dispuesto en la Ley No. 79/92 que se comenta a continuación.

- Extinción del Instituto Paraguayo de Vivienda y Urbanismo. Dispuesta por la Ley No. 79/92, promulgada el 24 de marzo de 1992, que además establece que todos los bienes, derechos, obligaciones, facultades y atribuciones del IPVU pasan a corresponder al CONAVI.

Asimismo, esta Ley establece que el CONAVI, el BNV y las sociedades de ahorro y préstamo para la vivienda conforman el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, creado por la Ley No. 325/71 del 10 de diciembre de 1971.

- Nuevo sistema de recuperación de créditos hipotecarios. En el marco de la Ley No. 118/90, se adoptó una unidad de cuenta, denominada Unidad de Salario Mínimo (USM), cuyo valor fluctúa en referencia a la variación del salario mínimo mensual vigente para los trabajadores de actividades diversas no especificadas, establecido por la autoridad competente. La utilización de esta unidad de reajuste no sólo procura la recuperación de los créditos en valores reales sino también pretende proteger la capacidad de pago del deudor durante toda la vida del crédito. El CONAVI ha definido tres grandes programas de financiamiento habitacional en USM, cuyas características están en función de las diferentes capacidades de pago de los grupos beneficiarios. Los dos programas dirigidos a la población de más bajos ingresos son directamente ejecutados por el CONAVI, a través del financiamiento de proyectos adjudicados a empresas privadas de construcción vía licitaciones públicas, y por las organizaciones no gubernamentales y organismos de desarrollo comunitario; el programa restante es financiado por las sociedades de ahorro y préstamo.

La vigencia de este sistema de indización de préstamos para vivienda ha hecho posible nuevamente la colocación de recursos a largo plazo y, por lo tanto, ha hecho más accesible el crédito de vivienda para la población de menores recursos, todo lo cual constituye evidentemente una real garantía para quienes quieran invertir en el sector vivienda. En el caso de las sociedades, el sistema permite remunerar con mejores tasas los recursos financieros captados por concepto de depósitos de ahorro.

- Reordenamiento del sector habitacional. Está en plena vigencia el contrato de préstamo suscrito entre la República del Paraguay y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) para la ejecución de un Programa de Apoyo al Reordenamiento del Sector Habitacional. El programa será ejecutado por el CONAVI y el BNV, con la fundamental participación del sector privado a través de instituciones financieras intermediarias, entre las que se encuentran las sociedades de ahorro y préstamo para la vivienda. El programa prevé la asignación de US$60 millones (US$6 millones como contrapartida local). En principio, el monto asignado estará destinado a la creación de un Fondo de Subsidio Habitacional Directo, un Fondo de Redescuento de Hipotecas y un Fondo para Fortalecimiento Institucional.

- Proyecto de ley para el establecimiento de un sistema de subsidio habitacional directo. Actualmente se encuentra en fase de evaluación un proyecto de ley para el establecimiento de este mecanismo destinado a financiar, como complemento del ahorro previo y de un crédito hipotecario en condiciones de mercado, la adquisición, construcción, ampliación o mejora de viviendas de interés social. El subsidio tendría las siguientes características: ayuda estatal directa, sin cargo de restitución, por una sola vez, explícito, de monto conocido, y diferenciado por niveles de ingreso familiar y valor de la vivienda (progresividad). El proyecto de ley contempla la creación del Fondo de Subsidio Habitacional Directo que será administrado por el CONAVI. A su vez, éste, a través del BNV en su carácter de agente financiero, promoverá la concesión de créditos hipotecarios a los beneficiarios del subsidio habitacional directo, por parte de instituciones financieras intermediarias. A tal efecto, tales créditos podrán ser descontados por el BNV con cargo al Fondo de Redescuento de Hipotecas, cuya creación también contempla el proyecto de ley.

- Reforma financiera. Desde 1989 el gobierno impulsó medidas orientadas a la restructuración del sistema financiero, logrando con ello que las instituciones financieras cuenten con mayor libertad de acción para operar en los mercados de dinero y de cambios siendo eliminadas las principales restricciones y distorsiones. Sin embargo, los objetivos esenciales de la reforma aún no han sido alcanzados, entre ellos la asignación eficiente de recursos hacia el financiamiento de las inversiones productivas, la atención de pequeñas y medianas empresas, y la reducción del margen de intermediación, pues no se disponen de recursos de largo plazo y las tasas reales de interés siguen siendo muy altas. Frente a tal situación, el gobierno viene ejecutando un conjunto de acciones previas a la prosecución de la reforma financiera, tales como mejorar el perfil del sector fiscal para evitar ejercer presión sobre la emisión

monetaria y la ejecución de un estricto programa monetario para lograr el control de la inflación.

- Proyecto de Ley Orgánica del Banco Central del Paraguay. Este proyecto, que está siendo estudiado por el Congreso desde noviembre de 1993, basa sus normas sobre los principios generales del derecho, la proyección social y económica del país y la aspiración de fortalecer el sistema financiero como medio para contribuir al logro de los objetivos superiores de la nación. El proyecto prevé mecanismos que puedan ayudar a fortalecer la autonomía técnica del Banco para formular y ejecutar la política monetaria, preservando la estabilidad monetaria; establece que el tipo de cambio será determinado por la oferta y la demanda, previéndose la intervención del Banco Central como ente regulador, y que las tasas de interés serán determinadas libremente por el mercado, entre otros aspectos. Asimismo, el proyecto otorga autonomía administrativa, financiera y funcional a la Superintendencia de Bancos, con el propósito de mejorar la supervisión preventiva y el fortalecimiento de los mecanismos de evaluación de gestión de las instituciones financieras.

- Anteproyecto de la Ley de Bancos y de Otras Entidades Financieras. El objetivo central de este anteproyecto, que también se encuentra en estudio por parte del Congreso, es contar con una Ley de Bancos actualizada que sirva de marco legal para impulsar la liberalización financiera del país, orientada hacia el desarrollo de mercados de nuevos activos financieros y hacia un sistema bancario más eficiente y sólido, y que actúe como catalizador eficiente del actual proceso de modernización y restructuración de los bancos y otras entidades de crédito, hacia estándares más solventes, especializados y de mayor competitividad internacional.

Este proyecto contempla la incorporación de nuevas figuras relacionadas a regulaciones, tales como: administración de las entidades de crédito, coeficiente de solvencia, límites a ciertas operaciones, auditores externos, secreto bancario, central de riesgos, etc.; además de disposiciones tendientes a eliminar el dirigismo del crédito. El proyecto aproxima la idea de un sistema financiero basado sobre la asignación de recursos vía el mercado; estructurado sobre unidades de banca múltiple de dimensión nacional; diversificado en términos de riesgo, con énfasis en la especialización de modalidades y oferta de productos; e implantado sobre un estricto régimen de exigencia de suficiencia patrimonial y de continua vigilancia por parte de la Superintendencia de Bancos. Además, el proyecto introduce la explícita participación accionaria de los bancos y empresas financieras en otro tipo de entidades financieras como subsidiarias.

Entre los principales problemas y desafíos que afronta el sector vivienda se encuentran:

- Subsidios indirectos al sector vivienda. Cuando se anuncia un incremento del salario mínimo legal, los precios de servicios y productos del sector independiente suelen tener incrementos anticipados, produciéndose la disminución del valor real percibido por los asalariados. El sistema de indización basado sobre la USM trata de prever esta situación, razón por la cual se ha establecido que la variación del valor de la USM sólo se produzca dos veces en el año (en junio y en diciembre), independientemente de que el incremento salarial ocurra, por ejemplo, en marzo o en setiembre del año. Con este sistema, se otorga cierto período de gracia al beneficiario, hasta tanto su ingreso llegue a cubrir el déficit generalmente registrado por el retraso en los incrementos salariales frente al aumento del costo de vida. El sostenimiento de esta situación implica, desde luego, un subsidio indirecto por el tiempo que transcurre hasta la actualización del valor de la USM.

- Adaptación a las bases del funcionamiento de un sistema de indización. Un problema manifestado sobre todo al principio de la aplicación del sistema, es que los beneficiarios desean conocer, a la firma de los contratos, el precio total de venta de sus viviendas en moneda nacional. Sin embargo, actualmente los beneficiarios ya han tomado conciencia de que, de otra manera, el acceso al financiamiento habitacional ya no es factible, y que el sistema es inclusive parecido al régimen de alquileres, pero con cuotas por montos inferiores y, sobre todo, que cumplido el plazo pactado habrán solucionado definitivamente su problema de vivienda. Asimismo, han tomado conciencia, siempre merced a constantes charlas informativas, de que con el correr del tiempo la vivienda que adquieren hoy tendrá un valor muy superior, por lo que es más justo el sistema de pago vigente.

- Necesidad de aumentar la colocación de recursos a largo plazo. Desde 1973 hasta 1982 las sociedades de ahorro y préstamo mantuvieron un sistema de reajuste monetario basado sobre la variación del Indice de Precios al Consumidor y el de Salarios, que generó serios problemas de imagen, pues para subsistir tuvieron que diversificar sus operaciones destinando fracciones cada vez mayores de sus recursos al financiamiento de actividades del sector productivo y modificando las condiciones de los créditos para vivienda, principalmente afectando los plazos que fueron cada vez más cortos, o renovables cada uno o dos años. En consecuencia, en los últimos tiempos, las sociedades prácticamente dejaron de constituir una opción válida para la solución de los problemas de vivienda, especialmente para la población más carenciada.

Recientemente se ha observado un leve repunte de los préstamos para vivienda formalizados por las sociedades, situación favorecida por la vigencia de la USM y de disposiciones del BNV que establecen estructuras definidas para las carteras de préstamos de las sociedades, cuyos saldos deben estar constituidos, en un 50% como mínimo, por préstamos habitacionales.

PERU

1. ORGANIZACION INSTITUCIONAL DEL SECTOR VIVIENDA

Nivel político

El Viceministerio de Vivienda y Construcción, perteneciente al Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, es el ente normativo del sector de la vivienda. Por su parte, el Ministerio de la Presidencia, otro instancia del Poder Ejecutivo, es el encargado de administrar el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) y, por este conducto, tiene responsabilidad directa en la ejecución de proyectos de vivienda y desarrollo de infraestructura de servicios básicos.

Nivel financiero

Sector público

- Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI). Creado el 1 de julio de 1979 mediante el Decreto Legislativo No. 22.591, tiene por finalidad satisfacer, en forma progresiva, la necesidad de vivienda de los trabajadores en función de sus ingresos. Inicialmente, el Banco de Vivienda del Perú (BANVIP) era el órgano encargado de su administración, pero a partir de mayo de 1992, al disponerse la liquidación del BANVIP, el FONAVI pasó a la jurisdicción del Ministerio de la Presidencia.

Los recursos del FONAVI están conformados por la contribución que efectúan los trabajadores dependientes y sus empleadores en forma obligatoria y los trabajadores independientes. La composición de los aportes y la participación de trabajadores y empleadores en éstos han tenido varios cambios en el transcurso del tiempo. Actualmente, la contribución al FONAVI está compuesta así: 6% de la remuneración mensual a cargo del empleador, y 3% de la remuneración mensual a cargo del trabajador dependiente. En el caso de los trabajadores independientes, corresponde un aporte del 3% de sus ingresos mensuales por rentas de trabajo.

En abril de 1993, se dispuso la ampliación del destino de los recursos del FONAVI, autorizándose su uso para el financiamiento de obras de infraestructura sanitaria y electrificación; construcción, ampliación y refacción de centros educativos y de salud, comunales y recreativos en zonas rurales y urbanas; desarrollo de proyectos de destugurización de viviendas; y, construcción, pavimentación y/o acondicionamiento de vías nacionales y locales. En setiembre del mismo año, se determina que el 5% de la recaudación anual del FONAVI se destine para los fines del Proyecto de Acondicionamiento Territorial y de Vivienda Rural perteneciente al Programa Nacional de Manejo de Cuencas Hidrográficas y Conservación de Suelos, con la promesa que estos recursos serán rembolsados al FONAVI dentro de un plazo no mayor de cinco años.

- Banco de Materiales. Esta entidad, creada en 1980, promueve la edificación, ampliación y mejoramiento de vivienda básica mínima y servicios complementarios, brindando asistencia técnica y otorgando préstamos en materiales de construcción, a los estratos más pobres de la población, mediante las modalidades de gestión individual y de gestión grupal. Los préstamos se otorgan en forma directa a los solicitantes del préstamo, sin intermediario alguno. El tipo de vivienda así como los materiales utilizados para su construción son elegidos por los prestatarios, preferentemente entre los materiales que se producen en la zona donde residen, resultando así los más idóneos y convenientes.

Inicialmente, el Banco de Materiales dependía del Ministerio de Vivienda y Construcción; en la actualidad, reporta al Ministerio de la Presidencia. Los préstamos que otorga el Banco de Materiales provienen de los recursos del Fondo Nacional de Vivienda, con el cual mantiene un convenio de administración; asimismo, el Banco cobra una comisión de 5% por cada operación con lo cual financia su infraestructura. Por otro lado, en el interior del Banco existe una unidad especializada que permite recuperar, hoy en día, el 85% de los préstamos.

- Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE). Creada en 1981, tiene por funciones promover, planificar, financiar, ejecutar y adjudicar programas de habilitación urbana, construcción de viviendas y servicios complementarios. Los préstamos son otorgados con los recursos del FONAVI para la población de escasos recursos económicos. En la práctica, los préstamos han sido un subsidio, pues la efectividad en la cobranza ha sido nula.

Sector privado

- Bancos comerciales privados. Otorgan préstamos hipotecarios con sus propios recursos y con plazos hasta de 15 años a los estratos de ingresos medio-altos y altos. Recientemente, los bancos cuentan con la facultad de otorgar préstamos para vivienda a través del sistema de letras hipotecarias. En la actualidad, sólo cinco bancos y una financiera han sido autorizadas para emitir un total de US$115 millones en letras hipotecarias. Ellos son: Banco Wiese (US$30 millones), Banco de Crédito (US$25

millones), Banco Sudamericano (US$20 millones), Banco Financiero (US$20 millones), Banco de Comercio (US$15 millones) y Financiera Peruana (US$5 millones). Está pendiente la autorización de la Superintendencia de Banca y Seguros a los bancos Continental y Mercantil para su próxima incorporación al sistema.

La concesión de créditos por medio de letras hipotecarias se ha visto impulsada a partir del 12 de setiembre de 1994, fecha en la que inició su funcionamiento la Oficina Especial de Registro Inmobiliario de los Registros Públicos, que es apoyada por la Asociación de Bancos mediante un convenio especial. Esta oficina especial se encarga de bloquear registralmente los inmuebles a favor de las instituciones financieras que han otorgado créditos hipotecarios. Una vez completado el bloqueo registral, operación que toma hoy unos 3-4 días, los bancos emisores proceden a desembolsar las letras para su negociación.

2. REFORMAS, INICIATIVAS Y PROBLEMAS QUE AFRONTA EL SECTOR VIVIENDA

Las iniciativas y/o reformas aplicadas en el sector vivienda son las siguientes:

- Reforma del marco institucional del sector. En 1992 el gobierno dispuso, de acuerdo a su política de racionalización del sector público, la absorción del entonces Ministerio de Vivienda y Construcción por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, pasando éste a denominarse Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción. Asimismo, determinó el cierre definitivo del Banco de la Vivienda del Perú, entidad financiera pública que administraba el FONAVI y ejercía la función de ente rector del Sistema Mutual de Ahorro y Préstamo para la Vivienda. El gobierno traspasó la administración del FONAVI al Ministerio de la Presidencia, otro ente del Poder Ejecutivo. Por su parte, el Banco Central Hipotecario, otra entidad de financiamiento habitacional, fue intervenido y está en proceso de liquidación. De otro lado, el Sistema Mutual, compuesto por 15 entidades, colapsó. Las más de las entidades fueron intervenidas por la Superintendencia de Banca y Seguros y están en proceso de liquidación.

- Medidas de apoyo al sector de la construcción. Con el fin de favorecer la reactivación, en muy corto plazo, de la industria de la construcción, considerando su efecto multiplicador sobre la economía en su conjunto, así como su capacidad creadora de empleo, el gobierno ha determinado las siguientes medidas:

a. Eliminación del pago de la alcabala en la primera venta.
b. Pago del Impuesto General a las Ventas (IGV) en la primera venta con financiación a largo plazo.
c. Anulación del IGV para los alquileres de casa-habitación a las personas naturales.
d. Implantación de un sistema de simplificación administrativa para la agilización de trámites tales como obtención de la licencia de construcción, del certificado de numeración, del certificado de conformidad de obra, e inscripción en los registros públicos.
e. Corrección del contenido inflacionario en la metodología aplicada al valúo de las propiedades.

Con el mismo propósito de favorecer la reactivación de la industria de construcción se encuentran pendientes las siguientes medidas:

a. Está en el Congreso para su aprobación una norma que permita la utilización de terrenos eriazos para el desarrollo de programas masivos de vivienda por el sector privado.
b. Está en revisión el Reglamento Nacional de Construcciones, Licitaciones y Contratos de Obras Públicas, así como el Reglamento de Propiedad Horizontal, a fin de adecuarlos a la realidad actual.
c. Está en vías de promulgación una norma que otorga amnistía en materia de declaratoria de fábrica, a fin de dar solución a la titulación de viviendas en pueblos jóvenes.
d. Se están preparando acciones para reordenar y equiparar urbanísticamente las poblaciones ubicadas en asentamientos marginales, así como acciones de renovación urbana en las zonas deterioradas de las principales ciudades del país.

- Sistema de Letras Hipotecarias. El 26 de enero de 1994, mediante Circular No. 1.953-94 emitida por la Superintendencia de Banca y Seguros, se establece el reglamento de las operaciones de crédito que se otorguen con la emisión de letras hipotecarias, con lo cual se pone en marcha esta nueva forma de financiamiento para la vivienda considerada en la nueva Ley General de Instituciones Bancarias, Financieras y de Seguros (Decreto Legislativo No. 770). Según este mecanismo, el interesado en financiar la adquisición de una vivienda acudirá al banco para solicitar un crédito. En vez de extenderle dinero en forma de préstamo, el banco otorgará al cliente una letra a cambio de la presentación de una garantía inmobiliaria. El tenedor de la letra negociará este instrumento en la bolsa de valores, donde inversionistas institucionales (i.e., bancos, compañías de seguros y administradoras de fondos de pensiones) serán los principales compradores de dichas letras. Con el dinero obtenido por la venta de las letras, el cliente procederá a comprar el inmueble. Los bienes que servirán de garantía para la emisión de letras

hipotecarias deberán estar asegurados a favor de la entidad financiera. En caso que el inmueble no esté asegurado, ésta podrá contratar la prima cargándole el costo al solicitante del crédito. Existen diversas alternativas de plazo para el otorgamiento de créditos (de 5 hasta 20 años), y las tasas de interés estarán fijadas por la libre competencia en el mercado.

Asimismo, existen dos modalidades de financiamiento a través de letras hipotecarias. En la primera de ellas, el financiamiento mediante letras hipotecarias cubre hasta el 75% del valor del inmueble, siendo el 25% restante abonado al contado como cuota inicial por el solicitante del crédito. La otra modalidad es el denominado sistema de financiamiento mixto, regido por el Decreto Supremo No. 03-94-PRES del 8 de marzo de 1994 y la Resolución Suprema No. 043-94-PRES del 9 de mayo de 1994. Según esta modalidad, hasta el 60% del valor de inmueble será cubierto mediante letras hipotecarias, 20% con ahorro de la familia adquiriente y el 20% restante será financiado por el FONAVI. El financiamiento del FONAVI puede llegar hasta un máximo de US$6.000, con una tasa de interés de 2,5% anual si la obligación es en dólares, y sólo es aplicable para viviendas de hasta 75 metros cuadrados, terminadas de construir después del 1 de enero de 1994. Solamente pueden acceder al sistema mixto los aportantes al FONAVI que hayan contribuido por un período no menor de 24 meses.

- Sistema de arrendamiento de viviendas con promesa de compra- venta. Está en estudio un proyecto de ley para establecer un sistema de esta naturaleza, análogo a un sistema de *leasing*. Este sistema de financiamiento de viviendas a mediano y largo plazo representa una alternativa complementaria para la compra de este tipo de bienes, que se sumaría al mecanismo de letras hipotecarias ya existente. El sistema consiste en que el aspirante a propietario celebre un contrato de alquiler-venta de la vivienda elegida para ser cancelada en cuotas mensuales de acuerdo a sus posibilidades (la cuota no será mayor del 25% de su ingreso familiar mensual). A medida que se vayan cancelando las mensualidades, una parte de ellas se registrará como pago de alquiler mientras que la restante amortizará la cuota inicial por la compra. Una vez que los pagos cubran el 20% ó 25% del valor total de la vivienda, ese monto se considerará como la cuota inicial y el propietario podrá hipotecar la propiedad ante un banco comercial para financiar el saldo restante mediante el sistema de letras hipotecarias.

- Programa de autoconstrucción del Banco de Materiales. El Banco de Materiales viene desarrollando un programa de autoconstrucción destinado a los pobladores más necesitados de vivienda básica, el cual consiste en el otorgamiento de créditos hasta por el equivalente de 3.550 nuevos soles (aproximadamente US$1.560) en condiciones excepcionales. Los préstamos que son pagaderos en 10 años y a una tasa de interés de 1% mensual, cubren la compra de materiales de construcción hasta por 2.700 nuevos soles y los gastos de asesoramiento técnico hasta por un monto de 850 nuevos soles. La cuota mensual es de 22 nuevos soles durante el primer año y se incrementará anualmente en un 30% en el transcurso de los años siguientes. Para acceder a este tipo de financiamiento, el solicitante deberá contar como mínimo con tres aportaciones al Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) o, en su defecto, deberá pagar su equivalente al Banco como contribución al FONAVI. Requerirá, además, de un aval ante el Banco y poseer un terreno porque el Banco de Materiales no lo financia. Se espera financiar en 1994, a través de esta modalidad, 60.000 viviendas, meta que está próxima a cubrirse, pues a setiembre de 1994 ya se habían otorgado 47.606 préstamos a familias dispuestas a autoconstruir.

- Ley para el saneamiento de títulos de viviendas. En octubre de 1994 el Congreso aprobó una ley por la cual la Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE) realizará el saneamiento legal, mediante la inscripción en los Registros Públicos, de la titulación de las viviendas construídas por las diferentes entidades públicas desde la década del sesenta a la fecha. El citado proyecto señala que la Dirección Nacional de Registros Públicos y Civiles así como las oficinas regionales procederán a inscribir, a nombre del Estado, dichas viviendas en el registro de la Propiedad Inmueble.

- Modificación en el tratamiento de los fondos provenientes del FONAVI. Ha sido presentado al Congreso un proyecto de ley que crea el Fondo de Vivienda del Trabajador (FOVIT) en sustitución del FONAVI. El proyecto contempla los aportes obligatorios del trabajador y del empleador por el equivalente al 5% de la remuneración cada uno, que pasarían a formar parte de una cuenta individual de capitalización a establecerse en el sistema bancario a elección del trabajador. La cuenta FOVIT podría establecerse en moneda nacional o estranjera y podría ser incrementada por aportes voluntarios del trabajador, así como por bonos de reconocimiento que le otorgue el Estado según el monto aportado al FONAVI en años anteriores. Los fondos de la cuenta FOVIT serían utilizados únicamente para financiar vivienda.

Entre los principales problemas y desafíos que afronta el sector vivienda se encuentran:

- Falta definir una estrategia nacional de vivienda que defina con suma claridad el rol del Estado y del sector privado y el carácter complementario de ambos. Se requiere precisar una estrategia integral para atender el

problema de la vivienda en todos los niveles sociales, adecuando los recursos y opciones a las capacidades de cada uno de ellos. Esta tarea pasa necesariamente por el establecimiento de un único ente rector del sector al más alto nivel político.

- No existe una base institucional para el financiamiento de vivienda luego del colapso de las entidades especializadas en el financiamiento de viviendas que operaban en el país, tales como el Banco de la Vivienda del Perú, el Banco Central Hipotecario y el Sistema Mutual, quedando solamente vigente el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI). Por lo tanto, es necesaria la creación de un sistema financiero de vivienda.

- Tampoco existen instrumentos de financiamiento de vivienda integrados como parte de un sistema. A raíz de que el entorno macroeconómico se ha vuelto más propicio para el financiamiento a mediano plazo, algunos bancos, a partir de una iniciativa propia, comenzaron a diseñar y a poner en marcha algunas alternativas de financiamiento de vivienda, a plazos medianos (5-7 años) accesibles para familias con ingresos medio-altos y altos. Las iniciativas del Viceministerio de Vivienda y Construcción que establecieron el sistema de letras hipotecarias y están tratando de impulsar el mecanismo de *leasing* habitacional están orientadas a llenar este vacío de instrumentos para el financiamiento de vivienda.

- Respecto al funcionamiento del FONAVI, actualmente se plantean dos cuestionamientos básicos: primero, no es claro el beneficio directo que reciben los aportantes, pues se trata de un fondo común; y segundo, ha dejado de ser un fondo de vivienda pasando a ser un fondo que las autoridades lo utilizan preponderantemente para financiar inversiones en infraestructura. En tal sentido, existe una propuesta de parte del gremio privado de la industria de la construcción que plantea que los aportes actualmente efectuados por los trabajadores, equivalentes al 3% de sus remuneraciones, sean mantenidos en cuentas individuales de capitalización, mientras que los aportes de los empleadores, equivalentes al 6% de las remuneraciones, sean destinados como sigue: dos puntos porcentuales, para incrementar las cuentas individuales de capitalización de los trabajadores; dos puntos porcentuales, para financiar un eventual programa de subsidios directos entregados por única vez para vivienda única; y los restantes dos puntos porcentuales, para financiar obras de saneamiento, electrificación y vías de acceso en urbanizaciones populares.

- Incapacidad de los estratos de menores recursos para acceder a créditos hipotecarios a costos del mercado. A pesar que el sistema de financiamiento mediante letras hipotecarias formaliza la reaparición, después de muchos años, del crédito a largo plazo, su alcance es limitado debido a la reducida capacidad adquisitiva de la mayoría de la población. Además de la necesidad de practicar políticas de incremento de ingresos, esto obliga a crear mecanismos diferentes que podrían incluir subsidios directos a la demanda por vivienda.

- Como producto de diversos debates, existe consenso en señalar algunos problemas que afectan el desarrollo del sistema de letras hipotecarias, a saber:

a. Dolarización del sistema financiero y, por ende, de las operaciones de crédito en letras hipotecarias, lo que frente a remuneraciones que no necesariamente evolucionarán con el mismo patrón que el tipo de cambio, puede afectar adversamente la capacidad de pago del deudor y generar problemas de morosidad.
b. Baja capacidad de ahorro y de pago de una buena parte de la población, lo que limita el acceso a la casa propia sobre la base de operaciones de crédito en condiciones de mercado y de rentabilidad para el intermediario financiero.
c. Incapacidad del sector informal, que constituye un segmento importante de la población, de acreditar ingresos y que lo convierta en sujeto de crédito.
d. Falta de cultura crediticia, que se expresa en la impuntualidad de los pagos.
e. Carencia de títulos de propiedad e incapacidad de los registros públicos para procesar con rapidez adecuada los trámites necesarios.

REPUBLICA DOMINICANA

1. ORGANIZACION INSTITUCIONAL DEL SECTOR VIVIENDA

Nivel político

La República Dominicana no cuenta con una institución gubernamental que desempeñe la función de ente rector del sector vivienda y, en tal condición, actúe como agente facilitador del desarrollo sectorial, diseñando la política habitacional y coordinando la acción de las entidades públicas y privadas vinculadas con el desarrollo y financiamiento habitacional. Las instituciones sectoriales existentes operan de manera independiente dentro el ámbito que les fija su ley orgánica y su disponibilidad de recursos. Las inversiones del Estado en el campo de la vivienda son controladas, en su gran mayoría, directamente por la Presidencia de la República, por conducto de la Oficina de Fiscalización de Bienes del Estado.

Nivel financiero

El sistema financiero de vivienda en la República Dominicana está compuesto por el Sistema de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, conformado por el Banco Nacional de la Vivienda y las asociaciones de ahorros y préstamos, y por los bancos hipotecarios. También incluye a dos entidades estatales, el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) y al Instituto de Auxilios y Vivienda (INAVI).

Sector público

- Banco Nacional de la Vivienda (BNV). Creado mediante Ley No. 5.894 del 12 de mayo de 1962, cuenta con personalidad jurídica, administración autónoma y capital mixto, cuyos accionistas son el Estado dominicano (mayoritario) y las asociaciones de ahorros y préstamos. En su condición de organismo regulador del Sistema de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, su función principal es complementar los recursos de las asociaciones para financiar la adquisición y construcción de viviendas, estimular la creación y funcionamiento de las asociaciones, desarrollar políticas de dirección y reglamentación para las operaciones de crédito hipotecario por parte de dichas asociaciones, actuar como asegurador de las cuentas de ahorro de las asociaciones y realizar operaciones de seguro de hipotecas. Desde su fundación en 1962, el BNV y las asociaciones se han convertido en pioneros en el campo del financiamiento de vivienda a largo plazo.

- Agencias gubernamentales. Son entidades de derecho público destinadas a satisfacer las necesidades de vivienda de aquellos grupos familiares que, por sus bajos niveles de ingresos, son apoyados por el Estado. Sus fuentes de recursos son las partidas del presupuesto público y los préstamos suscritos con organismos internacionales. En la actualidad existen dos agencias gubernamentales dedicadas a la vivienda: el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) y el Instituto de Auxilios y Vivienda (INAVI).

El Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), creado el 10 de mayo de 1962 mediante la Ley No. 5.892, tiene a su cargo la planificación y ejecución de los programas de viviendas del gobierno destinados a los grupos de bajos ingresos. Las soluciones habitacionales son subsidiadas tanto en lo relativo a los precios de venta, como en lo relacionado a la tasa de interés de los créditos.

Por su parte, el Instituto de Auxilios y Vivienda (INAVI) fue creado mediante Ley No. 5.574 del 13 de julio de 1961, transformando de esta manera la Compañía Inmobiliaria Seguros, Auxilios y Viviendas que existía en el país. Tiene a su cargo el desarrollo de extensos programas de viviendas para grupos de bajos ingresos que sean empleados de la administración pública así como la administración del plan de retiros de los servidores públicos y el seguro de vida de éstos. El INAVI también aplica subsidios a los precios de venta y a la tasa de interés.

Sector privado

- Asociaciones de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (AAP). Establecidas al amparo de la Ley No. 5.897 del 14 de mayo de 1962, son entidades privadas de carácter mutualista, cuya función es promover la captación de ahorros para destinarlos al otorgamiento de préstamos a largo plazo para la construcción, adquisición o mejoramiento de viviendas y otros tipos de edificaciones para grupos de ingresos medios y medio-bajos con capacidad de ahorro previo y de endeudamiento hipotecario. En la actualidad, existen 19 asociaciones de ahorros y préstamos, no teniendo ninguna restricción legal que les impida operar a nivel nacional.

- Bancos hipotecarios de la construcción. Estas entidades financieras privadas creadas al amparo de la Ley No. 171 del 7 de junio de 1971 y sus modificaciones, se rigen, además, por los lineamientos de política financiera y crediticia que dicte la Junta Monetaria del Banco Central de la República Dominicana y que estén dirigidas a la banca hipotecaria. Tienen como finalidad promover y fomentar la industria de la construcción mediante el financiamiento de obras de urbanización y edificaciones

en general, especialmente la construcción de parques industriales, centros comerciales, hoteles, apartamentos, oficinas, escuelas, centros médicos y viviendas. Estas últimas están dirigidas principalmente a los grupos de altos ingresos. Los bancos hipotecarios, que comenzaron a instalarse desde 1972, ascienden en la actualidad a 14 entidades.

2. REFORMAS, INICIATIVAS Y PROBLEMAS EN EL SECTOR VIVIENDA

Las iniciativas y/o reformas aplicadas en el sector vivienda son las siguientes:

- Reforma financiera. Tal como está planteada, la reforma del sector financiero formulada en el anteproyecto de Código Monetario y Financiero e iniciada en 1992, asigna al mercado un papel preponderante en el funcionamiento del sector, definiendo a la vez un código de normas prudenciales que en lo esencial protege al usuario de los servicios financieros. La normativa propuesta incluye la aplicación de un sistema de calificación de riesgo crediticio, la exigencia de provisiones para préstamos de dudoso cobro y limitaciones para la concentración del crédito y para los préstamos a los relacionados con las instituciones. Las normas también restringen las inversiones en acciones, en activos fijos y en las contingencias de los bancos. Además, el conjunto de las operaciones bancarias sujetas a riesgos está limitado conforme a los parámetros internacionales que han servido de patrón a los programas de reforma financiera que se ejecutan a nivel mundial, con el fin de preparar los sistemas nacionales para que sean más competitivos en la globalización de la economía.

Uno de los cambios más importantes planteados en la reforma del sistema financiero, y que tiene enorme incidencia en el funcionamiento futuro del sistema financiero de vivienda, es el paso del régimen de banca especializada al de banca diversificada, creándose los bancos múltiples como una forma de obtener economías de escala y de disminuir los costos de las operaciones y, en consecuencia, el margen de intermediación. Cabe destacar que el giro hacia la multibanca, mediante la fusión de entidades financieras de distintos tipos, es también consecuencia directa de la derogación de incentivos fiscales a la banca especializada, sancionada en el nuevo Código Tributario. En su mayoría, estas medidas han sido ejecutadas durante el año 1992 por resoluciones de la Junta Monetaria.

A fines de 1993, las medidas de reforma financiera no habían concluido. Esta indefinición se refleja en el hecho que sólo tres grupos de instituciones se acogieron a la modalidad de banca múltiple, predominando aún la estructura de banca especializada dentro del sistema financiero nacional. De otro lado, la indefinición del status legal del Código Monetario y Financiero, aún en proyecto, no ha permitido que las posibles ventajas del sistema de banca múltiple hayan podido percibirse a plenitud por los usuarios de los servicios financieros y bancarios, al mismo tiempo que han obstaculizado el que otras entidades se hayan acogido al nuevo modelo multibancario.

- Creación del Programa Especial de Financiamiento de Viviendas. El Banco Nacional de la Vivienda estableció, mediante Resolución 88/92 de su Consejo de Administración el 7 de abril de 1992, el Programa Especial de Financiamiento de Viviendas, cuyo principal objetivo es financiar la construcción de viviendas económicas nuevas para familias de ingresos medios y bajos en todo el país. Para ello, se han destinado recursos tanto del BNV como de las asociaciones de ahorros y préstamos por un monto total de RD$750 millones (aproximadamente US$ 59 millones). En dicho programa, los montos serán distribuidos geográficamente con el propósito de que sus efectos cubran la mayor extensión posible del territorio, y los créditos serán otorgados a una tasa de interés variable periódicamente según las condiciones del mercado y con un plazo de hasta 20 años. Los créditos del Programa Especial serán canalizados a través de las asociaciones de ahorros y préstamos.

- Medidas adoptadas por la Junta Monetaria en 1993. Las principales medidas adoptadas por la Junta Monetaria han sido las siguientes:

a. El aumento en los requerimientos del capital mínimo de las instituciones que integran el sistema financiero dominicano, así como el establecimiento del instructivo correspondiente para la aplicación de esta medida;
b. La aprobación de las normas bancarias sobre clasificación de activos, provisiones y sanciones; y
c. El establecimiento del tratamiento contable y de reconocimiento de riesgos implícitos de las partidas "Otros activos y cuentas contingentes" de las instituciones financieras con el objeto de que los registros contables reflejen adecuadamente el valor real de dichas partidas.

Entre los principales problemas y desafíos que afronta el sector vivienda se encuentran:

- No existe una institución gubernamental al más alto nivel político que desempeñe la función de ente rector del sector vivienda y, en la condición de agente facilitador del desarrollo sectorial, se encargue de diseñar la política habitacional y de coordinar la acción de las entidades públicas y privadas vinculadas con el desarrollo y financiamiento habitacional. Actualmente prevalece una

acción descoordinada por parte de las instituciones sectoriales intervinientes.

- Es necesario que las instituciones financieras de vivienda asuman un papel más dinámico y agresivo mediante innovaciones financieras y el uso de tecnologías modernas, que les permitan competir en mejores condiciones con el resto de las instituciones financieras, particularmente en el nuevo contexto de liberalización financiera.

- Las instituciones de financiamiento hipotecario, y en particular las asociaciones de ahorro y préstamo, enfrentan el desafío de establecer sistema de créditos hipotecarios que sean accesibles a una porción mayor de la población. Las condiciones financieras vigentes, en términos de tasas de interés, plazos y niveles de ingresos exigidos, determinan que el mercado potencial de prestatarios hipotecarios se encuentre restringido.

- Existe una fuerte dependencia de materias primas e insumos importados en el sector construcción y un encarecimiento en los costos de construcción. El aumento en los precios de los insumos de la industria de la construcción se ha venido reflejando en una contracción del número de viviendas financiadas por las instituciones debido a la pérdida del poder adquisitivo de la mayoría de la población.

URUGUAY

1. ORGANIZACION INSTITUCIONAL DEL SECTOR VIVIENDA

Nivel político

El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), creado por la Ley No. 16.112 del 30 de mayo de 1990, es el organismo encargado de formular, ejecutar, supervisar y evaluar los planes de vivienda, así como de instrumentar la política nacional de vivienda.

Nivel financiero

Sector público

- Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Participa en el financiamiento habitacional, atendiendo a los sectores de bajos ingresos (hasta 60 Unidades Reajustables[1] mensuales), con recursos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización (FNVU). Estos sectores gozan de un subsidio explícito.

- Banco Hipotecario del Uruguay (BHU). Es el órgano central del sistema financiero de vivienda. Fue fundado, con el aporte mayoritario de capitales privados, el 24 de marzo de 1892 sobre la base de la Sección Hipotecaria del ex Banco Nacional, siendo estatizado el 8 de junio de 1912, conservando este régimen hasta el presente. Otorga financiamiento habitacional en condiciones de mercado y sin subsidio a sectores con ingresos superiores a las 60 UR.

Además de las funciones asignadas en su Carta Orgánica, el BHU tiene, entre otras, las siguientes:

a. Administrar el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización (FNVU).
b. Otorgar préstamos con fondos propios.
c. Celebrar e instrumentar los préstamos que se otorguen con recursos del FNVU, correspondientes al Sistema Público de Producción de Viviendas.

Sector privado

- Bancos Privados. La banca privada tiene poca relevancia en el financiamiento habitacional, concede créditos para vivienda a sectores de ingresos medio-altos y altos (i.e., ingresos mensuales mayores de US$2.000).

[1] La Unidad Reajustable (UR) es una unidad de cuenta cuyo valor al 30 de abril de 1994 equivalía a US$ 13,70.

2. REFORMAS, INICIATIVAS Y PROBLEMAS EN EL SECTOR VIVIENDA

Las iniciativas y/o reformas aplicadas en el sector vivienda son las siguientes:

- Creación del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA). En 1990, se creó el MVOTMA, oportunidad en la que se puso en marcha la política de vivienda vigente. Esta política establece que el MVOTMA tendrá a su cargo la atención de la demanda por vivienda de los sectores de bajos ingresos (hasta 60 UR) con el apoyo de subsidios explícitos, mientras que al BHU corresponderá la atención de los estratos medio y medio-alto con operaciones financieras en condiciones de mercado.

- Implantación del Sistema Integrado de Acceso a la Vivienda (SIAV) por el MVOTMA. Este sistema incluye todas las modalidades de acceso a la vivienda para los sectores con ingresos inferiores a las 60 UR. El BHU colabora directamente con el MVOTMA para la operación del SIAV, mediante la prestación de servicios técnicos y la tramitación de préstamos y convenios para la construcción de viviendas.

- Fijación de tasas de interés en condiciones de mercado para los créditos para vivienda concedidos con recursos del FNVU y por el BHU con fondos propios. Los créditos para vivienda con recursos del FNVU también estipulan la obligación de un ahorro previo, excepto en el caso de prestatarios con ingresos menores de 10 UR.

- Establecimiento de un sistema de subsidio para familias con ingresos menores a 60 UR, con una escala según la cual a menor nivel de ingreso (y menor precio de venta) corresponde un monto mayor de subsidio y montos menores de ahorro previo y de préstamo.

- Reasignación de todas las transferencias del Tesoro Nacional hacia el MVOTMA. Estas asignaciones presupuestarias eran percibidas anteriormente por el BHU.

- El rol actual del BHU ha venido siendo adecuado en función de las siguientes disposiciones normativas fundamentales:

a. Ley No. 16.112 del 30 de mayo de 1990, que creó el MVOTMA.

b. El Plan Nacional de Vivienda 1991-1995, elaborado por el Poder Ejecutivo y sometido a la aprobación de la Asamblea General.
c. La Ley No. 16.237 del 2 de enero de 1992, modificativa de la Ley No. 13.728 del 17 de diciembre de 1968, conocida como Ley Nacional de Viviendas.

- Como parte de la adecuación de la acción del BHU en la nueva política de vivienda, el BHU ha incorporado los siguientes instrumentos, en adición a las líneas de crédito y modalidades de captación "tradicionales" que mantiene el BHU desde la promulgación de la Ley de Viviendas de 1968:

a. Sistema Contractual de Ahorro y Préstamo. Establecido en 1991 y denominado en dólares, consiste en agrupar a determinado número de personas quienes mediante un aporte constante y predeterminado, generan el derecho a obtener un préstamo que le otorga el BHU por sorteo o licitación. La tasa de interés es variable y se establece una hipoteca de primer grado a favor del Banco sobre el bien adquirido con el préstamo.
b. Sistema de cofinanciamiento. Esta modalidad permite respaldar operaciones financieras entre terceros (empresas constructoras o promotores de vivienda y agentes financieros) con destino a la construcción de viviendas. El BHU efectúa el seguimiento de la obra y emite certificados a mediano plazo que la empresa constructora cede al agente financiero. Terminadas las obras, sus compradores novan la deuda con el BHU pasando a abonar el servicio hipotecario. El sistema tiene la ventaja de no requerir un aporte inicial del BHU, además de no presentar "descalces" de plazos, monedas y tasas de interés.
c. Préstamos del BHU en el marco del Sistema Integrado de Acceso a la Vivienda (SIAV). El BHU otorga préstamos para adquisición de vivienda usada a las familias con ingresos menores de 60 UR, estando el subsidio correspondiente a cargo del MVOTMA.
d. Bono hipotecario ajustable del BHU. Este instrumento tiene las siguientes características: ajustable por la variación del índice de precios al consumidor, a 10 años plazo, tasa de interés anual del 5%, y amortización semestral. La colocación del primer ofrecimiento equivalió a US$20 millones. Este instrumento busca contribuir a la superación del "descalce" de plazos que afronta el BHU.

Entre los principales problemas y desafíos que afronta el sector vivienda se encuentran:

- En el marco de los programas de estabilización en curso, se establecen topes a la concesión de créditos a fin de dar cumplimiento al programa monetario-financiero global. Dichos topes pueden limitar el nivel de actividad del BHU.

- La situación patrimonial del BHU se caracteriza por activos denominados mayoritariamente en UR y pasivos tomados en dólares, tanto por los depósitos captados como por las obligaciones con la autoridad monetaria. Esto no permite el "calce" de unidades, ya que el BHU se financia en una moneda que no es en la que efectúa sus colocaciones y, por lo tanto, no recupera sus créditos en la misma unidad en que debe cancelar sus obligaciones. El BHU se ha planteado la necesidad de revertir gradualmente esta situación.

- Prevalecen elevados costos de construcción derivados de múltiples factores (e.g., climáticos, culturales, alto costo de la mano de obra, etc.).

- Existe un escaso desarrollo del mercado de capitales doméstico.

VENEZUELA

1. ORGANIZACION INSTITUCIONAL DEL SECTOR VIVIENDA

Nivel político

El Consejo Nacional de la Vivienda, organismo adscrito al Ministerio de Desarrollo Urbano, es el ente rector del sector vivienda. Su objetivo es cooperar en la definición de la política habitacional, formular los planes y programas que se deriven de ella, coordinar a los entes ejecutores y vigilar la ejecución de los programas y la utilización de recursos.

Nivel financiero

El sistema financiero de vivienda de Venezuela está conformado por dos subsegmentos: la banca hipotecaria y el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo (SNAP). El SNAP está conformado por el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo (BANAP), las entidades de ahorro y préstamo (EAP), la Federación Venezolana de Entidades de Ahorro y Préstamo (FVEAP) y el Instituto Venezolano de Entidades de Ahorro y Préstamo (IVAP).

El objetivo fundamental del SNAP es crear, mantener y fomentar las condiciones favorables para la formación de ahorros que se inviertan en préstamos destinados principalmente a resolver el problema de la vivienda, con la finalidad de hacer propietarios a los beneficiarios de dichos préstamos. El funcionamiento del SNAP está regido por la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, reformada el 25 de noviembre de 1993. En su funcionamiento práctico, este dispositivo está complementado por las Normas de Operación del SNAP, en tanto no colidan con lo establecido en dicha Ley o con las disposiciones que dicte la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras.

Sector público

- Banco Nacional de Ahorro y Préstamo (BANAP). En un inicio, el BANAP, institución oficial, con personalidad jurídica y patrimonio propio e independiente del Fisco Nacional, adscrito al Ministerio de Hacienda, fue el organismo rector del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo. En 1993, mediante la reforma a la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, se redefine el papel de este organismo, asignándole los siguientes objetivos: desarrollar un mercado secundario de hipotecas, servir como intermediario del Estado para destinar fondos al financiamiento habitacional, garantizar la restitución de préstamos hipotecarios, cooperar en la solución de los problemas de liquidez transitoria de las EAP y prestar servicios de asesoría técnica para modernizar y mejorar la eficiencia operativa de las EAP.

- Otras instituciones públicas. Varios organismos oficiales canalizan recursos públicos hacia el sector de la vivienda en el marco de la Ley de Política Habitacional, entre ellos el Instituto Nacional de la Vivienda (INAVI), Vivienda Rural, el Fondo Nacional de Desarrollo Urbano (FONDUR), CADAFE, INOS, CANTV, entre otros.

Sector privado

- Entidades de ahorro y préstamo (EAP). Son instituciones financieras cuyo objeto es la captación de recursos a la vista, a plazo y otros, destinados principalmente al otorgamiento de créditos para solucionar el problema de la vivienda. Actualmente, existen 21 entidades, todas ellas de carácter mutualista. A partir de la reforma a la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, las nuevas EAP solamente podrán constituirse como sociedades anónimas, mientras que las EAP existentes podrán adoptar la forma de sociedad anónima.

- Bancos hipotecarios. Son instituciones financieras privadas que efectúan, de manera preponderante, operaciones de crédito hipotecario. Actualmente, existen 18 bancos hipotecarios.

2. REFORMAS, INICIATIVAS Y PROBLEMAS EN EL SECTOR VIVIENDA

Las iniciativas y/o reformas aplicadas en el sector vivienda son las siguientes:

- Nuevo esquema de financiamiento habitacional. Se ha diseñado un novedoso mecanismo de financiamiento dirigido a la clase media emergente, accesible, independiente de las tasas de interés y más bien enfocado hacia una protección del deudor ante los efectos nocivos de la inflación. Este esquema toma en consideración que en presencia de un proceso inflacionario, con altas tasas de interés, los ingresos familiares son igualmente crecientes, año tras año. Por consiguiente, el adquiriente de vivienda puede, a medida que transcurre el tiempo, ir incrementando el monto de su cuota de amortización del crédito, destinando para ello sólo una porción fija de sus ingresos mensuales; de esta manera, no se afecta el presupuesto familiar. De acuerdo a la experiencia y resultados de los principales bancos mexicanos, las instituciones hipotecarias de Venezuela han adoptado una gran cantidad de elementos del modelo mexicano. La utilización de este esquema

tiende a ser propagada en todas las instituciones hipotecarias por ser una de las alternativas para la recuperación de los créditos en términos reales, además de que tiende a permanecer en el tiempo porque funciona bien con alta y baja inflación.

- Reforma de las Normas de Operación del SNAP. En el marco del proceso de reforma financiera, en octubre de 1992 se promulgaron algunas modificaciones en las Normas de Operación del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo. Estas nuevas normas tenían como objetivo aproximar el SNAP al sector financiero nacional en condiciones competitivas. Las modificaciones comprendían lo siguiente:

a. Requerimientos mayores en cuanto a los índices de solvencia de las EAP.
b. Apertura a las operaciones complementarias de las EAP.
c. Ampliación de la representatividad en las Asambleas de los socios de las EAP.
d. Fortalecimiento en la acción de la Superintendencia de Entidades.

- Nueva Ley de Bancos. Mediante el Decreto Ley No. 3.228 del 2 de noviembre de 1993, se promulgó la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras, que en sus bases fundamentales liberaliza con mayores exigencias el funcionamiento de la banca hipotecaria y permite la vigencia de la banca múltiple.

- Reforma de la Ley de Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo. Mediante Decreto del 25 de noviembre de 1993, se aprobó el nuevo régimen del SNAP, cuyas principales modificaciones son las siguientes:

a. Con respecto a las EAP. Se establecieron modificaciones destinadas a liberalizar y ampliar las actividades de las EAP, como multibancos minoristas para la familia, pero sin desestimar el financiamiento de vivienda. La reforma también prevé que las EAP que se constituyan en el futuro adopten solamente la forma de sociedad anónima, mientras que las que ya se encuentran en funcionamiento tienen la opción de mantener su actual base mutualista o transformarse en sociedades de capital de riesgo. Asimismo, se establecen mayores exigencias de recursos propios, requisitos para su constitución, encaje e información financiera.
b. Con respecto al BANAP. La Ley redefine el papel de este organismo, retirándole el papel de banco central del SNAP y asignándole el rol de desarrollar un mercado secundario de hipotecas, además de servir como intermediario de fondos destinados al financiamiento habitacional.
c. Con respecto al marco institucional. Se otorga el papel de supervisión y control de las EAP a la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras. Asimismo, se traspasa al Fondo de Garantía de Depósito y Protección Bancaria (FOGODE), las funciones para garantizar los depósitos del público y presentar auxilio financiero a las EAP que en un momento dado lo requieran.
d. Con respecto a la Ley General de Bancos. A los fines de armonizar las acciones con las establecidas en la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras se contemplan sanciones administrativas y penales similares a las contenidas en la referida Ley.

- Reforma de la Ley de Política Habitacional. Esta Ley, vigente desde el 1 de enero de 1990, es un instrumento jurídico orientado a establecer las bases para encarar el problema de la vivienda en Venezuela, particularmente de las familias de menores ingresos. Como tal, establece un conjunto de incentivos y condiciones para generar una oferta diversificada de soluciones habitacionales, cuyos topes de precio se correspondan con los niveles de accesibilidad de cada estrato de la demanda. Para ello se establecen Areas de Asistencia estratificadas, cuyos montos de asistencia o precios topes están en función del salario mínimo mensual vigente. La oferta de soluciones habitacionales comprende parcelas con servicios básicos, núcleos básicos, viviendas ampliables y viviendas completas. En esta producción diversificada participan, en forma aislada o conjunta, tanto el sector público como el privado, cuyas actuaciones están garantizadas por un flujo de recursos provenientes de diversas fuentes: aportes del Estado correspondientes al 5% del presupuesto nacional; el ahorro habitacional obligatorio, constituido por los aportes mensuales que deben efectuar los trabajadores y empleadores (equivalentes, en conjunto, al 3% de las remuneraciones) en las entidades hipotecarias; y los rendimientos del ahorro habitacional que se mantiene en encaje en el Banco Central de Venezuela y del Fondo de Garantía administrado por el BANAP y conformado por las primas mensuales que deben pagar los beneficiarios de los créditos.

El 15 de diciembre de 1993 se aprobó la Ley de Reforma Parcial de la Ley de Política Habitacional que incorpora el financiamiento habitacional con doble indización (préstamos e ingresos), con lo cual se procura implantar un sistema de financiamiento acorde con los ingresos familiares y libres de subsidios por parte del Estado. Asimismo, crea un Fondo de Rescate para préstamos no cancelados en 20 años y permite la aplicación de fondos libres, diferentes a recursos oficiales y ahorro obligado, para préstamos habitacionales.

- Reforma a la Ley de Protección al Deudor Hipotecario. Esta ley, promulgada el 14 de setiembre de 1989, establece un límite al incremento de las cuotas correspondientes a créditos hipotecarios concedidos desde 1982 bajo el régimen de tasa variable, lo que implica un subsidio indirecto a los deudores (70% de los intereses en 1993), pagadero directamente a las instituciones hipotecarias, en términos del precio de venta del inmueble y del monto del préstamo, así como del monto promedio de los ingresos mensuales del solicitante. La cantidad total del subsidio devengado es pagada al sistema financiero hipotecario por un organismo creado en la misma ley, denominado Fondo Especial Hipotecario, y que está sujeto a obtener sus ingresos de un monto equivalente al 75% de las utilidades del Banco Central de Venezuela.

En la práctica, esta Ley imposibilitó el otorgamiento de nuevos créditos hipotecarios sobre la base de recursos generados por el ahorro libre, por lo que, finalmente, el 29 de diciembre de 1993 se aprueba la reforma a esta Ley, suprimiéndose el subsidio al crédito hipotecario y estableciendo el límite máximo de pago mensual y anual de los préstamos en función del ingreso del deudor.

- Otras medidas de política habitacional. En 1993 se aplican medidas destinadas a la rehabilitación de barrios marginales y a la descentralización de los programas oficiales, antes federales, a las gobernaciones del Estado y a las municipalidades. Aunque ambas políticas tienen sentido lógico y consenso político, su aplicación inicial ha enfrentado dificultades organizativas, presupuestarias y funcionales.

Entre los principales problemas y desafíos que afronta el sector vivienda se encuentran:

- Los principales problemas en el desenvolvimiento del SNAP son:

a. Poca capacidad competitiva a nivel del Sistema como un todo, producto del desequilibrio que a nivel de desarrollo tecnológico y gerencial presentan las entidades entre sí.
b. Deterioro progresivo de los márgenes de rentabilidad, lo que se traduce en menor disponibilidad de recursos para ser canalizados.
c. Problema estructural en la composición de sus carteras activas y pasivas: una cartera de colocaciones básicamente a largo plazo y con alto porcentaje en tasas fijas, y una cartera de ahorros con un alto costo variable y regida por el mercado.
d. Alto nivel de riesgo en términos de tasa de interés.
e. Alto nivel de dependencia del subsidio del Estado.
f. Disminución en los niveles de colocaciones.
g. Tendencia a la disminución en la participación del total de recursos captados por el sistema financiero.
h. Deterioro en los niveles de recuperación de los préstamos.
i. Alto componente de activos improductivos.
j. Alto nivel de endeudamiento y dependencia con el BANAP.
k. Rigidez en la estructura legal y normativa que regula sus operaciones.

- Con respecto a la Ley de Política Habitacional pueden destacarse los siguientes problemas:

a. Los fondos tienden a descapitalizarse porque sus rendimientos son considerablemente menores a la tasa de inflación.
b. La tasa de interés crea una distorsión en el mercado por estar situada por debajo de la tasa de mercado.
c. Los ahorros no son remunerados, por lo que no presentan atractivos para los trabajadores independientes que deben aportar el 3% de sus ingresos, no permitiendo la generación de dinero para financiar más viviendas.
d. La Ley no ha permitido el financiamiento del área de asistencia III, ya que el éxito en el área II no permite generar recursos para el financiamiento de la clase media.

- Efectos contraproducentes de la Ley de Protección del Deudor Hipotecario. Como ya ha sido señalado, esta medida supuso en la práctica severas restricciones para la concesión de nuevos créditos hipotecarios sobre la base de recursos de ahorros captados en condiciones de mercado. Este resultado atentó de manera preponderante a la disponibilidad de financiamiento de vivienda dirigido a la clase media. Asimismo, se ha acumulado una enorme deuda que mantiene el Fondo Especial Hipotecario con las instituciones financieras hipotecarias, por concepto del subsidio previsto en dicha ley. El retraso en estos pagos ha ocasionado un daño patrimonial en las entidades hipotecarias.

PARTE II

SINOPSIS ESTADISTICA

NOTACION

...	El dato existe pero no está disponible o no se ha obtenido.
-	El dato no existe o no se aplica.
0	El dato es insignificativo.
( )	El dato es de valor negativo.
,	Indica decimales.
.	Indica miles.

Los totales pueden diferir ligeramente de la suma de los parciales debido al redondeo de las cifras.

Los dólares se refieren a dólares estadounidenses.

CUADRO 1.1 ARGENTINA: ESTADISTICAS MACROECONOMICAS

		1991	1992	1993
1.	Producto interno bruto global (tasa de crecimiento real anual, %)	8,9	8,7	6,0
2.	Producto interno bruto por habitante (tasa de crecimiento real anual, %)	7,6	7,4	4,8
3.	Inflación (tasa de variación del IPC de dic. a dic., %)	84,0	17,5	7,4
4.	Salario mínimo legal (en pesos por mes, a fin de período)	97	300	...
5.	Tipo de cambio paralelo (pesos por dólar, a fin de período)	1,00	1,00	1,00
6.	Liquidez 1/ (saldos a fin de período, en millones de pesos)	12.784	20.428	28.876
	6.1 Dinero/liquidez (%)	61,4	57,1	53,1
	6.2 Cuasidinero/liquidez (%)	38,6	42,9	46,9

1/ La liquidez está expresada en promedio mensual de saldos diarios a fin de cada año en millones de pesos. Incluye los billetes y monedas en poder del del público, los depósitos a la vista y el cuasidinero. Este último abarca los depósitos en caja de ahorros y depósitos a plazo fijo.

CUADRO 1.2 ARGENTINA: ESTADISTICAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE VIVIENDA

	1991	1992	1993
1. Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)			
1.1 Número de oficinas	24	24	...
1.2 Recaudación total del FONAVI (saldos acumulados, en millones de pesos) 1/	1.177	1.063 2/	...
1.2.1 Recaudación 1/	1.114	...	...
1.2.2 Recuperaciones 1/	63	...	...
1.3 Número de viviendas terminadas (durante el año)	32.310	36.919	29.908
1.4 Número de viviendas terminadas (desde inicio de operaciones)	405.767	442.686	472.594
1.5 Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual) 3/	0,0	0,0	...
1.6 Inversiones (saldos acumulados, en millones de pesos) 2/	945	887	...
2. Banco Hipotecario Nacional (BHN)			
2.1 Número de sucursales 4/	23	23	...
2.2 Depósitos del público (saldos en millones de pesos, a fin de período)	123	171 5/	...
2.3 Participación de los depósitos del BHN en el sistema financiero (%)	1,5	1,2	...
2.4 Tasa de interés de los depósitos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	...	...	...
2.5 Préstamos para vivienda (flujos anuales, en millones de pesos)	2.303	2.623	...
2.6 Número de viviendas financiadas (durante el año)	...	...	...
2.7 Número de viviendas financiadas (desde 1986)	...	...	...
2.8 Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual) 6/	3 a 9,5	3 a 9,5	...
2.9 Activos totales (saldos en millones de pesos, a fin de período)	7.281	2.431	...

1/ A valores constantes a fin de período, actualizados por costo de producción.
2/ A valores corrientes.
3/ Ajustable según índice de salario.
4/ Delegaciones no bancarias.
5/ El concepto de depósitos incluye capitales más los ajustes devengados a pagar; así como, los depósitos en títulos-valores públicos.
6/ Ajustables según índice de salario medio, dependiendo de la tasa de interés del ingreso del adquirente.

CUADRO 2.1 BOLIVIA: ESTADISTICAS MACROECONOMICAS

	1991	1992	1993
1. Producto interno bruto global 1/ (tasa de crecimiento real anual, %)	4,6	2,8	4,1
2. Producto interno bruto por habitante 1/ (tasa de crecimiento real anual, %)	2,0	0,2	1,5
3. Inflación (tasa de variación del IPC de dic. a dic., %)	14,5	10,5	9,3
4. Salario mínimo legal (en bolivianos por mes, a fin de período)	120	120	160
5. Tipo de cambio oficial (bolivianos por dólar, a fin de período)	3,75	4,10	4,48
6. Tipo de cambio paralelo (bolivianos por dólar, a fin de período)	3,77	4,11	4,49
7. Liquidez 2/ (saldos a fin de período, en millones de bolivianos)	5.171.048	7.092.130	9.675.176
7.1 Dinero/liquidez (%)	28,0	27,1	25,8
7.2 Cuasidinero/liquidez (%)	72,0	72,9	74,2

1/ El año base es 1990.

2/ Incluye los billetes y monedas en poder del público, los depósitos a la vista y el cuasidinero. Este último abarca depósitos en caja de ahorros, depósitos a plazos y otras obligaciones.

CUADRO 2.2 BOLIVIA: ESTADISTICAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE VIVIENDA

		1991	1992	1993	
1.	**Sistema Mutual de Ahorro y Préstamo para la Vivienda**				
1.1	Número de mutuales	13	13	13	
1.2	Número de oficinas	22	22	26	
1.3	Depósitos del público (saldos en miles de bolivianos, a fin de período)	409.550	564.428	830.523	
1.4	Participación de los depósitos del sistema mutual en el mercado de ahorros (%)	9,9	9,9	10,0	
1.5	Número de depositantes	152.624	169.354	190.673	
1.6	Número de depositantes del sistema mutual como proporción de la PEA (%)	6,5	6,6	7,2	
1.7	Tasa de interés de los depósitos (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	10,1	9,7	9,4	
1.8	Préstamos para vivienda (flujos anuales, en miles de bolivianos)	127.970	274.129	340.151	1/
1.9	Número de viviendas financiadas (durante el año)	7.463	11.969	12.349	1/
1.10	Número de viviendas financiadas (desde inicio de operaciones)	49.948	61.917	74.266	1/
1.11	Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	15,4	14,1	14,0	
1.12	Tasa de interés de préstamos para otros destinos (promedio fin de período, en porcentaje anual) 2/	19,2	18,7	18,5	
1.13	Activos totales de las mutuales (saldo en miles de bolivianos, a fin de período)	659.970	809.061	1.098.243	
1.14	Cartera total de préstamos (saldos en miles de bolivianos, a fin de período)	327.989	481.287	682.012	
1.15	Saldo de préstamos para vivienda como proporción de la cartera total de préstamos (%)	91,1	95,1	95,8	
1.16	Saldo de cartera vencida sobre la cartera total de préstamos (%) 3/	22,5	17,0	13,43	
1.17	Utilidad neta (en miles de bolivianos)	3.982	4.161	4.596	
2.	**Caja Central de Ahorro y Préstamo para la Vivienda (CACEN)**				
2.1	Número de oficinas	1	1	1	
2.2	Préstamos para vivienda (flujos anuales, en miles de bolivianos) 4/	27.313	11.920	6.580	
2.3	Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	5,5	4,7	5,6	
2 4	Tasa de interés de préstamos para otros destinos (promedio fin de período, en porcentaje anual) 5/	10,6	9,8	10,8	
2.5	Activos totales (saldo en miles de bolivianos, a fin de período)	206.703	221.162	229.867	
2.6	Cartera total de préstamos (saldos en miles de bolivianos, a fin de período)	188.150	215.488	227.109	
2.7	Saldo de préstamos para vivienda como proporción de la cartera total de préstamos (%)	93,2	94,0	93,5	
2.8	Utilidad neta (en miles de bolivianos)	(2.701)	(2.205)	(18.263)	

1/ Dato estimado.
2/ Incluye préstamos para sectores productivos y necesidades familiares.
3/ Incluye la cartera vencida y en ejecución.
4/ Incluye las siguientes líneas de financiamiento: PL-480, FONVI y 511-HG-007.
5/ Básicamente sectores productivos.

CUADRO 2.2 BOLIVIA: ESTADISTICAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE VIVIENDA (continuación)

	1991	1992	1993
3. Fondo Nacional de Vivienda Social (FONVIS)			
3.1 Créditos otorgados por línea de financiamiento (durante el año, en miles de dólares)	12.123	15.415	9.803
3.1.1 FERE-FONVI	0	0	0
3.1.2 FONVI	12.123	15.415	9.803
3.1.3 Ex Consejos de vivienda	0	0	0
3.2 Número de viviendas financiadas por línea de financiamiento (durante el año)	1.234	1.656	1.079
3.2.1 FERE-FONVI	0	0	0
3.2.2 FONVI	1.234	1.656	1.079
3.2.3 Ex Consejos de vivienda	0	0	0
3.3 Créditos otorgados por sistema de intermediación (durante el año, en miles de dólares)	12.123	15.416	9.803
3.3.1 Sistema mutual	2.071	2.075	1.012
3.3.2 Sistema bancario	0	7.776	8.791
3.3.3 Fondo social de emergencia	0	0	0
3.3.4 Ex Consejos de vivienda	0	0	0
3.3.5 Sistema cooperativa	10.052	5.565	0
3.4 Número de viviendas financiadas por sistema de intermediación (durante el año)	1.234	1.658	1.079
3.4.1 Sistema mutual	209	285	68
3.4.2 Sistema bancario	0	755	1.011
3.4.3 Fondo social de emergencia	0	0	0
3.4.4 Ex Consejos de vivienda	0	0	0
3.4.5 Sistema cooperativo	1.025	618	0
3.5 Aportes recaudados (durante el año, en miles de dólares)	16.192	17.711	23.183
3.5.1 Aporte del sector laboral	5.397	5.904	7.728
3.5.2 Aporte patronal	10.795	11.807	15.455
3.5.3 Otros aportes	0	0	0
3.6 Recuperación de cartera (durante el año, en miles de dólares)	1.645	1.121	1.115
3.6.1 Línea FONVI 1/	1.111	972	921
3.6.2 Ex Consejos de vivienda	528	146	178
3.6.3 Fondo social de emergencia	6	3	16

1/ Consolida los importes FERE-FONVI.

CUADRO 3.1 BRASIL: ESTADISTICAS MACROECONOMICAS

	1991	1992	1993
1. Producto interno bruto global (tasa de crecimiento real anual, %)	1,0	(1,0)	4,5
2. Producto interno bruto por habitante (tasa de crecimiento real anual, %)	(1,0)	(2,9)	2,9
3. Inflación (tasa de variación del IPC de dic. a dic., %)	480,2	1.157,9	2.244,0
4. Salario mínimo legal (en cruzeiros reales, por mes a fin de período)	42	522	...
5. Tipo de cambio comercial (cruzeiros reales por dólar, a fin de período)	1,07	12,39	326,11
6. Tipo de cambio paralelo (cruzeiros reales por dólar, a fin de período)	1,10	13,72	326,10
7. Liquidez 1/ (saldos a fin de período, en miles de millones de cruzeiros reales)	58	1.183	37.598
7.1 Dinero/liquidez	18,5	8,9	6,2
7.2 Cuasidinero/liquidez	81,5	91,1	93,8

1/ Incluye los billetes y monedas en poder del público, los depósitos a la vista y el cuasidinero. Este último abarca los depósitos de ahorro en las cajas económicas, las SCI, las APE y los bancos múltiples; así como los depósitos de ahorro rural; los depósitos a plazo en el Banco de Brasil, los bancos comerciales, los bancos de inversión, los bancos de desarrollo, los bancos múltiples y las cajas económicas; las letras de cambio; las letras hipotecarias; los títulos de la deuda pública estadual y municipal; y los títulos de la deuda pública federal.

CUADRO 3.2 BRASIL: ESTADISTICAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE VIVIENDA

	1991	1992	1993
1. Sistema Brasileño de Ahorro y Préstamo (SBPE)			
1.1 Número de entidades del SBPE 1/	186	57	57
1.1.1 Estatales	49	24	25
1.1.1.1 Caja Económica Federal	1	1	1
1.1.1.2 Cajas económicas estatales	1	1	1
1.1.1.3 Sociedades de crédito inmobiliario	47	6	6
1.1.1.4 Multibancos	-	16	17
1.1.2 Privadas	137	33	32
1.1.2.1 Sociedades de crédito inmobiliario	136	1	1
1.1.2.2 Asociaciones de ahorro y préstamo	1	1	1
1.1.2.3 Multibancos	-	31	30
1.2 Depósitos del público (saldos en millones de cruzeiros reales, a fin de período)	16.218	247.606	8.482.042
1.2.1 SBPE	13.780	209.437	7.095.948
1.2.2 Rural	2.439	38.170	1.386.094
1.3 Participación de los depósitos en Libretas de Ahorro en el mercado de ahorro (%)			
1.3.1 SBPE	28,3	19,3	20,1
1.3.2 Rural	5,2	3,5	3,9
1.4 Número de depositantes (miles de cuentas)	43.576	61.570	83.870
1.4.1 SBPE	37.381	47.217	65.653
1.4.2 Rural	6.195	14.353	18.217
1.5 Número de depositantes como proporción de la PEA (%)			
1.5.1 SBPE	62,84	77,49	105,19
1.5.2 Rural	10,41	23,56	29,19
1.6 Préstamos para vivienda (flujos anuales, en miles de cruzeiros reales)			
1.6.1 Banco Nacional de la Vivienda/Caja Económica Federal	...	...	...
1.6.2 SBPE	461	20.500	...
1.7 Número de viviendas financiadas (durante el año)			
1.7.1 Banco Nacional de la Vivienda/Caja Económica Federal	..	...	...
1.7.2 SBPE	20.057	64.887	...
1.8 Número de viviendas financiadas (desde inicio de operaciones)			
1.8.1 Banco Nacional de la Vivienda/Caja Económica Federal	...	...	...
1.8.2 SBPE	2.149.371	2.214.258	...

1/ Hasta 1991 el número de instituciones era considerado tomando como referencia el número de regiones en que operaba.

CUADRO 4.1 CHILE: ESTADISTICAS MACROECONOMICAS

		1991	1992	1993
1.	Producto interno bruto global (tasa de crecimiento real anual, %)	6,0	10,4	6,0
2.	Producto interno bruto por habitante (tasa de crecimiento real anual, %)	4,4	8,7	4,4
3.	Inflación (tasa de variación del IPC de dic. a dic., %)	18,7	12,7	12,2
4.	Salario mínimo legal 1/ (en pesos por mes, a fin de período)	33.000	38.600	46.000
5.	Tipo de cambio oficial (pesos por dólar promedio mensual, a fin de período)	391,35	422,92	431,04
6.	Tipo de cambio paralelo (pesos por dólar promedio mensual, a fin de período)	371,93	382,33	438,00
7.	Liquidez 2/ (saldos a fin de período, en miles de millones de pesos)	6.048	7.535	9.020 3/
	7.1 Dinero/ liquidez (%)	16,7	16,2	13,0
	7.2 Cuasidinero/liquidez (%)	83,3	83,8	87,0

1/ Corresponde a la cantidad mínima que se permite pagar a un trabajador por la prestación de sus servicios y rige para trabajadores del sector privado no afectos a un régimen especial. El Ingreso Mínimo para los trabajadores del sector privado fue establecido con la denominación de "Sueldo Mínimo Mensual" por la Ley No. 17.608 de 1972 y con la actual denominación de "Ingreso Mínimo" y de "Ingreso Mínimo Mensual" por los D.L. Nos. 97 y 275 del 24.10.73 y del 18.01.74, respectivamente. El ingreso mínimo ha sido reajustado posteriormente en forma sucesiva.

2/ Incluye dinero y cuasidinero en el Banco Central, en el sistema bancario y en el sistema financiero no bancario.

3/ A octubre de 1993.

CUADRO 4.2 CHILE: ESTADISTICAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE VIVIENDA

		1991	1992	1993
1.	**Bancos y cooperativas**			
1.1	Número de instituciones que financian vivienda 1/	20	20	20
1.2	Depósitos del público (saldos en millones de pesos, a fin de período)	99.468	141.665	188.602
1.2.1	En bancos	91.713	129.115	170.056
1.2.2	En cooperativas abiertas 2/	7.755	12.550	18.546
1.3	Participación de los depósitos para vivienda en el mercado de ahorros (%) 3/	14,0	13,9	16,5
1.4	Número de tenedores de depósitos para vivienda	700.376	826.340	966.403
1.4.1	En bancos	661.039	777.003	900.803
1.4.2	En cooperativas abiertas	39.337	49.337	65.600
1.5	Número de tenedores de depósitos para vivienda como proporción de la PEA (%)	14,3	16,6	18,6
1.6	Tasa de interés reajustable de los depósitos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)			
1.6.1	En bancos	4,2	5,0	5,0
1.6.2	En cooperativas abiertas 4/	-	-	-
1.7	Préstamos para vivienda (flujos anuales, en millones de pesos)	133.296	182.575	254.860
1.8	Número de viviendas financiadas (durante el año)	88.481	105.646	117.392
1.9	Número de viviendas financiadas (desde 1978)	612.552	718.198	835.590
1.10	Tasa de interés reajustable para préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	8,5	8,5	8,5
1.11	Operaciones de préstamos para vivienda a través de letras hipotecarias			
1.11.1	Número de operaciones	39.337	39.203	41.995
1.11.2	Monto de operaciones (flujos anuales, en millones de pesos)	120.948	170.818	238.449
1.12	Cartera total de préstamos para vivienda (saldos en millones de pesos, a fin de período)	673.086	857.951	1.099.446
1.13	Saldo de préstamos para vivienda como proporción de la cartera total de préstamos (%)	14,1	10,0	12,9
1.14	Proporción de la cartera vencida sobre la cartera total de préstamos (%)	4,1	4,0	4,6
2.	**Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU)**			
2.1	Número de subsidios pagados para programas del sector privado 5/			
2.1.1	Durante el año	41.333	48.207	42.007
2.1.2	Acumulados desde 1980	606.027	654.234	696.241
2.2	Viviendas contratadas directamente por el MINVU	33.497	33.902	31.674 6/

1/ Participan en el financiamiento habitacional 15 de los 36 bancos que operan en el país, 2 de las 4 sociedades financieras y las cooperativas abiertas de vivienda, las cuales están facultadas a captar ahorros del público y certificarlos para postular a sus asociados al subsidio habitacional.

2/ La información referida a cooperativas abiertas de vivienda sólo considera datos de las tres más grandes del país agrupadas en COVIP.

3/ Incluye bancos y cooperativas.

4/ No pagan interés.

5/ Incluye Subsidios Unificados, Programa Especial para Trabajadores y Subsidios Rurales.

6/ Incluye viviendas progresivas.

CUADRO 5.1 COLOMBIA: ESTADISTICAS MACROECONOMICAS

	1991	1992	1993
1. Producto interno bruto global (tasa de crecimiento real anual, %)	2,3	3,6	5,0
2. Producto interno bruto por habitante (tasa de crecimiento real anual, %)	0,6	1,7	2,4
3. Inflación (tasa de variación del IPC de dic. a dic., %)	26,8	25,1	22,6
4. Salario mínimo legal (en pesos por mes, a fin de período)	51.720	65.190	81.510
5. Tipo de cambio oficial (pesos por dólar promedio compra/venta, a fin de período)	701,10	807,60	912,86
6. Tipo de cambio paralelo (pesos por dólar promedio compra/venta, a fin de período)	630,40	733,80	802,71
7. Liquidez 1/ (saldos a fin de período, en millones de pesos)	8.068.607	11.183.425	15.826.563
7.1 Dinero/liquidez	35,2	36,0	33,7
7.2 Cuasidinero/liquidez	64,8	64,0	66,3

1/ Incluye el efectivo, los depósitos en cuenta corriente y el cuasidinero. Este último abarca los depósitos de ahorro tradicional y los certificados de depósito a término del sistema bancario, los certificados de depósitos a término y los bonos de corporaciones financieras, el ahorro UPAC y los depósitos ordinarios de las corporaciones de ahorro y vivienda, los títulos agroindustriales, las cédulas del Banco Central Hipotecario y los documentos por pagar de las compañías de financiamiento comercial.

CUADRO 5.2 COLOMBIA: ESTADISTICAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE VIVIENDA

	1991	1992	1993
1. Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV)			
1.1 Número de corporaciones de ahorro y vivienda	10	10	10
1.2 Número de oficinas	943	1.003	1.086
1.3 Depósitos del público (saldos en millones de pesos, a fin de período)	2.393.495	3.195.167	4.418.190
1.4 Participación de los depósitos de las CAV en el mercado de ahorros (%)	38,3	38,1	34,8
1.5 Número de depositantes	5.903.593	6.541.690	7.504.632
1.6 Número de depositantes de las CAV como proporción de la PEA (%)	49,8	47,9	50,4
1.7 Tasa de interés de los depósitos (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	31,5	24,3	27,3
1.8 Préstamos para vivienda (flujos anuales, en millones de pesos)	465.661	774.608	1.494.556
1.9 Número de viviendas financiadas (durante el año)	68.670	109.688	135.000
1.10 Número de viviendas financiadas (desde inicio de operaciones)	807.887	917.575	1.052.575
1.11 Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	41,1	33,3	34,9
1.12 Tasa de interés de los préstamos para otros destinos (promedio a fin de período, en porcentaje anual) 1/	47,4	40,4	39,2
1.13 Activos totales (saldos en millones de pesos, a fin de período)	2.294.847	3.189.489	5.070.848
1.14 Cartera total de préstamos (saldos en millones de pesos, a fin de período)	1.982.428	2.711.476	4.153.822
1.15 Saldo de préstamos para vivienda como proporción de la cartera total de préstamos (%)	84,6	89,8	85,2
1.16 Tasa de morosidad de la cartera de préstamos (%) 2/	3,4	3,5	1,8
1.17 Utilidad global (en millones de pesos)	30.700	46.095	70.230
2. Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE) 3/			
2.1 Número de subsidios adjudicados (durante el año)	17.402	40.313	57.490
2.2 Número de subsidios desembolsados (durante el año)	5.220	16.125	28.745
2.3 Monto de subsidios adjudicados (flujos anuales, en millones de pesos)	23.924	20.901	46.833
2.4 Monto de subsidios desembolsados (flujos anuales, en millones de pesos)	5.200	12.180	40.190
3. Cajas de Compensación Familiar 4/			
3.1 Número de subsidios adjudicados (durante el año)	9.128	17.028	22.066
3.2 Número de subsidios desembolsados (durante el año)	2.555	4.768	10.812
3.3 Monto de subsidios adjudicados (flujos anuales, en millones de pesos)	6.053	14.934	9.980
3.4 Monto de subsidios desembolsados (flujos anuales, en millones de pesos)	3.010	7.324	7.990
4. Fondo Nacional de Ahorro (FNA)			
4.1 Número de viviendas financiadas bajo la modalidad de crédito directo (durante el año)	5.764	6.823	7.400
4.2 Número de viviendas financiadas bajo la modalidad de créditos para proyectos promovidos (durante el año) 5/	1.786	332	648
4.3 Monto de la inversión en vivienda (flujos anuales, en millones de pesos)	55.225	74.929	72.031

1/ Otros destinos: locales comerciales, oficinas, consultorios, bodegas, etc.
2/ Incluye cartera al día, vencida y morosa.
3/ INURBE comenzó operaciones de calificación y adjudicación de subsidios en junio de 1991.
4/ Las cajas de compensación familiar también adjudican subsidios entre los trabajadores afiliados a ellas.
5/ Bajo esta modalidad, el FNA coloca en las CAV depósitos por el valor equivalente al de financiación de las viviendas que escoge y acepta para sus afiliados en convocatorias públicas.

CUADRO 6.1 COSTA RICA: ESTADISTICAS MACROECONOMICAS

		1991	1992	1993
1.	Producto interno bruto global (tasa de crecimiento real anual, %)	1,2	7,3	6,5
2.	Producto interno bruto por habitante (tasa de crecimiento real anual, %)	(1,4)	4,8	4,2
3.	Inflación (tasa de variación del IPC de dic. a dic., %)	25,3	17,0	9,0
4.	Salario mínimo legal 1/ (en colones por mes, a fin de período)	24.253	30.074	34.374
5.	Tipo de cambio oficial (colones por dólar, a fin de período)	136,4	136,2	151,4
6.	Tipo de cambio paralelo (colones por dólar, a fin de período)	139,0	139,0	154,2
7.	Liquidez 2/ (saldos a fin de período, en millones de colones)	348.129	416.891	497.072
	7.1 Dinero/liquidez (%)	25,1	28,5	25,8
	7.2 Cuasidinero/liquidez (%)	74,9	71,5	74,2

1/ Corresponde al ingreso promedio estimado por la Caja Costarricense de Seguro Social.
2/ Incluye el numerario en poder del público, los depósitos en cuenta corriente y el cuasidinero.

CUADRO 6.2 COSTA RICA: ESTADISTICAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE VIVIENDA

	1991	1992	1993
1. Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Préstamo			
1.1 Número de asociaciones 1/	6	6	6
1.2 Número de oficinas	17	22	28
1.3 Depósitos del público (saldos en millones de colones, a fin de período)	6.562	7.481	12.549
1.3.1 Depósitos de ahorro	974	1.920	2.692
1.3.2 Depósitos a plazo	3.471	1.923	5.676
1.3.3 Otros depósitos	2.117	3.638	4.181
1.4 Participación de los depósitos en el mercado de ahorros (%)	4,1	10,1	...
1.5 Número de depositantes	105.385	113.141	98.295
1.6 Número de depositantes como proporción de la PEA (%)	9,7	10,4	8,8
1.7 Tasa de interés de los depósitos (promedio a fin de período, en porcentaje anual) 2/	10,7	7,6	16,0
1.8 Préstamos para vivienda (flujos anuales, en millones de colones)	3.905	3.863	9.618
1.8.1 Monto del crédito base	1.495	1.422	7.496
1.8.2 Monto del Bono Familiar para Vivienda	2.410	2.441	2.122
1.9 Número de viviendas financiadas (durante el año) 3/	6.420	5.901	10.253
1.10 Número de viviendas financiadas (desde inicio de operaciones) 3/, 4/	20.787	26.688	36.941
1.11 Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	29,0	22,9	23,0
1.12 Activos totales (saldos en millones de colones, a fin de período)	12.730	15.970	24.701
1.13 Cartera total de préstamos (saldos en millones de colones, a fin de período) 5/	8.025	10.054	15.830
1.14 Saldo de préstamos para vivienda como proporción de la cartera total de préstamos (%)	100,0	100,0	100,0
1.15 Tasa de morosidad de la cartera total de préstamos (%) 6/	5,1	4,6	4,0
1.16 Utilidad global (en millones de colones)	165	226	388

1/ No se incluye a Mutual Puntarenas.
2/ Incluye tanto depósitos de ahorro como títulos-valores adquiridos por el público.
3/ Considera el número de créditos formalizados a largo plazo con recursos del BANHVI.
4/ No se están considerando 25.446 viviendas financiadas durante el período previo a la creación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
5/ La cartera total incluye el saldo del componente bono, no cuantificándose el monto de éste.
6/ Cartera vencida: más de 3 cuotas, arreglos de pago y cobro judicial.

CUADRO 6.2 COSTA RICA: ESTADISTICAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE VIVIENDA (continuación)

		1991	1992	1993
2.	**Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)**			
2.1	Número de oficinas	1	1	1
2.2	Créditos hipotecarios fomalizados (flujos anuales, en millones de colones)	8.037	9.325	11.103
	2.2.1 Monto del crédito base	2.651	2.991	4.601
	2.2.2 Monto del Bono Familiar de Vivienda	5.385	6.334	6.502
2.3	Número de créditos hipotecarios formalizados (durante el año)	15.007	15.798	16.848
2.4	Número de créditos hipotecarios formalizados (desde inicio de operaciones)	51.564	67.362	84.210
2.5	Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	15,9	18,4	22,0
2.6	Activos totales (saldos en millones de colones, a fin de período)	15.468	17.594	25.285
2.7	Cartera total de préstamos (saldos en millones de colones, a fin de período)	9.514	10.824	17.710
2.8	Utilidad global (en millones de colones)	1.429	7.071	1.037
3.	**Entidades Autorizadas No Mutualistas 1/**			
3.1	Número de entidades	13	13	9
3.2	Número de oficinas	39	65	48
3.3	Préstamos para vivienda (flujos anuales, en millones de colones)	4.123	5.113	5.968
3.4	Número de viviendas financiadas (durante el año) 2/	8.587	9.326	9.812
3.5	Número de viviendas financiadas (desde inicio de operaciones)	30.797	40.123	49.935
3.6	Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	29,0	23,6	21,5
3.7	Activos Totales (saldos en millones de colones, a fin de periodo)	1.415	8.169	8.503
3.8	Cartera total de préstamos (saldos en millones de colones, a fin de periodo) 3/	...	...	...
3.9	Saldo de préstamos para vivienda como proporción de la cartera total de préstamos (%) 3/	...	...	...
3.10	Cartera vencida como proporción de la cartera total de préstamos (%) 3/	...	...	...
3.11	Utilidad neta (en millones de colones)	312	357	548

1/ Incluye las siguientes entidades autorizadas por el BANHVI: Unacoop, Coovivienda, Coocique, Viviendacoop, Banco Solidarista, Departamento Hipotecario del Banco Crédito Agrícola de Cartago, Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá, Banco Nacional de Costa Rica - IMAS y Fideicomiso Mutual Metropolitana - BANVHI.

2/ Además de las entidades estipuladas en 1/ considera las siguientes INVU, INVU-CEV, INS, Fideicomiso Banco Anglo-CEV, Banco de Costa Rica y Banco Popular.

3/ Las entidades cooperativistas desarrollan actividades comerciales diferentes a vivienda que no permiten determinar estos rubros.

CUADRO 7.1 CUBA: ESTADISTICAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE VIVIENDA

		1991	1992	1993
1.	**Banco Popular de Ahorro**			
1.1	Número de oficinas	541	519	515
1.2	Depósitos en el Banco (saldos en millones de pesos, a fin de período)	3.246	4.280	6.489
1.3	Participación de los depósitos del Banco en el mercado de ahorros (%)	30,2	32,3	38,9
1.4	Número de depositantes (miles)	5.891	6.367	6.729
1.5	Número de depositantes del Banco como proporción de la PEA (%)	...	...	...
1.6	Tasa de interés de los depósitos del Banco (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	2,0	2,0	2,0
1.7	Préstamos para vivienda concedidos (flujos anuales, en millones de pesos)	8,1	4,3	2,1
1.8	Número de viviendas financiadas (durante el año)	5.380	3.500	1.669
1.9	Número de viviendas financiadas (desde inicio de operaciones)	178.529	182.029	183.698
1.10	Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	3,5	3,5	3,5
1.11	Tasa de interés de los préstamos para otros destinos (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	7,0	7,0	7,0
1.12	Activos totales (saldos en millones de pesos, a fin de período)	3.329	4.312	6.563
1.13	Cartera total de préstamos (saldos en millones de pesos, a fin de período)	413	277	194
1.14	Saldo de préstamos para vivienda como proporción de la cartera total de préstamos (%)	9,7	9,0	8,5
1.15	Cartera vencida como proporción de la cartera total de préstamos (%)	0,7	0,7	0,2
1.16	Utilidad global (en millones de pesos)	4	12	19
2.	**Banco Nacional de Cuba**			
2.1	Número de oficinas	176	182	198
2.2	Préstamos para vivienda (flujos anuales, en millones de pesos)	2,1	0,7	0,4
2.3	Número de viviendas financiadas (durante el año)	245	157	122
2.4	Número de viviendas financiadas (desde inicio de operaciones)	27.353	27.510	27.632
2.5	Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	2,5	2,5	2,5
2.6	Tasa de interés de los préstamos para otros destinos (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	4,8	5,0	5,0
2.7	Activos totales (saldos en millones de pesos, a fin de período)	25.521	28.518	32.250
2.8	Cartera total de préstamos (saldos en millones de pesos, a fin de período) 1/	6.608	5.098	4.520
2.9	Saldo de préstamos para vivienda como proporción de la cartera total de préstamos (%)	0,9	0,7	1,2
2.10	Cartera vencida como proporción de la cartera total de préstamos (%)	4,3	3,2	2,9

1/ Corresponde a los préstamos concedidos a los miembros de las cooperativas de producción agropecuaria.

CUADRO 8.1 ECUADOR: ESTADISTICAS MACROECONOMICAS

	1991	1992	1993
1. Producto interno bruto global (tasa de crecimiento real anual, %)	4,7	3,3	1,5
2. Producto interno bruto por habitante (tasa de crecimiento real anual, %)	2,4	1,0	(0,5)
3. Inflación (tasa de variación del IPC de dic. a dic., %)	49,0	54,0	45,0
4. Salario mínimo legal (en sucres por mes, a fin de período)	40.000	60.000	66.000
5. Tipo de cambio de intervención (sucres por dólar, a fin de período)	1.283,2	2.000,0	2.029,0
6. Tipo de cambio libre privado (sucres por dólar, a fin de período)	1.320,0	1.873,0	2.043,0
7. Liquidez 1/ (saldos a fin de período, en millones de sucres)	2.213.477	3.454.691	5.236.166
7.1 Dinero/liquidez (%)	47,0	43,5	42,9
7.2 Cuasidinero/liquidez (%)	53,0	56,5	57,1

1/ Comprende circulante en poder del público, depósitos a la vista y el cuasidinero. Este último incluye los depósitos de ahorro y a plazo mayor en el Banco Central de Fomento y los depósitos de ahorro, a plazo mayor y pólizas de acumulación de los bancos privados.

CUADRO 8.2 ECUADOR: ESTADISTICAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE VIVIENDA

		1991	1992	1993
1.	**Sistema Mutualista de Ahorro y Préstamo para la Vivienda**			
1.1	Número de mutualistas	11	10	10
1.2	Número de oficinas	66	59	60
1.3	Depósitos del público (saldos en millones de sucres, a fin de período)	94.073	124.139	182.492
1.4	Participación de los depósitos del sistema mutualista en el mercado de ahorros (%) 1/	12,6	9,7	8,8
1.5	Número de depositantes	823.120	785.852	825.978
1.6	Número de depositantes del sistema mutualista como proporción de la PEA (%)	23,7	23,4	17,5
1.7	Tasa de interés de los depósitos (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	30,0	30,0	20,7
1.8	Préstamos para vivienda (flujos anuales, en millones de sucres) 2/	10.788	3.315	17.314
1.9	Número de viviendas financiadas (durante el año) 3/	1.644	1.110	1.354
1.10	Número de viviendas financiadas (desde inicio de operaciones)	45.731	42.758 4/	44.112
1.11	Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	44,0	50,0	46,0
1.12	Tasa de interés de los préstamos para otros destinos (promedio a fin de período, en porcentaje anual) 5/	50,0	60,0	55,0
1.13	Activos totales (saldos en millones de sucres, a fin de período)	120.294	178.218	261.060
1.14	Cartera total de préstamos (saldos en millones de sucres, a fin de período)	46.046	50.716	72.415
1.15	Saldo de préstamos para vivienda como proporción de la cartera total de préstamos (%)	65,0	60,0	55,0
1.16	Tasa de morosidad de la cartera de préstamos (%) 6/	2,9	1,1	1,0
1.17	Utilidad neta (en millones de sucres)	4.024	7.190	8.185
2.	**Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV)**			
2.1	Número de oficinas	32	36	33
2.2	Depósitos del público (saldos en millones de sucres, a fin de período)	37.292	30.486	47.152
2.3	Participación de los depósitos del BEV en el mercado de ahorros (%)	2,3	2,4	1,7
2.4	Número de depositantes	755.764	646.164	753.462
2.5	Número de depositantes del BEV como proporción de la PEA (%)	21,7	19,2	16,0
2.6	Tasa de interés de los depósitos (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	20,0	20,0	20,0
2.7	Préstamos para vivienda (flujos anuales, en millones de sucres)	27.087	20.173	8.990
2.8	Número de viviendas financiadas (durante el año)	16.835	10.300	4.060
2.9	Número de viviendas financiadas (desde inicio de operaciones)	185.654	195.954	200.014
2.10	Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	31,1	32,3	36,0
2.11	Activos totales (saldos en millones de sucres, a fin de período)	232.856	360.090	541.513
2.12	Cartera total de préstamos (saldos en millones de sucres, a fin de período)	102.881	134.272	191.018
2.13	Saldo de préstamos para vivienda como proporción de la cartera total de préstamos (%)	100,0	92,6	100,0
2.14	Saldo de cartera vencida como proporción de la cartera total (%)	6,9	7,6	9,2
2.15	Utilidad neta (en millones de sucres)	(1.929)	(10.616)	... 7/

1/ Considera los depósitos de ahorro y a plazo mayor de las mutualistas y otras instituciones financieras.
2/ Comprende préstamos hipotecarios solamente.
3/ Se refiere al número de préstamos hipotecarios.
4/ En 1992 se concedieron 1.110 préstamos por parte de 10 mutualistas, pero como se liquidó Mutualista Guayaquil se disminuyeron 4.083 préstamos hipotecarios.
5/ Considera préstamos quirografarios y prendarios.
6/ Considera los préstamos hipotecarios.
7/ No presenta utilidad porque se encuentra en reestructuración.

CUADRO 9.1 EL SALVADOR: ESTADISTICAS MACROECONOMICAS

		1991	1992	1993
1.	Producto interno bruto global (tasa de crecimiento real anual, %)	3,5	5,1	5,0
2.	Producto interno bruto por habitante (tasa de crecimiento real anual, %)	1,2	2,1	2,4
3.	Inflación (tasa de variación del IPC de dic. a dic., %)	9,8	19,9	12,1
4.	Salario mínimo legal (en colones por mes, a fin de período)	705	830	930
5.	Tipo de cambio oficial (colones por dólar, a fin de período)	8,16	8,63	8,68
6.	Liquidez 1/ (saldos a fin de período, en millones de colones)	14.503	18.691	23.466
	6.1 Dinero/liquidez (%)	30,6	30,2	27,3
	6.2 Cuasidinero/liquidez (%)	69,4	69,8	72,7

1/ Considera el numerario en poder del público y depósitos a la vista y el cuasidinero. El cuasidinero inicluye los depósitos en bancos comerciales -depósitos de ahorro, plazo fijo y en divisas del sector privado solamente- y los depósitos de ahorros en financieras.

CUADRO 9.2 EL SALVADOR: ESTADISTICAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE VIVIENDA

	1991	1992	1993
1. Ex asociaciones de ahorro y préstamo (hoy financieras y/o bancos)			
1.1 Número de instituciones	4	4	4
1.2 Número de oficinas	93	92	95
1.3 Depósitos del público (saldos en millones de colones, a fin de período)	3.219	3.523	4.279
1.3.1 Depósitos de ahorro	1.493	1.662	1.738
1.3.2 Depósitos a plazo	1.726	1.861	2.541
1.4 Participación de los depósitos en el mercado de ahorros (%)	28,3	26,5	18,1
1.5 Número de depositantes de las financieras y bancos	663.205	530.117	547.607
1.6 Número de depositantes como proporción de la PEA (%)	28,4	29,0	28,1
1.7 Tasa de interés de los depósitos (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	12,5	11,9	12,2
1.8 Préstamos para vivienda (flujos anuales, en millones de colones)	995	1.216	1.600
1.8.1 A largo plazo	404	641	447
1.8.2 A corto plazo	591	575	1.153
1.9 Número de viviendas financiadas (durante el año)	21.410	16.219	13.452
1.9.1 A largo plazo	5.763	7.024	3.592
1.9.2 A corto plazo	15.647	9.195	9.860
1.10 Número de viviendas financiadas (desde inicio de operaciones)	198.674	214.893	228.345
1.10.1 A largo plazo	52.371	59.395	62.987
1.10.2 A corto plazo	146.303	155.498	165.358
1.11 Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	18,0	18,2	19,0
1.12 Tasa de interés de los préstamos para otros destinos (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	18,0	18,2	19,0
1.13 Activos totales (saldos en millones de colones, a fin de período)	3.549	4.138	5.150
1.14 Cartera total de préstamos (saldos en millones de colones, a fin de período)	2.220	2.776	3.634
1.15 Saldo de préstamos para vivienda como proporción de la cartera total de préstamos (%) 1/	96,1	97,6	85,0
1.16 Tasa de morosidad de la cartera total de préstamos (%)	1,5	6,0	...
1.17 Utilidad global (en millones de colones)	2	(4)	83
2. Bancos comerciales que financian vivienda			
2.1 Número de bancos		6	6
2.2 Préstamos para vivienda (flujos anuales, en millones de colones)		387	674
2.2.1 Largo plazo		48	209
2.2.1 Corto plazo		339	465
2.3 Número de viviendas financiadas (durante el año)		5.305	4.674
2.3.1 Largo plazo		469	1.170
2.3.2 Corto plazo		4.836	3.504
2.4 Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)		20,0	19,0
2.5 Saldo de la cartera de préstamos como porcentaje de la cartera total (%)		38,2	...

1/ Incluye créditos a largo plazo y a corto plazo para construcción de conjuntos habitacionales.

CUADRO 9.2 EL SALVADOR: ESTADISTICAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE VIVIENDA (continuación)

		1991	1992	1992
3.	**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**			
3.1	Población cotizante	266.026	286.195	337.910
3.1.1	Patronos cotizantes	13.248	14.299	16.999
3.1.2	Trabajadores cotizantes	252.778	271.896	320.911
3.2	Monto de créditos escriturados (flujos anuales, en millones de colones)	257	304	443
3.2.1	Créditos para adquisición de vivienda	243	286	420
3.2.2	Créditos para construcción y otros usos	14	18	23
3.3	Número de créditos escriturados (durante el año)	7.320	8.218	10.283
3.3.1	Créditos para adquisición de vivienda	6.414	7.509	9.430
3.3.2	Créditos para construcción y otros usos	906	709	853
3.4	Número de créditos escriturados (desde inicio de operaciones)	75.173	83.391	93.674
3.4.1	Créditos para adquisición de vivienda	36.764	44.273	53.703
3.4.2	Créditos para construcción y otros usos	38.409	39.118	39.971
3.5	Tasa de interés de los créditos escriturados (promedio a fin de período, en porcentaje anual) 1/	8,8	9,0	13,0
3.6	Captación de recursos (flujos anuales, en millones de colones) 2/	366	400	484
3.6.1	Cotizaciones	112	129	177
3.6.2	Recuperación de cartera e intereses	67	81	90
3.6.3	Otros	187	190	217
3.7	Activos totales (saldos en millones de colones, a fin de período)	1.496	1.707	2.027
3.8	Monto de la cartera total de préstamos (saldos en millones de colones, a fin de período)	1.386	1.605	1.947
3.9	Tasa de morosidad de la cartera hipotecaria (%) 3/	4,5	4,1	3,7
3.10	Depósitos por cotizaciones (saldos en millones de colones, a fin de período)	1.103	1.229	1.401
3.11	Utilidad neta (en millones de colones)	83	77	111

1/ Se refiere a la tasa de interés promedio anual ponderada de los créditos a largo plazo. No se conceden créditos corto plazo.

2/ Incluye la disponibilidad al inicio de cada período.

3/ Monto de la mora en relación con el saldo de la cartera hipotecaria.

CUADRO 9.2 EL SALVADOR: ESTADISTICAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE VIVIENDA (continuación)

	1992	1993
4. Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO)		
4.1 Monto de préstamos otorgados a largo plazo (flujos anuales, en miles de colones) 1/	243	13.125
4.2 Número de préstamos otorgados a largo plazo (durante el año) 1/	137	3.064
4.3 Número de préstamos otorgados a largo plazo (desde inicio de operaciones)	137	3.201
4.4 Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	13,4	15,0
4.5 Monto de contribuciones habitacionales (flujos anuales, en miles de colones) 1/	1.500	88.973
4.6 Número de contribuciones habitacionales (durante el año)	165	12.400
4.7 Número de contribuciones habitacionales (desde inicio de operaciones)	165	12.565
4.8 Captación de recursos (flujos anuales, en miles de colones)	31.300	53.508
4.8.1 Recuperación de cartera	9.600	28.680
4.8.2 Otros 2/	21.700	24.828
4.9 Activos totales (saldos en miles de colones, a fin de período)	739.600	831.130
4.10 Cartera de préstamos (saldos en miles de colones, a fin de período)	192.300	269.254
4.11 Tasa de morosidad de la cartera de préstamos (%)		
4.11.1 Préstamos con recursos del FONAVIPO	0,0	0,0
4.11.2 Cartera en administración	5,3	5,0
4.12 Utilidad neta (en miles de colones)	10.500	37.100

1/ A través de las instituciones autorizadas.

2/ Considera intereses sobre préstamos.

CUADRO 10.1 GUATEMALA: ESTADISTICAS MACROECONOMICAS

	1991	1992	1993
1. Producto interno bruto global (tasa de crecimiento anual, %)	3,7	4,8	4,0
2. Producto interno bruto por habitante (tasa de crecimiento anual, %)	0,3	0,4	1,0
3. Inflación (tasa de variación del IPC de dic. a dic., %)	9,2	13,7	12,8
4. Salario mínimo legal (en quetzales por mes, a fin de período)	345	348	...
5. Tipo de cambio oficial (quetzales por dólar, a fin de período)	5,03	5,15	...
6. Tipo de cambio paralelo (quetzales por dólar, a fin de período)	5,15	5,15	5,83
7. Liquidez 1/ (saldos a fin de período, en millones de quetzales)	10.847	13 027	14.224
7.1 Dinero/liquidez	36,5	35,8	38,5
7.2 Cuasidinero/liquidez	63,5	64,2	61,5

1/ Incluye el circulante, los depósitos a la vista y el cuasidinero. Este, a su vez, abarca los depósitos de ahorro, los depósitos a plazos y otros depósitos, en bancos comerciales y en instituciones financieras no monetarias.

CUADRO 10.2 GUATEMALA: ESTADISTICAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE VIVIENDA

		1991	1992	1993
1.	**Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) y Sistema FHA**			
1.1	Número de oficinas del FHA	1	1	...
1.2	Préstamos para vivienda concedidos por el Sistema FHA (flujos anuales, en miles de quetzales) 1/	18.568	25.100	...
1.3	Número de viviendas financiadas por el Sistema FHA (durante el año)	628	636	...
1.4	Número de viviendas financiadas por el Sistema FHA (desde inicio de operaciones)	21.949	22.585	...
1.5	Tasa de interés de los préstamos para vivienda otorgados por el Sistema FHA (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	12,0	20,0	...
1.6	Activos totales del FHA (saldos en miles de quetzales, a fin de período)	25.432	27.500	...
1.7	Cartera total de préstamos de las entidades afiliadas al Sistema FHA (saldos en miles de quetzales, a fin de período) 2/	233.228	171.692	...
1.8	Saldo de préstamos para vivienda como proporción de la cartera total de préstamos de las entidades afiliadas al Sistema FHA (%) 3/	100,0	100,0	...
1.9	Tasa de morosidad de la cartera de préstamos de las entidades afiliadas al Sistema FHA (%) 4/	1,5	0,9	...
2.	**Banco Nacional de la Vivienda (BANVI) 5/**			
2.1	Número de oficinas	6	1	1
2.2	Depósitos del público (saldos en miles de quetzales, a fin de período)	101.721	42.015	...
	2.2.1 Depósitos a la vista	9.775	3.723	...
	2.2.2 Depósitos de ahorro y a plazo	91.946	38.292	...
2.3	Participación de los depósitos del BANVI en el mercado de ahorros (%)	1,2	0,5	...
2.4	Número de depositantes	75.468	...	66.704
2.5	Número de depositantes del BANVI como proporción de la PEA (%)	2,7	...	2,2
2.6	Tasa de interés de los depósitos (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	12,0	12,0	...
2.7	Préstamos para vivienda (flujos anuales, en miles de quetzales)	...	...	...
2.8	Número de viviendas financiadas (durante el año)	...	...	...
2.9	Número de viviendas financiadas (desde inicio de operaciones)	...	...	...
2.10	Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	16,0	16,0	15,0
2.11	Activos totales (saldos en miles de quetzales, a fin de período)	438.047	372.573	391.600
2.12	Cartera total de préstamos (saldos en miles de quetzales, a fin de período) 6/	202.314	180.937	184.200
2.13	Saldo de préstamos para vivienda como proporción de la cartera total de préstamos (%)	49,9	53,4	48,6
2.14	Tasa de morosidad de la cartera de préstamos (%)	...	10,0	15,0
2.15	Utilidad (en miles de quetzales)	(15.032)	(20.005)	...

1/ Corresponde al valor de los seguros emitidos por el FHA a todas las entidades afiliadas al sistema.
2/ Corresponde al saldo de los préstamos con seguro FHA de las 24 entidades afiliadas.
3/ A través de FHA, sólo se otorgan préstamos para vivienda.
4/ Corresponde a deudas con una o más cuotas de atraso en los pagos mensuales de los préstamos con seguro FHA.
5/ Los datos del año 1993 son estimaciones.
6/ Durante 1992 el BANVI concentró sus operaciones en recuperación de cartera y operaciones en fideicomisos, restringiendo la concesión de nuevos créditos.

CUADRO 10.2 GUATEMALA: ESTADISTICAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE VIVIENDA (continuación)

		1991	1992	1993
3.	**Otras instituciones que financian vivienda 7/**			
3.1	Número de instituciones	10	10	...
3.2	Número de oficinas	11	11	...
3.3	Préstamos para vivienda (flujos anuales, en miles de quetzales)	800	200	...
3.4	Número de viviendas financiadas (durante el año)	208	26	...
3.5	Número de viviendas financiadas (desde inicio de operaciones)	4.220	4.246	...
3.6	Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	19,0	19,0	...
3.7	Tasa de interés de los préstamos para otros destinos (promedio a fin de período, en porcentaje anual) 8/	...	...	...
3.8	Activos totales (saldos en miles de quetzales, a fin de período)	19.200	...	...
3.9	Cartera total de préstamos (saldos en miles de quetzales, a fin de período)	11.781	11.599	...
3.10	Saldo de préstamos para vivienda como proporción de la cartera total de préstamos (%)	87,1	...	...
3.11	Tasa de morosidad de la cartera de préstamos (%) 9/	6,0	3,0	...
3.12	Utilidades (en miles de quetzales)	8	3	...

7/ Incluye las cooperativas de vivienda afiliadas a la Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda (FENACOVI).

8/ Préstamos fiduciarios a los afiliados de las cooperativas para satisfacer necesidades básicas.

9/ Corresponde a deudas con una o más cuotas de atraso en los pagos mensuales, considerando tanto los préstamos para vivienda como los préstamos fiduciarios a sus afiliados.

CUADRO 11.1 HONDURAS: ESTADISTICAS MACROECONOMICAS

		1991	1992	1993
1.	Producto interno bruto global 1/ (tasa de crecimiento real anual, %)	3,3	5,6	3,7
2.	Producto interno bruto por habitante (tasa de crecimiento real anual, %)	1,2	1,5	1,6
3.	Inflación (tasa de variación del IPC de dic. a dic., %)	34,0	8,8	10,7
4.	Salario mínimo legal (en lempiras por mes, a fin de período)	456	479	479
5.	Tipo de cambio oficial (lempiras por dólar, a fin de período)	5,40	5,83	7,26
6.	Tipo de cambio paralelo (lempiras por dólar, a fin de período)	5,75	5,92	7,33
7.	Liquidez 2/ (saldos a fin de período, en millones de lempiras)	5.239	6.492	7.324
	7.1 Dinero/liquidez	40,8	37,6	37,7
	7.2 Cuasidinero/liquidez	59,2	62,4	62,3

1/ La tasa de crecimiento se refiere a la variación del PBI a precios de mercado, no al costo de los factores.

2/ Comprende los billetes y monedas en poder del público, depósitos monetarios y el cuasidinero. Este, a su vez, incluye los depósitos cuasimonetarios y el ahorro especializado; así como, otros activos financieros (bonos y cédulas hipotecarias y otras obligaciones).

CUADRO 11.2 HONDURAS: ESTADISTICAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE VIVIENDA

	1991	1992	1993
1. Asociaciones de Ahorro y Préstamo (AAP)			
1.1 Número de asociaciones de ahorro y préstamo	6	7	7
1.2 Número de oficinas	32	35	42
1.3 Depósitos del público (saldos en millones de lempiras, a fin de período)	271	466	587
1.3.1 Depósitos de ahorro	169	309	360
1.3.2 Depósitos a plazo	86	126	166
1.3.3 Otros depósitos	16	31	61
1.4 Participación de los depósitos de las AAP en el mercado de ahorros (%)	9,6	13,2	14,3
1.5 Número de depositantes 1/	68.097	89.150	106.965
1.6 Número de depositantes de las AAP como proporción de la PEA (%)	4,2	5,6	6,5
1.7 Tasa de interés de los depósitos (promedio a fin de período, en porcentaje anual)			
1.7.1 Depósitos de ahorro	10,2	9,3	13,2
1.7.2 Depósitos a plazo	14,1	14,6	12,8
1.7.3 Otros depósitos	14,3	15,0	16,1
1.8 Préstamos para vivienda (flujos anuales, en millones de lempiras)	153	216	305
1.9 Número de viviendas financiadas (durante el año)	402	364	762
1.10 Número de viviendas financiadas (desde inicio de operaciones) 2/	19.168	19.532	20.294
1.11 Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	19,0	19,0	19,0
1.12 Tasa de interés de los préstamos para otros destinos (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	27,0	28,0	30,0
1.13 Activos totales (saldos en millones de lempiras, a fin de período)	611	...	...
1.14 Cartera total de préstamos (saldos en millones de lempiras, a fin de período)	488	694	858
1.15 Saldo de préstamos para vivienda como proporción de la cartera total de préstamos (%)	71,1	60,0	59,1
1.16 Cartera vencida como proporción de la cartera total de préstamos de las AAP (%)	0,9	0,4	0,8
1.17 Utilidad global (en millones de lempiras)	8	16	20

1/ Incluye el departamento de ahorro y préstamo del Instituto de la Vivienda (INVA).

2/ Sólo incluye las viviendas financiadas con recursos del Fondo de la Vivienda (FOVI) y, anteriormente, con recursos de la Financiera Nacional de la Vivienda (FINAVI), 14.426 viviendas. No incluye las viviendas financiadas por las AAP con recursos propios.

CUADRO 11.2 HONDURAS: ESTADISTICAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE VIVIENDA (continuación)

	1991	1992	1993
2. Entidades Autorizadas			
2.1 Número de entidades	9	9	10
2.2 Número de oficinas	44	44	...
2.3 Número de viviendas financiadas (durante el año) 3/	245	362	347
2.4 Número de viviendas financiadas (desde inicio de operaciones) 3/	2.560	2.922	3.269
2.5 Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	19,0	19,0	19,0
3. Institutos que financian vivienda			
3.1 Número de institutos	2	2	2
3.2 Número de oficinas	2	2	2
3.3 Número de viviendas financiadas (durante el año)	673	896	1.091
3.3.1 IMPREMA 4/	226	289	455
3.3.2 INJUPEMP 5/	447	607	636
3.4 Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)			
3.4.1 IMPREMA 4/	9,5	9,5	10,0
3.4.2 INJUPEMP 5/	12,0	12,0	12,0

3/ Se refiere únicamente a las viviendas que las entidades autorizadas han financiado con recursos del Fondo de la Vivienda (FOVI).
4/ Instituto Nacional de Previsión del Magisterio.
5/ Instituto de Jubilaciones y Pensiones de los Empleados Públicos.

CUADRO 12.1 MEXICO: ESTADISTICAS MACROECONOMICAS

		1991	1992	1993
1.	Producto interno bruto global (tasa de crecimiento real anual, %)	3,6	2,8	0,4
2.	Producto interno bruto por habitante (tasa de crecimiento real anual, %)	2,0	1,2	1,0
3.	Inflación (tasa de variación del IPC de dic. a dic., %)	18,8	11,9	8,0
4.	Salario mínimo legal (en nuevos pesos por mes, a fin de período)	357	400	428
5.	Tipo de cambio oficial (nuevos pesos por dólar, a fin de período)	3,07	3,18	3,33
6.	Tipo de cambio paralelo (nuevos pesos por dólar, a fin de período)	3,10	3,18	3,33
7.	Liquidez 1/ (saldos a fin de período, en millones de nuevos pesos)	387.983	465.027	592.187
	7.1 Dinero/liquidez	28,3	27,2	25,4
	7.2 Cuasidinero/liquidez	71,7	72,8	74,6

1/ Comprende el circulante en poder del público, depósitos en cuenta corriente y el cuasidinero. El cuasidinero abarca los instrumentos bancarios con vencimiento hasta una año de plazo, las aceptaciones bancarias y los instrumentos no bancarios con vencimiento hasta un año de plazo; así como los otros activos financieros (instrumentos bancarios y y no bancarios a largo plazo y los depósitos de Fircoca en el Banco de México).

CUADRO 12.2 MEXICO: ESTADISTICAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE VIVIENDA

	1991	1992	1993
1. Inversión ejercida según organismo (en millones de nuevos pesos)	11.088,7	30.674,8	23.535,0
1.1 FOVI-BANCA	4.010,8	22.007,8	13.558,3
1.2 INFONAVIT	3.884,6	5.304,2	6.273,7
1.3 FONHAPO	430,8	470,7	488,7
1.4 FOVISSSTE	1.324,2	843,2	1.343,1
1.5 Otros	1.438,3	2.048,9	1.871,2
2. Inversión ejercida según destino (en millones de nuevos pesos)	11.088,7	30.674,8	23.535,0
2.1 Vivienda terminada	8.327,1	23.200,6	21.207,3
2.2 Vivienda progresiva	395,0	349,0	821,6
2.3 Lotes con servicio	77,5	75,8	177,2
2.4 Mejoramiento de vivienda	434,9	344,2	347,0
2.5 Otros créditos	1.080,0	6.632,1	981,9
2.6 No especificada	774,2	73,1	0,0
3. Unidades concluidas según organismo (miles de unidades, durante el año)	409,7	429,9	455,2
3.1 FOVI-BANCA	65,9	154,0	144,1
3.2 INFONAVIT	57,3	89,0	110,0
3.3 FONHAPO	33,6	39,0	47,8
3.4 FOVISSSTE	48,2	35,0	35,2
3.5 Otros	204,7	112,9	118,1
4. Unidades concluidas según destino (miles de unidades, durante el año)	409,7	429,9	455,2
4.1 Vivienda terminada	115,5	206,4	273,0
4.2 Vivienda progresiva	18,0	14,2	32,5
4.3 Lotes con servicio	16,8	11,7	9,8
4.4 Mejoramiento de vivienda	215,0	113,6	97,6
4.5 Otros créditos	44,4	84,0	42,3
4.6 No especificada	0,0	0,0	0,0
5. Unidades concluidas según organismo (miles de unidades, desde inicio de operaciones)	3.599,5	4.029,4	4.484,6
5.1 FOVI-BANCA	1.046,6	1.200,6	1.344,7
5.2 INFONAVIT	997,3	1.086,3	1.196,3
5.3 FONHAPO	446,5	485,5	533,3
5.4 FOVISSSTE	325,6	360,6	395,8
5.5 Otros	783,5	896,4	1.014,5

CUADRO 13.1 NICARAGUA: ESTADISTICAS MACROECONOMICAS

		1991	1992	1993
1.	Producto interno bruto global (tasa de crecimiento real anual, %)	(0,4)	0,7	1,0
2.	Producto interno bruto por habitante (tasa de crecimiento real anual, %)	(0,4)	(3,2)	(4,4)
3.	Inflación (tasa de variación del IPC de dic. a dic., %)	865,6	3,5	19,5
4.	Salario mínimo legal (en córdobas oro por mes, a fin de período)	285	286	312
5.	Tipo de cambio oficial (córdobas oro por dólar, a fin de período)	5,00	5,00	6,35
6.	Tipo de cambio paralelo (córdobas oro por dólar, a fin de período)	5,16	5,37	6,40
7.	Liquidez 1/ (saldos a fin de período, en millones de córdobas oro)	865,1	1.096,5	1.187,8
	7.1 Dinero/liquidez	78,9	76,6	67,6
	7.2 Cuasidinero/liquidez	21,1	23,4	32,4

1/ Incluye circulante, depósitos a la vista y cuasidinero. Este último abarca depósitos de ahorro y a plazos en los bancos privados y estatales.

CUADRO 13.2 NICARAGUA: PRODUCCION GUBERNAMENTAL DE SOLUCIONES HABITACIONALES

	1979-1984	1985-1990	1991	1992	1993
1. Complejos habitacionales (viviendas construidas)	9.548	2.546	305	795	3.650
2. Banco de materiales (módulos básicos)	1.873	1.793	16.000 1/	...	...
3. Urbanizaciones progresivas (lotes habitacionales)	22.722	11.263	...	2.276	1.927
4. Asentamientos campesinos (techos construidos)	...	10.017	...	...	...
5. Total de viviendas construidas (1+2+4) 2/	11.421	14.356	305	795	3.650

1/ 16.000 familias beneficiadas con la entrega de material para techo.
2/ No incluye lotes habilitados ni entrega de materiales.

CUADRO 13.3 NICARAGUA: PROGRAMAS HABITACIONALES EN EJECUCION, AÑO 1994

Programas		Número de soluciones	Fuente de Financiamiento	Inversión (córdobas oro)
1. Viviendas de interés social				
1.1 Lotes		5.589	BCIE y Fondo de Inversiones de Venezuela	257.102,3
1.2 Viviendas		5.449		
2. Viviendas por autoconstrucción				
2.1 Lotes		100	Recursos propios del BAVINIC	2.159,3
2.2 Viviendas		100		
3. Viviendas para discapacitados de guerra				
3.1 Lotes		225	Gobierno Central	...
3.2 Viviendas		225		
4. Viviendas de mercado libre				
4.1 Lotes		250	Recursos nacionales de la Seguridad Social	67.500,0
4.2 Viviendas		250		
TOTAL	Lotes	6.164		326.761,6
	Viviendas	6.024		

CUADRO 14.1 PANAMA: ESTADISTICAS MACROECONOMICAS

	1991	1992	1993
1. Producto interno bruto global (tasa de crecimiento real anual, %)	9,1	7,5	5,9
2. Producto interno bruto por habitante (tasa de crecimiento real anual, %)	7,0	5,4	3,9
3. Inflación (tasa de variación del IPC de dic. a dic., %)	1,6	1,8	0,5
4. Salario mínimo legal (en balboas por mes, a fin de período)	187	187	200
5. Tipo de cambio oficial (balboas por mes, a fin de período)	1,0	1,0	1,0

CUADRO 14.2 PANAMA: ESTADISTICAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE VIVIENDA

	1991	1992	1993
1. Asociaciones de ahorro y préstamo (AAP)			
1.1 Número de asociaciones	3	3	3
1.2 Número de oficinas	4	4	4
1.3 Depósitos del público (saldos en millones de balboas, a fin de período)	8,5	10,2	13,5
1.4 Participación de los depósitos de las AAP en el mercado de ahorros (%)	...	...	...
1.5 Número de depositantes	14.000	15.748	17.573
1.6 Número de depositantes de las AAP como proporción de la PEA (%)	1,6	1,7	1,8 1/
1.7 Tasa de interés de los depósitos (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	6,0	6,0	6,0
1.8 Préstamos para vivienda (flujos anuales, en millones de balboas)	0,6	0,6	1,1
1.9 Número de viviendas financiadas (durante el año)	45	36	60
1.10 Número de viviendas financiadas (desde inicio de operaciones)	...	...	...
1.11 Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	9,0	9,0	9,0
1.12 Tasa de interés de los préstamos para otros destinos (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	14,0	14,0	14,0
1.13 Activos totales (saldos en millones de balboas, a fin de período)	13	15	17
1.14 Cartera total de préstamos (saldos en millones de balboas, a fin de período)	8	9	11
1.15 Saldo de préstamos para vivienda como proporción de la cartera total de préstamos (%)	75,5	69,0	91,0
1.16 Tasa de morosidad de la cartera total de préstamos (%)	10,0	3,0	2,0
1.17 Utilidad global (en millones de balboas)	0,20	0,04	0,01
2. Banco Hipotecario Nacional (BHN) 2/			
2.1 Número de oficinas	9	10	11
2.2 Préstamos para vivienda (flujos anuales, en millones de balboas)	1,3	2,1	2,4
2.3 Número de viviendas financiadas (durante el año)	694	121	137
2.4 Número de viviendas financiadas (desde inicio de operaciones)	57.732	57.853	58.990
2.5 Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	9,2	9,0	9,0
2.6 Tasa de interés de los préstamos para otros destinos (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	12,0	6,0	6,0
2.7 Activos totales (saldos en millones de balboas, a fin de período)	338	349	357
2.8 Cartera total de préstamos (saldos en millones de balboas, a fin de período)	138	129	135
2.9 Saldo de préstamos para vivienda como proporción de la cartera total de préstamos (%)	100,0	100,0	100,0
2.10 Tasa de morosidad de la cartera total de préstamos (%)	21,0	10,9	10,8
2.11 Utilidad global (en millones de balboas)	(9)	(2)	5

1/ Cifra preliminar.

2/ Esta institución no capta depósitos.

CUADRO 14.2 PANAMA: ESTADISTICAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE VIVIENDA (continuación)

	1991	1992	1993
3. Bancos Hipotecarios			
3.1 Número de bancos hipotecarios	3	3	2
3.2 Número de oficinas	70	54	36
3.3 Depósitos del público (saldos en millones de balboas, a fin de período)	...	...	...
3.4 Participación de los depósitos de los bancos hipotecarios en el mercado de ahorros (%)	...	...	...
3.5 Número de depositantes	...	...	...
3.6 Número de depositantes en los bancos hipotecarios como proporción de la PEA (%)	...	...	...
3.7 Tasa de interés de los depósitos (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	5,5	5,5	5,5
3.8 Préstamos para vivienda (flujos anuales, en millones de balboas)	...	...	...
3.9 Número de viviendas financiadas (durante el año)	...	...	...
3.10 Número de viviendas financiadas (desde inicio de operaciones)	...	...	...
3.11 Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	12,5	12,5	11,3
3.12 Tasa de interés de los préstamos para otros destinos (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	12,2	10,7	9,8
3.13 Cartera total de préstamos (saldos en millones de balboas, a fin de período)	501	602	362
3.14 Saldo de préstamos para vivienda como proporción de la cartera total de préstamos (%)	90	...	...
3.15 Tasa de morosidad de la cartera total de préstamos (%)	...	...	...
3.16 Utilidad global (en millones de balboas)	...	...	...

CUADRO 14.3 PANAMA: BALANCE DE SITUACION DE LA BANCA HIPOTECARIA

	1991	1992	1993
1. Activos Totales			
(saldos en millones de balboas, a fin de período)	817	993	522
1.1 Activos liquidos	235	260	86
1.2 Cartera crediticia	501	602	362
1.3 Inversiones en valores	18	64	4
1.4 Otros activos	63	67	70
2. Pasivos totales			
(saldos en millones de balboas, a fin de período)	765	923	441
2.1 Depósitos	648	807	363
2.1.1 Internos	629	783	363
Oficiales	11	-	-
De particulares	545	710	301
A la vista	29	40	15
A plazo	337	456	136
De ahorros	179	214	150
De bancos	73	73	63
A la vista	11	11	11
A plazo	62	62	52
2.1.2 Externos	19	25	0
De particulares	19	25	0
A la vista	0	0	-
A plazo	19	25	0
De ahorros	0	0	0
De bancos	-	-	-
A la vista	-	-	-
A plazo	-	-	-
2.2 Obligaciones	66	66	52
2.3 Otros pasivos	51	50	26
3. Patrimonio			
(saldos en millones de balboas, a fin de período)	52	70	81

CUADRO 15.1 PARAGUAY: ESTADISTICAS MACROECONOMICAS

		1991	1992	1993
1.	Producto interno bruto global (tasa de crecimiento real anual, %)	3,0	1,7	3,5
2.	Producto interno bruto por habitante (tasa de crecimiento real anual, %)	0,0	-0,8	1,0
3.	Inflación (tasa de variación del IPC de dic. a dic., %)	11,8	17,8	20,4
4.	Salario mínimo legal (en guaraníes por mes, a fin de período)	244.950	269.460	...
5.	Tipo de cambio oficial (guaraníes por dólar, a fin de período)	...	...	...
6.	Tipo de cambio paralelo (guaraníes por dólar, a fin de período)	1.398	1.630	1.840
7.	Liquidez 1/ (saldos a fin de período, en miles de millones de guaraníes)	1.657	1.956	...
	7.1 Dinero/liquidez	65,7	58,2	...
	7.2 Cuasidinero/liquidez	34,3	41,8	...

1/ Incluye billetes y monedas en poder del público, depósitos a la vista y cuasidinero. Este último incluye los depósitos de ahorro y a plazo.

CUADRO 15.2 PARAGUAY: ESTADISTICAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE VIVIENDA

	1991	1992	1993
1. Indicadores de las Sociedades de Ahorro y Préstamo (SAP)			
1.1 Número de sociedades	6	6	...
1.2 Número de oficinas	55	57	...
1.3 Depósitos del público (saldos en millones de guaraníes, a fin de período)	130.378	154.126	...
1.4 Participación de los depósitos de las SAP en el mercado de ahorros (%)	21,5	18,0	...
1.5 Número de depositantes	170.778	180.332	...
1.6 Número de depositantes del SAP como proporción de la PEA (%)	10,8	11,6	...
1.7 Tasa de interés de los depósitos (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	15,3	14,0	...
1.8 Préstamos para vivienda (flujos anuales, en millones de guaraníes)	11.749	29.791	...
1.9 Número de viviendas financiadas (durante el año)	964	1.603	...
1.10 Número de viviendas financiadas (desde inicio de operaciones)	24.192	25.795	...
1.11 Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	26,0	27,0	...
1.12 Tasa de interés de los préstamos para otros destinos (promedio a fin de período, en porcentaje anual) 1/	30,1	31,4	...
1.13 Activos totales (saldos en millones de guaraníes, a fin de período)	140.468	169.932	...
1.14 Cartera total de préstamos (saldos en millones de guaraníes, a fin de período)	82.034	97.536	...
1.15 Saldo de préstamos para vivienda como proporción de la cartera total de préstamos (%)	48,0	58,1	...
1.16 Tasa de morosidad de la cartera total de préstamos (%) 2/	4,8	7,4	...
1.17 Utilidad global (en millones de guaraníes)	1.192	1.389	...
2. Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI)			
2.1 Número de soluciones habitacionales financiadas (durante el año) 3/	4.291	12.153	...
2.1.1 Viviendas Económicas	3.440	6.314	...
2.1.2 Viviendas Interés Social	-	-	...
2.1.3 Ayuda Mutua - Coop. Internacional (AECI/CONAVI/SSP)	47	253	...
2.1.4 Construcción en lote propio	399	433	...
2.1.5 Viviendas por cooperativas	405	1.885	...
2.1.6 Soluc. habitc. por Asociaciones Empleados	-	882	...
2.1.7 Soluc. habitc. por Sindicatos	-	316	...
2.1.8 Soluc. habitc. por Municipalidades	-	1.110	...
2.1.9 Soluc. habitc. por Otras ONG	-	944	...
2.1.10 Equipam. Sociocomunitarios (CONAVI-MINIST.EDUC.-Municipios-Comis. Vecinales)	-	16	...
2.2 Número de soluciones habitacionales financiadas (desde inicio de operaciones) 3/	6.920	19.073	...
2.2.1 Viviendas Económicas	5.176	11.490	...
2.2.2 Viviendas Interés Social	235	235	...
2.2.3 Ayuda Mutua - Coop. Internacional (AECI/CONAVI/SSP)	105	358	...
2.2.4 Construcción en lote propio	999	1.432	...
2.2.5 Viviendas por cooperativas	405	2.290	...
2.2.6 Soluc. habitc. por Asociaciones Empleados	-	882	...
2.2.7 Soluc. habitc. por Sindicatos	-	316	...
2.2.8 Soluc. habitc. por Municipalidades	-	1.110	...
2.2.9 Soluc. habitc. por Otras ONG	-	944	...
2.2.10 Equipam. Sociocomunitarios (CONAVI-MINIST.EDUC.-Municipios-Comis. Vecinales)	-	16	...
2.3 Inversiones (flujos anuales, en millones de guaraníes)	35.532	137.920	...

1/ Para sectores productivos (capital operativo e inversión permanente).
2/ Incluye préstamos vencidos, en mora y en gestión judicial.
3/ Incluye soluciones habitacionales en etapa de ejecución.

CUADRO 16.1 PERU: ESTADISTICAS MACROECONOMICAS

		1991	1992	1993
1.	Producto interno bruto global (tasa de crecimiento real anual, %)	2,7	(2,8)	6,7
2.	Producto interno bruto por habitante (tasa de crecimiento real anual, %)	0,0	(4,7)	4,4
3.	Inflación (tasa de variación del IPC de dic. a dic., %)	139,2	56,7	39,5
4.	Salario mínimo legal (en nuevos soles por mes, a fin de período)	38	69	72
5.	Tipo de cambio oficial (nuevos soles por dólar promedio compra/venta, a fin de período)	0,96	1,63	2,15
6.	Tipo de cambio paralelo (nuevos soles por dólar promedio compra/venta, a fin de período)	0,97	1,63	2,16
7.	Liquidez 1/ (saldos a fin de período, en millones de nuevos soles)	4 203	7.625	12.912
	7.1 Dinero/liquidez (%)	21,5	20,7	18,2
	7.2 Cuasidinero/liquidez (%)	78,5	79,3	81,8

1/ Incluye los billetes y monedas en poder del público, los depósitos a la vista y el cuasidinero. Este último abarca depósitos de ahorro y depósitos a plazo en el sistema bancario y no bancario.

CUADRO 16.2 PERU: ESTADISTICAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE VIVIENDA

	1992	1993
1. FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONAVI)		
1.1 Recursos recaudados (flujos anuales, en miles de nuevos soles)	273.813	750.234
1.1.1 Aportes de los trabajadores y empleadores	257.291	518.042
1.1.2 Recuperación de cartera	0	9.248
1.1.3 Saldo del ejercicio anterior	0	148.202
1.1.4 Otros	16.522	74.742
1.1.4.1 Intereses de depósitos	7.200	58.771
1.1.4.2 Diferencia de cambio	9.322	15.971
1.2 Número de aportantes	...	1.137.851
1.2.1 Trabajadores	...	1.019.825
1.2.2 Empleadores	...	118.026
1.3 Número de viviendas financiadas (durante el año)	...	...
1.4 Número de viviendas financiadas (desde inicio de operaciones)	...	...
1.5 Préstamos para vivienda (flujos anuales, en miles de nuevos soles)	29.957	83.431
1.5.1 Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE)	21.617	58.431
1.5.2 Banco de Materiales	8.340	25.000
1.6 Préstamos para electrificación (flujos anuales, en miles de nuevos soles)	20.330	114.047
1.7 Préstamos para agua/desague (flujos anuales, en miles de nuevos soles)	35.363	171.260
1.7.1 Créditos directos (UTE-FONAVI)	7.277	102.767
1.7.2 Empresas de Saneamientos y Consejos Municipales	16.031	45.872
1.7.3 Sedapal	12.055	22.621
1.8 Préstamos para habilitación urbana (flujos anuales, en miles de nuevos soles)	...	...
1.9 Otros préstamos (flujos anuales, en miles de nuevos soles)	45.247	54.596
1.9.1 PRONAMACHCS 1/	...	14.821
1.9.2 PRODEIS 2/	...	14.282
1.9.3 Decreto Supremo No.010-87-VC 3/	4.947	765
1.9.4 Viviendas afectadas por terrorismo	...	832
1.9.5 Ministerio de Transportes, Vivienda y Construcción	40.000	...
1.9.6 Proyecto Pachacutec	300	...
1.9.7 Cachimayo	...	23.896
1.10 Número de familias beneficiadas (durante el año)	856.627	591.339
1.10.1 Viviendas	...	...
1.10.2 Por electrificación	51.778	119.859
1.10.3 Por agua/desague	804.849	471.480
1.10.4 Por habilitación urbana	...	...
1.11 Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	...	...
1.12 Tasa de interés de los préstamos para electrificación (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	12,6	32,7
1.13 Tasa de interés de los préstamos para agua/desague (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	12,6	32,7
1.14 Tasa de interés de los préstamos para habilitación urbana (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	...	...
1.15 Cartera total de préstamos (saldos en miles de nuevos soles, a fin de período)	133.328	595.662
1.16 Tasa de morosidad de la cartera total de préstamos (%)	...	21,0

1/ El 5% de la recaudación anual del FONAVI se asigna al Programa Nacional de Manejo de Cuencas Hidrográficas y Conservación de Suelos (PRONAMACHCS).

2/ Mediante un convenio firmado entre el Ministerio de Energía y Minas con la UTE-FONAVI, se destinan recursos del FONAVI para la ejecución de proyectos de electrificación a diferentes zonas mineras del país.

3/ Por este dispositivo la UTE-FONAVI otorga financiamiento para concluir las obras en ejecución de grupos organizados o asociaciones pro-vivienda otorgados por el desaparecido Banco de Vivienda del Perú.

CUADRO 17.1 REPUBLICA DOMINICANA: ESTADISTICAS MACROECONOMICAS

	1991	1992	1993
1. Producto interno bruto global (tasa de crecimiento real anual, %)	(0,7)	7,9	3,0
2. Producto interno bruto por habitante (tasa de crecimiento real anual, %)	(1,5)	5,4	0,7
3. Inflación (tasa de variación del IPC de dic. a dic., %)	4,0	6,6	2,7
4. Salario mínimo legal (en pesos dominicanos por mes, a fin de período)	1.456	1.579	1.675
5. Tipo de cambio libre (pesos dominicanos por dólar, a fin de período)	12,7	12,7	12,7
6. Liquidez 1/ (saldos a fin de período, en millones de pesos dominicanos)	28.063	40.979	69.462
6.1 Dinero/liquidez	39,1	33,7	23,2
6.2 Cuasidinero/liquidez	60,9	66,3	76,8

1/ Incluye el numerario en poder del público, los depósitos a la vista y el cuasidinero. Este último abarca los depósitos de ahorro, a plazo y especiales de particulares y oficiales en bancos comerciales, así como los valores de renta fija en circulación y los depósitos de particulares en los intermediarios financieros no monetarios (bancos de desarrollo, bancos hipotecarios y asociaciones de ahorros y préstamos).

CUADRO 17.2 REPUBLICA DOMINICANA: ESTADISTICAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE VIVIENDA

	1991	1992	1993
1. Asociaciones de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (AAPV)			
1.1 Número de asociaciones	19	19	19
1.2 Número de oficinas	118	118	116
1.3 Depósitos del público (saldos en millones de pesos dominicanos, a fin de período) 1/	4.406	5.368	6.834
1.4 Participación de los depósitos de las AAPV en el mercado de ahorros (%)	19,9	18,6	19,7
1.5 Número de depositantes 2/	1.245.732	1.246.405	1.276.752
1.6 Número de depositantes de las AAPV como proporción de la PEA (%)	46,5	45,3	45,2
1.7 Tasa de interés de los depósitos (promedio a fin de período, en porcentaje anual) 3/	22,6	16,5	14,7
1.8 Préstamos para vivienda (flujos anuales, en millones de pesos dominicanos) 4/	488	1.508	1.413
1.9 Número de viviendas financiadas (durante el año)	1.577	3.458	3.713
1.10 Número de viviendas financiadas (desde inicio de operaciones)	69.225	72.683	76.396
1.11 Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	23,0	...	...
1.12 Tasa de interés de los préstamos para otros destinos (promedio a fin de período, en porcentaje anual) 5/ 6/	28,3	...	...
1.13 Activos totales (saldos en millones de pesos dominicanos, a fin de período)	5.386	6.777	8.311
1.14 Cartera total de préstamos (saldos en millones de pesos dominicanos, a fin de período)	2.832	4.008	4.790
1.15 Saldo de préstamos para vivienda como proporción de la cartera total de préstamos (%)	48,2	54,0	62,0
1.16 Tasa de morosidad de la cartera total de préstamos (%) 7/	30,3	28,4	25,2
1.17 Utilidad total (en millones de pesos dominicanos)	83	154	95
2. Banco Nacional de la Vivienda (BNV)			
2.1 Número de oficinas	2	2	2
2.2 Depósitos del público (saldos en millones de pesos dominicanos, a fin de período) 8/	379	517	504
2.3 Participación de los depósitos del BNV en el mercado de ahorros (%)	2,0	2,1	1,4
2.4 Número de depositantes	2.172	...	...
2.5 Número de depositantes del BNV como proporción de la PEA (%)	0,1	...	...
2.7 Tasa de interés de los depósitos (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	16,7	13,4	10,7

1/ Incluye depósitos de ahorro y a plazo, certificados financieros y contratos de participación.
2/ No incluye el número de contratos de participación, por no estar disponibles.
3/ Existe un instrumento de captación de recursos llamado certificado financiero, por el cual las AAP pagan un interés nominal anual de 24%. Este instrumento capta un porcentaje significativo de los recursos de estas instituciones.
4/ Incluye préstamos para compra de viviendas, a constructores de proyectos habitacionales, para construcción individual de viviendas y reparaciones y ampliaciones de viviendas.
5/ Incluye préstamos para compra de mobiliario de viviendas y oficinas, financiamiento de actividades educativas, financiamiento de tratamientos médicos, etc.
6/ No incluye el efecto de las comisiones que están supeditadas al acuerdo entre prestamistas y prestatarios.
7/ Sólo contempla la morosidad de la cartera hipotecaria.
8/ El BNV capta cédulas hipotecarias, depósitos a plazos, certificados financieros y contratos de participación; de esta manera compite con las AAP.

CUADRO 17.2 REPUBLICA DOMINICANA: ESTADISTICAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE VIVIENDA (continuación)

	1991	1992	1993
2.8 Préstamos para vivienda (flujos anuales, en miles de pesos dominicanos) 9/	640,6	488,0	3.000
2.9 Número de viviendas financiadas (durante el año)	19	14	30
2.10 Número de viviendas financiadas (desde inicio de operaciones)	...	...	...
2.11 Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	14,5	5,0	5,0
2.12 Tasa de interés de los préstamos para otros destinos (promedio a fin de período, en porcentaje anual) 10/	12,9	12,9	12,9
2.13 Activos totales (saldos en millones de pesos dominicanos, a fin de período)	762	953	988
2.14 Cartera total de préstamos (saldos en millones de pesos dominicanos, a fin de período)	137	148	126
2.15 Saldo de préstamos para vivienda como proporción de la cartera total de préstamos (%)	2,0	...	8,4
2.16 Tasa de morosidad de la cartera total de préstamos (%) 9/	...	...	...
2.17 Utilidad neta (en millones de pesos dominicanos)	32	43	18
3. Bancos hipotecarios			
3.1 Número de bancos	15	15	15
3.2 Número de oficinas	...	...	...
3.3 Depósitos del público (saldos en millones de pesos dominicanos, a fin de período)	24,4	33,1	800,5
3.4 Participación de los depósitos en los bancos en el mercado de ahorros (%)	7,0	5,0	2,0
3.5 Tasa de interés de los depósitos (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	...	...	...
3.6 Préstamos para vivienda (flujos anuales, en millones de pesos dominicanos)	...	...	...
3.7 Número de soluciones habitacionales financiadas (durante el año)	...	...	...
3.8 Número de soluciones habitacionales financiadas (desde inicio de operaciones)	...	...	...
3.9 Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	...	...	...
3.10 Tasa de interés de los préstamos para otros destinos (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	...	...	...
3.11 Activos totales (saldos en millones de pesos dominicanos, a fin de período)	2.598	2.575	1.533
3.12 Cartera total de préstamos (saldos en millones de pesos dominicanos, a fin de período)	1.774	1.652	868
3.13 Saldo de préstamos para vivienda como proporción de la cartera total de préstamos (%)	...	...	...
3.14 Tasa de morosidad de la cartera total de préstamos (%)	...	...	...
3.15 Utilidad total (en millones de pesos dominicanos)	(1)	(20)	...

9/ Los préstamos hipotecarios del BNV son otorgados exclusivamente al personal.

10/ Se refiere a los préstamos personales.

CUADRO 18.1 URUGUAY: ESTADISTICAS MACROECONOMICAS

		1991	1992	1993
1.	Producto interno bruto global (tasa de crecimiento real anual, %)	3,2	7,7	1,5
2.	Producto interno bruto por habitante (tasa de crecimiento real anual, %)	2,6	7,1	1,0
3.	Inflación (tasa de variación del IPC de dic. a dic., %)	81,5	58,9	52,9
4.	Salario mínimo legal (en nuevos pesos por mes, a fin de período)	200.000	278.300	365.000
5.	Tipo de cambio libre (nuevos pesos por dólar, a fin de período)	2.560	3.482	4.418
6.	Liquidez 1/ (saldos a fin de período, en miles de nuevos pesos)	21.678	32.298	45.066
	6.1 Dinero/liquidez	6,7	7,6	10,2
	6.2 Cuasidinero/liquidez	93,3	92,4	89,8

1/ Incluye billetes y monedas en poder del público, depósitos a la vista -en el sector privado y en empresas públicas-, y cuasidinero. Este, a su vez, abarca los depósitos a plazos, bonos y letras en moneda extranjera, caja de ahorros de valores del BHU, Obligaciones Hipotecarias Reajustables en circulación del BHU y letras de tesorería.

CUADRO 18.2 URUGUAY: ESTADISTICAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE VIVIENDA

	1991	1992	1993
1. Banco Hipotecario del Uruguay (BHU)			
1.1 Número de oficinas	26	27	27
1.2 Depósitos del público (saldos en millones de nuevos pesos, a fin de período) 1/	1.776.506	2.755.629	3.837.606
1.3 Participación de los depósitos del BHU en el mercado de ahorros (%)	10,6	10,4	11,1
1.4 Número de depositantes	310.700	298.875	273.907
1.5 Número de depositantes del BHU como porcentaje de la PEA (%)	24,7	24,6	22,5
1.6 Tasa de interés de los depósitos del BHU (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	80,0	37,0	43,0
1.7 Préstamos para vivienda (flujos anuales, en millones de nuevos pesos)2/	102.516	136.159	345.252
1.8 Número de viviendas financiadas (durante el año)	2.729 3/	1.898	1.985
1.9 Número de viviendas financiadas (desde inicio de operaciones)	179.157	181.055	183.040
1.10 Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual) 4/	125,8	83,0	70,7
1.11 Activos totales (saldos en millones de nuevos pesos, a fin de período)	5.272.549	7.326.753	12.195.279
1.12 Cartera total de préstamos (saldos en millones de nuevos pesos, a fin de período)	3.522.807	4.959.997	8.615.100
1.13 Saldo de préstamos para vivienda como proporción de la cartera total de préstamos (%)	100,0	100,0	100,0
1.14 Tasa de morosidad de la cartera de préstamos (%) 5/	13,7	16,6	...
1.15 Utilidad (en millones de nuevos pesos)	429.184 6/	1.071.141	3.018.794
2. Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente 7/			
2.1 Soluciones habitacionales			21.966
2.1.1 Cantidad de viviendas			13.926
2.2.2 Subsidios			8.040

1/ Se incluye depósitos en moneda nacional y extranjera, Obligaciones Hipotecarias Reajustables y depósitos en Unidades Reajustables.

2/ Se refiere a la inversión comprometida y/o escriturada en el año con destino de vivienda.

3/ Adicionales a las 15.000 viviendas en construcción iniciadas antes del 1 de enero de 1991.

4/ Compuesta por una tasa de interés y un reajuste calculado según la variación del índice medio de salarios. Se refiere al período legal para reajuste de saldos de préstamos (de setiembre a setiembre).

5/ Se refiere al porcentaje de cuotas morosas (más de tres meses impagos) sobre el total de cuentas de la cartera.

6/ Incluye resultado neto de reajuste anual y diferencias de cambio.

7/ Se refiera a las soluciones habitacionales realizadas al 01/08/94 según el Plan Nacional de Viviendas 1991-1995.

CUADRO 19.1 VENEZUELA: ESTADISTICAS MACROECONOMICAS

		1991	1992	1993
1.	Producto interno bruto global (tasa de crecimiento real anual, %)	9,7	6,8	(1,0)
2.	Producto interno bruto por habitante (tasa de crecimiento real anual, %)	7,2	4,4	(2,4)
3.	Inflación (tasa de variación del IPC de dic. a dic., %)	30,7	31,9	45,9
4.	Salario mínimo legal (en bolívares por mes, a fin de período)	6.000	9.000	9.000
5.	Tipo de cambio paralelo (bolívares por dólar, a fin de período)	61,65	79,60	106,00
6.	Liquidez 1/ (saldos a fin de período, en millones de bolívares)	1.119.956	1.324.996	1.663.744
	6.1 Dinero/liquidez	32,7	29,9	26,3
	6.2 Cuasidinero/liquidez	67,3	70,1	73,7

1/ Incluye los billetes y monedas en poder del público, depósitos a la vista y el cuasidinero. Este, a su vez, abarca los depósitos de ahorro, depósitos a plazo y los bonos quirografarios; así como otros activos financieros (incluye cédulas hipotecarias).

CUADRO 19.2 VENEZUELA: ESTADISTICAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE VIVIENDA

	1991	1992	1993
1. Entidades de Ahorro y Préstamo (EAP)			
1.1 Número de entidades de ahorro y préstamo	20	20	21
1.2 Número de oficinas	272	277	274
1.3 Recursos captados (saldos en millones de bolívares, a fin de período)	60.743	74.403	94.064
1.3.1 Depósitos del público	48.008	53.781	62.839
1.3.2 Bonos hipotecarios	3.003	2.772	2.567
1.3.3 Ahorro habitacional	9.732	17.850	28.658
1.4 Participación de los depósitos de las EAP en el mercado de ahorros (%)	4,3	3,9	8,5
1.5 Número de depositantes	3.290.061	3.168.521	2.947.132
1.6 Número de depositantes de las EAP como proporción de la PEA (%)	48,6	48,2	38,5
1.7 Tasa de interés de los depósitos (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	23,4	24,0	59,6
1.8 Préstamos para vivienda (flujos anuales, en millones de bolívares) 1/	7.786	11.413	14.754
1.8.1 Corto plazo	1.873	2.751	3.360
1.8.1.1 Tradicionales	141	1.337	1.832
1.8.1.2 Ley de política habitacional	1.732	1.414	1.528
1.8.1.3 Decreto 240	0	0	0
1.8.2 Largo plazo	5.913	8.662	11.394
1.8.2.1 Tradicionales	686	1.989	1.675
1.8.2.2 Ley de política habitacional	5.011	6.641	9.719
1.8.2.3 Decreto 240	216	32	0
1.9 Número de viviendas financiadas (durante el año)	14.798	14.159	14.506
1.9.1 Corto plazo	4.046	3.327	2.864
1.9.1.1 Tradicionales	331	1.260	1.146
1.9.1.2 Ley de política habitacional	3.715	2.067	1.718
1.9.1.3 Decreto 240	0	0	0
1.9.2 Largo plazo	10.752	10.832	11.642
1.9.2.1 Tradicionales	875	1.738	1.435
1.9.2.2 Ley de política habitacional	9.406	9.037	10.207
1.9.2.3 Decreto 240	471	57	0
1.10 Número de viviendas financiadas (desde inicio de operaciones)	391.363	405.522	420.028
1.10.1 Corto plazo	124.931	128.258	131.122
1.10.1.1 Tradicionales	112.049	113.309	114.455
1.10.1.2 Ley de política habitacional	6.783	8.850	10.568
1.10.1.3 Decreto 240	6.099	6.099	6.099
1.10.2 Largo plazo	266.432	277.264	288.906
1 10.2.1 Tradicionales	243.318	245.056	246.491
1.10 2.2 Ley de política habitacional	14.171	23.208	33.415
1.10.2.3 Decreto 240	8.943	9.000	9.000
1.11 Tasa de interés de los préstamos para vivienda (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	24,7	25,1	35,4
1.12 Tasa de interés de los préstamos para otros destinos (promedio a fin de período, en porcentaje anual)	34,6	29,0	42,9
1.13 Activos totales (saldos en millones de bolívares, a fin de período)	72.224	85.603	112.683
1.14 Cartera total de préstamos (saldos en millones de bolívares, a fin de período)	33.586	43.741	57.057
1.15 Saldo de préstamos para vivienda como proporción de la cartera total de préstamos (%)	92,8	98,6	96,5
1.16 Tasa de morosidad de la cartera de préstamos (%) 2/	5,8	4,2	4,9
1.17 Utilidad neta (en millones de bolívares)	623	952	1.315

1/ Considera el número de préstamos a largo plazo y el número de viviendas generadas por los préstamos a constructores.

2/ Considera los saldos en mora entre el total de la cartera hipotecaria.

CUADRO 19.2 VENEZUELA: ESTADISTICAS DEL SISTEMA FINANCIERO DE VIVIENDA (continuación)

	1991	1992	1993
2. Banco Nacional de Ahorro y Préstamo (BANAP)			
2.1 Número de oficinas	1	1	1
2.2 Activos totales (saldos en millones de bolívares, a fin de período)	19.739	19.353	15.990
2.3 Cartera total de préstamos (saldos en millones de bolívares, a fin de período)	3.485	655	572
2.4 Utilidad neta (en millones de bolívares)	...	...	303
3. Ley de Política Habitacional			
3.1 Ahorro Habitacional			
3.1.1 Monto (flujos anuales, en millones de bolívares)	6.278	8.118	10.807
3.1.2 Afiliados (en miles de trabajadores)	...	...	...
3.2 Préstamos			
3.2.1 Monto (flujos anuales, en millones de bolívares)	9.683	14.937	19.772
3.2.1.1 Adquisición de vivienda	5.241	7.467	11.952
3.2.1.2 Construcción de vivienda	4.442	7.470	7.820
3.2.1.3 Otros	0	0	0
3.2.2 Viviendas financiadas (durante el año)	20.311	25.084	27.794
3.2.2.1 Adquisición de vivienda	9.917	10.757	14.984
3.2.2.2 Construcción de vivienda	10.394	14.327	12.810
3.2.2.3 Otros	0	0	0
3.2.3 Viviendas financiadas (desde inicio de operaciones)	28.368	53.452	81.246
3.2.3.1 Adquisición de vivienda	14.908	25.665	40.649
3.2.3.2 Construcción de vivienda	13.460	27.787	40.597
3.2.3.3 Otros	0	0	0