

AGENCY FOR INTERNATIONAL DEVELOPMENT
 WASHINGTON, D. C. 20523
BIBLIOGRAPHIC INPUT SHEET

FOR AID USE ONLY
Batch 70

1. SUBJECT CLASSIFICATION	A. PRIMARY Development and economics	DE10-0000-0000
	B. SECONDARY Banking and finance	

2. TITLE AND SUBTITLE
 Conferencia

3. AUTHOR(S)
 (101) Inter-Am. Savings and Loan Conf., 14th, Caracas, 1976

4. DOCUMENT DATE 1976	5. NUMBER OF PAGES 105p.	6. ARC NUMBER ARC
--------------------------	-----------------------------	----------------------

7. REFERENCE ORGANIZATION NAME AND ADDRESS
 Inter-Am. Savings and Loan Union

8. SUPPLEMENTARY NOTES (*Sponsoring Organization, Publishers, Availability*)
 (In English and Spanish; English, 99p.: PN-AAE-485)

9. ABSTRACT

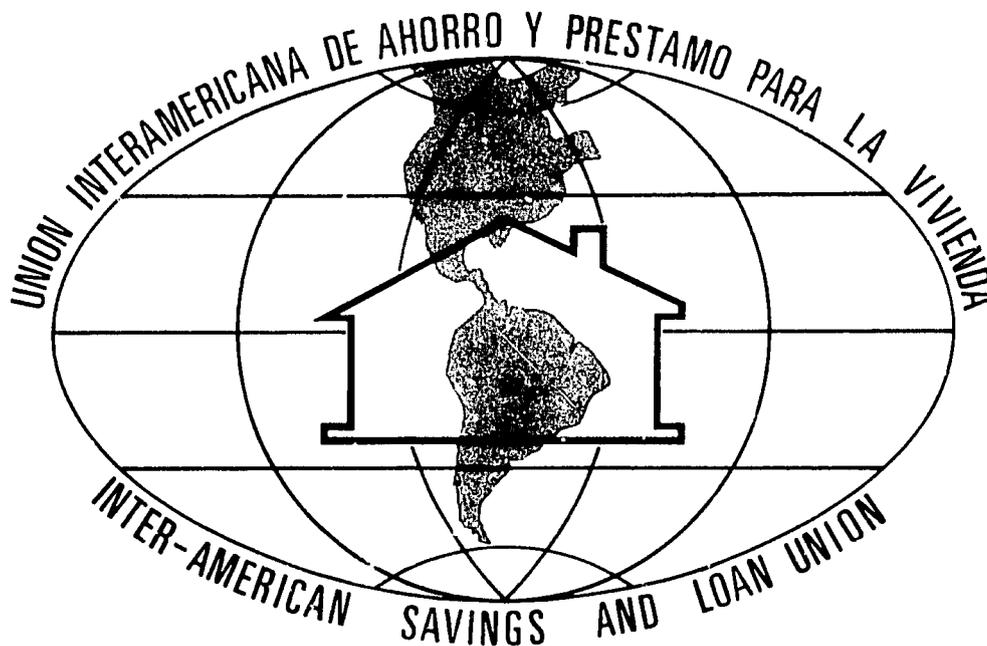
10. CONTROL NUMBER PN-AAE-486	11. PRICE OF DOCUMENT
12. DESCRIPTORS Credit Meetings Savings	13. PROJECT NUMBER
	14. CONTRACT NUMBER AID/ctr-C-1388 GTS
	15. TYPE OF DOCUMENT

PN-AR-456

XIV DECIMOCUARTA CONFERENCIA INTERAMERICANA DE AHORRO Y PRESTAMO

CARACAS / VENEZUELA

(7 - 11 de Marzo de 1976)



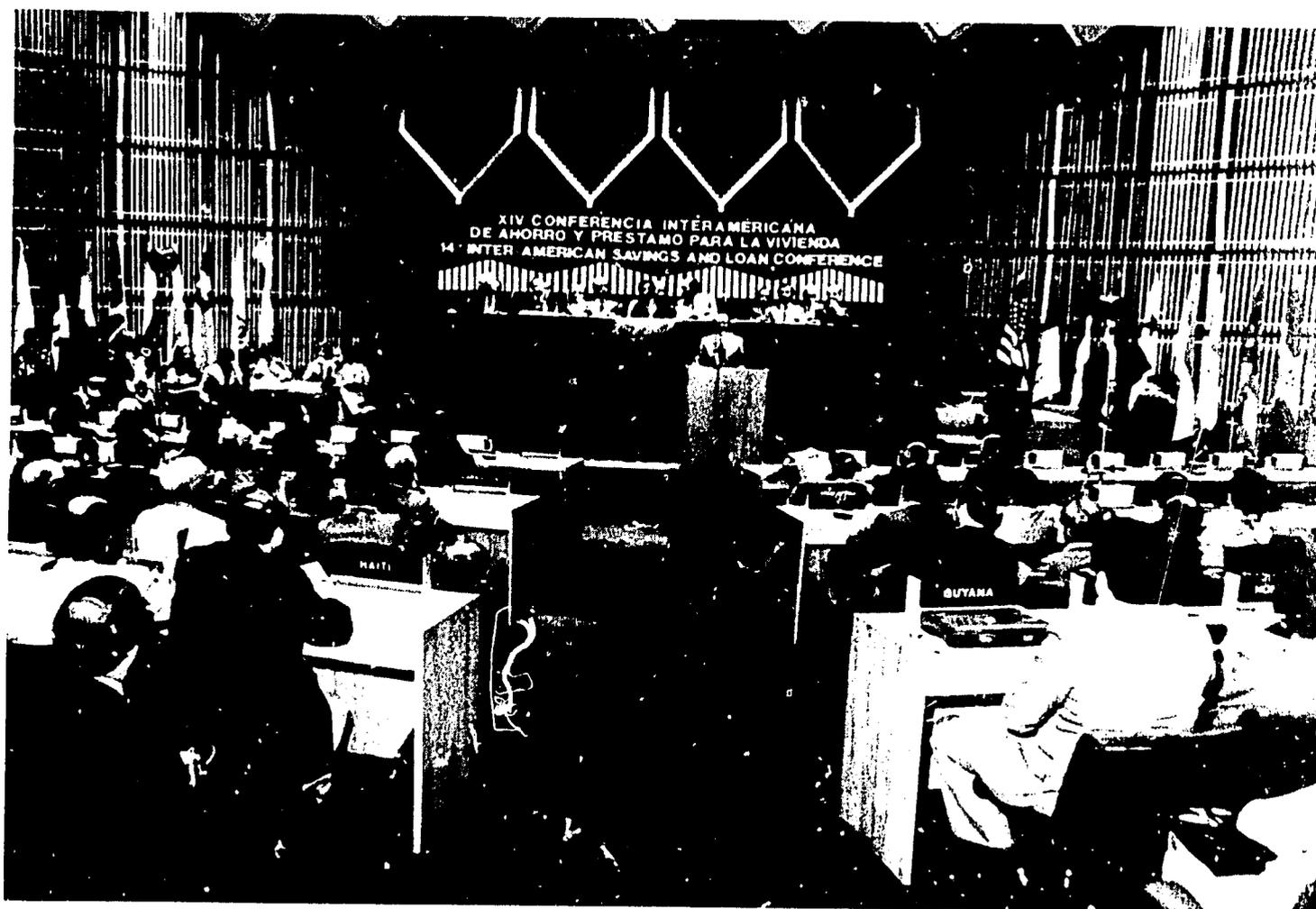
DECIMOCUARTA
CONFERENCIA INTERAMERICANA
DE
AHORRO Y PRESTAMO

CARACAS/VENEZUELA

7-11 de Marzo

1976

"Promover y dar sentido al ahorro, así como contribuir a que los hombres sean propietarios de la vivienda que necesitan, son tareas que tienen una proyección económica y social indisolublemente ligada al desarrollo que América busca. Los Sistemas de Ahorro y Préstamo responden precisamente a estos objetivos. Apoyar su éxito constituye así un imperativo para toda voluntad que desee el bienestar de los pueblos americanos".



INTRODUCCION

Es éste el noveno año en que la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda tiene la satisfacción de preparar los Anales de una Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo, con la colaboración directa para este efecto de la Agencia para el Desarrollo Internacional "AID".

Se ha procurado en estos Anales presentar una visión íntegra de las reuniones correspondientes a la XIV Conferencia, siguiendo para ello el orden de las actividades cumplidas en Caracas en Marzo del presente año. No se han incluido en este documento las reuniones propias de la Unión Interamericana, su Asamblea General y las sesiones de su Directorio y Comités, que también se efectuaron en Venezuela con motivo de la Conferencia, pero que han encontrado su canal regular de difusión a través de las otras publicaciones de la misma Unión, como la Revista AVANCE y las Cartas Informativas quincenales.

Los Anales comprenden, así, cinco partes fundamentales: las informaciones generales acerca de la Conferencia, incluyendo sus autoridades, programas y reglamentaciones; las intervenciones y documentos correspondientes a la Asamblea Inaugural y a los Plenarios destinados a examinar el temario básico; los documentos de trabajo del temario complementario; las sesiones especiales; y las recomendaciones finales e intervenciones en la Asamblea de Clausura.

Es necesario hacer presente que, debido a desperfectos en los equipos de grabación de las sesiones, no ha sido posible contar este año con la versión total de las intervenciones producidas en la Conferencia. Por esta razón, aquéllas que no correspondieron a

documentos leídos, han debido ser reconstituídas con la colaboración de los propios expositores.

La Unión Interamericana espera que esta recopilación contribuya al examen y profundización de las materias tratadas en Caracas. Como siempre se ha insistido, una Conferencia no agota un temario; es fuente de estímulos para un sostenido análisis posterior y pretende entregar bases para ello. Ayudar a que se disponga de estas bases, es uno de los objetivos de esta publicación.

Existe también una consideración que debe registrarse, al igual que en anteriores Conferencias de esta naturaleza. Hay una conclusión de esta reunión que no puede materializarse en frases y palabras: la demostración que ofreció de que el movimiento interamericano de ahorro y préstamo conforma una sólida unidad, ejemplo de integración, solidaridad y comunidad de pensamiento en toda la América.

La Unión Interamericana testimonia su reconocimiento por esta nueva oportunidad que se le ha brindado de servir a la causa de ese movimiento.

Ricardo García Rodríguez
Secretario General

Unión Interamericana de Ahorro y
Préstamo para la Vivienda

Santiago de Chile, Junio de 1976

INFORMACION GENERAL

PATROCINADORES

UNION INTERAMERICANA DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA.
SISTEMA NACIONAL DE AHORRO Y PRESTAMO DE VENEZUELA.
AGENCIA PARA EL DESARROLLO INTERNACIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS.
NATIONAL SAVINGS AND LOAN LEAGUE.
UNITED STATES LEAGUE OF SAVINGS ASSOCIATIONS.
BANCO INTERAMERICANO DE AHORRO Y PRESTAMO.

ORGANIZADORES

UNION INTERAMERICANA DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA.
BANCO NACIONAL DE AHORRO Y PRESTAMO DE VENEZUELA.
FEDERACION DE ENTIDADES DE AHORRO Y PRESTAMO DE VENEZUELA.
SUPERINTENDENCIA DE ENTIDADES DE AHORRO Y PRESTAMO DE VENEZUELA.



Mesa Directiva de la Conferencia. De pie: John Hardin, Ricardo García-Rodríguez, Arthur Tonsmeire. Sentados: Peter Kimm,

Luis F. Madera, Mauricio Tancredi, Horacio Giménez Zapiola, Luiz Carlos Vieira da Fonseca.

MESA DIRECTIVA

Presidente de Honor: Señor Mauricio Tancredi Celis, Presidente del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo de Venezuela.

Presidente: Ldo. Luis F. Madera Grijalva, Presidente de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.

Primer Vicepresidente: Señor Peter Kimm, Director de la Oficina de Vivienda de la Agencia para el Desarrollo Internacional (AID) de los Estados Unidos de Norteamérica.

Segundo Vicepresidente: Dr. Horacio Giménez Zapiola, Presidente de la Cámara Argentina de Ahorro y Préstamo, en su calidad de representante de los Miembros de la Unión Interamericana del país anfitrión de la precedente Conferencia Interamericana.

Directores: Sr. Arthur Tonsmeire, Presidente de la National Savings and Loan League.
Sr. John S. Hardin, Vicepresidente de la United States League of Savings Associations.

Secretario General:

Sr. Vicente Palumbo H., Director Titular del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo, en representación del sector Público de Ahorro y Préstamo del país anfitrión.

Señor Jesús Rafael Boada, Presidente de la Federación Venezolana de Entidades de Ahorro y Préstamo, en representación del sector privado del país anfitrión.

Sr. Ernesto Wende F., Presidente de la Caja Central de Ahorros y Préstamos de Bolivia, elegido representante de los Organismos Centrales de Ahorro y Préstamo de América.

Sr. Nylton Moreira Velloso, Presidente de la Liga Brasileira de Entidades de Ahorro y Préstamo, elegido representante de las Ligas Latinoamericanas de Ahorro y Préstamo.

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



Sesión de la Mesa Directiva. Nylton Moreira Velloso, Luiz Carlos Vieira da Fonseca, Luis F. Madera, Mauricio Tancredi, Horacio Giménez Zapiola y Ernesto Wende F.

COMISION ORGANIZADORA DE VENEZUELA

Presidente: Señor Vicente Palumbo H.
 Coordinador General: Señor Alexis N. Fetissoff B.
 Vocales: Señor Jesús Rafael Boada.
 Señor Darío A. Báez.
 Señor Jesús Briceño Guédez.
 Señor Orsinio de Jesús Velandia.

Consejeros:

Sra. María Luisa de Rivero.
 Sra. Isabela de Díaz Gorrín.
 Señor Juan M. Acarregui B.
 Señor Germán Hernández.

TEMARIO

- I.- Básico
 - A.- Ahorro y Préstamo y Juventud.
 - B.- Planificación Prospectiva.
 - C.- Adecuación entre oferta de vivienda y ofrecimiento de créditos.
 - D.- Proyección de la imagen de ahorro y préstamo.
- II.- Complementario
 - A.- El ahorro y préstamo contractual, como instrumento para atender a sectores de bajos ingresos.
 - B.- El ahorro y préstamo y la atención a los sectores de menores recursos.
 - C.- Amortización de préstamos hipotecarios a largo plazo en un Sistema de valor constante.
 - D.- La industria de ahorro y préstamo de los Estados Unidos en una etapa de transición.
 - E.- Incentivos a los planes de viviendas.
 - F.- Recomendaciones para una pronta y eficaz colaboración de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo a países que sufran situaciones de grandes catástrofes, desastres o estados de calamidad pública.
 - G.- Los préstamos a constructor, como mecanismo para aumentar la oferta de vivienda en ahorro y préstamo.



Vista parcial de una Sesión Plenaria

PANELISTAS

- TEMA A:** Sr. Ernesto Wende F., Presidente de la Caja Central de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, de Bolivia.
Sr. José Eduardo Belfort Vieira de Andrade, Director Vicepresidente de Continental, S.A. Crédito Inmobiliario, Sao Paulo, Brasil.
Ing. Derick Calderón, Presidente del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas de Guatemala.
Sr. Vicente González G., Director Gerente de la Asociación Duarte de Ahorro y Préstamo de República Dominicana.
- TEMA B:** Sr. Arthur Tonsmeire, Presidente de la National Savings and Loan League.
Sr. Roberto Cossani R., Director de la Caja Central del Sistema Costarricense de Ahorro y Préstamo DECAP, Costa Rica.
Sr. Octavio Marfán J., Gerente General de la Asociación de Ahorro y Préstamo Casapropia, Chile.
Sr. Víctor Castro Muñoz, Gerente General del Banco de la Vivienda, Perú.
- TEMA C:** Sr. Jesús R. Boada, Presidente de Mérida E.A.P., Venezuela.
Sr. Oscar Chapiro, Presidente de Columbia S.A., Argentina.
Sr. Alfonso Vallejo, Presidente de la Corporación Cafetera de Ahorro y Vivienda, Colombia.
- TEMA D:** Sr. Roberto de Carvalho Mattos, Administrador General LAREIRA, A.P.E. Belo Horizonte, Brasil.
Sr. John Hardin, Vicepresidente de la United States League of Savings Associations.
Sr. Galo Castillo, Vicepresidente de la Mutualista GUAYAQUIL, Ecuador.
Sr. Carlos Mauricio Rosales, Presidente de la Financiera Nacional de la Vivienda de El Salvador.

PRESIDENTES Y RELATORES

COMISION A-1

- Presidente: Sr. Andrew Neidert, Presidente, Standard Federal de Estados Unidos de Norteamérica.
Relator: Sr. Luis Guillermo Soto, Presidente de DAVI-VIENDA, de Colombia.

COMISION A-2

- Presidente: Sr. Enrique Costa G., Gerente General de la Asociación de Ahorro y Préstamo Diego Portales, de Chile.
Relator: Sr. Ricardo La Puente Robles, Gerente de la Mutual Perú, Lima, Perú.

COMISION B-1

- Presidente: Sr. Juan Manuel Peire, Presidente de El Trust de Viviendas, S.A., Argentina.
Relator: Sr. Emilio Piñero, Gerente de Estudios e Investigaciones, Banco Nacional de Ahorro y Préstamo de Venezuela.

COMISION B-2

- Presidente: Sr. Leone Valladares, Director de la Caixa Económica Federal do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, Brasil.
Relator: Sr. Eligio Tomás Franco Flores, Presidente del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo de Paraguay.

COMISION C-1

- Presidente: Ernesto Pazos, Presidente de la Asociación Nacional de Mutualistas del Ecuador.
Relator: Sr. Carlos del Río, Asistente Director, Delfín S.A. Crédito Inmobiliario, Sao Paulo, Brasil.

COMISION C-2

- Presidente: Sr. Juan Carcelen, Director del Banco de la Vivienda del Perú.
Relator: Sr. Luis Alfredo Stockler, Superintendente de HASPA HABITACAO-SAO PAULO, Brasil.

COMISION D-1

- Presidente: Sr. José Francisco Corrales, Asistente de Gerencia, La Vivienda, S.A., Honduras.
Relator: Sr. Ignacio Errázuriz, Director de la Caja Central de Ahorros y Préstamos de Chile.

COMISION D-2

- Presidente: Sr. Fernando Zozaya, Presidente de la Industrial, E.A.P., Venezuela.
Relator: Sr. Pedro Lasa Ibarzabal, Gerente General de Central de Ahorros, Asociación de Ahorro y Préstamo, Panamá.

COMISION ESPECIAL

- Presidente: Sr. Rex G. Baker, Chairman, Southwestern Savings Association, U.S.A.
Relator: Sr. Claudio Bovet, Presidente, Southwestern Savings Association, U.S.A.

Representantes:

- Argentina: Sr. José Roberto Talio, Vicepresidente, Cosmos S.A. de Ahorro y Préstamo.
Sr. Alejandro R. Davini, Gerente General, Argenté S.A.
- Brasil: Sr. Cleto Campelo Meireles, Administrador General, Colmeia A.P.E.
Sr. Oswaldo Iorio, Director, Banco Nacional da Habitacao.
- Bolivia: Sr. Gastón Mujía, Asesor General, Caja Central de Ahorros y Préstamos para la Vivienda.
Sr. Juan Manuel Parada, Gerente, A.M.A.P.V. Guapay.
- Colombia: Sr. Eduardo Villate Bonilla, Director, Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda.
Sr. Federman Quiroga, Vicepresidente, Corporación Colombiana de Ahorro y Vivienda Davivienda.
- Costa Rica: Sr. Eddie García Sequeira, Gerente, Mutual Heredia de Ahorro y Préstamo.
Sr. Rafael Chavarría Peña, Jefe Departamento Financiero para la Vivienda, Banco Centro Americano de Integración Económica.
- Chile: Sr. Fernando Córdova de Pablo, Presidente, Caja Central de Ahorro y Préstamos.
Sr. José Ramón Samaniego, Presidente, Federación Nacional de Ahorro y Préstamo.
- Ecuador: Sr. Miguel Espinosa, Presidente, Mutualista Pichincha de Ahorro y Crédito.
Sr. Hernando Villagómez, Gerente, Mutualista Sebastián de Benalcázar.
- El Salvador: Sr. Mario Luis Velasco, Presidente, Ahorros Metropolitanos S.A.
Sr. Roberto Freund, Presidente Atlacatl S.A.
- Estados Unidos: Sr. Claudio Bovet, Presidente, Southwestern Savings Association.
Sr. Alfred G. Peterson, Chairman, Greenwich Federal Savings and Loan Association.
- Guatemala: Sr. Carlos Cruz, Director, Banco Nacional de la Vivienda.
Sr. Derick Calderón, Presidente, Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.

Honduras: Sr. Armando Paz, Jefe del Departamento Financiero, Financiera Nacional de la Vivienda.
Sr. Mario H. Castañeda, Presidente, Financiera Nacional de la Vivienda.

Nicaragua: Sr. Edgar Ahler, Gerente General, Inmobiliaria de Ahorro y Préstamo S.A.
Sr. Sidney Zelaya, Vice-Gerente, Banco de la Vivienda.

Panamá: Sr. Pedro Lasa Ibarzabal, Gerente General, Central de Ahorros.

Paraguay: Sr. Herminio Arietti, Presidente, Hogar Propio S.A.
Sr. Raúl Heisecke, Presidente Ahorros Paraguayos S.A.

Perú: Sr. Miguel del Río, Director, Mutual del Puerto.
Sr. Samuel Lozada Tamayo, Vicepresidente, Cámara Peruana de Asociaciones de Ahorro y Préstamo para Vivienda.

Puerto Rico: Sr. José Manuel Feliciano, Presidente, Caguas Federal Savings and Loan Association.
Sr. José Noguera, Presidente Bayamon Federal Savings and Loan Association.

República Dominicana: Sr. Azor Hazoury Tomes, Vicepresidente Ejecutivo, Asociación Popular de Ahorros y Préstamos para la Vivienda.
Sr. Vicente González, Director Gerente, Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda.
Sr. Freddy Reyes, Vicepresidente Ejecutivo, Asociación Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda.

Venezuela: Sr. Rafael Campo, Gerente de Vivienda, Banco Nacional de Ahorro y Préstamo.
Sr. Peter Albers, Director, Valencia, E.A.P.



Vista parcial de una Sesión Plenaria

PROGRAMA

Domingo 7 de Marzo

8:00 a.m. Inscripciones (todo el día).

11:00 a.m. Sesión constitutiva de la Mesa Directiva de la XIV Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.

3:00 p.m. Reunión de la Mesa Directiva con los Presidentes, Relatores de Comisiones de la Conferencia y con los Panelistas de la presentación de los temas en Plenario.

Lunes 8 de Marzo

10:00 a.m. Asamblea Inaugural.

11:30 a.m. Primera Sesión Plenaria. Informe de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.

1:00 p.m. Almuerzo.

2:30 p.m. Segunda Sesión Plenaria. Presentación del Tema "A".

4:00 p.m. Examen del Tema "A" en dos Comisiones paralelas "A-1" y "A-2".

4:00 p.m. Primera Sesión de la Comisión Especial.

6:30 p.m. Duodécima Asamblea General Ordinaria de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.

Martes 9 de Marzo.

9:00 a.m. Tercera Sesión Plenaria.
Presentación del Tema "B".

10:30 a.m. Examen del Tema "B" en dos Comisiones paralelas "B-1" y "B-2".

10:30 a.m. Segunda Sesión de la Comisión Especial.

1:00 p.m. Almuerzo.

2:30 p.m. Cuarta Sesión Plenaria.
Presentación del Tema "C".

3:00 p.m. Examen del Tema "C" en dos Comisiones paralelas "C-1" y "C-2".

4:00 p.m. Tercera Sesión de la Comisión Especial.

6:00 p.m. Reunión del Directorio de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.

Miércoles 10 de Marzo.

9:00 a.m. Quinta Sesión Plenaria.
Presentación del Tema "D".

10:30 a.m. Examen del Tema "D" en dos Comisiones paralelas "D-1" y "D-2".

10:30 a.m. Cuarta Sesión de la Comisión Especial.

1:00 p.m. Almuerzo.

2:30 p.m. Sesión Especial a cargo de la Agencia para el Desarrollo Internacional (AID).

4:00 p.m. Sesión Especial sobre Entrenamiento.

5:30 p.m. Asamblea General del Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo (BIAPE).

Jueves 11 de Marzo.

9:00 a.m. Sexta Sesión Plenaria. Examen y aprobación de las conclusiones de la Conferencia. Informes de las Comisiones "A-1", "A-2", "B-1", "B-2", "C-1", "C-2", "D-1", "D-2". Informe de la Comisión Especial.

1:00 p.m. Almuerzo.

2:30 p.m. Sesión Especial a cargo del Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo (BIAPE).

4:30 p.m. Reunión del Comité Ejecutivo de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.

7:30 p.m. Asamblea de Clausura.



Durante una Sesión de trabajo del Comité de Ligas de Asociaciones de Ahorro y Préstamo.



Durante una Sesión de Trabajo del Comité de Organismos Centrales de Ahorro y Préstamo.

REGLAMENTO GENERAL DE LA XIV CONFERENCIA INTERAMERICANA DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA

CAPITULO I

DE LA SEDE, FECHA, PATROCINIO, OBJETIVOS Y ORGANIZACION

Artículo 1º.— La XIV Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo, de conformidad con las resoluciones de la XII y XIII Conferencias celebradas, respectivamente, en la Ciudad de Guatemala, República de Guatemala (1974), y en Buenos Aires, República Argentina (1975), se realizará en Caracas, Venezuela, entre el 7 y el 11 de marzo de 1976.

Artículo 2º.— La Conferencia será patrocinada por la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo, por el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo de Venezuela, por la Federación Venezolana de Entidades de Ahorro y Préstamo y por la Superintendencia de Entidades de Ahorro y Préstamo de Venezuela. Será organizada en su contenido técnico por la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda y, en cuanto concierne a la preparación y ejecución de sus actos formales y a su realización material, por los mencionados organismos venezolanos de ahorro y préstamo.

Artículo 3º.— Patrocinarán, además, la Conferencia, como es tradicional, la National Savings and Loan League y la United States League of Savings Associations, especialmente para los efectos de su promoción y relaciones en los Estados Unidos. Asimismo, contará con el patrocinio de los organismos de financiación internacional Agencia para el Desarrollo Internacional "AID" y Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo "BIAPE".

Artículo 4º.— Los objetivos fundamentales de la Conferencia serán:

a) Permitir un amplio intercambio de conocimientos y experiencias entre dirigentes de los Sistemas de Ahorro y Préstamo americanos y.

b) Analizar temas de especial interés para dichos Sistemas y contribuir a su fortalecimiento, desarrollo y perfeccionamiento técnico.

Artículo 5º.— La Comisión Organizadora estará integrada por los representantes designados para este efecto por el Sistema Venezolano de Ahorro y Préstamo y le corresponderá cautelar la ordenada y oportuna preparación de los diversos actos de la Conferencia, la atención a sus delegados, la ejecución de sus programas y su eficiente desarrollo en los aspectos administrativos y financieros.

CAPITULO II

DE LA PARTICIPACION EN LA CONFERENCIA

Artículo 6º.— Podrán participar en la Conferencia quienes hayan sido convocados a ella y hubieren cumplido con todos los requisitos de inscripción correspondiente. Su participación podrá tener lugar dentro de las siguientes calidades:

a) "Delegados", conferida a quienes representen instituciones públicas y privadas, que actúen en Ahorro y Préstamo para la Vivienda o que estén directamente vinculados a esta actividad, a nivel regional, nacional e internacional;

b) "Invitados Especiales", conferida a quienes la Mesa Directiva o la Comisión Organizadora consideren merecedores de tal investidura, en mérito de las funciones que desempeñan, los valiosos servicios que han prestado a la causa interamericana de ahorro y préstamo, o a su experiencia personal, y

c) "Observadores", conferida a quienes tengan interés en el Temario de la Conferencia y hayan sido autorizados para parti-

cipar en ella por la Mesa Directiva o la Comisión Organizadora.

Artículo 7º.— Los Delegados tendrán derecho a voz en las sesiones de la Conferencia y en las Comisiones de Trabajo, sin perjuicio de la facultad del Presidente de la respectiva sesión para regular o limitar este derecho. Los Invitados Especiales y Observadores sólo podrán hacer uso de la palabra, previa aceptación de quien presida la correspondiente sesión o Comisión de Trabajo. Tanto unos como otros, recibirán la documentación que se edite y podrán asistir a los demás actos y eventos de la Conferencia.

Las opiniones que los participantes emitan, se entenderán a título personal, a menos que expresa y autorizadamente señalen lo contrario.

Artículo 8º.— Los patrocinadores y la Comisión Organizadora fijarán los procedimientos necesarios para el registro y calificación de los participantes en la Conferencia.

Artículo 9º.— Las "Delegaciones Nacionales" estarán formadas por todos los participantes de cada uno de los países asistentes a la Reunión. Estas "Delegaciones" deberán acreditar, antes de la Asamblea Inaugural, un Jefe o Representante del Sector Público y un Jefe o Representante del Sector Privado.

A falta de estas designaciones, la Mesa Directiva de la Conferencia reconocerá, como jefe de las "Delegaciones Nacionales" a quienes de esa nación integren el Directorio de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.

Artículo 10º.— Para establecer el orden en que participarán las "Delegaciones Nacionales", cuando deban hacerse sucesivamente planteamientos o exposiciones en nombre de los Sistemas de Ahorro y Préstamo de cada país, se efectuará un sorteo con anterioridad a la Primera Sesión Plenaria de la Conferencia.

Artículo 11º.— Si durante la Conferencia fuere necesario recurrir al procedimiento de votación, ésta se practicará considerando las opiniones de las "Delegaciones Nacionales", cada una de las cuales tendrá el derecho para estos efectos a dos votos, uno por el Sector Público y uno por el Sector Privado.

CAPITULO III

DE LOS ORGANOS DE LA CONFERENCIA.

Artículo 12º.— Los Organos de la Conferencia serán la Asamblea General, la Presidencia, la Mesa Directiva y la Secretaría General.

Artículo 13º.— La Asamblea General constituirá la autoridad máxima de la Conferencia y estará integrada por los Delegados de la misma.

Artículo 14º.— La Presidencia, será ejercida por el Presidente de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, quien tendrá a su cargo la dirección de las Asambleas Generales y la representación de la Conferencia. La Presidencia de Honor corresponderá al Presidente del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo de Venezuela.

Artículo 15º.— La Mesa Directiva velará por el eficiente y expedito desarrollo de la Conferencia y le corresponderá, en especial, interpretar y complementar las disposiciones del presente Reglamento y adoptar las medidas conducentes al mejor éxito de las Reuniones.

Sus decisiones se adoptarán por mayoría de votos y en caso de empate decidirá su Presidente.

Artículo 16º.— La Mesa Directiva estará integrada por: a) El Presidente de la Conferencia, quien la presidirá; b) Un representante designado por los miembros de la Unión Interamericana perteneciente al país sede de la XIII Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo; c) Un representante del Sector Público y uno del Sector Privado del país anfitrión; d) Los Presidentes de la National Savings and Loan League y de la United States League

of Savings Associations; e) El Director de la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Agencia para el Desarrollo Internacional; f) El Presidente del Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo; g) Un representante elegido por los Organismos Centrales de Ahorro y Préstamo de América; y h) Un representante de las Ligas Latinoamericanas de Entidades de Ahorro y Préstamo.

Artículo 17º.— La Mesa Directiva elegirá de entre sus miembros al Primer Vicepresidente de la Conferencia y designará Segundo Vicepresidente al representante de los miembros de la Unión Interamericana del país sede de la precedente Conferencia.

Artículo 18º.— La Secretaría General de la Conferencia será ejercida por el Secretario General de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.

CAPITULO IV

DEL DESARROLLO DE LA CONFERENCIA

Artículo 19º.— La Conferencia se llevará a cabo en los idiomas inglés, español y portugués y comprenderá una Asamblea Inaugural; seis Sesiones Plenarias, tres Sesiones Especiales y una de Clausura, sin perjuicio de las correspondientes sesiones de trabajo de sus Comisiones.

Artículo 20º.— El Temario de la Conferencia, dividido en uno de carácter Básico y otro de orden Complementario, será titulado "Ahorro y Préstamo, instrumento para un mejor mañana" y su examen se efectuará a través de tres partes: una informativa, una deliberativa y una resolutive.

Artículo 21º.— En la Primera Sesión Plenaria se considerará la parte informativa y se procederá a examinar el informe del Sistema Interamericano de Ahorro y Préstamo, oportunamente requerido, a niveles nacionales por la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.

Artículo 22º.— La parte deliberativa se desarrollará a través de la Segunda, Tercera, Cuarta y Quinta Sesión Plenaria y de la labor de ocho Comisiones de Trabajo y de una Comisión Especial. Dichas Sesiones y Comisiones analizarán el Temario Básico y el Temario Complementario de la Conferencia.

Artículo 23º.— La presentación de los cuatro puntos que conforman el Temario Básico se efectuará por medio de un panel compuesto por cuatro personas. Será de responsabilidad de los panelistas referirse al respectivo tema en forma de proporcionar elementos de juicio a las Comisiones que posteriormente lo examinarán, de manera que sus indicaciones resulten ilustrativas y estimulantes de las respectivas deliberaciones.

Formulada la presentación en plenario, se procederá al examen de cada punto del Temario Básico, por medio de dos Comisiones de Trabajo, las que sesionarán simultánea y paralelamente. Cada una de esas dos Comisiones se preocupará de analizar preferentemente uno de los subaspectos de la materia, previamente asignados.

Artículo 24º.— Cada una de las ocho Comisiones dedicadas al

examen del Temario Básico, funcionarán bajo la dirección de un Presidente, que orientará y dirigirá los debates, con la colaboración de un Relator que llevará sus conclusiones a la Sexta Sesión Plenaria.

Artículo 25º.— Las materias incluidas en el Temario Complementario serán objeto de documentos de trabajo, preparados con la debida antelación por los Sistemas Nacionales de Ahorro y Préstamo, los que tendrán la responsabilidad de elaborarlos en la parte que previamente se les haya solicitado.

El conjunto de estos documentos formará parte de la información que se pondrá a disposición de los delegados en el momento de su inscripción.

Artículo 26º.— Las materias del Temario Complementario serán examinadas por una Comisión Especial, que funcionará paralelamente con las Comisiones de Trabajo que analizarán el Temario Básico.

Esta Comisión Especial estará integrada por dos representantes de cada Sistema Nacional y celebrará cuatro sesiones durante la Conferencia, con el fin de examinar los respectivos documentos y extraer de ellos, si lo estima procedente, un conjunto de proposiciones que se llevarán a consideración de la Sexta Sesión Plenaria.

Artículo 27º.— La Comisión Especial contará con un Presidente y dos Relatores, quienes tendrán respectivamente las responsabilidades señaladas en el artículo 24º del presente Reglamento.

Artículo 28º.— Los puntos del Temario Básico serán: Proyección de la imagen de Ahorro y Préstamo, Ahorro y Préstamo y la Juventud, Adecuación entre oferta de vivienda y ofrecimiento de créditos habitacionales, y Planificación prospectiva.

Los subaspectos de estos puntos y su comprensión corresponderá a lo difundido sobre el particular con antelación a la Conferencia por la Secretaría General de la Unión Interamericana.

Artículo 29º.— El Temario Complementario comprenderá el análisis de las materias relacionadas con el específico desarrollo o características problemáticas de los Sistemas de Ahorro y Préstamo de América, también previamente difundidos por la Unión Interamericana.

Artículo 30º.— La parte resolutive de la Conferencia se desarrollará en la Sexta Sesión Plenaria, donde se conocerán las proposiciones de las Comisiones y se aprobarán las conclusiones finales.

Artículo 31º.— Las tres Sesiones Especiales estarán destinadas, respectivamente, a recibir informaciones acerca de la acción en materia habitacional de la Agencia para el Desarrollo Internacional de los Estados Unidos de América, a difundir entre los delegados los programas de entrenamiento que se realizan a niveles nacionales e interamericano y a conocer las políticas y actividades del Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo.

Artículo 32º.— Las conclusiones que se adopten en las Asambleas Plenarias, aun las que se hayan tomado por unanimidad, tendrán el carácter de simples "Recomendaciones".

Artículo 33º.— La Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, con la colaboración de la Agencia para el Desarrollo Internacional elaborará los Anales de la Conferencia para su adecuada difusión.



Señor Carlos Andrés Pérez, Presidente de la República de Venezuela, saluda a los delegados. Junto a él, Luis F. Madera, Presiden-

te de la Unión Interamericana, y Mauricio Tancredi, Presidente del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo de Venezuela.

ASAMBLEA INAUGURAL

Lunes 8 de Marzo de 1976

DISCURSO PRONUNCIADO POR EL PRESIDENTE DEL BANCO NACIONAL DE AHORRO Y PRÉSTAMO DE VENEZUELA Y PRESIDENTE DE HONOR DE LA CONFERENCIA, DR. MAURICIO TANCREDI C.

La Asamblea Continental que hoy nos congrega, ha sido posible gracias a la decidida participación y al respaldo de las Instituciones y personalidades vinculadas al Movimiento Americano de Ahorro y Préstamo. A tales instituciones y personalidades, nos complace presentar nuestra bienvenida y el testimonio del caluroso agradecimiento que les extiende por mi intermedio el sistema venezolano, con especial mención a la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, al Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo y a la Federación Venezolana de Entidades de Ahorro y Préstamo, por el patrocinio prestado.

Y cumplimos con deber igualmente grato al presentar a los distinguidos Miembros de la Comisión Organizadora de esta XIV Conferencia Interamericana, el fervoroso reconocimiento a que se han hecho acreedores, por el estupendo esfuerzo rendido en largos meses de trabajo preparatorio, cumplidos con entusiasmo sin par.

Hace diez años, en enero de 1966, se reunió en Caraballeda, Litoral Central Venezolano, la 4ª Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo. Múltiples, variados e importantes acontecimientos han sucedido desde entonces en el mundo americano de Ahorro y Préstamo. El balance de la década es abrumadoramente

favorable, y se muestra ante nosotros plétorico de satisfacciones. Se han creado sistemas de ahorro y préstamo en países donde no existían, se han perfeccionado los existentes, las colectividades americanas han logrado una arraigada convicción acerca de las bondades del ahorro, millones de nuestros habitantes se cobijan en vivienda propia, financiada por ahorro y préstamo, y los instrumentos institucionales gremiales, operativos y de formación de su propio personal con que los sistemas nacionales cuentan, han venido alcanzando un progresivo nivel de perfeccionamiento.



Señor Mauricio Tancredi, Presidente del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo de Venezuela.

No puedo evitar el recordar hoy aquellos primeros años cuando nos reuníamos en estas Conferencias y en Foros más reducidos, a contarnos nuestras experiencias, a intercambiar nuestros enfoques sobre los problemas comunes, que cada vez avizorábamos más complejos y perentorios.

A medida que los Sistemas de Ahorro y Préstamo fueron penetrando en la conciencia de las colectividades a las cuales sirven, a medida que sus propios dirigentes tomaban conciencia de la idoneidad de la Institución y de la magnitud de las necesidades a satisfacer, se fue haciendo evidente e inaplazable la necesidad de incrementar nuestros esfuerzos, en procura de la aceleración del cumplimiento de los objetivos primordiales que justificaron la creación de los sistemas, a saber: la formación y el mantenimiento de condiciones favorables al ahorro, para formar capitales a ser invertidos en préstamos hipotecarios a largo plazo, que permitan a sus beneficiarios ser propietarios de sus viviendas.

Y hoy, en este estudio de nuestra evolución, cabría preguntarse: ¿Ha sido Ahorro y Préstamo un instrumento eficiente para la consecución del expresado propósito? Voy a permitirme responder a esa pregunta, refiriéndome al Sistema Venezolano de Ahorro y Préstamo.

En Venezuela, a través de una pérdida permanente destacando las ventajas del ahorro, el sistema cuenta con una masa de 750.000 ahorristas, lo que representa un 6,30/o de la población total y un 220/o de la población activa del país. Los ahorros captados, invertidos íntegramente en préstamos habitacionales, nos han permitido satisfacer las necesidades de vivienda de alrededor de 60 mil familias venezolanas. La tasa de crecimiento de Ahorro y Préstamo se eleva año a año, tanto porque el sistema va logrando madurez institucional, como porque las nuevas realidades socio-económicas y la elevación general del standard de vida de la colectividad, impulsan su desarrollo.

Pero aun siendo así, no estamos satisfechos. Y no lo estamos porque somos, como lo dijera una vez nuestro Presidente Carlos Andrés Pérez, unos insatisfechos a tiempo completo, al par que unos convencidos de que la potencialidad financiera de este sistema y la excelencia intrínseca de la idea básica que lo preside, permite redimensionar las metas que nos hemos trazado y lograr mucho más de lo hasta ahora alcanzado.

Como contrapartida de ese sentimiento de insatisfacción, tenemos una profunda fe en: la idoneidad de Ahorro y Préstamo, porque lo que parecía al principio una operación riesgosa, esto es, recibir ahorros a la vista e invertirlos en préstamos a largo plazo, se ha convertido con el tiempo en la Institución más sólida del mundo financiero venezolano, en el sentido de que mantiene un comportamiento absolutamente normal y equilibrado, ante los fenómenos adversos del acontecer económico.

Este es, además, y por sobre toda otra consideración, un sistema financiero que descansa en la voluntad popular, se debe al pueblo, que en él deposita sus ahorros, y al pueblo revierten sus beneficios, en forma de préstamos habitacionales y de dividendos.

Allí radica, entonces, en esos centenares de miles de venezolanos que ahorran en el sistema, y que en el sistema han depositado su confianza, nuestra verdad y nuestra fuerza.

Concluyo expresando el agradecimiento del Sistema Venezolano de Ahorro y Préstamo, a los altos representantes de los Poderes Públicos de la Nación y demás autoridades que hoy nos honran con su presencia, y elevando nuestro emocionado reconocimiento al Ciudadano Presidente de la República, cuya concurrencia confiere especial brillantez a esta Asamblea Continental de Ahorro y Préstamo. Su gesto, Señor Presidente, debe entenderlo el Sistema Venezolano como un nuevo incentivo que nos obliga a redoblar nuestros esfuerzos.

DISCURSO PRONUNCIADO POR EL PRESIDENTE DE LA UNION INTERAMERICANA DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA, LICENCIADO LUIS F. MADERA G.



Señor Luis F. Madera, Presidente de la Unión Interamericana.

Al dirigirme a ustedes en este solemne Acto Inaugural como Presidente de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, y como Presidente de esta Conferencia, sean mis primeras palabras la manifestación del honor y satisfacción de la Institución que represento, ya que tiene a su cargo la organización técnica de una Conferencia Interamericana, como una expresión del crecimiento del Ahorro y Préstamo continental.

Este honor discernido a la Unión Interamericana es el resultado de la voluntad de los Sistemas Nacionales, los cuales, desde 1966 en la IV Conferencia, precisamente aquí en Caracas, manifestaron su decisión de que su Entidad Representativa fuera la que interviniera directamente en la organización de estos importantes certámenes. Desde aquel momento, la Unión ha participado cada vez más intensamente en la organización de estos Eventos.

Así lo reconoció el Señor Presidente de los Estados Unidos de Norte América, Gerald Ford, en el Mensaje que nos enviara hace un año a Buenos Aires, con palabras que son la expresión de una realidad histórica. Decía "He observado con interés que la Conferencia está siendo dirigida este año, por la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo, lo cual representa un símbolo de madurez y dinamismo del Sistema Interamericano de Ahorro y Préstamo".

La Unión Interamericana expresa su respetuoso y cordial saludo al Excelentísimo Señor Presidente Constitucional de Venezuela, Don Carlos Andrés Pérez y su reiterado agradecimiento por su honrosa presencia que constituye un nuevo estímulo y reconocimiento a la labor del Ahorro y Préstamo continental.

La cuna del Libertador Simón Bolívar, es por segunda vez la anfitriona de nuestro máximo evento anual. Realmente es estimulante acercarse a Venezuela y sentir la fuerza de su selva y de su mar que obliga a los hombres a luchar y a vencer y a ser grandiosos en sus obras. El marco que nos rodea con la belleza de la naturaleza y la pujanza de sus gentes nos asegura el éxito de la Conferencia.

La Unión Interamericana recibe esta nueva colaboración de Venezuela y la registra en un sitio de honor en el voluminoso libro de sus gratitudes. Esta Conferencia, en realidad, no la estaríamos inaugurando hoy si no fuera por la decisión y el trabajo de un distinguido grupo de venezolanos pertenecientes al sector público y al sector privado, que resolvió tomar sobre sus hombros la

laboriosa tarea de asumir las responsabilidades para la organización administrativa de esta Reunión. Expreso nuestro sincero reconocimiento a la Comisión Organizadora presidida por el señor Don Vicente Palumbo y como Coordinador al señor Alexis Fetisoff.

Saludo a las autoridades nacionales y al Cuerpo Diplomático y Consular que honran el acto con su presencia.

Debo también destacar en este acto inaugural, nuestro reconocimiento como Presidente de la Unión Interamericana y de esta Conferencia, a la Agencia para el Desarrollo Internacional de los Estados Unidos AID, a la Liga Nacional y a la Liga de Estados Unidos de Asociaciones de Ahorro y Préstamo por su co-patrocinio de esta Conferencia. La AID y la Liga Nacional han entregado su patrocinio a estas Conferencias desde 1963, siendo factores - en ese entonces, junto con el BID - decisivos para el nacimiento de estos fructíferos encuentros interamericanos. La Liga de los Estados Unidos, por su parte, ha prestado también su patrocinio desde hace ya largos años y ha dado un imponderable apoyo a las actividades de la Unión, especialmente en el área de capacitación.

Deseo también destacar nuestro aprecio al Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo, la más joven Entidad de nuestro concierto interamericano de ahorro y préstamo, el que por primera vez patrocina también una Conferencia Interamericana.

Doy la bienvenida más cordial a los Representantes del Sistema Venezolano y de los países hermanos, sintiendo una gran satisfacción de expresarles el saludo de la Unión Interamericana, máximo organismo del Ahorro y Préstamo de América.

La Unión, por mi intermedio, expresa su especial saludo a las distinguidas damas que nos acompañan y adornan e inspiran esta Conferencia.

La Unión Interamericana se siente estimulada, agradece y destaca la participación del señor John Stadtler, Presidente de la Unión Internacional y de los Delegados y observadores del BID, nuestros cordiales amigos que auspiciaron la formación del Ahorro y Préstamo latinoamericano.

Después de varios años de haber tenido el privilegio de formar parte del Comité Ejecutivo de la Unión, bien podría, en esta ocasión hacer una descripción de sus logros. Y me agradaría intentarlo porque considero a la Unión un organismo excepcional en sus realizaciones, con un costo económico increíblemente bajo. Y es que la Unión se ha esforzado por ser un fiel reflejo de lo que sucedió y sucede todavía en muchos sistemas: su éxito es consecuencia de un ideal de servicio a la comunidad mantenido con sacrificio por un grupo de hombres con vocación de servir sin mirar las dificultades, sin límite de tiempo y sin remuneración económica de ninguna clase.

Por obvias razones debo privarme de esta disertación. Solamente quiero expresar mi concepto sobre el momento que vivimos y su necesaria proyección al futuro.

Estamos culminando una primera etapa de definiciones doctrinarias. No hay exageración al afirmar que existe un Ahorro y Préstamo americano, con historia y con principios definidos, compuesto por el poderoso y experimentado Sistema Norteamericano y por el joven ahorro y préstamo latinoamericano nacido gracias al patrocinio del primero, pero con un dinamismo que lo ha colocado en pocos años, en un sitio de honor por las cifras de gran importancia, con doctrina, con instituciones y con técnicas perfectamente identificables, muchas veces alejadas de las normas clásicas.

La Unión Interamericana tiene legítimo orgullo de haber plasmado en realidad el significado de su nombre, al haber logrado un clima de Unión Interamericana que hizo posible la práctica de la confraternidad en el intercambio de técnicas y experiencias a propósito de entrenar y capacitar al personal y en la creación del Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo, Institución crediticia internacional compuesta, al igual que la Unión, por personas

del sector público y del sector privado, constituyendo esta creación un acto práctico de integración sobre los convenios y tratados.

Este acto de confraternidad de entidades públicas y privadas compensó los esfuerzos y sacrificios de la Unión desplegados al cumplir con resoluciones de la IV Conferencia de 1964 y de la VIII de 1968, conferencias que reconocieron la necesidad de crear un intercambio financiero que incremente nuestras disponibilidades.

Pero si en realidad ha culminado el período de las definiciones, tenemos que prepararnos desde ya para afrontar los problemas de los años venideros, porque tenemos la obligación de ser tan dinámicos como los cambios que se operan en nuestras sociedades, para estar siempre en condiciones de atender los requerimientos de nuestros pueblos, agobiados por la impresionante tasa de crecimiento demográfico que nuestros Estados continúan experimentando.

Debemos mantenernos conscientes de que vamos a evolucionar. Debemos mantener el dinamismo que nos ha caracterizado hasta hoy. Tenemos que adecuar nuestro sistema a las circunstancias sociales, económicas y políticas de los medios a los que servimos, con la misma velocidad del cambio de este mundo difícil y contradictorio que nos ha tocado vivir, adaptándonos, muchas veces a cambios prefabricados por las circunstancias del momento.

Con este objetivo, la Unión Interamericana ha querido que la XIV Conferencia Interamericana, realice un vuelo al futuro, un esfuerzo de imaginación creadora, sobre la base de nuestra amplia experiencia, pues sobrevivirá solamente las instituciones que introduzcan sistemáticamente en sus análisis y métodos, una visión prospectiva, conscientes de los problemas que se avecinan en un futuro inmediato, y con la responsabilidad de ejecutivos que cumplen su tarea de prever y planificar.

En muchos campos de la vida humana, la tecnología ha revolucionado los conceptos y nos ha llevado a satisfacciones increíbles y muy prácticas. En el campo de la vivienda, no ha cambiado al mismo ritmo. La tecnología no ha incursionado suficientemente en él y continuamos construyendo, muchas veces, con sistemas caducos y continuamos sin solucionar problemas que parecen elementales en el panorama de los adelantos modernos.

Creo que esta XIV Conferencia podría ser el punto de partida para incentivar a los técnicos del mundo, fundaciones y organismos que se dedican a investigaciones, para que creen nuevas y mejores soluciones a los problemas de la vivienda del hombre.

La tarea, entonces, apenas comienza. Mucho queda por hacer en la investigación de los problemas futuros en el acercamiento a la juventud, que es el estrato mayoritario de la población, como medio de mantener vigente nuestro propio sistema, proyectándolo al futuro y adaptándonos mejor en nuestras comunidades.

Es necesario y urgente que adoptemos, como método ordinario la planificación prospectiva para cada momento y cada factor del ahorro y préstamo, aprovechando las técnicas modernas por sofisticadas que nos parezcan; para que las metas que nos proponamos alcanzar, tengan relación con la realidad del mundo y del hombre.

Y como corolario de todo nuestro análisis y de la experiencia acumulada, iniciemos hoy el estudio de la imagen del ahorro y préstamo, que pueda ser capaz de mantener la confianza del público, porque su pérdida significaría su disminución y su muerte; y acto seguido, definamos la mejor forma de proyectarla en nuestras sociedades, porque el ahorro y préstamo es un instrumento que ha demostrado su idoneidad para financiar viviendas para la clase media; porque el ahorro y préstamo podría solucionar el financiamiento de otras necesidades del hombre; porque el ahorro y préstamo es y puede ser un instrumento para un futuro mejor, como reza el tema central de esta XIV Conferencia Interamericana.

na que la estamos inaugurando.

Señores Delegados: formulo los votos más sinceros por el éxito de este certamen, basado en la valiosa experiencia de todos los sistemas y en la personal del distinguido grupo de participantes y por el espléndido marco de facilidades que nos han brindado nuestros anfitriones; porque esta Conferencia, ratificará una vez más la importancia de esta clase de eventos que continuarán constituyendo el foro máximo del intercambio de ideas, el marco espléndido de nuestro esfuerzo cooperativo y el crisol auténtico de la amistad y confraternidad del Ahorro y Préstamo Americano.

**DISCURSO PRONUNCIADO POR EL SR. PETER M. KIMM,
DIRECTOR DE LA OFICINA DE VIVIENDA, DE LA
AGENCIA PARA EL DESARROLLO INTERNACIONAL.**

Es para mí un privilegio y un honor, poder dirigirme a ustedes como Primer Vicepresidente de esta Conferencia, y como representante de la Agencia Internacional para el Desarrollo, de los Estados Unidos.

Han transcurrido diez años desde la última vez que esta Conferencia se reunió en Venezuela. Mucho se ha logrado desde entonces. Me agradaría mencionar algunos de estos logros.

Hace apenas unos meses, en esta ciudad, fuimos testigos de la inauguración del Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo. Sobre esto se puede y se dirá mucho más durante esta Conferencia. Simplemente señalo la importancia de este evento e indico nuestro continuo interés y apoyo.

Seguidamente, quiero llamar su atención sobre la importante realización de nuestros anfitriones venezolanos. El excelente trabajo realizado por el Comité Organizador en la preparación de esta Conferencia, es, en cierto modo, un símbolo de los logros sustanciales del sistema de ahorro y préstamo venezolano. Entre otras cosas, constituye un modelo del esfuerzo conjunto entre los sectores públicos y privados, para lograr mutuamente los objetivos convenidos.



Señor Peter Kimm, Director de la Oficina de Vivienda de la Agencia para el Desarrollo Internacional.

Nosotros (en A.I.D.), estamos orgullosos de nuestra continua asociación con el Sistema Interamericano de Ahorro y Préstamo, y hemos trabajado estrechamente con todos ustedes desde el comienzo. Como medida de la importancia que le damos a estas relaciones, les traigo un mensaje del Presidente de los Estados Unidos, el cual leeré:

“En nombre del Gobierno y del pueblo de los Estados Unidos, quiero expresar mis más cálidos deseos a los Delegados de la XIV Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo. Estas reuniones anuales han probado ser un valioso foro para el intercambio de ideas e informaciones vitales para el continuo buen éxito de la industria y sus miembros.

Como ustedes saben, Estados Unidos ha sido por largo tiempo firme creyente y partidario de instituciones tales como ésta, las cuales son concebidas para emplear el mercado para estimular el desarrollo económico. Dado los incentivos adecuados fiscales, creemos que el ahorro doméstico puede ser una parte significativa del proceso de desarrollo.

De acuerdo con el tema de este año — Ahorro y Préstamo, instrumento para un mejor mañana — debemos esforzarnos por encontrar nuevos retos, dar más servicios, y contribuir significativamente a los objetivos nacionales e internacionales.

Estas reuniones son una expresión positiva de la cooperación Interamericana. Yo sé que ellas resultarán en acciones que serán beneficiosas para las naciones y los ciudadanos representados”.

DISCURSO PRONUNCIADO POR EL MINISTRO DE HACIENDA DE VENEZUELA, DOCTOR HECTOR HURTADO.

Al darles la bienvenida a Venezuela en nombre del Gobierno Nacional, quisiera expresar la especial complacencia que siente nuestro país por haber sido designado sede de este importante evento, que se honra en su instalación, con la presencia del señor Presidente de la República. Las conferencias interamericanas de ahorro y préstamo tienen una larga trayectoria como pocos eventos internacionales en nuestro continente. Esta sólida tradición responde a una realidad concreta y a una actividad que se ha venido desarrollando con dinamismo y eficiencia en todo el ámbito interamericano. Es ésta la segunda vez que Venezuela tiene el honor de servir de sede a una conferencia interamericana de ahorro y préstamo. Esperamos que en esta oportunidad, como en la anterior, tengan ustedes ocasión de conocer nuestro país, de visitar nuestros pueblos y de ver el esfuerzo que se está realizando para lograr un desarrollo propio y una sociedad justa dentro del más breve tiempo posible.

Este esfuerzo de desarrollo, en el que está comprometido el Gobierno Nacional, tiene como condición de posibilidad y como uno de sus objetivos primordiales el logro de una verdadera integración latinoamericana.

La experiencia acumulada en los esfuerzos latinoamericanos de integración nos hacen ver con optimismo el futuro de América Latina. A pesar de las frustraciones que se han tenido a lo largo de esta experiencia, estamos seguros de que se ha conformado en nuestro continente una conciencia de integración y una habilidad para la acción que tendrá resultados fructíferos.

Una de las mayores lecciones que hemos aprendido es que no bastan esquemas preconcebidos ni vinculaciones legales para lograr una verdadera integración. Que es necesario identificar áreas concretas de acción y proyectos realistas que vayan creando una trama de interdependencia y de conocimiento mutuo que hagan irreversible el proceso de integración. Hemos aprendido también que no basta la voluntad de los sectores gobernantes, sino que es necesaria la participación activa y entusiasta de los diferentes sectores de la vida nacional de cada uno de los países de la región.

Una de las razones para el éxito que ha tenido el movimiento interamericano de ahorro y préstamo en esta conjunción de diferentes sectores de la vida nacional en torno a una necesidad común y concreta y en torno a la solución de un problema claramente identificado.

En medio de los altibajos que han sufrido los procesos institucionales de integración, podemos ver con satisfacción cómo se ha ido conformando una verdadera trama institucional de ahorro y préstamo que compromete a todo el continente en la solución de un problema de trascendencia para cada uno de nuestros pueblos. La vitalidad que ha logrado este movimiento es un acicate para que a nivel de gobierno se insista con fervor en los programas de integración que tenemos por delante.



Señor Hector Hurtado, Ministro de Hacienda de Venezuela.

Parte del éxito de los sistemas de ahorro y préstamo ha sido la indudable función social que cumplen. Esto también nos indica una de las orientaciones básicas que debe tener el proceso de integración latinoamericana: La identificación y solución de problemas de contenido social en donde se comprometa tanto la capacidad empresarial de los sectores privados como la participación activa y siempre necesario de los sectores populares.

Al identificar un área cierta de acción, el movimiento interamericano de ahorro y préstamo ha encontrado un campo propicio donde realizar acciones de hondo contenido social y de indudable importancia económica. El sistema de ahorro y préstamo en cada uno de nuestros países ha representado un vínculo que conjuga la solución de importantísimos problemas sociales con la creación de instituciones que modernizan la vida económica y con la satisfacción de necesidades imprescindibles como son la captación de ahorro y la institucionalización de hábitos de ahorro en la población.

Por tratarse de un sistema hondamente afinado en la realidad, ha logrado una institucionalización espontánea como respuesta a realidades y no como resultado de un designio preconcebido. Esta institucionalización ha superado el ámbito de los países y ha logrado una cobertura continental. Ha sido también la fuente de inspiración y origen para instituciones tan importantes como la Unión Interamericana y el Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo. La Unión Interamericana ha sido el organismo inspirador y promotor de este movimiento a nivel continental. En él han tenido las personas responsables a nivel nacional un foro donde han podido expresar sus inquietudes, dar a conocer sus logros y recabar una experiencia común y un conocimiento de la realidad latinoamericana.

Fruto de esas experiencias, y uno de sus mayores logros, fue la creación del Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo. La Unión Interamericana había ideado y promovido este importante ente financiero, el cual entró en funcionamiento hace pocos meses y a cuya inauguración tuve el honor de asistir. Es este un nuevo organismo que nace lleno de esperanzas y que cumplirá una función primordial en la consolidación del sistema a nivel continental.

Como experiencia de cooperación, se trata de una cooperación concreta a través de la cual sus miembros obtendrán beneficios claros y a la vista, y en este sentido representa un ejemplo en las formas en que debe ahondarse en la integración latinoamericana. El carácter interamericano del Banco es un testimonio fehaciente de las posibilidades de acercamiento y cooperación abiertas a los países del hemisferio y de la disposición de los países latinoamericanos a mantener un diálogo abierto y fecundo dentro de la región en momentos en que la comunidad internacional debe tomar decisiones trascendentales.

Correspondió a Venezuela el honor de ser sede de tan importante organismo. Fue un honor que era a la vez una gran satisfacción, pues en él se realizan ideas ampliamente compartidas en nuestro país. El Gobierno Nacional, dentro de la autorización que otorgara el Congreso al Presidente de la República para dictar medidas extraordinarias en materia económica y financiera, promulgó una ley especial que hizo posible el funcionamiento de este banco en nuestro medio. Estamos seguros que su funcionamiento será un factor importante en el fortalecimiento del sistema de ahorro y préstamo venezolano, así como el del sistema de ahorro y préstamo de otros países del continente.

En Venezuela el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo dio sus primeros pasos en el año 1961. Nació contemporáneamente con la democracia y tenía un fin primordialmente democrático. En 1966 el sistema de ahorro y préstamo adquirió personalidad legal mediante la creación del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo integrado por el Banco Nacional, las Entidades y la Superintendencia de Entidades de Ahorro y Préstamo. Desde entonces ha tenido un crecimiento que podríamos calificar de explosivo sin temor a caer en exageraciones y que se refleja en cifras que pueden llenar de satisfacción a quienes han tenido la oportunidad de conducirlo.

En menos de diez años el sistema de ahorro y préstamo ha alcanzado en Venezuela un número de 730.000 ahorristas y un monto de ahorros que supera los 3.000 millones de bolívares. Ha otorgado 57.000 préstamos por un monto que se acerca a los 4.000 millones de bolívares. Estas cifras financieras son el reflejo de una realidad que ha permitido a miles de venezolanos obtener vivienda propia en condiciones que estaban a su alcance y dentro de sus posibilidades. Estos miles de venezolanos que han encontrado en el sistema de ahorro y préstamo la manera de satisfacer sus necesidades de vivienda y de encauzar sus posibilidades de ahorro, forman parte de una clase pujante que está conformando la Venezuela moderna. Se trata de una clase trabajadora de ingresos medios que en vez de caer en la tentación del gasto innecesario, ha dedicado su capacidad de ahorro a su propio beneficio que en este caso es también el beneficio de la Nación.

Como incentivo para el ahorro, el sistema de ahorro y préstamo tiene en nuestros países un papel educacional de grandes proporciones. Lamentablemente, la importación de modos de consumo foráneos y la emulación de modos de consumo de las capas más altas de ingreso de la población, han llevado en muchos casos a nuestros medios trabajadores a niveles de consumo que no se compadecen con sus necesidades ni con sus verdaderas posibilidades.

La utilización inteligente de la capacidad de ahorro por parte de los sectores medios es una de las mejores garantías contra la concentración de la riqueza en los sectores que por sus altos

ingresos tienen mayores posibilidades de inversión.

El sistema de ahorro y préstamo cumple por tanto no sólo una función económica de primera importancia sino además una función formativa que es especialmente importante en países como los nuestros. Por otro lado, la misma forma de organización que caracteriza las entidades de ahorro y préstamo cumple con una función institucional de primera importancia pues extiende la modernización de nuestras instituciones a niveles donde hay un alto nivel de participación de la población. En este sentido, reviste singular importancia el punto del temario que debe analizar esta conferencia referente a la relación de ahorro y préstamo con la juventud. Dada la composición demográfica de nuestros países, el papel de la juventud es de singular importancia para su desarrollo. La creación de hábitos de ahorro permitirá que la riqueza creada por nuestra juventud no se pierda o sea transferida a los centros industriales en la misma proporción en que lamentablemente la han transferido o la han perdido generaciones anteriores. Al abordar este tema, la conferencia tendrá la oportunidad de estudiar también la necesidad de adaptación de la oferta de vivienda a un público que exige requerimientos especiales y por analogía podrá ver la necesidad de adaptar la oferta de vivienda en nuestros países a las necesidades reales de la población tanto en su aspecto cuantitativo como en su aspecto cualitativo.

La transformación de la familia y de los modos de vida familiar en América Latina representa uno de los índices más claros del proceso de desarrollo que han sufrido las naciones del continente.

Adaptar el diseño de vivienda a estos nuevos modos de vida es un objetivo en el que deben colaborar tanto los sistemas nacionales de ahorro y préstamo como los respectivos gobiernos, de modo de evitar caer en la tentación de las cifras que puede llevar en muchos casos a la construcción de acuerdos a diseños superados con el solo objeto de alcanzar metas cuantitativas que no tienen contenido por sí mismas. El empleo de instrumentos fiscales y de adecuados estímulos financieros contribuirá al logro de ese objetivo.

En el aspecto cuantitativo la oferta de vivienda tiene que estar a la altura de las expectativas que tienen nuestros pueblos, las cuales responden a un afán legítimo de modernización y de adecuación de los niveles de cultura alcanzados con las posibilidades de una vida decorosa y digna.

La explosión de expectativas en América Latina está compuesta por unas ampliamente justificadas y por otras que son importadas de modelos de consumo que no corresponden a nuestra realidad. Una de las expectativas que tiene mayor justificación social y que colabora más a la formación de sociedades bien organizadas, es la de la vivienda propia. Como intermediario entre la oferta y demanda de vivienda, el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo tiene una función importante que jugar en el logro de niveles adecuados de oferta. Por supuesto no es ésta una responsabilidad que sea única ni principalmente de los sistemas de ahorro y préstamo, sino que es fundamentalmente de los gobiernos nacionales.

Los sistemas de ahorro y préstamo deben estar en capacidad de ofrecer una demanda adecuada a la oferta de vivienda. Pero es responsabilidad de los gobiernos evitar que esa oferta se dirija hacia sectores en donde es menos necesaria para el desarrollo económico y social de los países. En Venezuela tenemos hoy un problema de oferta de vivienda que se origina no sólo en la falta de capacidad de construcción y en el aumento de ingresos, sino también en un desvío de la oferta hacia la construcción de lujo, en donde puede obtener rendimientos y precios especulativos. Este problema que nosotros hemos tenido que enfrentar a posteriori, debería preverse y enfrentarse de antemano en los países en que no se ha presentado todavía.

La responsabilidad y la seriedad de los sistemas de ahorro y préstamo debe inducir la oferta de vivienda hacia la seguridad que

da un sistema financiero responsable en lugar de la posibilidad de ganancia fácil que da la relación con sectores opulentos. Por eso, la inclusión en el temario de un punto sobre adecuación entre oferta de vivienda y ofrecimiento de créditos habitacionales, reviste singular importancia no sólo desde el punto de vista de la cantidad de créditos y la cantidad de la oferta, sino también desde el punto de vista de la seguridad que ofrezca el sistema a los grupos oferentes.

Estamos seguros de que esta conferencia tratará esos temas con la imaginación y la profundidad que ha caracterizado a estos eventos. Un sistema como éste, que ha logrado consolidarse en casi todos los países de América Latina y que ha logrado consolidarse a nivel continental, entra ahora en una etapa de creación que sobre la solidez del logro hecho puede llevar a resultados satisfactorios.

La creación del Instituto Latinoamericano de Ahorro y Préstamo será de gran importancia porque permitirá de manera sistemática aunar las experiencias y entrar en una etapa de creatividad que es la recompensa de quien ha logrado consolidar una obra concreta. Será un nuevo paso en la estructuración de instituciones referentes a esta importante actividad que ya se pueden considerar una realidad propia de América Latina. Estas realidades propias que crecen por su propio impulso son las que definen a una América Latina integrada. Fue con este mismo objetivo de ir a áreas concretas donde las necesidades sean claramente identificables y de promover proyectos que sean capaces de vivir por su propio impulso, que se concibió al Sistema Económico Latinoamericano (SELA). A través de él se espera promover proyectos y programas concretos en áreas definidas y aunar voluntades latinoamericanas en todos los países y en todos los sectores de modo de ir forjando una unidad de América Latina afinada sobre realidades ciertas.

Esta unión de voluntades y de realidades seguramente presentará dificultades; pero es en la superación de obstáculos donde se encuentra la fuerza para crear una nueva realidad. Los sistemas nacionales de ahorro y préstamo y la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo han logrado la superación de las dificultades que han encontrado a su paso y la creación de un espíritu común y de instituciones de dinamismo propio que puedan servir de inspiración para la tarea de unidad latinoamericana y de conocimiento mutuo, requerida por el reto de la hora, cual es el de reafirmar la propia identidad de nuestros pueblos.

DISCURSO PRONUNCIADO POR EL SEÑOR JOHN STADTLER, PRESIDENTE DE LA INTERNATIONAL UNION OF BUILDING SOCIETIES AND SAVINGS ASSOCIATIONS.

La Unión Internacional de Compañías Constructoras y de Asociaciones de Ahorro considera un honor singular el que su Presidente haya sido invitado a dirigirse a esta XIV Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda acá en esta bella ciudad de Caracas. Yo particularmente estoy agradecido de esta oportunidad de visitar de nuevo Venezuela y Sud América. Mi última visita coincidió con mi elección a mi actual cargo durante el Congreso Mundial que se llevó a cabo en Río de Janeiro en Agosto de 1974.

La IUBSSA está altamente agradecida a sus miembros de Centro y Sud América por su gran apoyo y cooperación. Durante mis viajes oigo repetidamente comentarios adicionales respecto al Congreso de Brasil y muchas preguntas acerca de cómo lograría Latinoamérica crear exitosamente un Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo para Vivienda, haciendo de esta manera posible que el dinero destinado para viviendas salga de linderos nacionales.

Desde el último Congreso, mucho ha sucedido en el mundo del

ahorro para la vivienda en el ámbito internacional. Quiero aprovechar esta oportunidad para comentar brevemente sobre algunos aspectos de la vivienda urbana y del medio ambiente.

El medio ambiente es una palabra de uso común que tiene muchas definiciones, pero para las personas presentes debe relacionarse a los lugares donde habitan las personas y la forma en que viven, o sea: los centros urbanos, donde la gente tiene una relación continua con lo que la rodea. El ambiente hecho por el hombre se une con el ambiente natural, bien sea en armonía o de manera conflictiva.

La polución, basura, salubridad, energía, transporte y condiciones sociales son factores que son analizados cuando se trata de retener o mejorar el ambiente y que también deben ser consideradas al tratar sobre centros urbanos y la vivienda urbana.

Los cambios ambientales hechos por el hombre se indican en el cambio de los patrones de vida de los pueblos del mundo. El enorme crecimiento de población de los últimos cien años ha sido paralelo a un enorme crecimiento en el número de personas que habitan en nuestras grandes ciudades. Para fines de este siglo, más personas vivirán en áreas urbanas que en áreas rurales. Actualmente hay casi 200 ciudades con una población de un millón o más de habitantes, la mitad de las cuales se encuentran en el mundo en desarrollo. Para el año 2.000 habrá casi 300 ciudades de estas características.

Esta urbanización masiva produjo muchos beneficios en su aspecto tecnológico, pero la concentración excesiva de seres humanos ha alcanzado situaciones peligrosas de contaminación en algunas ciudades. Se hacen casi imposibles de dirigir y el riesgo de colapso de algunas de estas áreas urbanas es una de las graves situaciones que confronta el campo de administración ambiental. Los Delegados a la Conferencia por la misma naturaleza de su vida cotidiana están muy involucrados con este problema y lo entienden. Las Naciones Unidas lo comprenden y en la Conferencia de Estocolmo de 1972 apoyó el establecimiento de Habitat de las Naciones Unidas y la fundación de asentamientos humanos. La Asamblea General de las Naciones Unidas autorizó su establecimiento y declaró:

El objetivo primordial de la fundación es el de asistir en el fortalecimiento de programas ambientales nacionales relacionados con asentamientos humanos, especialmente en los países en desarrollo, por medio del abastecimiento de capital semilla y la ampliación de la ayuda técnica y financiera necesaria que permita un efectivo movimiento de los recursos domésticos para el habitat humano y diseño ambiental y mejora de los asentamientos humanos.

Esta Fundación está actualmente operando desde sus oficinas en Nairobi y la Unión Internacional está colaborando con ella al ofrecer la asistencia técnica requerida. Yo personalmente soy miembro de la Junta Directiva de Consultores. En mi opinión, la Fundación puede llegar a realizar una misión importante al tratar sobre los resultados de la urbanización explosiva y el deseo de suministrar albergue mínimo a los más de los 200 millones de pobres que habitan en zonas urbanas.

Esto me lleva a comentar sobre dos problemas económicos y sociales de envergadura que afrontamos respecto a vivienda, el rápido éxodo a centros urbanos, mencionado anteriormente, y el decaimiento de algunas ciudades urbanas interiores. El negocio del ahorro y préstamo tiene gran interés en preservar y mejorar estas ciudades. Se le buscará para financiar una gran cantidad de las viviendas requeridas por estas ciudades.

En la mayoría de los países desarrollados, una buena política de vivienda es tanto el mantenimiento del inventario de viviendas existentes como la construcción de más viviendas. Por muchos años, la política pública apoyó la construcción de nuevas viviendas en áreas suburbanas, mientras que decaían muchas urbanizaciones en las ciudades. Las metas nacionales para la vivienda

fueron expresadas en términos de objetivos de producción numérica: ahora muchos de nosotros estamos empezando a darnos cuenta que el camino hacia una "vivienda decente" en gran parte puede estar en el mantenimiento y la mejora de las viviendas existentes en el mundo. Lamentablemente algunos de mis compatriotas en los Estados Unidos han llegado a pensar que si una vivienda es vieja, es obsoleta, debe ser eliminada. Sin embargo, como lo podemos constatar los que hemos viajado a principales ciudades europeas, algunas de las viviendas más atractivas — y más valiosas — han existido por muchos cientos de años. Los europeos veneran sus ciudades pero muchos americanos no. Una razón para esta diferencia de enfoque es que es más escasa la tierra disponible en Europa que en el Hemisferio Occidental. Con el costo de la energía en aumento, ruego a los funcionarios relacionados con el área que estudien nuevamente la política de la vivienda nacional y le otorguen más énfasis a la preservación y el mejoramiento de nuestras ciudades. Esto sería muy bienvenido.



Señor John Stadler, Presidente de la International Union of Building Societies and Savings Associations.

Pero el hecho es que pocos países parecen estar tratando de resolver sus problemas de vivienda de una forma realista. Muchas ciudades pueden tener viviendas en condiciones peores de lo adecuado. Los motivos son complejos, pero políticas no bien estudiadas pueden ser el resultado de una falta de comprensión del problema básico.

Funcionarios de la vivienda preparan programas ambiciosos para lograr viviendas de lujo en vez de alcanzar la demanda real de viviendas. Se gastan fondos públicos limitados en viviendas de lujo para una pequeña proporción de la población. El vacío entre la oferta y la demanda sólo puede aumentar con estas políticas. Quizás se le debería prestar atención a las desventajas del enfoque de "lujo", en comparación con las ventajas del concepto conocido por "sitio y servicio", el cual es un plan que concentra más de los limitados recursos disponibles hacia el mejoramiento de viviendas existentes, sea por rehabilitación, o por el mejoramiento de viviendas de baja calidad como una solución interina. Si hemos de comenzar a solucionar el problema de la vivienda de nuestros habitantes urbanos de escasos recursos, entonces debemos estudiar la posibilidad de mejorar las viviendas de tipo marginal, en vez de deshacernos de ellas, mejorando los sitios de radicación de las mismas y dándole a los habitantes servicios adicionales. Esto traería consigo un uso más económico de las tierras, habría mejores viviendas a mucho menos costo y se mejoraría el acceso a centros laborales.

No estoy defendiendo una moratoria en la construcción convencional para ocuparse de las necesidades de vivienda de nuestras familias de bajos y medianos recursos. En algunas ciudades el costo de las tierras, el costo de la construcción y el acceso al empleo hacen más ventajosos los edificios altos o medianos para vivienda. Solamente quiero mencionar que las ciudades tampoco deben eliminar la rehabilitación, viviendas urbanas con terrenos amplios y el mejoramiento de ciudades de invasores como posibles soluciones a nuestros problemas de viviendas cada vez más agudos. A muchas de las grandes ciudades con los mayores déficit de vivienda les podría parecer preferibles estos enfoques para sus políticas específicas de vivienda.

De todas formas, los prestatarios deberían juntarse con los constructores y con los funcionarios de gobierno para estudiar la mejor forma de trabajar todos juntos para preservar nuestras ciudades y para ofrecer vivienda decente a sus habitantes.

Antes de terminar, quiero darles información preliminar sobre el próximo congreso mundial de la Unión Internacional. Se llevará a cabo en San Francisco, California, durante el período del 4-9 de Septiembre de 1977. Todos los participantes pueden ser hospedados y el programa del Congreso se llevará a cabo en el San Francisco Hilton, un hotel moderno y espacioso en zona céntrica. Un programa informativo típico está siendo preparado bajo la dirección del Secretario del Congreso, Don Geyer, Vicepresidente de la Liga de Asociaciones de Ahorro de los Estados Unidos. Habrá giras para ver viviendas y actividades sociales adecuadas. San Francisco es una ciudad cosmopolita tan agradable, que todos los presentes encontrarán una amplia variedad de actividades adicionales disponibles.

En nombre de mi país, los Estados Unidos, y en mi calidad de Presidente de la Unión Internacional de Compañías de Construcción y Asociaciones de Ahorro, le extiendo a cada uno de ustedes la más cordial invitación.

En conclusión, permítanme decirles que los retos que confronta esta Conferencia y nuestro negocio son grandes. La cantidad de viviendas requerida para dar un mínimo de albergue a la población del mundo es impresionante, pero el éxito o fracaso de esta empresa dependerá en gran parte de la habilidad del negocio de ahorro y préstamo para alcanzar esta meta.

Yo creo que podemos hacerle frente a este reto si todos trabajamos juntos, tanto en lo nacional como en lo internacional.

La Unión Internacional de Compañías Constructoras y Asociaciones de Ahorro está dispuesta a ayudar en la forma que pueda, para lograr un mundo mejor hospedado. Estoy seguro que cada uno de ustedes también lo está.

DISCURSO PRONUNCIADO POR EL SEÑOR ARTHUR TONSMEIRE JR., PRESIDENTE DE LA NATIONAL SAVINGS AND LOAN LEAGUE DE LOS ESTADOS UNIDOS.

Me causa gran placer saludarles en nombre de la Delegación Norteamericana, y como Presidente de la Liga Nacional de Ahorro y Préstamo deseo expresar nuestra inmensa gratitud al anfitrión de esta Conferencia Interamericana, el Gobierno y el pueblo de Venezuela.

La cálida recepción de que hemos sido objeto en este hermoso país, en esta hermosa ciudad, es el testimonio del verdadero espíritu de cooperación interamericano que nos une.

Recientemente, una gran desgracia ha golpeado a uno de nuestros parientes hemisféricos, y con el corazón contraído, nosotros, los miembros de la delegación norteamericana, queremos expresar nuestra profunda condolencia a nuestros amigos y colegas de Guatemala, ciudad que sirvió de anfitrión en nuestra conferencia hace dos años. Compartimos su dolor por esta tremenda pérdida de vidas y hogares que desaparecieron con el terremoto del mes pasado, y nosotros nos comprometemos a respaldarlos en sus es-

fuerzos de renovación — esfuerzos en los que la industria de ahorro y préstamo tendrá, sin duda, un papel muy importante que jugar.

Yo tengo muy buenos amigos y relaciones personales estrechas con Guatemala. Soy el primer organizador y durante doce años he sido Presidente de la Alianza Alabama + Guatemala, miembros de la Organización de las Américas. A través de este grupo ya se han enviado suministros, dinero y equipo, incluyendo dos hospitales de campaña. Deseo felicitar a la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo por haber hecho el llamado de ayuda a nuestros vecinos siniestrados instándoles a que respondan al llamado de Ricardo García, para apoyarlos a través de la Unión.

Fue un placer para mí representar la Liga Nacional el año pasado y dirigirme a la conferencia anual.

La Liga Nacional de Ahorro y Préstamo, como es del conocimiento de muchos de ustedes, fue el primer movimiento de apoyo a la AID para establecer el Sistema de Ahorro y Préstamo en América Latina. Estamos orgullosos del papel que nos tocó desempeñar en el pasado y les felicitamos por los logros y éxitos alcanzados.

He tenido el placer y el privilegio de asistir prácticamente a casi todas las Conferencias Interamericanas de Ahorro y Préstamo desde sus inicios. Nos complace extender a la Unión una invitación para realizar la próxima Conferencia en nuestro país, en Washington. Esto será discutido posteriormente en la Conferencia. La Conferencia de este año en Caracas, sin duda, es una de las más importantes, porque a través de los años hemos madurado y nos hemos convertido en una organización cuyas políticas y programas tienen especial significación en cada uno de nuestros países.



Señor Arthur Tonsmeire, Presidente de la National Savings and Loan League.

Nos satisface mucho que uno de nuestros anhelados sueños, el Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo, se haya hecho una realidad, lo constituye en testimonio del buen trabajo que durante años hemos llevado a cabo conjuntamente. Cada uno de nosotros tiene una razón, una buena razón, para estar orgulloso de este logro.

Personalmente he trabajado en las proposiciones del Banco durante muchos años. Como Presidente del Comité Internacional de la Liga Nacional de Ahorro y Préstamo, encabezé el grupo que trabajó en esta proposición.

En varias ocasiones discutimos la idea de la fundación de este Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo con el Banco Mundial. Los representantes de la Liga Nacional hicieron mucho para garantizar el compromiso por parte del Congreso en este esfuerzo.

Ricardo García, el Secretario General de la Unión Interamericana, sabe de estos esfuerzos, ya que tanto él como nosotros hemos discutido el asunto y hemos mantenido correspondencia al respecto.

En esta oportunidad me complace informarles que hemos tenido mucho éxito en los arreglos para introducir la legislación en el Congreso de los Estados Unidos, para que se permita a las Asociaciones Federales de Ahorro y Préstamo que inviertan en el nuevo Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo.

Además, el Senado de los Estados Unidos ya ha aprobado la legislación que permitirá estas inversiones por parte de las asociaciones federales. Es sabido que las asociaciones de ahorro y préstamo institucionalizadas en Texas tienen el compromiso de apoyar el nuevo Banco.

Me complace igualmente que haya sido la Liga Nacional quien haya instrumentado la obtención de esta legislación a través del Senado. Nosotros, los miembros de la Delegación de los Estados Unidos, estamos orgullosos de nuestros esfuerzos en el desarrollo del Banco.

Tengo la esperanza, y Ricardo conoce mis sentimientos al respecto, que el banco sea una institución totalmente democrática, para apoyo económico, sin importar cuán grande sea éste, sin conllevar un gran grado de control.

El Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo debe ser lo que su nombre indica: Un servicio financiero para los Sistemas Latinoamericanos de Ahorro y Préstamo.

Durante esta semana estaremos oyendo a nuestros colegas de todo el hemisferio. Cada uno tiene que aprender de otro. En lo que a mi país se refiere, yo instaría a que ustedes siguieran el proceso de lo que pasará en los próximos años con las asociaciones de ahorro y préstamo de los Estados Unidos, ya que mi industria está sufriendo cambios substanciales en la forma como estamos llevando nuestros negocios diarios. Esperamos ajustarnos a nuestras operaciones de modo que nuestras familias en los Estados Unidos que necesiten financiamiento de viviendas, puedan asegurar ese financiamiento a precios que les sean asequibles en el momento en que estén ocurriendo los cambios de nuestro ciclo económico.

Les pido seguir estos desarrollos porque en algún momento puede ocurrir que ustedes puedan adaptar en forma beneficiosa algunas de nuestras soluciones a sus propias situaciones, de la misma manera que nosotros podemos adaptar algunas de sus soluciones a nuestros problemas, aprendiendo de ustedes y beneficiándonos de su experiencia.

En mi país estamos viendo muy de cerca un desarrollo que ha sido establecido por algunos años en la América Latina. La técnica de indexación para ajustar los balances y amortiguar los efectos inflacionarios del valor de la moneda está siendo considerada ahora en los Estados Unidos.

Estos desarrollos, y los futuros, continúan haciendo nuestros negocios muy atractivos para involucrarse en ellos y me enorgullece ser socio del desarrollo en nuestra gran Unión.

Ahora quisiera extenderles otra invitación. Muchas de nuestras asociaciones en la América Latina y sus bancos centrales, han sido desde hace tiempo miembros asociados de la Liga Nacional. Este año nuestra Conferencia sobre Administración se realizará en Puerto Rico en Mayo, dentro de dos meses. En caso de que ustedes deseen participar, les ruego se contacten con el Secretario General de la Unión Interamericana, Ricardo García, o con la Liga Nacional en Washington, para hacer los arreglos correspondientes.

Nosotros y muchos otros colegas norteamericanos de Ahorro y Préstamo hemos respaldado desde hace tiempo la Ley de Ayuda Externa, y específicamente el Programa de Garantía de la Vivienda, y creemos firmemente que la cooperación ofrecida por esos programas sirve para robustecer tanto a nuestra industria en los Estados Unidos como a aquellas asociaciones con las cuales trabajamos en las naciones Centro y Sudamericanas.

Creo que una de las razones por las que esta alianza entre nuestras industrias ha tenido éxito y ha madurado en tal forma, es

porque nosotros estamos viendo más allá de nuestras actitudes y nos estamos adaptando a los cambios de nuestro enfoque. Creemos firmemente que podemos considerarnos optimistas acerca del futuro de esta gran unión y de nuestro recién creado Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo en tanto que nosotros continuemos con esta diligencia y dedicación para mejoramiento de nuestra industria y de las condiciones habitacionales de los muchos países que servimos.

Es un privilegio para mí estar con ustedes en esta reunión, y poder saludar a los amigos de diferentes países, y estoy seguro que nuestras deliberaciones durante esta semana serán fructíferas como lo han sido en el pasado.

DISCURSO PRONUNCIADO POR EL REPRESENTANTE DE LOS ORGANISMOS CENTRALES DE AHORRO Y PRESTAMO. SEÑOR ERNESTO WENDE FRANKEL.

Es particularmente honroso y muy grato para mí representar en esta tribuna a los Organismos Centrales de los "Sistemas de Ahorro y Préstamo Latinoamericanos", deseando éxitos renovados en la realización de esta Conferencia.

Al reunirnos nuevamente en Caracas, encontramos ya un Sistema Latinoamericano de Ahorro y Préstamo maduro, dinámico y bien cimentado, que crece en una forma extraordinaria. En el curso del presente evento, se analizarán temas y cifras que demuestran el desarrollo y la pujanza actual de nuestro Sistema. Hemos tenido éxito en desarrollar en el continente un sistema financiero que en forma significativa está coadyuvando a solucionar un problema social de gran importancia que genera, a su vez, mucha actividad económica y brinda bienestar a decenas de miles de familias latinoamericanas.

A esta fecha de nuestra existencia, conviene recalcar que el Sistema Latinoamericano de Ahorro y Préstamo, que se fundó al amparo y el calor de los conceptos de la Alianza para el Progreso, constituye un destacado ejemplo de lo que puede ser la cooperación internacional. Corresponde mencionar la contribución del pueblo norteamericano a través de sus organismos nacionales como la National Savings and Loan League y The United States League of Savings Associations, además de la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional. Estos organismos, con un espíritu singular de desprendimiento, oportunidad y cooperación, nos han brindado sus recursos económicos y su rica y valiosa experiencia. A ello se ha sumado el apoyo de los distintos gobiernos latinoamericanos que han adoptado, en la mayoría de los países, legislaciones que permitieron implementar este nuevo esquema financiero de vivienda.



Señor Ernesto Wende F., Presidente de la Caja Central de Ahorro y Préstamo de Bolivia.

Otro factor determinante del éxito presente ha sido el hombre latinoamericano de negocios, que se incorporó a este gran movimiento. Corresponde enfatizar que ningún otro programa de cooperación internacional ha logrado motivar tanto el talento local como lo ha hecho el concepto de ahorro y préstamo. Igualmente, la capacidad de ahorrar del ciudadano latinoamericano, hasta hace poco menospreciada, ha sido y constituye el factor de mayor importancia para el desarrollo de nuestro Sistema.

No obstante de que nuestro progreso es un hecho cierto e incontrovertido, aún nos queda mucho por hacer con déficit habitacionales en constante incremento entre los distintos sectores de nuestras comunidades. Confiamos en que seguiremos obteniendo la cooperación de los organismos y grupos financieros y técnicos de los Estados Unidos que hasta el presente han contribuido a disminuir los problemas de vivienda de nuestros países, y hago propicia esta oportunidad para solicitar al Banco Interamericano de Desarrollo, que en el comienzo de nuestra existencia fue uno de los puntales más importantes en la organización y desarrollo de nuestros Sistemas de Ahorro y Préstamo, considere volver a prestar su concurso para una más amplia realización de nuestros objetivos.

Con el propósito de intensificar esfuerzos y para obtener un progreso más acelerado, los organismos centrales estimamos que será oportuno y de mutuo beneficio realizar reuniones que nos permitan considerar las medidas más adecuadas que otorguen una mayor dinámica a nuestra actividad. Toda la acción e impulso que generen los organismos centrales a través de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo permitirá hacer una realidad el enunciado de que cada familia latinoamericana debe tener un techo propio, por más modesta que sea su condición económica.

PALABRAS PRONUNCIADAS POR EL REPRESENTANTE DE LOS ORGANISMOS PRIVADOS DE AHORRO Y PRÉSTAMO, SEÑOR NYLTON MOREIRA VELLOSO.

En la reunión de presidentes de ligas realizada durante la fase preparatoria de esta Conferencia, recibimos la honrosa incumbencia de representar en la mesa directiva de esta reunión, las ligas y federaciones latinoamericanas de Ahorro y Préstamo.

Esta distinción mucho nos sensibiliza, tanto por lo que significa para la ABI-CIP — Asociación Brasileira de Entidades de Crédito Inmobiliario y Ahorro — la cual tengo el honor de presidir, como por lo que también significa esta indicación en el terreno personal como renovación del aprecio y de la amistad que, hace catorce años, nos une a todos los militantes de los diversos sistemas de ahorro y préstamo americanos.

Nada nos puede ser más grato, que estar aquí en esta tribuna para decir a los Señores Delegados de todos los países de las tres Américas que aquí se reúnen, que reciban por nuestro intermedio, en nombre de todas las Ligas Latinoamericanas, un caluroso y fuerte abrazo que significa lo mucho que nos enorgullece el saber que cada uno de ustedes, en sus respectivos países, continúan luchando para que a través del ahorro y préstamo podamos dar solución al problema de la vivienda en las Américas.

Esta es la XIV Conferencia y aquí estamos reunidos una vez más. Esto significa que durante todo este tiempo hemos sido constantes en nuestra obstinación de perfeccionar nuestras técnicas de trabajo, de cambiar ideas, de intercambiar experiencias y de hacer con que, a través del crecimiento del ahorro nacional, podamos contribuir para el desarrollo económico y social de nuestros países.

Volvemos a reunirnos este año en Caracas con el mismo entusiasmo con que lo hicimos en la IV Conferencia, realizada en 1966 en este mismo país, pero con una diferencia: somos ahora mucho más expertos y personalmente, entre nosotros, somos mucho más amigos, ya que hemos sabido durante todos estos años

hacer de nuestra profesión, no solamente un instrumento de trabajo, sino también un factor de aproximación de hombres y de naciones que han aprendido cada día más a valorizar la fuerza de la fraternidad interamericana y un profundo sentimiento de amistad personal que nos une extrapolando de nuestro trabajo para hacer que nuestras familias comulguen con nosotros en la creación de fuertes lazos personales que nos unen a todos, sin distinción de fronteras o de idiomas.

Estamos reunidos en Venezuela, país que nos ha acogido tantas y tantas veces en nuestras caminatas en busca del perfeccionamiento técnico para el sistema de ahorro y préstamo, que ya nos ha recibido en seminarios, en reuniones de ligas, en reuniones de estudio para la creación del Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo, que ya fue sede de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo y que es ahora la sede del Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo, organismo financiero imaginado por nuestros sueños y hoy una realidad llena de esperanzas para el futuro, que por cierto no existiría si no fuera por el apoyo tan decisivo que recibimos del gobierno y de las entidades privadas de ahorro y préstamo venezolanos.

Es la primera vez que una conferencia interamericana de ahorro y préstamo se realiza en este país, después de la fundación del Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo. Por eso mismo las ligas latinoamericanas que, congregando a todas las asociaciones de ahorro y préstamo del continente integran la Unión Interamericana, donde cobijaron el sueño del BIAPF, le dieron forma y estructura, no podrían dejar de decirle a nuestros amigos venezolanos que para acá trajimos la seguridad de que colocándolo en este país él estaría protegido, resguardado y apto a realizar la gran tarea que un Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo puede y debe realizar en favor de la causa de la vivienda en toda América.

Es con estas palabras que deseamos saludar, en nombre de las ligas latinoamericanas a todos los Delegados presentes en la XIV Conferencia de Ahorro y Préstamo y a nuestros amigos venezolanos, a los cuales queremos traer en nombre de cada uno de los países que poseen sistema financiero de habitación y muy especialmente en nombre del Brasil, nuestra palabra de agradecimiento por lo que Venezuela ha realizado en pro del perfeccionamiento de las técnicas de los sistemas de ahorro y préstamo y por lo que este gran país significa en el concepto de todas las naciones americanas, donde la fraternidad, la igualdad y el respeto por cada uno y por todas las naciones, son símbolo del verdadero espíritu panamericano que siempre hará que este continente sepa comprender las tribulaciones y las angustias del mundo moderno para asegurar a nuestros pueblos el verdadero espíritu de paz, de amistad y de solidaridad que hará de las Américas un ejemplo para todos los continentes, asegurando a cada uno de nuestros países el respeto que debemos merecer unos de otros.

PRIMERA SESION PLENARIA

Lunes 8 de Marzo, 11.30 horas.

EXPOSICION DEL SR. RICARDO GARCIA RODRIGUEZ, SECRETARIO GENERAL DE LA CONFERENCIA Y DE LA UNION INTERAMERICANA DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA.

1.— Introducción

1.1.— Corresponde a la Secretaría General de esta Conferencia y de la Unión Interamericana, presentar tradicionalmente en esta sesión un informe acerca del estado general que muestran dicha Unión y los Sistemas de Ahorro y Préstamo en el momento actual.

Por segundo año nos corresponde cumplir con este cometido



El señor Peter Kimm, Director de la Oficina de Vivienda de la Agencia para el Desarrollo Internacional, suscribe el contrato entre esa Agencia y la Unión Interamericana, en virtud del cual se apoyan los programas de entrenamiento que llevará a cabo la Unión

durante el año 1976. Junto al señor Kimm, aparecen el señor Rex G. Baker Jr., nuevo Presidente de la Unión, y el Secretario General Señor Ricardo García-Rodríguez.

en el doble carácter indicado, después de que la Agencia para el Desarrollo Internacional transfiriera la Secretaría General de estas Conferencias a la Unión Interamericana y después de haber tenido a nuestro cargo la coordinación de estas reuniones, en sus aspectos técnicos, en los últimos diez años.

1.2. - Debe reconocerse que no nos resulta fácil presentar el análisis de los hechos que configuran el desarrollo actualizado de los Sistemas de Ahorro y Préstamo. Falta, obviamente, la perspectiva indispensable para emitir un juicio acertado y profundo, que sólo el transcurso de un prudencial plazo puede proporcionar.

Por otra parte, debe señalarse que, no obstante los esfuerzos que estamos en la Unión desplegando para ello, aún no existe un flujo regular, exacto y completo de antecedentes y estadísticas que permitan fundamentar plenamente algunas de las consideraciones que procedería en este Informe destacar.

1.3. - Con plena conciencia de estas limitaciones, procuraremos, más que entregar una evaluación integral, formular algunas reflexiones que nos ayuden a practicar un examen de conciencia acerca de la labor que estamos llevando a cabo y de los factores que están incidiendo en su ejecución.

1.4. - Con este objeto, aludiremos en este informe a la acción de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, a los Sistemas de Ahorro y Préstamo, especialmente a los latinoamericanos, al contexto general en que nos estamos desenvolviendo, y a las motivaciones que han conducido a la Unión a estructurar esta XIV Conferencia Interamericana con la temática central que ha sido establecida.

2.- La Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.

2.1.- En el período transcurrido entre la XIII Conferencia Interamericana, celebrada en Abril de 1975 en Buenos Aires, y el momento presente, la Unión puede acreditar con satisfacción que ha respondido con plenitud a los objetivos que para ella se habían

trazado y a los programas cuya ejecución se le encomendaron.

2.2. - Los servicios prestados por la Institución, las asistencias técnicas brindadas, la regularidad de sus publicaciones, sus 26 revistas Avance, sus 36 Cuadernos de Ahorro y Préstamo, sus 22 Seminarios Sectoriales de Entrenamiento e Investigación, sus Seminarios Nacionales, sus Cursos de Perfeccionamiento Técnico-Profesional, sus reuniones especializadas, sus convenios con la Agencia para el Desarrollo Internacional, sus boletines estadísticos, sus acciones en el campo internacional en representación de los Sistemas de Ahorro y Préstamo y fomentando una justa apreciación de éstos, son todas líneas de acción atendidas y con resultados concretos.

2.3. - La Unión ha mantenido y acrecentado su carácter de organización efectiva de integración y de solidaridad entre las Naciones americanas, en torno a la causa de la vivienda y del financiamiento habitacional. Decir esto puede resultar fácil, pero si se reconoce que tras estas palabras existe una verdad y un largo conjunto de obras y realizaciones que la refrendan y sustentan cada día más, es procedente registrar que la Unión - gracias a la actitud de todos sus miembros - ha logrado materializar en esta área una de las importantes aspiraciones de las Naciones vinculadas a la organización.

2.4. - No podría dejar de mencionarse en este enunciado la tarea sustancialmente llevada a cabo por la Unión, uno de sus más trascendentales logros materializados en el año 1975: la definitiva organización y constitución del Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo.

Luchamos muchos años por la creación de este Banco. Después de las declaraciones iniciales que provienen de la II Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo, la Unión Interamericana tomó sobre sí la responsabilidad de impulsar, demostrar la factibilidad de esta institución financiera y concretarla en una organización efectiva. Recogiendo las resoluciones de la Conferencia

Interamericana VI, celebrada en 1968, no escatimamos decisión ni esfuerzos para llegar a plasmar estos propósitos en una realidad.

Posiblemente, en esta misma sala se encuentra más de un representante de entidades miembros de la Unión, que en alguna ocasión observó con escepticismo las energías que estábamos gastando en un proyecto de tan difícil y compleja realización. Nada, sin embargo, nos hizo perder la fe en que el Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo debía existir, para ser instrumento decisivo del incremento de las tareas de los Sistemas y para ofrecer un canal adecuado al financiamiento externo inaccesible a las gestiones aisladas, pero abierto a una América unida y fuerte por su misma unidad.

Hoy el Banco es una realidad. El instrumento es idóneo. Debemos seguir con el mismo empuje con que promovimos su existencia, promoviendo ahora su plena efectividad y sus más productivos resultados.

2.5.— Finalmente, debe destacarse un hecho. Hace muy poco, una de las Repúblicas hermanas de América, la de Guatemala, se vio afectada por el grave sismo que destruyó una considerable parte de su patrimonio habitacional y que segó muchas vidas y poblaciones. La Unión Interamericana, como lo ha hecho en anteriores ocasiones parecidas, ha llamado a sus Miembros a canalizar a través de la Institución las ayudas que deseen hacer llegar a Guatemala. Comprendemos que es ésta sólo una de las vías de contribución y que muchos de ellos participan en campañas de colaboración directa. Pero este gesto expresado por medio de la Unión, constituye una demostración más del espíritu que a ésta y a sus miembros anima, que nos hace sentirnos partícipes de la desgracia que aflige hoy a Guatemala y que nos lleva a querer cooperar en alguna medida a mitigarla.

3.— El Sistema Interamericano de Ahorro y Préstamo.

3.1.— Observando los volúmenes de sus realizaciones, podría pensarse que los Sistemas de Ahorro y Préstamo, globalmente considerados a nivel latinoamericano, no acusan un crecimiento espectacular en el último año. Esta afirmación se relaciona directamente con las grandes necesidades que es necesario atender y que crecen a ritmos propios, y se afirma también en el hecho de que los crecimientos de las organizaciones van siendo en términos porcentuales menos elevados cuando los factores de comparación de un período a otro son mayores.

Por otra parte, las alteraciones de las paridades monetarias que han afectado a varios Sistemas Latinoamericanos en el año último, distorsionan apreciablemente los resultados mostrados en monedas duras.

3.2.— No obstante, pueden verificarse actuaciones en los Sistemas que señalan en 1975 su inalterable voluntad de perfeccionamiento y expansión.

Por ejemplo, los esfuerzos del Sistema Venezolano por perfeccionar sus modelos normativos y la reactualización de las disposiciones aplicables a sus operaciones; la concreción en Brasil de nuevas regulaciones para estimular y hacer factible la atención por el Sistema de Ahorro y Préstamo de las necesidades habitacionales de sectores de recursos bajos; la creación e implementación en Honduras de un organismo central del Sistema bajo el nombre de Financiera Nacional de la Vivienda; las nuevas modalidades establecidas en el Sistema de Colombia para adecuar a las condiciones nacionales los mecanismos de corrección monetaria o valor constante; son todas muestras de la dinámica que permanentemente está inspirando a los Sistemas.

3.3.— Por otra parte, el fortalecimiento palpable a niveles nacionales de Institutos de Ahorro y Préstamo, que buscan el perfeccionamiento de las organizaciones y entidades y que procuran ofrecer a quienes trabajan en ellas la posibilidad de una capacitación técnica indispensable para el desarrollo de las actividades financieras, de ahorro, de préstamo y de servicio en general, cons-

tituye un ejemplo elocuente de esta decisión de perfeccionamiento y productividad.

Debe mencionarse, al respecto, el funcionamiento de los Institutos de Estados Unidos, de Venezuela, de Brasil y de Colombia, junto a los más nuevos de República Dominicana y Ecuador y al recientemente creado en El Salvador.

3.4.— Desde otro punto de vista, debe también señalarse que la visión global de los Sistemas Latinoamericanos resulta en este último tiempo bastante más difícil de conformar, debido a que en 1975 dichos Sistemas no evolucionaron de manera uniforme, perfilando, por el contrario, individualidades a veces notoriamente diferentes. Junto a crecimientos de extraordinaria magnitud, se dieron también otros de mucho menor significación, como consecuencia de las propias disímiles situaciones nacionales y de las diversas reacciones provocadas en ellas por variables internacionales.

Cualquier intento, de esta manera, por establecer conclusiones de orden general, conllevaría a que tales conclusiones no reflejarían las tendencias ni las realidades correctas.

3.5.— Nadie podría desconocer, por ejemplo, la trascendencia que tienen los casi 10 millones de ahorrantes en Brasil, ni la importancia que reviste la elevación en Venezuela de sus ahorrantes de 559 mil a 711 mil en el año 1975, así como la transformación en este mismo año del total acumulado del número de préstamos otorgados por el Sistema Venezolano de 43 mil a casi 80 mil.

Resulta también altamente significativo el caso del Sistema de Colombia, constituido sólo en 1972 y donde ha podido apreciarse un rápido crecimiento, que hace ascender el número de sus ahorrantes a más de 300 mil, duplicando prácticamente el total que en este rubro existía al finalizar el año 1974.

3.6.— No podría tampoco dejar de destacarse la expansión experimentada en Sistemas más pequeños, cuyas cifras son ciertamente menores, pero los cuales actúan también en medios poblacionales mucho más reducidos.

Si se observan en este sentido, por ejemplo, los Sistemas de Bolivia, Costa Rica, Ecuador, El Salvador, Nicaragua, Panamá, Paraguay y República Dominicana, puede registrarse un sostenido incremento del número de sus ahorrantes, de sus ahorros, del número de préstamos y volúmenes de estos mismos.

En Paraguay, uno de los Sistemas Latinoamericanos más nuevos, se doblan en el año los totales de ahorrantes y de préstamos. Los porcentuales de aumento superan a veces el 100%. En El Salvador, es el caso de que el número de ahorrantes se ha elevado en el último año de 90 mil a 133 mil y el de préstamos de 6 mil a 18 mil.

3.7.— Paralelamente, se presentan en este año características diferentes en otros importantes Sistemas de Ahorro y Préstamo.

En la República Argentina, por ejemplo, el Sistema se vio afectado por la extraordinariamente creciente inflación, a la que se vino a agregar la autorización a otros organismos diferentes al Sistema, para realizar operaciones con mecanismos de reajuste o corrección monetaria, que las entidades de ahorro y préstamo no podían por su parte aplicar. Esta situación condujo a que uno de los objetivos de los dirigentes del Sistema argentino estuviere encaminado a la aplicación de correctivos monetarios o indexación de las operaciones activas y pasivas. Los esfuerzos en tal sentido culminaron al término del año 1975 con la obtención por las entidades del Sistema de la autorización para operar con reajuste de sus ahorros y créditos.

Otra situación especial se dio en 1975 en el caso de Chile. En este país, el Sistema de Ahorro y Préstamo se vio abocado a una de las más importantes evoluciones de su historia. La fuerte inflación que ha afectado al país, unida a la apertura de un mercado de capitales en que prácticamente todos los instrumentos financieros cuentan con corrección monetaria, condujo al Sistema a

enfrentar una severa competencia en la captación de recursos. Por otra parte, el llamado mercado secundario que existía, estaba afecto al mecanismo de liquidez en la propia Asociación emisora de los documentos representativos de la cartera hipotecaria. Todo ello, junto a los problemas inherentes a un financiamiento directo de construcciones en períodos de gran deterioro monetario, condujo al Sistema a la necesidad de poner fin a la liquidez de los documentos del mercado secundario y a dejar que esos documentos encontraran su conversión a dinero en el mercado financiero general o dentro de plazos establecidos según el monto de las inversiones. Por otra parte, para facilitar el enfrentamiento con la competencia y racionalizar costos operacionales, se aplicó un plan de fusiones entre Asociaciones de Ahorro y Préstamo, con lo que disminuyó su número total en el país. Igualmente y con los mismos fines, se autorizó el que las Asociaciones operaran también en captaciones y colocaciones de corto plazo diferentes al destino habitacional, aun cuando sin dejar de manifestarse que tal es el objetivo primario del Sistema.

3.8. En los Estados Unidos, por su parte, el Sistema de Ahorro y Préstamo sigue siendo el factor fundamental y mayoritario del financiamiento habitacional, observándose su inquietud por perfeccionar cada día su servicio a la comunidad a través de las funciones de sus Asociaciones como centros financieros de la familia.

Su perfeccionamiento técnico interno, la preocupación por la transferencia electrónica de recursos, su permanente observación de las nuevas normativas que pueden afectarle y su continuo contacto con los cuerpos legislativos y ejecutivos, no le impide al Sistema Norteamericano seguir ocupándose de contribuir positivamente al desarrollo del Sistema Interamericano globalmente considerado. Es así como uno de sus nuevos proyectos legislativos tiende precisamente a facilitar su incorporación con aportes accionarios al Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo, para fortalecer esta institución y su capacidad de atender los requerimientos financieros que se le plantearán.

3.9. No siendo el propósito de esta intervención detallar mayormente las cifras de los Sistemas, debe advertirse que como apéndice del presente informe se encontrará un cuadro con datos relativos a los diferentes países latinoamericanos, cuadro que también será distribuido a los delegados a esta Conferencia para su información.

3.10. Finalmente, en esta parte de nuestra intervención debemos agregar que muchas de las inquietudes que planteáramos en el Informe entregado a la XIII Conferencia Interamericana en Buenos Aires, siguen, lamentablemente, teniendo vigencia en el momento actual.

Limitándonos a recordar estas inquietudes, que siguen frenando un mayor desarrollo de los Sistemas, correspondería repetir, al menos: a) Que los Sistemas de Ahorro y Préstamo continúan siendo afectados por la inflación y operando en muchos casos con tasas negativas en sus operaciones activas y pasivas; b) Que sus carteras hipotecarias, por la misma circunstancia, siguen experimentando un serio deterioro, y que las amortizaciones de los préstamos, en valores reales, constituyen en definitiva sólo un pago parcial de la deuda que, en su origen, alcanzó para el financiamiento de una vivienda, pero que, al reintegrarse, no permite ahora reproducir un financiamiento similar; c) Que siguen, asimismo, estando afectados por el alto costo de la construcción y por la brecha entre los valores de las viviendas y las capacidades de endeudamiento y de pago de los que necesitan del crédito para adquirirlas; d) Que no se desarrollan todavía en plenitud mercados secundarios de créditos hipotecarios auténticos y efectivos; e) Que su obra, a pesar de su relevancia, resulta aún reducida en comparación con los volúmenes de las necesidades; f) Que no se logra aún una cabal comprensión y entendimiento de las capacidades reales y potenciales de los Sistemas para servir

como un instrumento de desarrollo integral.

3.11.— En síntesis, debe concluirse que el Sistema Interamericano de Ahorro y Préstamo precisa seguir actuando con permanente impulso creativo, con irrefrenable dinamismo, con un constante y siempre progresivo crecimiento en términos absolutos y con un sentido de plena productividad. Nadie podría discutir la trascendencia de su tarea, pero será imprescindible que la esté ampliando y profundizando, sin reposo, sin tregua y sin jamás sentirse satisfecho por los frutos ya producidos.

4.— El contexto en que nos desenvolvemos.

4.1.— Al hacer esta exposición, nos parece conveniente y necesario detenernos a reflexionar en algunas características del contexto en que nos desenvolvemos. Cuando procuramos evaluar la obra cumplida por los Sistemas y cuando concluimos en que debemos hacer más, debemos examinar también los factores que nos rodean y que pueden constituir algunos de los motivos de las dificultades que encontramos para, como lo deseamos, expandir y acelerar la acción que está llevándose a cabo.

La influencia del medio es innegable en cualquier actividad, y ciertamente en ésta de financiamiento, de ahorros y de préstamos a largo plazo, lo es aún más. Los Sistemas Nacionales sufren usualmente la influencia de elementos ajenos a su propia voluntad, por estar justamente actuando en contextos afectados por causas muy diferentes, tanto a nivel interno como, a veces, internacional.

Procuremos, consiguientemente, reseñar, aun cuando sea superficialmente, algunos de los rasgos de ese contexto, que nos afecta tanto en lo habitacional como en lo económico y financiero.

4.2. En primer término, conviene recordar, como lo hacía el Presidente de la Unión Internacional, John Stadtler, en su discurso de hoy en la mañana, que nos encontramos en un medio marcado por una gran expansión demográfica y urbana.

La población mundial tiene hoy una capacidad de duplicación en un plazo de menos de 30 años. La proyección estimada de la población de América Latina para un plazo no mayor de 25 años contados desde ahora, arroja la cifra de 600 millones de habitantes. Cuando los Sistemas de Ahorro y Préstamo nacieron en Latinoamérica, hace sólo 15 años, la población de nuestra región no superaba todavía los 200 millones.

Por otra parte, la concentración urbana y la expansión de los sectores urbanos en comparación con los rurales, acrecientan aún más las necesidades habitacionales latinoamericanas. Se calcula que entre 1970 y 1975, en sólo este quinquenio, 11 millones de latinoamericanos se transfirieron del campo a las ciudades y que el aumento poblacional urbano en América Latina en esos mismos cinco años fue de 35 millones de personas.

Estas son las cifras que exigen que nuestra contribución a las necesidades habitacionales sea cada vez mayor. Si no guarda proporción con ellas como lo hemos señalado en otras oportunidades corremos el riesgo de minimizar nuestra significación efectiva y de esterilizar nuestra capacidad de servicio.

4.3. Seguidamente, cuando se examina el contexto latinoamericano, tampoco puede olvidarse que es un medio que está dependiendo de una serie de factores ajenos a la región misma.

No puede desconocerse que América Latina se encuentra fuertemente expuesta a las alteraciones que experimentan en el mercado mundial sus productos primarios y que sólo 15 de estos productos primarios representan más del 50% de los ingresos totales de la región.

Lo anterior, evidentemente, conduce a América Latina a estar afectada directamente a la influencia de las transformaciones y alteraciones de los precios y de las paridades monetarias en el mercado internacional.

Nos preocupa, por ejemplo, la elevación experimentada últimamente por nuestros costos de construcción, pero ¿cómo olvidar que el promedio de los precios, en dólares, de las importaciones FOB para América Latina, aumentó en un 6^o/o en 1971, en un 3,8^o/o en 1972, en un 13,6^o/o en 1973 y aproximadamente en un 45^o/o en 1974?

Esto mismo ha determinado que, no obstante el crecimiento de las exportaciones de la región, América Latina haya disminuido, en vez de aumentar, su participación relativa en el comercio mundial, de un 6,2^o/o en 1960, a un 5,6^o/o en 1965 y a un 3,9^o/o en 1973.

No ignoremos que toda o cualquier alteración de un producto primario latinoamericano altera la respectiva economía nacional. Difícil resulta entonces desarrollar programas de financiamiento a largo plazo, recoger recursos y dar estabilidad a su conservación y colocación.

4.4. Debe, asimismo, considerarse que lo anteriormente expresado implica también que América Latina se encuentra expuesta a las alteraciones, crecimientos y evoluciones del mundo desarrollado.

Debe recordarse al respecto que los principales países industriales, que habían crecido a ritmo sostenido, lo que los hacía consiguientemente compradores estables, tuvieron un crecimiento de su producto nacional bruto de un promedio de 5,2^o/o y de 6,2^o/o en los años 1972 y 1973, respectivamente. Este crecimiento se elevó a un 8^o/o en el primer semestre de 1973 para luego caer a sólo un 3^o/o en el segundo semestre y estancarse prácticamente en 1974 con un aumento de sólo un 0,25^o/o anual.

Estas variaciones, inestabilidades y recesos del mundo desarrollado, de las naciones industriales, repercuten automáticamente en las economías latinoamericanas, sumándose a los problemas propios que ellas ya tienen por sí mismas.

4.5. América Latina no ha sido ajena tampoco a los efectos derivados de la nueva situación del petróleo. La influencia de la variación de los precios de este producto ha tenido, como es de todos conocidos, una incidencia trascendente en el comercio mundial y en la evolución de las balanzas de pago, costos internos y precios.

Pero, es interesante observar la diferente forma en que los excedentes en cuenta de los países exportadores de petróleo, han llegado a las diversas regiones del mundo. Se estima que estos excedentes alcanzaron en 1974 a cerca de 60.000 millones de dólares y que de éstos, un 18,5^o/o fue invertido en los Estados Unidos; un 12,5^o/o en el Reino Unido; un 35^o/o en el mercado de eurodólares; un 9^o/o se prestó a organizaciones públicas de otros países industriales; un 6^o/o a organismos financieros internacionales; y sólo un 4^o/o fue prestado a países en desarrollo.

Ha sido poca, así, la reversión de estos excedentes al mundo en desarrollo. Pero, justo es señalarlo aquí en Caracas y durante esta Conferencia que se realiza en suelo venezolano, que en América Latina la transferencia de estos recursos ha encontrado su materialización más importante en los convenios financieros del Banco Interamericano de Desarrollo y, especialmente, en el contrato de fideicomiso celebrado entre el BID y el Fondo de Inversiones de Venezuela, que dió origen al Fondo Fiduciario Venezolano administrado por el Banco, de un monto inicial de 500 millones de dólares y consecuencia de la decisión de Venezuela de contribuir a paliar los desequilibrios producidos por el alza del petróleo, virviendo recursos generados para esta Nación por esa misma alza.

4.6. Por otra parte, la inflación sigue siendo una de las preponderantes inquietudes del medio, haciéndose extensiva tanto a los países industrializados como a los en desarrollo.

Sin embargo, las tendencias y evoluciones se dan diferentemente en uno y otro sector. Los países industriales habían mantenido una tasa de inflación de un 2,6^o/o anual en el quinquenio

1960-1965. Dicha tasa subió a 5,8^o/o en el período 1970-1973 y llegó a superar el 12^o/o en 1974. En 1975, aparecen variables alentadoras en el mundo desarrollado. Los precios al consumidor, a diciembre de 1975, se habían elevado en doce meses en Estados Unidos, en un 7^o/o contra el 12,2^o/o del año anterior; en Japón, en un 8^o/o contra un 21,5^o/o; en Alemania Federal, en un 5,4^o/o contra un 5,9^o/o; y en Suiza, en un 3,5^o/o en vez de un 7,5^o/o. El Reino Unido mantenía una inflación creciente, subiendo en los señalados períodos comparativos, de un 19,2^o/o a un 24,9^o/o.

Las referidas alteraciones en la capacidad real de las monedas de las naciones desarrolladas, constituyen por cierto otro factor distorsionador de las economías latinoamericanas, donde, a su vez, se presenta una situación altamente crítica en materia inflacionaria.

El Fondo Monetario Internacional ha elaborado un cuadro que resulta en especial ilustrativo de esta situación en América Latina. En dicho cuadro, se clasifica a las naciones latinoamericanas en tres grupos o tramos: de estabilidad (aquéllas que muestran una inflación anual de menos de un 5^o/o); de inflación moderada (las que tienen un índice de 5 a 15^o/o); y de inflación elevada (sobre 15^o/o anual).

Al proyectar este cuadro en el período 1961-1970, catorce naciones se encontraban en el primer grupo; cuatro, en el segundo; y cuatro, en el tercero. Al ubicarse las naciones en el mismo cuadro en el año 1974, después de que en los años intermedios se constata un gradual desplazamiento hacia los tramos de mayor elevación, resulta que ninguna nación latinoamericana se encuentra en el primer grupo; sólo cinco, en el segundo; y quince, en el tercero.

La inflación sigue siendo, así, en América Latina uno de los rasgos característicos de sus dificultades, las que en algunos países han adquirido relieves dramáticos al llegar los índices inflacionarios a tres dígitos y al acercarse aun a los cuatro. Para quien no haya vivido un proceso inflacionario de esa intensidad, que ha alcanzado a traducirse en un 1^o/o y más de inflación diaria, le resultará posiblemente difícil suponer la profundidad de la distorsión y la gravedad de los problemas que tal trastorno trae aparejados. Si actuar en un medio, así de inestable financieramente, resultará extraordinariamente complejo, movilizarse en él captando ahorros y otorgando créditos a largo plazo resultará una tarea casi inconcebible. Sin embargo, los Sistemas de Ahorro y Préstamo lo han hecho. Su sola subsistencia en períodos de estas características, constituye una demostración difícilmente más elocuente y demostrativa de la fuerza que hay en ellos.

4.7. Por cierto que los rasgos del contexto en que nos estamos desenvolviendo no son sólo los indicados. Hay y habría muchos otros que podrían ponerse de relieve y que afectan al crecimiento de la región y al desarrollo de sus actividades sectoriales. No obstante, dentro de los márgenes de este informe, que sólo pretende en este aspecto dar algunas imágenes del marco referencial, lo anteriormente expresado podría ya servirnos para situarse en el medio de realidades, posibilidades, problemas y límites que afectan las acciones de ahorro y préstamo y que no deberían desconocerse para evaluar con justicia y precisión la obra que están llevando a cabo.

4.8. Sin embargo, convendría también agregar a esta visión que tratamos de proporcionar, algunas otras particularidades que están mostrándose a nivel internacional y que implican ciertas variables que de manera directa o indirecta afectan y afectarán, asimismo, a nuestro medio.

4.9. La primera de estas características estaría configurada por un hecho que está emergiendo en el plano internacional y que estimamos debe ser registrado en esta Conferencia. Tal hecho está representado por el comienzo de una mejor comprensión del problema de la vivienda y una más nítida aceptación de la significación social y económica de la misma. Después de muchos años

en que la vivienda ha sido observada, podría decirse, sólo lateralmente y con cierta indiferencia, las cifras antes mencionadas de crecimiento demográfico y urbano y el entendimiento de que tras esas cifras existe una humanidad que está lejos de vivir con la dignidad que corresponde a la persona y a la familia, están convenciendo al mundo de que hay que ocuparse con seriedad de esta problemática y enfrentarla derechamente.

Para la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, verificar esta apertura a la comprensión y a la acción mancomunada para encontrar solución al problema o, al menos, paliar sus efectos, constituye ciertamente una satisfacción, ya que, desde que nuestra Organización existe, ha venido reclamando la atención hacia la necesidad de este entendimiento y hacia un ineludible actuar solidario e integrado para que tal solución pueda vislumbrarse.

4.10.— Los síntomas de que la antigua actitud se está alterando, podrían encontrarse en los siguientes testimonios demostrativos:

a) La creación, finalmente, por la Organización de las Naciones Unidas, de una Fundación destinada a apoyar y promover el mejoramiento del "Habitat" y del medio habitacional entendido en un amplio sentido de expresión.

b) La celebración en el presente año de la Conferencia Mundial de Habitat, que implicará la culminación de largas reuniones técnicas preparatorias, estudios y congresos. Esta reunión, que tendrá lugar en Vancouver en el próximo mes de Mayo, constituirá la más grande concentración mundial para discutir de "Habitat" y procurará, a través de nuevas modalidades y procedimientos deliberativos, un extenso acercamiento al problema.

c) Las nuevas orientaciones que vienen observándose en las políticas de crédito del Banco Mundial y en las acciones del Grupo del Banco Mundial. Muchas veces antes se comentaba la renuencia del Banco a la atención de la vivienda y se anotaban las discrepancias existentes respecto a la importancia concedida al sector habitacional. Aparecían de estos desentendimientos concepciones que categóricamente contradecían que la vivienda pudiera ser un instrumento de desarrollo económico junto a su rol estimulante del desarrollo social.

Por esto mismo, no podríamos dejar de registrar ahora la satisfacción con que estamos leyendo en documentos y publicaciones del Grupo del Banco Mundial, expresiones que vienen a confirmar con gran exactitud resoluciones y criterios de nuestra Unión Interamericana y de Conferencias Interamericanas de Ahorro y Préstamo, y que, reuniéndolas de las referidas publicaciones del Banco, textualmente señalan en el presente: "La vivienda es importante para el desarrollo, tanto en términos económicos como sociales"; "La Vivienda es un instrumento para un desarrollo macroeconómico"; "Proporciona también beneficios sociales"; "En 1980, cerca de un cuarto de la población de los países en desarrollo — cerca de 550 millones — vivirá en ciudades. Se espera que este número subirá a cerca de 1.200 millones para el año 2.000, cuando aproximadamente un tercio de la población del mundo en desarrollo sea urbana. La tarea de atender este crecimiento sin precedentes, establece uno de los mayores desafíos no sólo para el desarrollo urbano y para la política de vivienda, sino para el desarrollo nacional en general".

4.11.— Otro elemento de juicio que convendría agregar a la visión que deseamos presentar, es el que se desprende del hecho de que, a pesar de la verificación del problema y de su magnitud y seriedad, no se señalen aún caminos más precisos y claros para abordar soluciones.

Creemos, y ya lo hemos señalado en años anteriores, que hay estrategias en el desarrollo internacional y en las relaciones internacionales, que han perdido su vigencia por demostrar su escasa o nula producción de resultados. Hemos creído y afirmado que es necesario descubrir, establecer y aplicar nuevas estrategias.

Echamos en este sentido de menos que no se ponga aún énfasis suficiente en algo que en el ámbito de la Unión Interamericana siempre hemos dicho y que no nos cansaremos de repetir: creemos que los esfuerzos solidarios internacionales deberán aplicarse en importante medida a la exploración, determinación e implementación de nuevas tecnologías que permitan producir un nuevo tipo de vivienda, del todo diferente a la tradicionalmente conocida y que signifique una disminución de los costos de construcción y de los tiempos de edificación.

No nos parece que las soluciones puedan encontrarse en continuar disminuyendo las superficies de las viviendas, como suele ser el más simple remedio ofrecido, olvidándose de las consecuencias que de este gradual empequeñecimiento de la habitación familiar se derivan y que ya comienzan a inquietar a educadores y sociólogos.

Pareciera que los caminos de solución podrán hallarse cuando el producto "vivienda" sea diferente a lo que hoy requiere, en la generalidad, un año de elaboración y que representa el 25% de los ingresos de un hombre durante 25 años y más de su vida. Estos son los términos que requerirían ser alterados y para ello es indispensable alterar el objeto material de los financiamientos habitacionales, las características de lo que estamos llamando "vivienda".

Creemos que así como hubo en el mundo una llamada "revolución verde" que contradijo y contrarrestó las apocalípticas tesis malthusianas, así también procede que ahora se promueva una "revolución gris" o del color que se prefiera, que produzca las transformaciones de los conceptos y de las tecnologías en materias habitacionales y constructivas.

Honestamente, creemos que si la técnica, la ciencia, la imaginación, el coraje y la voluntad han logrado en este siglo iniciar la aeronavegación y llegar a poner al hombre sobre el suelo de la luna, bien podría también llegarse a descubrir y crear nuevos conceptos habitacionales y nuevas fórmulas constructivas y financieras que den acceso a la familia humana a un habitat digno de su condición.

Cambios tan fundamentales como éstos harán factible revertir las tendencias actuales, que hasta ahora sólo señalan el crecimiento de los déficit de vivienda acumulados.

4.12. Finalmente, en este contexto en que nos desenvolvemos, creemos ocupa un lugar interesante, que debe ser incluido en esta presentación, el Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo, conformado en 1975 en nuestra América para el servicio de la causa de la vivienda, a través del fortalecimiento de los recursos financieros que para ella se precisan.



Durante la recepción ofrecida a las esposas de los delegados por la Señora Blanca de Pérez, esposa del Presidente de la República de Venezuela.

Las operaciones del Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo, como organismo multinacional de intermediación financiera, especializado en la atención de los Sistemas de Ahorro y Préstamo para Vivienda, deberán constituir a partir del presente un medio eficaz para atraer la colaboración financiera internacional y la participación del mercado mundial de capitales, en el desarrollo de la gestión habitacional americana.

5. Conferencia Interamericana

5.1. El desarrollo de los Sistemas Nacionales de Ahorro y Préstamo y las características del medio en que actuamos, han conducido a que la presente Conferencia Interamericana, la decimo cuarta que nos reúne, se haya planteado justamente bajo el título de "ahorro y préstamo, instrumento para un mejor mañana", sintetizando en esta expresión el anhelo de conquistar un futuro donde se encuentran superadas las dificultades del presente y marcando específicamente nuestra aspiración de servir como uno de los medios de esa superación.

5.2. Enmarcados en este título general, se encuentran los cuatro puntos que conforman el Temario Básico de la Conferencia y que apuntan a cuatro insoslayables metas que los Sistemas de Ahorro y Préstamo deben procurar alcanzar, para contribuir a que ese mañana sea efectivamente mejor y a que su contribución a él sea significativa en términos reales. Tales puntos son:

a) Ahorro y Préstamo en relación con la Juventud, porque estamos conscientes del predominio juvenil de nuestras poblaciones, porque comprendemos que la intervención de los jóvenes de hoy en la sociedad de mañana será el factor determinante de las características de ese mañana, y porque precisamos que esa juventud conozca ya y ahora este instrumento de desarrollo que es el Sistema de Ahorro y Préstamo y tenga oportunidad de vincularse a él y de participar en su progreso. Sólo así sabrá usar más adelante de las posibilidades que un Sistema ofrece y lo aplicará en su gestión de desarrollo.

b) Planificación prospectiva en Ahorro y Préstamo, porque también estamos conscientes de la mutabilidad del medio en que actuamos y de los desafíos que nos demanda el futuro, porque comprendemos que en un Sistema de Ahorro y Préstamo no se puede solo pensar en las planificaciones de corto o largo plazo, y porque tenemos fe en que, si sabemos proyectarnos hoy con visión del mañana, lograremos influir en que los rasgos de ese mañana no presenten tantos elementos negativos como los que exhibe el presente.

c) Adecuación entre oferta de viviendas y oferta de créditos, porque queremos asegurar la productividad de nuestras operaciones, porque deseamos que los objetivos de nuestros financiamientos correspondan con exactitud a las necesidades y posibilidades efectivas de quienes los esperan, y porque nos es imprescindible ese equilibrio para administrar correctamente nuestras colocaciones y recursos, que siempre resultarán escasos.

d) Imagen de Ahorro y Préstamo, porque nos resulta indispensable que todos entiendan lo que somos y representamos, como instrumentos de conciencia de las voluntades públicas y privadas, como movilizadoras de ahorros masivos, como fundamentos de una mancomunidad de aportes de todos los sectores sociales, como uno de los instrumentos de una estrategia de desarrollo, y como un medio de auténtica integración.

5.3. Las deliberaciones acerca de este Temario, unidas a las que provocará el examen del Temario Complementario, conformado, a su vez, por las proposiciones de los diversos Sistemas Nacionales, deberán traducirse en nuevos compromisos de acción perfeccionadora de los Sistemas y en nuevas fuentes de extensión de su labor a cada vez mayores sectores de la comunidad americana necesitada de vivienda.

5.4. La Unión Interamericana ha puesto a disposición de los

Delegados un Documento de Trabajo, que plantea los diversos aspectos del Temario que han sido mencionados y que pretende contribuir a situar la órbita de las respectivas deliberaciones. Dicho Documento nos exime de detallar mayormente en esta intervención los alcances de los puntos referidos.



Grupo de Delegados durante una de las Sesiones de trabajo.

6.- Conclusión.

6.1. Han sido éstas las reflexiones y anotaciones que la Secretaría General de la Unión y de esta Conferencia ha considerado conveniente destacar en este Informe, cuya presentación coincide con el comienzo de los trabajos de estas reuniones.

Esperamos hayan sido útiles para apreciar los progresos del Sistema Interamericano y, al mismo tiempo, sus obstáculos y limitaciones.

6.2. En verdad, cuando se tienen debidamente en cuenta sus realizaciones y se las vincula con circunstancias y caracteres de la índole que han sido aludidas y que conforman el contexto en que los Sistemas se desenvuelven, no puede dejar de sentirse que el esfuerzo que ellos han realizado ha sido extraordinario, ya que, a pesar de estar insertos en este crítico contexto, han sabido nacer, sobrevivir y crecer.

6.3. Sin embargo, nos quedará invariablemente como conclusión final, que debemos seguir haciendo aún mucho más de lo que se ha logrado realizar, pese a todas las limitaciones con que se tropiece para ello.

Se ha hecho mucho, pero aún es muy poco. Necesitamos hacer mucho más. Hagámoslo y hagámoslo juntos, integrados en una profunda solidaridad interamericana.

APENDICE

CUADRO ESTADISTICO

Datos Numéricos proporcionados por los Sistemas Latinoamericanos de Ahorro y Préstamo

(Totales aproximados acumulados al 31 de Diciembre)

PAIS	AHORRANTES		Nº DE PRESTAMOS	
	1974	1975	1974	1975
ARGENTINA	107.115	123.000	79.672	105.000
BOLIVIA	24.505	33.941	3.357	3.728
BRASIL	6.805.515	9.624.943	1.102.477	1.220.000
COLOMBIA	166.092	305.194	21.843	75.000
COSTA RICA	7.114	9.541	3.886	5.446
CHILE	766.532	927.903	179.630	187.300
ECUADOR	130.637	158.272	12.405	14.960
EL SALVADOR	92.997	133.233	6.090	18.751
GUATEMALA	-	-	-	-
HONDURAS	1.587	3.000	542	800
NICARAGUA	76.575	102.025	4.891	10.000
PANAMA	24.152	32.000	419	1.750
PARAGUAY	7.117	15.357	1.007	1.927
PERU	738.073	803.373	63.517	72.499
REP. DOMINICANA	139.536	173.550	12.896	15.070
VENEZUELA	559.605	711.017	43.004	79.877
TOTAL	9.647.152	13.156.349	1.532.636	1.812.108

INTRODUCCION AL TEMARIO BASICO

PREPARADA POR LA SECRETARIA GENERAL DE LA UNION INTERAMERICANA DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA

La Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda ha estimado conveniente para el mejor desarrollo de las deliberaciones de la XIV Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo, que los Delegados dispongan de un documento de trabajo que sitúe el alcance de las materias que configuran el Temario Básico de dicha Conferencia.

Aun cuando cada uno de los puntos de este Temario Básico será tratado en Sesión Plenaria, con la participación de cuatro panelistas, los que promoverán la orientación de los debates y sugerirán consideraciones y recomendaciones a las Comisiones de Trabajo, aparece beneficioso que antes de tal examen pueda conocerse un análisis que contribuya a puntualizar la materia y a conseguir lo que los organizadores esperan de su discusión en la Conferencia.

Este y no otro es el objeto del presente documento de trabajo. No pretende limitar las deliberaciones ni anticipar posibles recomendaciones. Sólo se desea con él prestar una colaboración a la mejor ordenación del examen de las materias, proporcionar un marco de referencia general a los panelistas y Delegados y servir como punto de partida de la actividad de la Conferencia en cuanto concierne al Temario Básico.

Sentido general del Temario Básico

1.- Las cuatro materias que componen el Temario Básico de la XIV Conferencia, se encuentran bajo un título general que procura sintetizar el objetivo central de ésta y de aquél. Tal título ha sido expresado en los términos de "ahorro y préstamo, instrumento para un mejor mañana".

Es recomendable, durante el examen de las materias de la Conferencia, no perder de vista este objetivo central, cuyo enunciado ya proporciona algunas referencias que es preciso anotar.

2.- En primer lugar, debe destacarse que en este título se está asignando una función a lo que se ha expresado en los términos "ahorro y préstamo". Bajo esta denominación se está aludiendo a los Sistemas de Ahorro y Préstamo para la Vivienda. Se está poniendo de relieve que ellos constituyen una individualidad, que pueden utilizarse como un todo, para lograr metas y consolidar resultados.

Quienes pueden, así, aplicarse a estos fines no son las Entidades de Ahorro y Préstamo de Primer Grado, separados o juntas; ni tampoco lo son los Organismos Centrales que las regulen; ni los Institutos o Ligas que existan lateral o estructuralmente en la integración de los Sistemas Nacionales.

Tampoco se trata de considerar las funciones específicas de un Sistema "nacional" de Ahorro y Préstamo.

De lo que está hablándose es de una sistemática, de un sistema de sistemas, que conforman un todo vertebrado, armónico y activo y cuya acción es utilizable para múltiples fines a niveles nacionales y supranacionales.

3.- Seguidamente, se llama la atención a que esta sistemática conforma un "instrumento". No se trata de un único instrumento, no es "el" instrumento. Es un medio seleccionable, idóneo, considerable, para ser utilizado en el logro de los fines que se persiguen.

Un instrumento es un medio para hacer algo. No es un fin. Los Sistemas de Ahorro y Préstamo no configuran un objetivo. No corresponde estimularlos o desarrollarlos porque sí. Su estímulo está motivado en la finalidad a la cual sirven o pueden servir.

La sistemática de ahorro y préstamo conforma un instrumento eficaz, que se encuentra a disposición de ser usado para importantes y nobles fines nacionales e internacionales. Conforman, asimismo, un instrumento probado. No es una inventiva reciente que deba pasar por experimentos de laboratorio o por análisis de resistencia o bondad. Ha sido largamente aplicada en todas las latitudes y su versatilidad y beneficios han sido demostrados.

4.- En tercer término, el título central observa que esta sistemática es un instrumento "para un mejor mañana".

Con esta expresión se quiere llamar la atención hacia diversos aspectos de importancia.

Primeramente, puede notarse la amplitud del objetivo para el cual el instrumento puede servir: crear un mejor mañana. Implican estas expresiones lograr la transformación y reversión de los defectos del presente para forjar un nuevo amanecer de esperanzas y satisfacciones.

Para nuestros pueblos, ese mañana mejor es un día de desarrollo económico, de progreso social, de habitabilidad digna, de convivencia pacífica, de orden familiar, de educación, de confianza, en la conversión de las aspiraciones en realidades.

La sistemática de ahorro y préstamo es un instrumento que, bien utilizado, contribuye a esos objetivos.

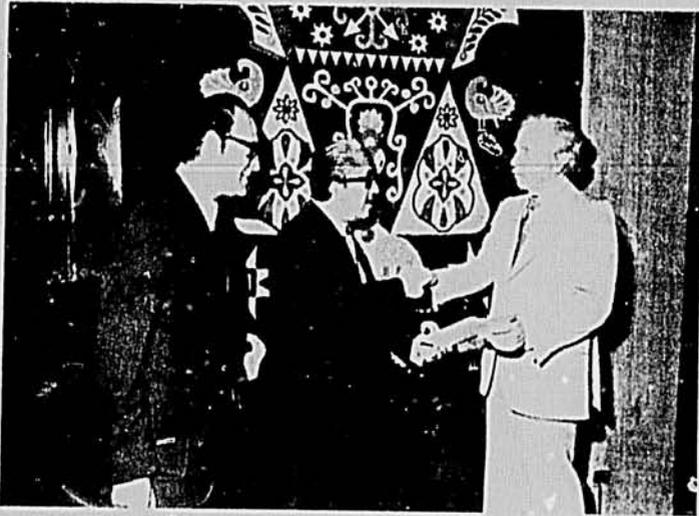
Por otra parte, el enunciado implica también un juicio de insatisfacción hacia el presente. Nadie podría desconocer las limitantes y las dificultades actuales. Aun sin ellas, siempre podría haber un mañana mejor. Pero, con la conciencia de lo difícil que resulta hoy en día superar dificultades múltiples y agobiantes, nadie tampoco podría dudar en tratar de aprovechar toda instrumentación disponible para acercarse a soluciones.

Obviamente, nadie podría pretender que Ahorro y Préstamo proporciona una panacea para lograr la superación de los problemas. Es, como se ha dicho, "un" instrumento utilizable para la mejoría del presente y cuyos efectos dependerán de la forma en que se decida emplearlo.

5.- Una cuarta consideración debe también hacerse para ir apreciando el alcance de este título general de la Conferencia.

Un instrumento puede ser en sí excelente, pero sus beneficios nulos si no se sabe emplearlo.

La sistemática de ahorro y préstamo no conforma un instrumento simple. Es un medio complejo, con muchas facetas y posibilidades. Puede ser usado parcial o integralmente. Su mal uso no puede castigar el juicio sobre el instrumento en sí. Un mal empleo puede conducir a resultados contrarios a aquellos para los cuales el medio ha sido especialmente concebido.



El Presidente y Secretario General de la Unión Interamericana durante la entrega del testimonio de reconocimiento al señor Peter Kimm, Director de la Oficina de Vivienda de la Agencia para el Desarrollo Internacional.

6. — Tras este instrumento para un mejor mañana, se encuentra así la mano del Hombre, así como también tras sus objetivos está la suerte y destino del Hombre.

La aplicación de esta sistemática es, consiguientemente, y en forma esencial, profundamente humanista. Jamás podrá olvidarse esta realidad. En cada punto que se discuta, en cada medida que se adopte, deberá recordarse que es el Hombre el que la pondrá en práctica y que es para el Hombre para quien se desarrollará.

Y cuando el Hombre vive un mañana mejor, los pueblos, las sociedades, las naciones y el mundo, están viviendo un día mejor.

7. — Debe también ponerse énfasis en esta titulación general, a la importancia que reviste el examinar el "mañana", como frente de las decisiones que deben adoptarse hoy. Es éste un sentido prospectivo que se ha deseado inspire en gran medida las deliberaciones de la Conferencia.

El mañana de nuestra América difiere en grado importante del presente. Los parámetros referenciales de ese mañana hacen alterar fuertemente toda planificación que considerará las realidades presentes como fijas y estáticas.

Toda consideración debe estar, por lo mismo, basada en una dinámica que acepte aceleraciones hasta ahora no apreciadas y cambios formales que podrían hoy parecer heterodoxos.

Es éste un sentido especialmente importante, que debe presidir los análisis de la Conferencia.

8. — Es necesario dejar claramente establecido que llegar al grado de influencia que permite a los Sistemas afectar favorablemente las características del mañana, envuelve para ellos una responsabilidad no fácil de ejercer. Deberán superar múltiples dificultades de orden financiero, técnico, promocional y de interrelaciones con las demás áreas o sectores nacionales. No obstante, estas aspiraciones podrán verse materializadas si se actualizan debida y concertadamente todas sus potencialidades, con un profundo y sostenido esfuerzo interno y con una definida y creciente comprensión y valorización por parte de la comunidad y de los

Para que esta sistemática, así, pueda servir para dibujar ese mañana mejor, es necesario que se esté adiestrado para su empleo y que la mano que lo dirige sea competente. Tal competencia no es innata. Debe adquirirse, con tenacidad y esfuerzo. Debe, además, saberse conservar y actualizar porque el instrumento es versátil y la forma en que debe ser empleado dependerá de la materia sobre la cual se aplique, del tiempo en que se use y de las circunstancias que rodean la acción.



El Presidente de la Unión entrega el testimonio de reconocimiento al Past-presidente Sr. Horacio Giménez Zapiola.

conductores de las políticas nacionales.

9. — De esta manera, así, bajo la titulación indicada, en el enmarcamiento de estos conceptos globales y de estas aspiraciones, procederá detenerse en el examen de los cuatro puntos en que se descompone el Temario Básico y que tratan, en esta oportunidad, de precisar los alcances referidos precedentemente en relación con algunos de los factores de la sistemática de ahorro y préstamo.

SEGUNDA SESION PLENARIA

Lunes 8 de Marzo, 2.30 P.M.

TEMA A: "Ahorro y Préstamo y su relación con la Juventud".

DOCUMENTOS DE TRABAJO PREPARADO POR LA SECRETARIA GENERAL DE LA UNION INTERAMERICANA DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA.

1. — La población americana y primordialmente la latinoamericana, presenta un alto índice de crecimiento demográfico. De acuerdo con las estadísticas del Centro Latinoamericano de Demografía, la población latinoamericana ascendía en 1960 a 199 millones de habitantes; subió en 1970 a 263 millones; se espera para 1980 que alcance a 347 millones; y la proyección para el año 2.000 es de 600 millones.

2. — Esta población latina está situada cada vez más en zonas de carácter urbano. La migración hacia las ciudades constituye uno de los fenómenos característicos de las distintas poblaciones nacionales. En el año 1960 — según estadísticas de la Organización de las Naciones Unidas — la población urbana latinoamericana representaba un 49,40% de la población total. En el año 1974, este porcentaje de habitantes urbanos se había elevado a un 60,70% y las tendencias acusan su continuo ascenso.

La reunión preparatoria de Habitat, celebrada en Caracas en Junio de 1975, pronosticó que para el año 2.000 el 85% de los latinoamericanos vivirían en centros urbanos y que en ese año la concentración urbana haría que 250 millones de latinoamericanos habitaran en sólo ciudades latinoamericanas. En esta reunión, asimismo, se estimó en 10 millones los ciudadanos latinoamericanos que se mudan anualmente a los centros urbanos.

3.- Otro rasgo característico de la población americana y marcadamente de la latinoamericana, es su juventud. La juventud constituye el sector mayoritario poblacional y, de acuerdo con las proyecciones practicables, todo indica que estos rasgos se mantendrán en los próximos años, a pesar del aumento de la duración promedio de la vida humana.

Siguiendo las estadísticas del Centro Latinoamericano de Demografía, en 1940 la población latinoamericana de menos de 24 años representaba el 61% de la población total. De este total, el 41,7% estaba compuesto por menores de 14 años; el 10,5% por menores de 19; y el 8,9% por menores de 24.

En los siguientes treinta años estos porcentajes en general se mantienen. En 1950, el grupo poblacional menor de 24 años, alcanzaba al 59,7% de la población total latinoamericana, y en 1960, este porcentual se elevaba al 61%.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los diferentes grupos en las décadas respectivas:

EDAD	1940 %	1950 %	1960 %	1970 %
0 - 14 años	41,7	40,2	42,2	42,3
15 - 19 años	10,5	16,1	9,8	10,3
20 - 24 años	8,9	9,4	8,4	8,5
25 - 59 años	34,2	34,9	34,0	33,0
60 - y más años	4,7	5,4	5,6	5,9

4.- Los sectores jóvenes son los que, de acuerdo con los datos disponibles, aparecen acrecentando en mayor grado el flujo migratorio hacia los centros urbanos. De conformidad con antecedentes de la Organización de Estados Americanos, se ha establecido que en las ciudades de Guatemala, Guayaquil y Panamá, el 43%, 45% y 63% de los migrantes, respectivamente, tenía de 15 a 29 años. En Colombia, la migración hacia las ciudades estaba constituida en un 80% por menores de 25 años. En Perú y Chile, las migraciones de las áreas rurales a las capitales Lima y Santiago, estaban compuestas en un 60% por quienes no habían cumplido aún los 26 años.

5.- Los datos referidos muestran, de esta manera que la América Latina se encuentra ya habitada por una población mayoritariamente joven, mayoritariamente urbana y que se acrecentarán las concentraciones de población joven en los centros urbanos.

Son éstos, hechos actuales que no aparecen contradiños para el futuro por las tendencias hasta ahora verificadas.

Estos hechos no podrían, por lo mismo, ser desconocidos ni dejados de tener en cuenta por los Sistemas de Ahorro y Préstamo, orientados a la captación de los ahorros que efectúan las personas y a prestar atención financiera para la vivienda que la población requiere.

6.- No obstante, sería excesivamente superficial si sólo se tuviera en consideración la cuota numérica que representan los sectores juveniles en la conformación de la población en general. Bien sabido es que en la juventud se dan características psicológicas y anímicas que hacen que su presencia mayoritaria otorgue a la conformación social rasgos propios y diferentes a aquellos que individualizan a comunidades con mayorías de más edad.

La insatisfacción, el sentido de exigibilidad y de absoluto, su

dificultad para transigir, para aguardar, para aceptar limitaciones e imposibles, su juicio crítico, su propensión al desdén por cuanto necesite de largos plazos para materializarse, su impaciencia generacional y, por sobre todo, su necesidad de encontrar o vislumbrar, al menos, una causa a la cual entregarse, una razón para ofrendarse, para consagrar sus esfuerzos y dar su vida si es necesario, son rasgos anímicos de la juventud y, por ende, de la mayoría poblacional latinoamericana.

¿Podría alguien que actúe en relación con la población desconocer estos rasgos y olvidar considerarlos en los fundamentos de su acción y de sus planes y proyectos? .

7.- Ahora bien, cabría preguntarse: ¿en qué forma los Sistemas de Ahorro y Préstamo se han ocupado de la juventud? . ¿Qué consideración le han dado en sus programas, en sus planes operativos, en su promoción, en su manera de acercarse a la comunidad social general? .

La respuesta no parece difícil de encontrarse. Aun cuando ha habido algunos esfuerzos y programas aislados, no ha existido una conciencia perfectamente definida al respecto, ni una tarea sistemáticamente planificada y técnicamente llevada a cabo, ni tampoco constancia en una acción que debiera haber sido cada día más considerable.

8.- ¿Cuáles son las posibles conexiones de la juventud con los Sistemas de Ahorro y Préstamo? . Buscando los elementos de juicio más simple podría expresarse:

a) Los Sistemas de Ahorro y Préstamo pueden contar a los sectores juveniles como ahorrantes, como sujetos del ahorro que captan.

b) Los Sistemas pueden tener a los sectores jóvenes como sujetos de crédito, como deudores.

c) Los Sistemas pueden vincular a la juventud a sus programas de servicio en general y de servicio a la comunidad en especial.

d) Los Sistemas pueden atraer la simpatía de la juventud, mostrándole e invitándole a compartir la trascendencia de la obra que a los Sistemas corresponde y haciéndoles comprender los efectos que tendrá en el presente y en el mañana la existencia y expansión de una tarea de la naturaleza de aquella que los Sistemas deben ejecutar.

e) Los Sistemas pueden enseñar a la juventud las bondades de la estrategia de desarrollo integral que con ellos puede implementarse.

Por cierto que a estas cinco líneas de vinculación elementales, podrían agregarse otras muchas. Para los efectos ilustrativos de este documento, quedémosnos momentáneamente con éstas y procuremos hacer algunas reflexiones al respecto de cada una.

9.- La juventud puede ser ahorrante de los Sistemas. Los Sistemas pueden configurar programas especiales de ahorro para los diferentes estratos de la población juvenil. Estos programas deberán buscar el atractivo más adecuado para cada estrato.

Los centros de enseñanza, colegios, liceos, escuelas, universidades, podrán servir como núcleos de algunos de estos programas.

Entre las pocas experiencias practicadas en Venezuela, se llevo a demostrar que podía promoverse ahorro en las escuelas, abriendo cuentas de la Entidad de Ahorro y Préstamo para el grupo escolar, haciendo participar a los propios alumnos en la administración de la cuenta y en la recolección de las subcuentas de cada escolar.

Los programas de cada sector proporcionarán respuestas a las inquietudes respectivas: planes de ahorro para adquirir útiles de estudio, para textos, para vacaciones, para estudios de postgrado, para instalación profesional, para viajes de investigación, y para cuanta finalidad se detecte como adecuada.

A través de estos programas, llegará ciertamente a participar la familia de los estudiantes, con lo que se obtendrá una vía más de acercamiento al conjunto social general.

10.- La juventud puede ser sujeto de créditos de los Sistemas.

Igualmente los Sistemas pueden estructurar planes especiales de préstamos para los diferentes sectores juveniles que respondan a las inquietudes a que antes se aludía.

Estos planes pueden tener características distintivas en cuanto a plazo, objetivos, garantías y condiciones financieras, ajustables a las mismas modalidades del ahorro.

Dentro de una ordenación general de la entidad, cuanto pueda significar esta acción en costos — que podrán compensarse con otras operaciones — deberá observarse con particular interés, pues, junto a un sentido de promoción se está afianzando una proyección para el mañana.

11. — Los Sistemas, usualmente, están llamados a prestar una serie de servicios. Han sido estos servicios objeto de largas detenciones en Conferencias Interamericanas anteriores y cubren una gran variedad de pequeñas o grandes tareas de las Entidades y Sistemas en beneficio de sus ahorrantes y deudores y de la colectividad en general.

Auditoriums puestos a disposición de la comunidad, centros de información, exposiciones artísticas, publicaciones, atención en pago de cuentas, canje de documentos, etc.

En estas líneas de servicio debería considerarse a los sectores juveniles. Si el niño, el joven, reconoce desde ya en la Entidad de Ahorro y Préstamo una institución "diferente", que se ocupa de ofrecerle para atender algo que a él interesa, que lo invita a servir de ella y que también lo llama a prestar su colaboración en una determinada campaña, se establecerá un vínculo que lo hará acercarse hoy, mantener un nexo siempre y constituirse en apoyo y defensor de ella en el mañana.

12. — Los Sistemas deben mostrar y saber mostrar a la juventud la importancia de su obra, en beneficio de un desarrollo económico y social. Para ello los Sistemas deben propiciar que la juventud los conozca, fomentando el estudio de sus actividades, de sus operaciones, de sus planes y de sus aportes a tal desarrollo.

Investigaciones propiciadas por los propios Sistemas, premios a tales investigaciones, publicaciones para los sectores juveniles, conferencias en los centros de enseñanza, uso de las campañas de promoción general para transmitir a través de ellas mensajes que ayuden a entender a los jóvenes la función que están cumpliendo y pueden cumplir los Sistemas, son medios, como otros, que pueden contribuir a este mejor entendimiento.

13. — Finalmente y posiblemente en una de las vinculaciones más importantes, cabría a los Sistemas hacer comprender al joven que no sólo lo que ellos están haciendo es significativo en el presente y guarda relación con una de las necesidades más impactantes para el hombre y su familia, como es la vivienda, sino también poder mostrarle que esta sistemática — este sistema de sistemas — constituye un instrumento estratégico para un desarrollo integral y para un estado de paz social y de progreso económico.

Bien sabemos que muchas de las estrategias empleadas en las décadas pasadas y aun las que se emplean en la presente, no han conducido a los efectos deseados. Existe una crisis de las fórmulas utilizadas y una necesidad de reimplementar la forma de encarar las grandes necesidades de los pueblos y de estrechar la unidad de sus esfuerzos para acometer esas empresas, que se escapan cada vez de las solas y aisladas capacidades de cada cual.

En la juventud — donde la conciencia de una esterilidad y de una frustración son siempre aún más intensas y dolorosas — la captación de esta crisis, que simboliza la incapacidad de las generaciones que la antecedan, tiene aún muy claro significado y no es aventurado suponer que en ella radican muchos de los problemas de la propia juventud actual.

Resulta, por lo mismo, de enorme importancia que puede ofrecerse a la juventud la posibilidad de contribuir a la implemen-

tación de nuevas estrategias. Los Sistemas ofrecen una de ellas y para la juventud, ansiosa de encontrarlas, debería ser atractivo constatar que puede ser parte de su adecuación.

Sin embargo, para que esta conexión juvenil a este sentido de acción pueda producirse, es obviamente indispensable que los Sistemas sepan estimularla y mostrar íntegra y oportunamente la riqueza de sus posibilidades.

14.— Las vinculaciones juveniles con los Sistemas deberían consolidarse a través de tareas específicas que de la juventud se requieran, todo ello para motivar adecuadamente un compromiso y exigencias de los jóvenes. Ellos encontrarían así una oportunidad para exigirse y contribuir a un trabajo de trascendencia para el porvenir que en el inmediato mañana pasarán a administrar en plenitud.

15.— Conviene reiterar que esta acción hacia la juventud no sólo tiene validez por lo que ella representa dentro del contexto social actual. Mirado desde otro punto de vista, constituye una de las fórmulas de garantía de la vigencia de los propios Sistemas de Ahorro y Préstamo. De no preocuparse efectivamente de ello, se estaría sembrando con certidumbre la incompreensión y la obsolescencia para un mañana extremadamente inmediato. Por el contrario hacerlo desde ahora, es consolidar la expansión y efectividad de las tareas para el futuro.

Por otra parte, la conexión con la juventud permitirá a los Sistemas captar mejor la psicología general de la comunidad, estar al día en las preocupaciones del momento y prepararse en tiempo y forma para las nuevas empresas que será necesario acometer más adelante.

16. Deberá corresponder a la XIV Conferencia ahondar en esta materia. Las reflexiones anteriores no son, como se ha dicho en la introducción de este documento, sino anotaciones iniciales para el debate que será fortalecido con las exposiciones en la misma Conferencia de los panelistas del tema y con las deliberaciones de las Comisiones y del Plenario final.

INTERVENCION DEL SR. ERNESTO WENDE F. DE BOLIVIA.

Quiero en esta oportunidad relatar a Uds. la experiencia que tuvimos en Bolivia cuando implementamos un programa destinado a captar ahorros de la juventud.

Dicho programa resultó muy beneficioso en cuanto despertó un gran interés entre la juventud por conocer lo que es un Sistema de Ahorro y Préstamo para Vivienda y los objetivos que persigue, pero los ahorros que se atrajeron no fueron muy significativos.

En vista de lo anterior, nos dimos cuenta que primeramente debíamos hacer un estudio de mercado, con el fin de descubrir dónde estaban los futuros ahorristas y cómo llegar a ellos.

En esta búsqueda nos encontramos en la actualidad y al respecto hemos hablado con expertos norteamericanos, los que nos han señalado que en su país (U.S.A.) los jóvenes no son los que más ahorran, y que ellos orientan su publicidad y promoción hacia las personas mayores, ya que son ellas donde se encuentra la mayor capacidad de ahorrar hoy día.

Teniendo en consideración estas afirmaciones y el hecho de que el Sistema Boliviano de Ahorro y Préstamo cuenta con pocos recursos para publicidad, hemos decidido por el momento concentrar nuestros esfuerzos en captar ahorros de los mayores.

Esta experiencia es la que yo entrego a la consideración de Uds., con miras a recoger las mejores opiniones sobre el particular ya que estamos también convencidos de la extraordinaria importancia que tiene atraer efectivamente a los jóvenes, base indiscutible de la fuerza que un Sistema de Ahorro y Préstamo tendrá en el futuro, como futuros padres de familia y ganadores de recursos.

INTERVENCION DEL SR. JOSE EDUARDO BELFORT, DE BRASIL.

1.— El Tema propuesto, "Ahorro y Préstamo y la Juventud", es de la más alta importancia y trascendencia para nuestro continente y para el futuro de nuestros sistemas. Es naturalmente demasiado extenso, pues abarca una serie de aspectos y facetas, y dado el escaso tiempo de que disponemos, nos obliga a abordar sólo aquellos puntos que a nuestro entender merecen una mayor reflexión.

2.— Sin duda, para nuestros Sistemas, incorporar a la juventud en el movimiento de ahorro y préstamo será el gran desafío de los próximos años.

Hacemos esta afirmación considerando los siguientes aspectos:

a) En toda nuestra América Latina los jóvenes representan un elevado porcentaje de la población, alcanzando normalmente a más de la mitad de ella.

b) En general, los países Latinoamericanos carecen de capital suficiente para inversión, y no todo se puede esperar de los capitales externos, no siempre fáciles de conseguir.

c) Para poder mantener nuestro crecimiento, es fundamental generar nuevos ahorros externos en cantidad suficiente, de preservar un progreso armónico y sostenido.

Partiendo de estas premisas, verificamos en nuestros países la importancia de fomentar el hábito del ahorro, como única forma de despertar en nuestra población la conciencia de que todos debemos participar, haciendo un esfuerzo común, tras la meta de lograr un desarrollo económico y social, indispensable para el bienestar de nuestros pueblos.

Basándonos en estas reflexiones debemos trazar una estrategia de Mercado, capaz de despertar en los jóvenes el hábito de ahorrar.

Por lo tanto, debemos analizar qué tipo de ahorro es el más atractivo, y cuáles son los factores que llevan a una persona a ahorrar.

En forma bien simple podemos definir el ahorro como el hecho de dejar de consumir parte de los recursos que generamos.

Aquí es donde surge la primera inquietud, y es que para que haya desarrollo e inversión es necesario que exista ahorro. Sin embargo, en nuestros países latinoamericanos en general la renta per cápita es baja, y las necesidades primarias de la población son tales que conducen a que todo lo ganado sea consumido, quedando muy poco para ahorrar.

Ese es el drama de los países en desarrollo. La baja capacidad de ahorro de su población, que no es capaz de satisfacer las grandes necesidades de inversión indispensables para generar un equilibrado desarrollo.

Es justamente debido a este hecho que el movimiento de Ahorro y Préstamo adquiere gran importancia en nuestros países, además de contar con todos los elementos necesarios para atraer a la juventud.

Así por ejemplo: Todo joven por lo general es idealista y está abierto a abrazar una causa. Es la causa del ahorro la que tiene todos los elementos e ingredientes necesarios para atraer a la juventud; basta con mostrar al joven la importancia del ahorro y lo que él representa para el desarrollo del país.

Las inversiones realizadas con su ahorro actúan en la economía generando ingresos, aumentando la renta, mejorando las condiciones de vida.

Por otra parte, está el efecto multiplicador de la industria de la construcción civil en la economía, que además de generar viviendas, sirve para absorber grandes contingentes de mano de obra, junto con incentivar otros sectores industriales, productores de materiales para la construcción, de mobiliario y equipamiento para un hogar.

Tenemos certeza de que estos son argumentos suficientes para convencer a la juventud a abrazar la causa del ahorro.

Por otro lado, quien ahorra persigue normalmente objetivos, tales como los siguientes:

- a) Adquirir un automóvil;
- b) Hacer un viaje;
- c) Comprar una casa;
- d) Asegurar los estudios, y
- e) Contar con recursos para la vejez.

En fin, son innumerables las razones que llevan a una persona a ahorrar. Sin embargo, un simple análisis nos muestra que los objetivos de ese ahorro son todos a mediano o largo plazo y, por lo tanto, son mucho más atractivos para un joven que para una persona adulta.

Es por todo esto que no tenemos duda de la importancia de atraer a la juventud a unirse a la causa del ahorro y préstamo, ya que como lo dijimos anteriormente son numerosos los alicientes con que contamos al efecto.

Otro aspecto que es muy importante y que conviene tener en cuenta es el de asegurar que el ahorro captado no se vea afectado por el proceso inflacionario que alcanza a todos los países. De esta manera es necesario garantizar rendimientos constantes que impidan que la inflación corra esos ahorros, evitando el desencanto de los ahorrantes que naturalmente habrá de producirse si ven que sus economías pierden poder adquisitivo.

Para ello es fundamental adoptar las medidas capaces de neutralizar el efecto inflacionario sobre los ahorros, además de contar con tasas de interés estables por largos períodos, que inspiren y generen confianza en los depositantes.

En mi país la adopción de la corrección monetaria, junto a la firme posición de nuestra Liga en defensa de tasas de intereses estables por largos períodos, están demostrando su eficacia en períodos inflacionarios, pues se ha logrado mantener la confianza de los ahorrantes al asegurarles una rentabilidad atractiva y una estabilidad en sus ahorros.

Es claro que cada país deberá adoptar las medidas que juzgue más adecuadas. Sin embargo, es necesario que éstas existan para que así sea posible atraer a la juventud al movimiento de Ahorro y Préstamo.

INTERVENCION DEL SR. DERICK CALDERON, DE GUATEMALA

I. — Definiciones y clases de ahorro

En todo Sistema Financiero Nacional debe existir una política orientadora de estímulo del hábito de ahorro, tanto en la población adulta como en la juventud.

Definición de Ahorro adecuado a la promoción:

"Lo que una persona gana realmente, es lo que puede ahorrar mensualmente". El ahorro está tomado como una verdadera diferencia entre los ingresos y los gastos.

Dos clases de Ahorro:

a) Ahorro compulsivo con destino determinado, por ejemplo el ahorro dedicado a la Vivienda.

b) El ahorro libre o facultativo, cuyo fin directo no se conoce, y es posible dedicarlo a la satisfacción de necesidades básicas, o recreación o a cualquier otro fin.

A nivel nacional no puede emplearse la forma de ahorro comprometido, porque deja fuera de la promoción del ahorro a grandes sectores a quienes no interesa el ahorro comprometido.

El ahorro libre o facultativo multiplica, a nivel nacional, las corrientes de ahorrantes, porque interesa a todos. Es la clase de ahorro que interesa a la juventud, que por su especial idiosin-

crasia, siempre fue partidaria de decidir por sí el destino de sus ahorros.

2.— Ahorro en la juventud

La conciencia habitual sobre el ahorro se logra a cabalidad impulsándola en los primeros años de la vida escolar.

Por esa razón es sumamente importante la creación de "BANCOS JUVENILES" organizados en los centros educativos, en forma rotativa por los alumnos que más se distinguen en cada establecimiento escolar, que tendrán a su cargo el manejo, colaboración y venta de las estampillas entre los alumnos y la entrega de los fondos que reciban se llevarán a las instituciones Bancarias, que participen en un programa previamente elaborado o directamente como corresponde a los Bancos del Niño o de la Juventud.

En todo sistema financiero nacional deben existir orientaciones, repetimos, que impulsen hacia el ahorro.

3.— El ahorro y la juventud en Guatemala

Para alcanzar éxito en la captación de ahorros de la juventud, el Banco del Niño en Guatemala está aplicando los siguientes mecanismos:

a) Actividad promocional y educativa.

Lo más importante es hacer nacer la conciencia nacional acerca del ahorro, pues cuando se utilizan elementos de competencia empresarial, para atraer mayores depósitos de ahorro, no debe dejarse en segundo plano una restringida campaña promocional, que redunde en beneficio positivo para las Instituciones Bancarias, de manera que recuperen la cantidad que hayan invertido en hacer la promoción adecuada.

Las campañas publicitarias del ahorro en la juventud deben recurrir a la particular forma de pensar de la juventud, demostrándole que aparte de los indiscutibles beneficios que pueden obtener a través del ahorro, están contribuyendo de manera efectiva al desarrollo económico y social del país.

b) Acceso a los canales de captación de ahorro.

La facilidad y comodidades que se brinde al público para depositar sus ahorros, así como para retirarlos cuando lo deseen, es un factor muy importante que incide en el comportamiento del mercado de ahorradores a nivel nacional, pero con mayor razón en los jóvenes que son generalmente afectos a las comodidades y facilidades para sus operaciones.

Los canales de captación están siempre en la capital de la República, aun las áreas rurales.

En Guatemala, los ahorros de la juventud son captados por el llamado Banco del Niño, o Departamento Nacional de Ahorro del Niño, que tiene los siguientes canales de captación de ahorros, además de los Centros educativos que lo promueven.

Operan con Departamento específico de ahorro 7 Bancos privados que prestan sus servicios con 35 sucursales y agencias, y 4 Bancos del Estado que operan con 10 sucursales y agencias para dar servicio.

El factor que incide en un comportamiento negativo, en las promociones que se emprenden, es la población indígena y más que todo la población analfabeta, que no comprende las ventajas de ahorro.

En este campo vuelve a insistirse en la ventaja de promover a la juventud que tiene más accesibilidad para principiar a ahorrar con pequeñas cantidades y en tempranas edades.

Los resultados obtenidos del análisis de una política de promoción, ha evaluado los efectos que produce la concentración de canales de captación de depósitos, indican que se beneficia la población que reside en el área de mayor concentración bancaria; porque recibe en forma directa los beneficios que ofrecen las Instituciones Financieras y por lo tanto también demostró ser el

sector más receptivo a las campañas promocionales y educativas que se han desarrollado en Guatemala.

En cuanto a la política a seguir en el interior de la República, el mercado potencial más importante, por su extensión y necesidad de ahorro, observamos resultados que difieren fundamentalmente del éxito obtenido en la ciudad capital y que son consecuencia directa de la mínima actividad bancaria, promocional y educativa que ha existido en este sector.

c) Alta Tasa de Interés Bancario.

Un incentivo de gran significación lo constituye el alza en la tasa de interés bancario, que los Bancos ofrecen en todas las formas de ahorro; pero si esta tasa se eleva en el ahorro para la juventud, es inmediata la respuesta positiva de los niveles ahorrantes para lograr que sus depósitos obtengan mayores beneficios que en otras instituciones. En los Bancos en que existe el Departamento de Ahorro, y se unen a los gastos que produce una mayor tasa de interés, que luego se ve recuperada por el volumen de ahorros, que significa siempre una mayor posibilidad de fondos disponibles para negociaciones bancarias de todo género.

d) Premios en efectivo para los Ahorrantes.

Cuando se trata de ahorrantes jóvenes, cualquier estímulo y premio resulta recomendable, porque impulsa a que los ahorrantes se vean atraídos por los incentivos y procuren en mayores cantidades ahorrar.

Los expertos han referido que aumenta el ahorro en la juventud cuando se ofrecen atractivos premios, consistentes en objetos como motocicletas, objetos deportivos, becas de estudios, etc.

e) Servicio eficiente y cordial.

Cuando se trata de ahorrantes jóvenes, se deben aumentar los factores de organización adecuada, y el tratamiento cordial y estimulante para que los ahorrantes sientan la importancia de abrir sus cuentas de ahorro.

El tratamiento respetuoso ha incidido en el aumento en cantidad y calidad de los ahorrantes.

4.— Banco del Niño en Guatemala

a) Antecedentes:

Fue organizado como un Departamento de Ahorro adscrito al Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala; la Junta Directiva del Crédito dirigía la política del Banco del Niño.

Cuenta ACTUALMENTE CON UNA OFICINA CENTRAL Y TRES UNIDADES MOVILES. Además con todos los servicios de las sucursales del Crédito Hipotecario Nacional mantienen el Departamento de Ahorro para la juventud. Cada unidad móvil tiene un costo aproximado de Q/6.000.00.

El Banco del Niño fue creado por Acuerdo Gubernativo de fecha 26 de septiembre de 1959, y es realmente un Plan dedicado a educar a la juventud del país en el hábito de ahorro y en el uso de los servicios bancarios.

Ha sido impulsado por las Escuelas Oficiales y los colegios privados. Además de impulsar el sano hábito del ahorro, inicia en el cumplimiento de responsabilidades y en el correcto manejo de fondos a los educandos de todas las edades, porque si bien es cierto que se le ha dado importancia a la niñez, también ocupa parte de la adolescencia y de la juventud.

Se utiliza un mecanismo de registro de cuenta muy sencillo que abarca en primer lugar una LIBRETA DE AHORRO.

Esta modalidad consiste en que cuando el depositante abre su cuenta de ahorro a cambio de los fondos entregados, recibe una libreta en la que, a partir del depósito inicial, se registran los movimientos de depósitos y de retiros que posteriormente efectúa cada ahorrante.

El Banco lleva la misma información que se consigna en la libreta, en TARJETAS DE CUENTA CORRIENTE, que contie-

nen la información siguiente: Nombre, apellidos, dirección del ahorrante, número de la cuenta, firma de la persona facultada para autorizar a efectuar el retiro de fondos. Además el beneficiario y cualquier otra persona responsable que firma con el menor de edad. El depósito de ahorro es tratado con la responsabilidad y seriedad de todos los depósitos bancarios, sujetos a revisión de la Superintendencia de Bancos.

Debido a estas modalidades y condiciones, ha dado muy buen resultado en el medio guatemalteco el Banco del Niño, que utiliza libreta de ahorros como su principal instrumento de captación de depósitos.

Las condiciones de los ahorrantes son las siguientes:

- a) El ahorrante debe ser menor de 14 años.
- b) Para retirar fondos de los depósitos, se requiere la aprobación de una persona responsable, quien debe firmar la libreta.

Cuando se manejan cuentas de ahorro en los centros escolares, el retiro de fondos puede hacerse con la firma responsable del Maestro que corresponde.

Cuadro número uno

Ahorro de la juventud en el Banco del Niño

Monto de capital ahorrado en Quetzales

Año	Número de cuentas	Monto del ahorro	Promedio de Cuenta
1963	145.968	Q. 32.100	220
1972	322.050	Q. 211.500	688
1973	447.123	Q. 261.500	627
1975	830.000	Q. 1.700.000	985

El cuadro indica que existe un proceso de crecimiento del ahorro en el Banco del Niño y que cada año se abren cuentas entre los escolares y jóvenes.

Naturalmente el número de cuentas y sus correspondientes montos se encuentran localizadas en la capital, y muy pocas en los Departamentos del interior.

Un aspecto sumamente importante desde el punto de vista del ahorro, en general, es que durante los últimos dos años, 1974 y 1975, aparecen los DEPOSITOS A LARGO PLAZO, contándose hasta la fecha con 3.000 cuentas de ahorro a largo plazo, en el Banco del Niño, lo cual representa el convencimiento de la finalidad capitalizadora del ahorro.

Si en la juventud del momento se fomenta el hábito del ahorro, sin que se disponga de él haciendo constantes retiros, se tiene la posibilidad de la capitalización familiar, y éstas en unificación dan por resultado la capitalización nacional.

5.- Recomendaciones de la XII Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.

a) Para inculcar y fomentar el hábito del ahorro a toda la población y en especial en la juventud, se requiere la colaboración del Estado, de la Banca Central y de las Instituciones vinculadas al proceso de captación de depósitos. No podrá acentuarse una conciencia nacional acerca del ahorro, especialmente en la juventud, si los gobiernos y las instituciones financieras de cada país no hacen de este propósito un objetivo común.

b) Para estimular y satisfacer las plurales motivaciones que inducen a la población a ahorrar, es necesario que en cada país se desarrollen programas de carácter promocional y educativo acorde con las características de cada mercado en particular.

c) Los programas promocionales y educativos deben diseñarse a nivel institucional y su ejecución ser coordinada por un organismo "ad hoc", el cual también tendrá a su cargo evaluar periódicamente los resultados alcanzados para ir mejorando, con base en las experiencias que se obtengan, los enfoques que convenga dar a sus futuras campañas.

d) La ejecución y difusión de los programas promocionales y educativos deben ser financiadas en cada país con el copatrocinio de las instituciones vinculadas al proceso de captación de depósitos y de la Banca Central, a efecto de que de esta manera pueda contarse con un adecuado respaldo económico que, sin resultar oneroso para cada institución individualmente considerada, permita fomentar con la eficiencia y durante el tiempo necesario el hábito del ahorro a nivel nacional.

6.- Observaciones de los dirigentes del Banco del Niño

Al acercarnos a los jefes dirigentes del Banco del Niño, recibimos informaciones muy importantes que nos indican que es un éxito, y entre las observaciones principales están las siguientes:

a) Los fondos que se han recaudado por medio del Ahorro de la Juventud, se han canalizado para préstamos a 5 años plazo, destinados a la construcción y reconstrucción de viviendas.

b) Los intereses que se cobran por los préstamos mencionados, se incorporan al Departamento de Ahorros del Banco del Niño, incrementando los rubros de capital, destinado a los préstamos.

c) Cada día se afianza más la forma de promoción realizada desde la fundación del Banco, que es la de visitar los Centros Educativos tanto del sector público como del privado, para que los estudiantes participen en el ahorro especializado.

d) El plan de conceder incentivos muy objetivos para promover el aumento de ahorros directos provenientes de la juventud, se ha continuado, por el éxito que representa. Los premios otorgados son Becas rifadas entre los ahorrantes, que más fondos hayan depositado, dependiendo de los fondos que hayan logrado depositar y del tiempo que afianzan en sus cuentas de ahorro.

e) Con premios colaterales, se otorgan constantemente obsequios útiles, como implementos deportivos, motocicletas, equipo escolar, y otros que atraen la atención de la juventud.

7.- Recomendaciones del FHA a la XIV Conferencia

a) Se recomienda incrementar la actividad del Ahorro en la juventud, ampliando los Bancos Juveniles en los centros escolares, para que sean operados en forma rotativa por los alumnos que más se destaquen en cada establecimiento escolar, y que tengan a su cargo el manejo de las cuentas de ahorro.

b) Es recomendable que tanto los programas que se desarrollen como las experiencias que se obtengan, puedan ser intercambiadas a nivel regional.

INTERVENCION DEL SR. VICENTE GONZALEZ, DE REPUBLICA DOMINICANA.

Me cabe la honra de representar a mi país en este panel, en el cual se expondrá el primer tema del temario básico de esta XIV Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo, que tiene como sede esta hermosa y pujante ciudad, cuya tradicional hospitalidad constituye un elemento efectivo que nos une de forma especial, dentro del marco de la solidaridad interamericana.

En la consecución de los fines y objetivos que han inspirado la creación de los Sistemas de cada país, que conforman hoy día la individualidad denominada Sistema Interamericano de Ahorro y Préstamo, ha sido necesario en cada caso, por su carácter creador de una novedosa corriente financiera, recurrir a diversos medios que aseguren el mayor éxito de los mismos, dentro de la problemática socio-económica que caracteriza a la mayor parte de los países de nuestro Continente.

Sin embargo, en la multiplicidad de los medios e instrumentos

utilizados para lograr una cada vez más exitosa gestión del Ahorro y Préstamo, existe una gran variedad que aún no ha sido tomada en consideración por la mayor parte de nuestros Sistemas Nacionales, dentro de sus actividades de promoción institucional, tanto en el sector público, como en el sector privado. De ahí, que cuando recibí el temario de esta Conferencia y observé que en el mismo sería debatido un tema de tanta trascendencia y actualidad, como el que se plantea en este momento, sentí la profunda satisfacción de quien ve cumplida la vieja aspiración, de que nuestros Sistemas de Ahorro y Préstamo tomen en consideración, la gran significación de los sectores juveniles en la conformación de la población de este Continente. Por primera vez en este tipo de evento, se abriría un foro de discusión en torno al rol de la juventud en Ahorro y Préstamo y el papel de este instrumento de comprobada eficacia para asegurar a nuestras nuevas generaciones un mañana mejor.

Un Continente como el nuestro, donde el período de duplicación de la población se verá reducido apenas a 25 años según los estimados, con un sector poblacional de menos de 24 años de edad, del orden del 61% de la población total y habida cuenta de las grandes corrientes migratorias hacia nuestros principales centros urbanos, nos coloca en la impostergable necesidad, de dedicar una atención preferente a las inquietudes de nuestra juventud, cuyos rasgos anímicos por su diversidad y variedad demandan una especial consideración en el contexto de nuestros programas operativos, como ingrediente esencial, de un acercamiento sistemático hacia ese sector social notablemente mayoritario.

Cabe hacer en especial una sugerencia, que me parece fundamental para el inicio de esa corriente de interrelación con la juventud, de ostensible necesidad para nuestros Sistemas en el momento que nos corresponde vivir en la actualidad.

Que la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo, dentro de los planes de asistencia técnica a los Sistemas de Ahorro y Préstamo para el año que recién se inicia, en coordinación con las Ligas o Federaciones de Asociaciones y los Organismos Centrales; patrocine programas tendientes a promover una mayor relación con la juventud, mediante la implementación de mecanismos de divulgación adecuados a su idiosincrasia típica, cuyos rasgos principales parecen ser comunes en todos los países de América Latina.

Ese programa a desarrollarse en los países que así lo soliciten, podría consistir, tal como lo ha programado la Unión para este año, en ciclos de charlas, conferencias etc., a cargo de destacadas personalidades del Ahorro y Préstamo Interamericano, a ser ofrecidas en Universidades, Centros Educativos de alto nivel, Organizaciones y Clubes de juventud, en las cuales sean enfocadas las virtudes del Ahorro y Préstamo como organización financiera y de servicio a la comunidad, divulgando a la vez, los logros alcanzados a nivel Continental, como fórmula demostrativa de que constituimos un verdadero Sistema de Sistemas.

Por otra parte, que cada Sistema en particular, oriente también sus medios de comunicación hacia objetivos similares dentro de otros sectores de nuestra juventud. Debo puntualizar en ese aspecto además, el papel que pueden desarrollar los Institutos de Ahorro y Préstamo, en la divulgación de la filosofía que ha inspirado la creación de cada uno de nuestros Sistemas Nacionales.

Cuando divulgamos el Ahorro y Préstamo a grupos juveniles, es obvio, que estamos dando un paso de positivo acercamiento hacia ese núcleo social, a la vez que alcanzando diversas metas con un solo y único esfuerzo. Primero creamos conciencia de nuestros servicios en un gran sector de la población, constituido fundamentalmente por sujetos potenciales de crédito y ahorro; segundo, creamos con ello una nueva inquietud que de seguro será divulgada a sectores cada vez más amplios; y tercero, contribuimos a afianzar su confianza en el porvenir, demostrándoles que las ac-

tuales generaciones que dirigen y orientan el Ahorro y Préstamo, sienten una profunda sensibilidad por los problemas habitacionales del presente y del futuro, que como es lógico, atañen en forma directa a nuestra juventud de hoy.

Pocos son los Sistemas, según creo, que se han dedicado al estudio y a la implementación de mecanismos tendientes a aumentar su relación con la juventud. Particularmente contamos con una modesta experiencia en ese tipo de actividad, resultado más bien de la improvisación, de un esfuerzo aislado y en especial de una programación sumamente simple. Creo que ha sido precisamente Venezuela, el país de América Latina, que ha compilado una experiencia más extensa en este interesante aspecto del temario básico de esta Conferencia, habiendo realizado con éxito programas de Ahorro en escuelas y centros de enseñanzas; por este motivo, desearía que los colegas venezolanos, nos hicieran partícipes de sus experiencias sobre ese asunto, lo que sería un significativo aporte al debate del tema, a través de las comisiones de trabajo correspondientes y del plenario final.

Fijemos, pues, nuestra atención en el propósito de crear un fuerte e indisoluble lazo de intercolaboración con nuestra juventud, que plena de inquietudes, aguarda impaciente que le demostremos que nuestros Sistemas constituyen un real y eficaz instrumento, capaz de asegurar un mañana a esas nuevas generaciones.

Recordemos, que Ahorro y Préstamo es un instrumento del presente y para el futuro, y sólo nuestra relación con la juventud, dada nuestra conformación demográfica, podrá conducirnos a detectar las variables del momento que nos ha correspondido vivir; así como a impulsar las empresas que sean necesarias para el futuro de nuestros Sistemas, posibilitando a la vez una mejor identificación con las aspiraciones de la comunidad en general.

TERCERA SESION PLENARIA

Martes 9 de Marzo, 9.00 A.M.

TEMA B: "PLANIFICACION PROSPECTIVA"

DOCUMENTO DE TRABAJO PREPARADO POR LA SECRETARIA GENERAL DE LA UNION INTERAMERICANA DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA.

1.— La planificación desempeña un rol de indiscutible beneficio y necesidad en un Sistema de Ahorro y Préstamo. La naturaleza misma de las operaciones que están a su cargo: el ahorro, por una parte, que requiere de ciertos flujos y reflujos debidamente previstos y previsibles; y los créditos, por la otra, que por la misma función que se cumple, se alargan en su recuperación por períodos de años y decenas de años, exigen que cada paso que se da y cada decisión que se adopte, se encuadren en un esquema debidamente planificado.

De esta manera, las necesidades de planificación, que se dan naturalmente en cualquier empresa, organización y aun en cualquier individuo, se dan en un grado aún mucho más imperioso en ahorro y préstamo y en financiamiento habitacional.

2.— Se ha distinguido, en cuanto a planificación se refiere, entre aquellas que corresponde efectuar a nivel interno de una Entidad de Ahorro y Préstamo de primer grado y en aquella otra que guarda relación con el Sistema Nacional globalmente considerado. La planificación debe existir naturalmente en ambos niveles, teniendo cada uno de ellos sus propias características y objetivos.

Por otra parte, teniendo en consideración que los recursos que manejan los Sistemas no sólo provienen de los ahorros que captan

o de la recuperación de los créditos que han otorgado, sino que también tienen su origen en operaciones relacionadas con la situación financiera general de la Nación —captación de ahorros, inversiones, mercados secundarios— y con fuentes exógenas, como son las inversiones externas y los préstamos extranjeros, la planificación debe también tener en consideración estos otros factores, que la obligarán a considerar aspectos de la macroeconomía nacional y de la situación financiera internacional.

Mal podría así suponerse que Ahorro y Préstamo es una isla dentro de los contextos nacionales, así como tampoco procedería olvidar que su desarrollo debe armonizarse con las otras muchas y variadas actividades del quehacer económico y social, representativas también de apremiantes necesidades que exigen también soluciones.

3.— Los solos aspectos enunciados harían del tema “planificación” una materia compleja. La comprensión de que así efectivamente lo es y que, al mismo tiempo, constituye un ineludible deber efectuarla correctamente, lo demuestran las numerosas conclusiones de Conferencias anteriores que han tocado esta materia, llamando la atención de las Entidades y de los Sistemas hacia la previsión de su desarrollo.

Nadie podría poner en tela de juicio que en los Sistemas pueda darse la improvisación. No es posible en ellos arreglar ninguna carga en el camino ni pueden las resoluciones de hoy dejar de tener en consideración las alternativas a que pueden verse expuestas más adelante. Los fenómenos de sobreliquidez o de falta de liquidez sólo pueden ser afrontados con el mínimo de daño, cuando la planificación ha sido efectiva. La expansión de las operaciones no se convierte en fuente de regresión sino de progreso, cuando se ha planificado adecuada y oportunamente la ruta que se va a seguir.



Durante una de las Comisiones de trabajo.

Tampoco nadie podría pretender que en financiamiento habitacional bastaría con una planificación de corto plazo. Es obvio que la índole de las operaciones exige una planificación concordante con los plazos de las mismas. Resulta, así, que en financiamiento de viviendas será muchas veces una planificación de corto o mediano plazo la que, en términos tradicionales aplicables a empresas de otra estructura y finalidad, podría ser calificada de largo término. A su vez, esto mismo plantea que en ahorro y préstamo la planificación de largo plazo sea realmente de un plazo muy prolongado, que excederá a los términos promedios de las carteras hipotecarias y que obligará a proyectar resultados a sobre veinte años con facilidad.

4.— Fundado en lo expuesto, en la indispensable proyección en el tiempo, en lo ineludible de prever y planificar, la XIV Conferencia Interamericana ha querido poner un acento especial en

un carácter o cualidad adicional que debe tener la planificación en los Sistemas de Ahorro y Préstamo. Tal carácter es el de “prospectiva”.

Los análisis prospectivos han merecido un creciente interés en los últimos tiempos. Se ha tratado con ellos de examinar el presente teniendo en cuenta las transformaciones que se experimentarán en el futuro, los grandes cambios que alterarán los presupuestos con que actualmente puede observarse la realidad.

Como la proyección de las tendencias que afectan a muchos fenómenos actuales muestran grandes cambios en ellos por influencia de tales tendencias, resulta que estos análisis cobran una singular importancia y se extienden a las más variadas áreas del quehacer industrial, técnico, comercial, etc.

5.— Ya la Unión Interamericana había hecho referencia a esta fenomenología, al llamar la atención en la XII Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo acerca de las variables del mañana, recogiendo las conclusiones de las investigaciones practicadas por el Club de Roma y que mostraban la variabilidad a que se veía expuesta la producción de bienes minerales, alimenticios, la capacidad productiva de la tierra, así como las alteraciones que se preveían en el medio ambiente y en los efectos derivados del uso por el hombre de bienes y servicios.

6.— Sin embargo, una efectiva actitud prospectiva, una cualidad prospectiva, no se limita ni contenta a la mera constatación de las características vigentes y a un simple examen de las tendencias que las afectan y que las proyectan hacia resultados de nueva variabilidad. No se constriñe a estos exámenes, sino que los usa sólo para extraer de ellos elementos referenciales.

La cualidad prospectiva hace que del conocimiento del presente y de la previsión que resulta para el porvenir, se procure efectuar hoy tales actos y adoptar hoy tales medidas, que permitan que ese futuro no se dé como matemáticamente podría resultar de la simple proyección de las tendencias, sino que, por el contrario, se conforme y se configure de acuerdo con los propósitos y anhelos que parecen los más adecuados y justos para el bienestar que se procura o para la realización de esos mismos anhelos.

Una cualidad prospectiva no conduce a ser pasivo, no lleva a aceptar con fatal resignación el determinismo de tendencias que se aceptan como irreversibles. Al revés, motiva un gesto eminentemente activo y retador que, lejos de arredrarse por los resultados que parecen venir, viene a fijar sus propias metas para el futuro y a adoptar hoy las medidas necesarias para que ese futuro sea lo que se anhela, a pesar de las variables que inexorablemente se van a producir, pero que van a ser matizadas ahora por la gestión que desde hoy mismo se va a llevar a cabo. Para ello, será necesario conocer al máximo las alternativas del futuro, situarse exactamente en ellas prospectivamente, pero para influir desde esa posición en una justa orientación del presente.

7.— Para los Sistemas de Ahorro y Préstamo, una planificación prospectiva es especialmente necesaria. Por la misma extensión de sus actos en el tiempo, por su acción en una población de explosivo crecimiento, por su relación con las necesidades de vivienda, por su conexión con técnicas de edificación, por su trato permanente con las motivaciones humanas, por su participación en el contexto nacional e internacional, los Sistemas precisan disponer de un conocimiento oportuno e íntegro de las alternativas, de las proyecciones y de las tendencias.

Resulta para ellos en extremo importante situarse en el futuro para, con esa visión, adoptar las medidas adecuadas hoy y no pagar más adelante el precio de una planificación falsa.

8.— Hay elementos que ya se conocen que, respecto a las tareas de financiamiento habitacional, acusan una indispensable transformación en un tiempo que no será más largo que el de un crédito para vivienda de un sector de clase media baja.

Sabemos que la población latinoamericana no será la de hoy en

los años que vienen. Ya aludíamos en el punto 2.1. de este documento a la variable composición poblacional.

Sabemos que las necesidades de vivienda presentan un incremento extraordinario, a pesar de la obra que actualmente se ejecuta y que no alcanza a detener el déficit acumulado en la actualidad.

Considerando tan solo para 25 años más una población latinoamericana de 600 millones de habitantes y una construcción de sólo 5 viviendas por cada 1.000 habitantes —que constituye un índice marcadamente bajo y equivalente a sólo un 50% de lo que constituye un porcentual satisfactorio—, estaríanse construyendo 3.000.000 de viviendas por año, que dista mucho de los índices actuales y que no alcanza a atender en nada el déficit ni la obsolescencia de viviendas.

Dable es suponer que en los próximos 25 años se experimentará una profunda revolución en las técnicas constructivas, para alterar el concepto de vivienda tradicional que hoy se tiene y conforme al cual se construye.

Lógico es admitir que la disminución de la brecha entre los costos de una vivienda y los ingresos de los que la necesitan, no podrá seguir efectuándose a costa de reducir la superficie de la casa hasta convertirla en un espacio tanto o más indigno que la carencia de ella.

Las garantías hipotecarias, los financiamientos y construcciones de casas urbanas individuales, las modalidades de las operaciones de financiamiento, las relaciones financieras con otros institutos o agentes, la situación de los sistemas dentro de los contextos nacionales ¿no es dable suponer, sin más elementos de consideración, que tendrán una variabilidad apreciable en los nuevos contextos del año 2.000, en 25 años más?

9. — La planificación de los Sistemas como tales y las de las Entidades como integrantes de los mismos, no podrían cerrar los ojos a esta variabilidad. Pero, si bien no pueden cerrarlos, tampoco es su solución simplemente abrirlos para captar las diferencias que deberán afrontar.

Lo que se precisa es justamente esa planificación con esa actitud prospectiva a que antes se hacía mención. Esto es, actuar hoy con una posición de mañana para conseguir con las informaciones disponibles de realidades y tendencias, que las medidas adoptadas ahora conduzcan efectivamente a que ese mañana se conforme de acuerdo con los propósitos que se desea ver alcanzados.

Será, por lo mismo, indispensable, que los Sistemas definan sus propios propósitos y metas; que procedan a explorar e investigar para conocer los obstáculos que la concreción de esos anhelos puede traer aparejados; que planifiquen con todos esos elementos para revertir las tendencias que no se desean y para conquistar los resultados que sí se quieren.

10. — El Ministro de Hacienda de Brasil, Henrique Simonsen, en su ensayo "Brasil 2.001", indicaba que si uno acepta simplemente las tendencias llega a visiones apocalípticas que más aplastan que estimulan. Lo importante para él era luchar por que esas tendencias fueran alteradas y se consiguiera, en vez del apocalipsis, un nuevo resultado positivo.

Eso es lo que corresponde a cada área y a ahorro y préstamo en particular.

Esta Conferencia deberá llamar a una planificación prospectiva, crear la conciencia de su necesidad, estimular la investigación y el conocimiento necesario para ello, fomentar la precisión de las metas que se desean alcanzar y alentar las estrategias que desde hoy se deben aplicar para ganar el mañana.

11. — Ahorro y Préstamo pasó ya su etapa de preparación donde posiblemente cabían cuotas de improvisaciones y errores de partida. Hoy le corresponde acrecentar fuertemente su técnica, ya que la indispensable productividad de los recursos y la comple-

jidad de los elementos que debe coordinar, le impiden toda pérdida de tiempo o de esfuerzo, así como todo error.

Es el momento de trazar nuevas estrategias, ajustadas no ya a los tiempos presentes sino a los requerimientos de un futuro diferente y dramáticamente inmediato.

INTERVENCION DEL SEÑOR OCTAVIO MARFAN J., DE CHILE.

La planificación en un sistema de ahorro y préstamo tiene, por una parte, que envolver en su mirada hacia el futuro, tanto los intereses como las políticas del sector estatal y del sector privado. El primero representado por los organismos centrales de ahorro y préstamo y el segundo por las asociaciones propiamente tales. A su vez, esta planificación no puede ser ajena a la planificación propia del país en el cual se plantea un modelo y, finalmente, y yendo aún más al detalle, debe estar plenamente imbuída de una planificación específica desde el punto de vista financiero y en el contexto habitacional y urbano respectivo.

Si la planificación propia de una asociación o de un sistema de ahorro y préstamo no está integrada a un contexto general y nacional, corre el seguro riesgo de desvincularse de realidades que son superiores a su propia dinámica.

Como a su vez, los Estados están expuestos periódicamente a cambios en su línea financiera y en su política habitacional, dándole mayor o menor énfasis a la construcción de viviendas, no resulta fácil planificar en forma prospectiva si aceptamos que la única definición que aparece en el diccionario con alguna relación al tema es la que dice que prospección es "la búsqueda de mercancías o clientes".

Queremos entender, entonces, que lo que pretendemos es buscar una optimización del modelo planificador, asumiendo todo el riesgo que proviene del hecho de que la operatoria en préstamos para la vivienda tiene que ser en créditos a largo plazo.

A fin de adelantar, entonces, por un camino positivo, resulta indispensable que las fórmulas planificadoras, para que representen una prospección válida, tengan dentro de sí la suficiente flexibilidad como para adecuarse a cada realidad, evitando que se creen canales que a la postre resulten rígidos y den paso a una predominancia de la planificación estatal. Parecería, por tanto, necesaria la creación de organismos planificadores que estén integrados mayoritariamente por representantes de los sectores privados, tanto financieros como habitacionales y, específicamente, de las asociaciones de ahorro y préstamo.

La privacidad, si no total por lo menos mayoritariamente en este o estos organismos planificadores de un sistema de ahorro y préstamo, resulta como una condición previa a la formulación de cualquier modelo, sobre todo si éste ha de ser prospectivo.

Lo anterior no resulta fácil, si se tiene en cuenta que la política habitacional y su financiamiento aparecen siempre como líneas destacadas dentro de las propias políticas de los gobiernos.

El Estado debe hacer fe entonces en la calidad de la iniciativa privada, no para dejarla absolutamente suelta sino para darle todo el aporte de su apoyo siempre que ésta no se convierta en un sistema aislado de la realidad nacional.

Una demostración de lo que se puede avanzar ya no sólo en el campo nacional sino en el multinacional, lo constituye la realidad del BIAPE, organismo en el cual se funden y confunden criterios de diversos estados con opiniones de entidades privadas en la búsqueda común de una solución financiera armónica a los problemas habitacionales de América.

Dentro de todo lo conceptual que encierra el término planificación, esta Conferencia ha querido adjetivarla con la calificación de prospectiva, buscando proyectar el presente dentro de los grandes cambios que pueden ser previstos para un futuro aceptable.

Si es ya difícil planificar con elementos conocidos, ya que ello exige obtener una organización y una proyección eficiente de estos elementos, mucho más difícil resulta aún proyectar con presupuestos hasta cierto punto imponderables, ya que la aparición de cualquier técnica, por ejemplo, que no haya sido mensurada debidamente, puede modificar sustancialmente la línea de proyección y por tanto la de la planificación prospectiva.

De esta manera, y muy bien lo enfatiza el documento de la Secretaría General de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, es indispensable que del conocimiento del presente y de la realidad previsible del futuro, se deriven líneas lo suficientemente flexibles como para adecuarse a cualquier circunstancia, manteniendo premisas fundamentales como son las que derivan de la justicia que significa el procurar bienestar para la comunidad en una de sus exigencias conaturales, como es el derecho a una vivienda en consonancia con la dignidad del hombre. A la vez, resulta indispensable que la solución sea suficiente en cantidad, para no dejar así postergadas a las grandes masas humanas que hoy día multiplicadas por la explosión demográfica, quedan del todo ajenas a la satisfacción de su imperiosa necesidad habitacional.

No hay duda de que en un problema tan extendido como es el de la carencia habitacional en el mundo y dentro de éste en forma muy destacada dentro de Latinoamérica, el Estado debe atender los aspectos de la vivienda mínima por la vía subsidiaria. Pero resta una inmensa masa que puede encontrar solución y en la práctica la encuentra a través del ahorro en nuestro sistema. Sin embargo, para que éste resulte cuantitativa y cualitativamente aceptable y a un costo razonable, se requiere de delineaciones conjuntas a fin de no dejar al arbitrio de iniciativas anárquicas la solución de un problema tan vital.

La integración de políticas y la suma de esfuerzos financieros sólo se pueden lograr así a través de organismos que estén por encima de los intereses particulares, que tengan una capacidad de decisión suficientemente aplicable y que cuenten con los medios financieros o los canales para obtenerlos de modo que toda esa labor pueda transformarse en una realidad.

Son estos organismos y, ojalá delineando caminos comunes, los que deben prospectar la planificación, para lo cual a su vez deben ser alimentados de una información cabal respecto de alternativas y tendencias, la que debe ser entregada por los propios entes que integran estos organismos. Sin esta información que, obtenida en forma oportuna y eficiente permite planificar dentro de lineamientos veraces, ninguna organización planificadora podría llevar a cabo con éxito su labor.

Hay ya alguna información que nos deja prever para América Latina una población de 600 millones de habitantes en el año 2.000, con una construcción máxima de sólo 5 viviendas nuevas por cada 1.000 habitantes. Esto significa deteriorar aún más los índices actuales.

El informe de la Secretaría General de la Unión nos adelanta un antecedente que es válidamente optimista al decir que en ese mismo lapso, que va hasta el año 2.000, se realizará necesariamente una verdadera revolución para modificar las técnicas de construcción y de urbanismo, sustituyendo un concepto tradicional de vivienda por otro que permita acortar la brecha entre los costos habitacionales y los ingresos de los usuarios. Esto sólo puede lograrse a la luz de los antecedentes que hoy día tenemos a través de la reducción de la superficie de la vivienda, adecuando científicamente su distribución a las necesidades propias de sus ocupantes.

Otro elemento previsible es el de que se logren mejores canales de financiamiento para multiplicar el ahorro destinado a la vivienda.

Una planificación prospectiva sólo es posible si se toman en cuenta entre otros los fundamentales antecedentes antes señala-

dos, fijándolos en el presente y proyectándolos hacia el futuro. Los sistemas de ahorro y préstamo, a su vez, deberán definir sus ámbitos de logros y delinear sus políticas, tomando en cuenta en forma primordial antecedentes como los antes señalados. Ello les permitirá enfrentar con alguna expectativa de éxito el grave desafío que significa la falta de una vivienda digna en un mundo cuyas masas exigen cada vez y con más razón una justicia mínima a su calidad de hombres.

Si las tendencias actuales son abiertamente pesimistas, como le dijo alguna vez el Ministro de Hacienda del Brasil, Sr. Simonsen, y lo acota el documento preparado por la Secretaría de la Unión Interamericana para la actual Conferencia, es indispensable luchar en forma mancomunada para modificar esas líneas y dirigir las hacia un resultado positivo. Esta afirmación última también es aceptada por el Sr. Simonsen y por la Unión Interamericana.

Resulta alentador comprobar que la idea de planificar en nuestro sistema cada día se abre más paso y que nuevamente ha sido incluida como tema específico dentro de un tema genérico que se ha intitulado "Ahorro y Préstamo. Instrumento para un mejor mañana".

Sólo restaría para estar seguros de que andamos por la buena senda, que grabemos con caracteres de fuego la sentencia que pronunció en su intervención en la Primera Sesión Plenaria de esta Conferencia nuestro Secretario General, Sr. Ricardo García, cuando nos dijo: "hemos hecho mucho, pero siempre es poco. Podemos hacer mucho más, mucho mejor y todo ello juntos".

INTERVENCION DEL SEÑOR ROBERTO COSSAMER, DE COSTA RICA

Ya que uno de los objetivos fundamentales de esta Conferencia es el de permitir un amplio intercambio de conocimientos y experiencias entre dirigentes de los Sistemas de Ahorro y Préstamo americanos, he querido destacar la experiencia de Costa Rica en relación con la idea central básica que caracteriza los temas 3 y 4 de este evento, a saber, "la necesidad de inducir desde Ahorro y Préstamo una oferta de viviendas que se corresponda tanto con su potencial crediticio como con los requerimientos reales de sus asociados, todo lo cual presupone, así para las instituciones del sector público de Ahorro y Préstamo, como para las instituciones privadas de base, la necesidad de otear con profundidad el futuro mediato".

Cuando hace pocos años (cinco aproximadamente) el Sistema de Ahorro y Préstamo de Costa Rica inició su operación no obstante que no contaba con grandes cantidades de recursos financieros, topó con serias dificultades para generar créditos hipotecarios que no fueran originados en casas construidas en lotes aislados sino en conjuntos habitacionales que le facilitarían producir algún volumen hipotecario de importancia. El análisis de la situación imperante en ese entonces nos llevó a determinar que las empresas constructoras, tanto por la falta en el país de un mecanismo financiero como Ahorro y Préstamo, que da plazos largos con aportes bajos a los compradores de viviendas, como por la creencia de que en vivienda de bajo costo no se podían posiblemente obtener buenas utilidades, estaban dedicadas a la construcción de instalaciones industriales, edificios comerciales, obras estatales y viviendas de familias ricas.

Tanto de parte de la Caja Central como de las Mutuales, demandó gran esfuerzo lograr interesar a las compañías constructoras establecidas en el desarrollo de proyectos habitacionales para la clientela de Ahorro y Préstamo y que comprendieran que en ese tipo de desarrollos podrían encontrar iguales o mejores incentivos económicos que retribuyeran su esfuerzo empresarial, como lo lograban en otro tipo de actividades constructivas. Poco a poco esta posición temerosa y de cautela fue cambiando, algunos constructores establecidos empezaron a desarrollar pro-

yectos habitacionales, tuvieron retribuciones satisfactorias, se llevó a cabo un abrir de ojos de otros empresarios potenciales que se incorporaron al proceso y se produjo al poco tiempo de operar Ahorro y Préstamo, una satisfactoria oferta de vivienda.

Desde sus comienzos el Sistema Costarricense se nutrió con unos pocos fondos de capital semilla provistos por AID y el Gobierno de Costa Rica en un esfuerzo conjunto; por fondos del programa de inversiones garantizadas obtenidos a través del Banco Centroamericano de Integración Económica, los cuales se logran mediante la venta de hipotecas elegibles generadas por las entidades de ahorro y préstamo (por cierto porcentaje de su valor nominal) y, finalmente además de los ahorros captados, por un mercado secundario de hipotecas que comenzó a florecer con éxito y que aparte de permitir cubrir el porcentaje de las hipotecas elegibles que deja sin comprar el Banco Centroamericano, permitía generar créditos hipotecarios adicionales.

Aparte del problema inicial señalado, marchó el Sistema en sus tres primeros años con una sana y equilibrada armonía entre oferta y demanda de viviendas y la capacidad financiera de unirlos.

Sin embargo, en un momento dado, vino el disloque. Se produjo la crisis financiera internacional que puso el costo del dinero por las nubes.

Dependiendo tanto el Sistema de Costa Rica en sus años formativos del financiamiento externo, la continuidad de recursos que robustecía y alentaba la oferta de viviendas se perdió. Otras instituciones costarricenses captadoras de recursos aumentaron sus incentivos por concepto de intereses, vino una cruda competencia y el mercado secundario declinó. Nos encontramos en 1974.

Esta conjunción de factores negativos puso en problemas a los desarrolladores de conjuntos habitacionales en marcha; se produjo algo de desocupación en industrias de casas y de hecho, proyectos en proceso de gestación, se desalentaron.

Innumerables esfuerzos de la Caja Central y de las Mutuales, apoyados por el Gobierno de Costa Rica y por el Banco Central que habían venido viendo en el Sistema un mecanismo eficiente y una gran labor social realizada, atenuaron los efectos de receso proveyendo ayudas de emergencia.

La actividad a buen vapor en 1975 se reinició avanzado el año, o sea un poco tardíamente, al normalizarse en algo la situación de tasas de interés internas, producto lógicamente de la normalización externa que luego vino. Nuevamente el Sistema volvió por sus fueros; los desarrolladores se alentaron una vez más y el año 1975 concluyó con más gloria que pena. Ahora el 76 lo vemos con cierto optimismo.

No obstante lo anterior, variaciones estacionales tan drásticas y serias en un lapso tan corto nos han puesto sobre aviso; nos han hecho más cautelosos; nos han obligado a investigar y analizar más y a improvisar menos.

Se nos puso en evidencia, como nunca, que nuestra actividad era una frágil embarcación agitada por un mar compuesto de impredecibles elementos tales como los aumentos en los precios de los materiales de construcción, el costo del dinero, las disminuciones en el ingreso real de los jefes de familia, producto de la inflación; las variaciones demográficas, los obstáculos en la obtención de recursos financieros, la política gubernamental, los entramamientos burocráticos de las instituciones que otorgan permisos, la falta de sensibilidad social de algunos núcleos urbanos exclusivos y sus dirigentes, etc.

¿Qué acciones, pues, creemos convenientes y qué se nos ha recomendado para lograr marchar con más o menos inmunidad por ese camino plagado de variables, de impredecibles consecuencias hacia un equilibrio satisfactorio? Veamos, aclarando que muchas son cuestiones por hacer y por lo mismo no son implantables de inmediato.

1) Tratar de robustecer a las compañías financieras pequeñas y medianas mediante ayudas financieras adecuadas.

2) Evaluando que no vaya en detrimento de otras cosas (aumento del costo social, por ejemplo) tratar de lograr un mayor empleo de maquinaria y equipo para conseguir los beneficios de la tecnificación.

3) Esforzarse por buscar cierta homogenización de los materiales de construcción en medidas, calidad y forma que le permitan a las empresas que los producen ciertas economías de escala.

4) Controlar la especulación en tierra y materiales de construcción que primordialmente afectan al pequeño productor y a los compradores de viviendas de más bajos ingresos.

5) Investigar más buscando nuevas tecnologías que se adecúen a los materiales producidos localmente.

6) Eliminar escollos burocráticos y pasos e intervención innecesaria de instituciones que demoran los trámites de permisos.

7) Contribuir a simplificar los mecanismos financieros tanto de obtención de recursos como de colocación.

8) Simplificar documentos de crédito y procesos de formalización de préstamos.

9) Tratar de lograr la comprensión de las instituciones financieras para no atar tanto las condiciones de obtención y destino de fondos, ya que es muy claro el celo con que Ahorro y Préstamo cumple su función social.

10) Llevar un control centralizado en alguna institución pública o privada, vinculada con la vivienda que permita comprobar los precios y si fuera del caso establecer índices de costos.

11) Crear tarifas preferenciales por honorarios profesionales para viviendas de bajo costo.

12) Formar conciencia a nivel gubernamental a fin de que se permita que los títulos hipotecarios que emitan los Sistemas de Ahorro y Préstamo gocen de incentivos que faciliten el desarrollo de mercados secundarios de hipotecas, a fin de eliminar en algunos países en vías de desarrollo, hasta donde sea posible, la dependencia del financiamiento externo, pues el cauce de ese río tarde o temprano o disminuirá o se secará.

13) A fin de eliminar las variaciones estacionales que sufre la industria de la construcción, en este caso por cambios de la demanda, tratar de hacer conciencia para que tanto las fuentes locales como externas financiadoras de recursos para la actividad de vivienda, permitan flexibilidades a fin de que se favorezca no sólo a estratos medios sino también a los de menores ingresos.

INTERVENCION DEL SEÑOR VICTOR CASTRO MUÑOZ, DE PERU

En las últimas tres décadas aproximadamente la planificación, como instrumento de desarrollo económico y social, ha adquirido significativa importancia en la mayor parte de nuestros países. A nivel de nuestros sistemas de ahorro y préstamo para vivienda se observa, igualmente, de los temarios propuestos en las reuniones anuales, una manifestación permanente por racionalizar la actividad que desarrolla el sistema de ahorro y préstamo para vivienda.

Innegablemente, la planificación constituye un elemento útil para el desarrollo de cualquier actividad y el logro de las metas y objetivos propuestos; sin embargo, el examen que estimamos debe realizarse como etapa previa a la prospección, debe orientarse a analizar los resultados de las formas o sistemas de planificación que se puedan haber empleado.

Esta evaluación sobre los sistemas de planificación tal vez anote que las mayores dificultades se dan en el campo del financiamiento y en las áreas relacionadas con la divulgación y ejecución del plan respectivo. En el primer caso, es muy corriente

observar una divergencia casi total entre las entidades que tienen a su cargo el establecimiento de las metas reales y las que deciden sobre el desarrollo del sistema de financiamiento, defecto éste que, o bien origina retraso en el desarrollo de las actividades, o bien incide en ciertas desviaciones respecto al plan original. El segundo caso se manifiesta mayormente cuando los planes no concretan en forma específica el rol que debe asumir cada una de las unidades involucradas en el proceso de planificación, determinando grados de incertidumbre que afectan los resultados del proceso de planificación.

En el campo del sector vivienda, el proceso de planificación encuentra mayores dificultades que las que se detectan a nivel de otros sectores económicos, en razón de la naturaleza de su proceso de producción que depende, en gran medida, de la actividad de otros sectores, así como de la necesidad de que su acción cumpla el carácter eminentemente social del sector.

La planificación de la actividad de las instituciones de ahorro y préstamo no puede estar desligada de la planificación global del sector y menos aún en aquellos países en que el sistema de ahorro y préstamo constituye uno de los principales medios de financiamiento habitacional; planificar el sistema en forma independiente de la política global del sector contribuiría a ahondar más las diferencias de tipo estructural que confronta la problemática habitacional de nuestros países.

Dentro del plan de acción futuro del sistema de ahorro y préstamo, la primera tarea en que nos debemos empeñar consiste en gestionar ante las autoridades competentes el establecimiento formal de una política habitacional que precise los objetivos y metas del sector para el corto, mediano y largo plazo, así como la elaboración de planes periódicos de acción en los que se determinen las funciones que se espera que cumplan cada una de las entidades participantes del sector.

En este proceso y a la luz de una definición integral de vivienda que comprenda además de la casa en sí, la provisión de servicios de infraestructura total o parcialmente y el equipamiento comunitario necesario para el normal desarrollo de las poblaciones, el sistema de ahorro y préstamo debe proponer la acción a desarrollar dentro de este plan, de acuerdo a las prioridades que fijen los organismos directivos del sector y en concordancia con su capacidad de financiamiento. La magnitud del problema habitacional y la multiplicidad de sus manifestaciones, requieren de que el sistema de ahorro y préstamo inicie una etapa de una mayor contribución a la solución del problema habitacional que la que viene operando actualmente; si la evaluación censal del sector habitacional anota serias deficiencias en lo relativo a los servicios de agua, desagüe, luz, pistas, veredas y equipamiento comunitario, entre otros; si el costo de adquisición de los terrenos implica limitaciones para el desarrollo del sector o genera otras circunstancias que inciden en hacer más dramático el problema habitacional; la acción del sistema de ahorro y préstamo no puede estar desligada de esta realidad y debe contemplar formas de contribución a la solución de este problema mediante la conveniente planificación de su participación financiera.

Dado el carácter integral que requiere el proceso de planificación del sector y la dependencia de la actividad de construcción de viviendas con el sector de construcción y el sector productos de insumos para la construcción, es recomendable que se gestione ante las entidades nacionales planificadoras la elaboración de planes periódicos de inversiones en construcción que contengan los diferentes tipos de inversión en obras civiles, tanto del sector público como del sector privado, así como los insumos que serán requeridos para el logro de estas inversiones, de tal forma que la actividad del sector habitacional pueda desarrollarse normalmente en cuanto a abastecimientos.

Paralelamente al plan de inversiones, se debe gestionar la elaboración de un plan o programa financiero en el que se cuantifique

el total de recursos que fluyan hacia el sector y se especifique la acción de cada una de las instituciones del sistema de financiamiento habitacional.

La tercera etapa dentro de este proceso, estaría referida a la divulgación del plan de inversiones y a la permanente evaluación sobre el desarrollo de las actividades, a fin de ir implementando medidas correctivas para el logro de los fines propuestos.

Bajo este marco, el proceso de planificación de la actividad de las entidades de ahorro y préstamo para vivienda, a la vez que contará con mayores elementos de información para ubicar la gestión que le corresponde, conllevará resultados más positivos para el desarrollo económico y social; básicamente, el proceso de planificación en esta etapa se limitará a diseñar la estrategia más conveniente o más posible de realizar para alcanzar las metas que señalen las políticas habitacionales de cada país.

INTERVENCION DEL SEÑOR ARTHUR TONSMEIRE, DE ESTADOS UNIDOS.

El rol del ahorro y préstamo en la planificación prospectiva es un tópico de sumo interés, ya que tiene una importancia crítica y fundamental para la administración de la Asociación de Ahorro y Préstamo y que debe ser conocido por cada uno de nosotros en nuestros sistemas.

Esto, por supuesto, es un tema amplio con múltiples facetas. Me gustaría mencionar tres de éstas:

Primero: Las consideraciones que involucran el papel cambiante de nuestra industria;

Segundo: La planificación prospectiva por cada una de las asociaciones; y

Tercero: La administración por objetivos, técnica que ha sido utilizada para establecer metas y objetivos y cómo alcanzar estas metas.

Desde que yo ingresé al campo del Ahorro y Préstamo, como oficinista de una Asociación con un total de activos de US\$ 500.000.- (hace 37 años atrás), he visto muchos cambios básicos en nuestra industria en los Estados Unidos; y en los siguientes años, si miramos hacia adelante, ciertamente ocurrirán muchos más. Ahora estamos llegando a ser los centros de financiamiento familiar que no son solamente Instituciones de Financiamiento Habitacional. Como Centros de Financiamiento Familiar estamos otorgando "préstamos para el consumidor", para financiar automóviles, mobiliario de casa, y todas las necesidades para una familia. También construiremos y seremos propietarios de edificios de departamentos en los cuales pueden hacerse subdivisiones y ser vendidos por lotes, además de construir y vender casas. Estos son ejemplos de las circunstancias cambiantes que deben tenerse en cuenta en toda planificación.

La segunda faceta que quiero mencionar se refiere a las técnicas de planificación utilizadas por muchas asociaciones individuales como la mía. Nosotros hacemos tanto la planificación a largo como a corto plazo. Nuestros planes de 5 años establecen procedimientos y metas para dicho período, luego se establecen disposiciones y planes definidos para el logro de estas metas, paso a paso.

A medida que concluye un año añadimos un nuevo año a nuestro proyecto para mantener el plan de 5 años en forma continua, luego revisamos estas metas y planes con frecuencia para detectar los cambios en la situación y hacer los ajustes necesarios. Las proyecciones más cortas, son manejadas sobre un fundamento similar.

Una técnica muy eficaz que se utiliza en nuestra industria para el logro de estas metas es la tercera faceta que mencioné, esto es la administración por objetivos. Esta se hace adoptando un sistema que combina la planificación y los incentivos, involucra metas específicas para cada departamento de la asociación, cada

oficina o agencia de la asociación y cada individuo de la organización. Incluye programas y planes efectivos para el logro de estas metas específicas.

Habiendo tocado brevemente estas tres facetas, reconozco el hecho de que cada una de éstas podría involucrar muchas horas de discusión, pero quería mencionárselas, ya que hemos considerado que son sumamente importantes en la operación de nuestra propia asociación de ahorro y préstamo, y quizás la podamos ver en más detalles si ustedes quieren en el período de discusión.

CUARTA SESION PLENARIA

Martes 9 de Marzo, 2.30 P.M.

TEMA C: "ADECUACION ENTRE OFERTA DE VIVIENDAS Y OFRECIMIENTO DE CREDITOS".

DOCUMENTO DE TRABAJO, PREPARADO POR LA SECRETARIA GENERAL DE LA UNION INTERAMERICANA DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA.

1. Uno de los problemas serios que puede afectar a un Sistema de Ahorro y Préstamo es el que sobreviene a una liquidez excesiva, en que los recursos captados o disponibles no encuentran un destino crediticio. Representando esos recursos un conjunto de obligaciones para su depositario, conllevan la necesidad de otorgarle un pronto destino, que libere a éste de tales compromisos.

Las colocaciones fundamentales de los sistemas están radicadas en los préstamos con destino habitacional y su mismo destino institucional, los orienta a que tales préstamos, preferente y mayoritariamente, correspondan a viviendas nuevas y no sólo tiendan a facilitar la comercialización de viviendas antiguas.

Todo lo anterior hace concluir en una necesidad de permanente equilibrio entre la oferta de créditos para vivienda y la oferta de viviendas para ser adquiridas con esos créditos. Tal equilibrio presupuesta que los sistemas financieros estén capacitados para estimular la producción de viviendas de las condiciones y características que sus futuros deudores requieren y que los productores de casas armonicen, asimismo, sus actividades con los enmarcamientos del propio Sistema, todo ello dentro de una concertada planificación.

2. Una justa adecuación entre la oferta de viviendas y el ofrecimiento de créditos habitacionales, conduciría a un equilibrio que sería el producto de las siguientes situaciones: todo quien demandare una vivienda, tendría un ofrecimiento de crédito para adquirirla o construirla; todo crédito ofrecido, encontraría un interesado en usar de él y aplicarlo satisfactoriamente a su necesidad habitacional; toda oferta de vivienda, encontraría quien la aceptara por corresponder a sus requerimientos.

3. ¿Por qué este desequilibrio puede romperse o no establecerse? Diversas pueden ser las razones, teniendo en consideración los factores de las situaciones que forjan ese mismo equilibrio.

3.1. La primera de estas razones podría encontrarse, en el plano de la teoría, en la ausencia de una demanda de vivienda. Bien sabido es que tal circunstancia resulta prácticamente imposible de concebir. Las necesidades habitacionales son de tal magnitud que los esfuerzos desplegados no han logrado tan sólo detener el crecimiento de los déficit acumulados. Puede, de esta manera, comenzarse este raciocinio aceptando que una demanda de viviendas existirá siempre.

3.2. La segunda razón del desequilibrio se encontraría en una oferta de créditos inferior a la demanda por esos mismos créditos. Esta es la situación usual y más generalizada. Los financiamientos

son escasos y todo ofrecimiento de créditos encuentra un interesado y muchos interesados, presionados por la necesidad de vivienda. Son los problemas más comunes, de falta de medios para poder atender las solicitudes de créditos.



CONFERENCIA INTERAMERICANA DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA

Durante el examen de uno de los temas de la Conferencia, los señores: Alfonso Vallejo, Ernesto Pazos, Carlos del Río y Oscar Chapiro.

Sin embargo, esta situación no debe conducir al fácil contentamiento de que con esta atención se está cumpliendo de la mejor manera posible con la responsabilidad de usar de los recursos disponibles. Es posible que un examen detenido demuestre que los mismos recursos pueden ser empleados en forma más productiva y con más multiplicadores resultados.

3.3. La tercera razón del desequilibrio es la que guarda relación más directa con el tema que preocupa plantear en este documento. Es el desequilibrio proveniente de una oferta de créditos superior a la demanda de financiamiento habitacional con esos créditos. Descartando, como se ha dicho, que esta situación se derive de la pequeñez de esa demanda, las circunstancias que podrían motivar este desequilibrio podrían ser:

a) Porque no hay cómo usar el crédito que se ofrece, ya que no existen viviendas que se ofrezcan para la venta;

b) Porque no hay cómo emplear el financiamiento ofrecido, porque tampoco resulta factible aplicarlo a la construcción, por falta de capacidad constructiva, carencia de insumos o por razones coyunturales o permanentes;

c) Porque, aun cuando existen viviendas en oferta y facilidades constructivas, esas viviendas no satisfacen las necesidades de los posibles usuarios;

d) Porque el crédito que se brinda no resulta atractivo, lo cual podría deberse:

i) A que resulta excesivamente costoso, por sus tasas de interés, cargas y obligaciones laterales;

ii) Porque su servicio no se compatibiliza con los ingresos o capacidades de los posibles usuarios;

iii) Porque el tipo de vivienda que puede lograrse con su empleo no satisface las necesidades o calidades que requiere su usuario, no sirviendo el monto del crédito para aliviar efectivamente la necesidad de financiamiento y justificar el endeudamiento.

iv) Porque no se verifica el propósito de inmovilizar recursos presentes y futuros en la adquisición de una vivienda, por razones de inseguridad general o de preferencia por otras inversiones.

4. Además de las razones básicas que se han señalado y que producen un desequilibrio entre financiamiento y aplicaciones, conviene señalar que existen también factores que tienden a esti-

mular una falta de adecuación entre la oferta de vivienda y el ofrecimiento de créditos.

Entre estos factores, podrían citarse:

a) La ausencia de políticas financiero-habitacionales de carácter estable y la frecuente aplicación, por el contrario, de políticas cíclicas que alientan y luego frenan el desarrollo de programas y planes habitacionales y de financiamiento para viviendas;

b) La ausencia, asimismo, de una planificación técnica, desprovista de consideraciones o influencias de otro orden, que asegure la permanencia de las reglas básicas del proceso de financiamiento habitacional y estimule, así, un racional desarrollo de las operaciones, una sostenida afluencia de recursos estables y una programación y ejecución de las actividades con creciente productividad y eficiencia;

c) La creciente falta de terrenos adecuados para implementar planes habitacionales dentro de un razonable desarrollo urbano, lo cual no sólo constituye un obstáculo para tal desarrollo sino también conforma uno de los factores encarecedores de la vivienda que se precisa ofrecer a quienes tienen más urgente necesidad de ella;

d) La falta de capacidad e instrumentación tecnológica, que permita llegar a una solución habitacional posiblemente separada de los moldes tradicionales, pero accesibles en costo a los usuarios y satisfactoria en superficie para las necesidades de la familia;

e) Los procedimientos aplicables que, en vez de propiciar la agilidad y economía de las operaciones, les imprimen lentitud y aumentan los costos.

5.— A la inversa de lo anteriormente señalado, existen factores que contribuyen a cautelar la existencia o establecimiento de un equilibrio y una adecuación entre la oferta de créditos y la oferta de vivienda. Entre los variados medios que podrían señalarse, cabe hacer mención de los siguientes:

a) El otorgamiento por parte de las instituciones de financiamiento habitacional, de créditos a los constructores, para los efectos de que éstos procedan a levantar grupos de viviendas que serán posteriormente adquiridas con préstamos en las mismas instituciones por los usuarios finales, los que permitirán al constructor cancelar a su vez sus compromisos con la entidad financiera.

Estos créditos permiten regular, de esta manera, el ofrecimiento de viviendas, y al mismo tiempo, al orientarse a proyectos que coinciden con las necesidades, detectadas previamente, de los posibles compradores, asegurarán una armonía entre esa oferta de casas y las capacidades y características de sus adquirentes.

b) La concertación de las políticas crediticias y de aplicaciones en general de los sectores públicos y privados, a fin de que la oferta de créditos se materialice de acuerdo a condiciones y modalidades que aseguren su mejor empleo y eviten malentendidos, aplicaciones contradictorias o desigualdades en el servicio ulterior de los préstamos.

c) La mantención de una precisa y vigente información de las condiciones del mercado habitacional y de las capacidades y necesidades de quienes aspiran a una vivienda y están en condiciones de adquirirla. Sólo este conocimiento claro, oportuno, permitirá que la planificación y la ejecución de los programas se ajuste a las realidades y posibilite el mejor aprovechamiento de los recursos.

d) La agilidad operativa, sustentada en normativas que faciliten la expedición de la recepción de recursos y de aplicación de los mismos; una eficaz política de uso de terrenos; una capacidad tecnológica con uso de standarizaciones y de racionalización; una política financiera y habitacional estable y, en fin, el conjunto de medidas que impedirían que los obstáculos mencionados en el párrafo 4 fueren efectivamente tales.

6.— En relación con lo señalado, en la letra a) del párrafo 5 debe señalarse expresamente la diferencia que existe entre la existencia de líneas de créditos a los constructores para propiciar la construcción de nuevas viviendas, y la aplicación directa de re-

ursos de las entidades de ahorro y préstamo en la construcción habitacional. En el primer caso, se trata de un crédito, con deudor responsable predeterminado y quien asume los riesgos inherentes a la operación. En el segundo caso, se trataría de una inversión de recursos o ahorros, afectos al tratamiento concedido a los ahorrantes y a la liquidez concordante con la naturaleza de los depósitos, por lo cual los riesgos derivados de la operación, de la futura comercialización de las viviendas y de la recuperación de la inversión, recaerían en la propia entidad financiera, en su liquidez y en su solvencia en último término.

La experiencia ha demostrado que las líneas de crédito a los constructores, constituyen un instrumento valioso para el equilibrio que se busca, y que las inversiones directas son fuente de serios entorpecimientos para el funcionamiento de las entidades financieras de ahorro y crédito habitacional.

7.— Merece también destacarse en este apunte inicial al tema que abordará la Conferencia, la importancia que debe concederse a una de las más serias coyunturas que afectan al equilibrio que se desea estimular y que radica en el aumento que sigue experimentando la brecha entre el costo de una vivienda y la capacidad de pago del deudor. La vivienda que hace algunos años, en términos generales, era accesible a abundantes sectores de la clase media y media baja, hoy se ha distanciado de la capacidad de esos mismos sectores, los cuales ahora tienen acceso racional a una vivienda de menor costo, calidad y superficie.

Estas variables, productos de circunstancias a veces ajenas al quehacer de ahorro y préstamo y derivadas de problemáticas económicas nacionales e internacionales, exige, como se ha dicho, mantener un constante examen de las características del mercado de vivienda y de los niveles de ingresos familiares, únicos que están determinando en definitiva la real capacidad de participación del deudor en el proceso de adquisición de su vivienda.

8.— Las consideraciones enunciadas muestran que a las Entidades y Sistemas de Ahorro y Préstamo les cabe una gestión de importancia en la promoción y consecución del equilibrio que se ha descrito. Obviamente, esta gestión debe estar sustentada en el reconocimiento por parte de las autoridades que fijarán las políticas y la planificación nacional del rol que corresponde a los Sistemas en la atención del complejo problema habitacional.

9.— Corresponderá a la XIV Conferencia abocarse a esta materia, que se ha procurado introducir con las anotaciones de este documento, y precisar las recomendaciones respectivas para que los Sistemas de Ahorro y Préstamo cumplan con su contribución a este equilibrio y fomenten la adecuación que lo fortalezca.

El Sistema de Ahorro y Préstamo de Venezuela ha prestado una especial atención a esta materia y dedicó parte apreciable de su última Convención Nacional, realizada en octubre de 1975, a examinar sus alcances. Documentos de esta Convención, puestos a disposición de la Secretaría General de la Unión Interamericana han contribuido también a la exposición de las ideas introductorias que se han consignado en los párrafos anteriores.

INTERVENCION DEL SEÑOR OSCAR CHAPIRO, DE ARGENTINA.

Al analizar este tema, la primera interrogante que se plantea es cuál es el significado de la adecuación entre la oferta de vivienda y ofrecimiento de créditos habitacionales.

Para dilucidar esta cuestión razonemos sobre los componentes vivienda y créditos.

Es evidente que la oferta de vivienda está condicionada en cada uno de nuestros países a factores políticos, económicos y sociales. Políticos porque dependerá de las prioridades que se fijen en los distintos países para fomentar planes de vivienda; Económicos porque vinculado con las políticas a seguir, dependerá la distri-

bución de los recursos, y Sociales, determinado por la necesidad de los distintos tipos de vivienda en cantidad y en calidad.

Por otra parte el ofrecimiento de créditos habitacionales está estrechamente vinculado con las disponibilidades o el exceso o la falta de liquidez de las empresas del sistema que otorgan los mencionados créditos. Esta falta o exceso de liquidez operará de manera tal que habrá de incidir en un mayor o menor ofrecimiento y en consecuencia en un mayor o menor costo de los créditos para el prestatario, es decir que traerá en definitiva un perjuicio a la comunidad, prestatarios o ahorristas según sea el efecto de oferta y demanda.

Hecha esta introducción podemos observar que el elemento oferta de vivienda y el elemento ofrecimiento de crédito se pueden encontrar en tres niveles distintos:

1. Oferta de vivienda mayor que el nivel de ofrecimiento de créditos habitacionales;
2. Oferta de vivienda menor que el nivel de ofrecimiento de créditos habitacionales, y
3. Una adecuada oferta de vivienda de acuerdo con el ofrecimiento de créditos habitacionales, estrechamente vinculados a través de una programación y de una planificación integradas.

En el primer caso, la mayor oferta de vivienda con relación al ofrecimiento de créditos habitacionales trae aparejada restricciones tanto para el vendedor que ve reducirse su mercado como para el comprador que no puede alcanzar la vivienda. Esto significa el desaliento de la construcción de viviendas y la frustración de quienes no pueden cumplir con la cobertura de una necesidad primaria como es la vivienda propia.

En el segundo caso, ante un ofrecimiento de créditos habitacionales importante frente a una oferta de unidades de vivienda, se incrementarán los precios de las viviendas por efecto de la demanda y la falta de colocación de fondos excedentes traerá aparejado perjuicios para el ahorrista al disminuirse las tasas de interés y a las empresas que verán aumentada su liquidez por encima de los límites convenientes.

Nos queda, en consecuencia, la tercera alternativa que es la adecuación entre la oferta de vivienda y el ofrecimiento de créditos habitacionales a través de un sistema programado y planificado integralmente. Y esto significa evidentemente la interacción de los distintos sectores vinculados a los procesos de construcción de vivienda y a los procesos de financiamiento de las mismas y a su vez su interrelación a nivel macroeconómico con quienes fijan las políticas generales de desarrollo de nuestros países, vinculadas a las necesidades y la distribución posible de los recursos.

Porque aquí no sólo estamos canalizando las fuerzas productivas, sino también estamos canalizando el ahorro y estas distintas alternativas de adecuaciones subordinadas como en el caso 1º y 2º, o interrelacionadas como en el tercer caso, suponen un aprovechamiento integral y orgánico de los recursos.

Es decir, en síntesis, que la adecuación se puede lograr entre distintos niveles de oferta de vivienda y ofrecimiento de créditos.

La interrogante es cuál de esos tres niveles es el más conveniente, cuál de esos tres niveles es el más aceptable para nuestros sistemas y también es evidente que la respuesta es obvia: es la tercera de las tres alternativas la más conveniente.

Y surge otra interrogante, que es la referida a si en esa planificación integrada, a efectos de mantener un equilibrio entre la oferta de viviendas y el ofrecimiento de créditos, se debe llegar a través de una evolución de nuestros sistemas en nuestros respectivos países, o si los sistemas deben intervenir desde su creación dentro de esta planificación.

Aquí considero oportuno remarcar la importancia de la participación en el planeamiento, de la adecuación de ofertas de viviendas y ofrecimiento de créditos desde el nacimiento de los sistemas. Porque se debe crear una conciencia de la importancia de nuestra intervención en la planificación de la financiación de la

vivienda, ya que un error que permita dirigir los recursos hacia nuestro sistema sin que haya una suficiente oferta de vivienda, produce, sin ninguna duda, la falta de recursos en otros sectores que evidentemente podrían producir un aprovechamiento mucho mayor de los mismos en virtud de su desarrollo. O sea que para lograr una justa medida en la utilización de los mismos, es necesaria nuestra participación para lograr el equilibrio ideal deseado.

Y esto es así porque nuestro objetivo siempre es la comunidad, porque nuestras empresas, como se ha dicho en tantas otras conferencias, se desarrollan en función social.

INTERVENCION DEL SEÑOR ALFONSO VALLEJO GONZALEZ, DE COLOMBIA

En nombre de la Delegación de Colombia agradezco a los Organizadores de la Conferencia la distinción que se nos ha hecho al invitarnos a participar en la presentación de parte tan importante del Temario Básico, como es el que se refiere a la conveniencia que supone para cualquier país un adecuado equilibrio entre la oferta de vivienda y el suministro de créditos.

Me propongo presentar a su consideración algunos aspectos relacionados con el tema contenidos en el documento de trabajo, mis inquietudes personales y algunas apreciaciones de las experiencias que sobre los mismos aspectos hemos vivido en nuestro país.

Se trata de sustentar la tesis, por demás obvia, de la conveniencia que supone para todo Sistema de Ahorro y Préstamo de cualquier país y en cualquier época, el poder contribuir a crear las condiciones básicas necesarias para mantener una situación de equilibrio entre dos aspectos fundamentales para el éxito de nuestra actividad, como son la oferta de viviendas y el suministro de créditos, para evitar el que se presenten dos problemas, ambos muy delicados: el de una excesiva liquidez o una extrema limitación de fondos, por una parte, o una excesiva o limitada oferta de viviendas, por la otra.

Es evidente que en una actividad financiera como la nuestra, en la cual se requieren grandes volúmenes de recursos de crédito, generalmente escasos en nuestros medios, lo natural sería que tales recursos se aplicaran preferencialmente a la financiación del sector habitacional, de manera especial al del proceso de construcción y la venta al usuario final de viviendas nuevas. Esto, naturalmente, sin desconocer la importancia que tiene la participación que supone el facilitar la comercialización de las viviendas antiguas o usadas, no sólo por la bondad un tanto relativa de este tipo de operación, cuanto porque, generalmente, a través de la financiación de una casa usada, se abre la posibilidad de la venta de una unidad habitacional nueva.

Nuestra experiencia es la de que principalmente por limitación de recursos son muy pocos los créditos para compra de casa usada que puede otorgar el sistema colombiano.

Ahora bien, cuáles podrían ser algunas bases para lograr esa situación ideal de equilibrio:

1.— Capacidad de los Sistemas de Ahorro y Préstamo para generar un flujo suficiente y constante de recursos financieros, para asegurar un adecuado y oportuno financiamiento del número y del tipo de viviendas que deben ser construidas y ofrecidas al mercado.

Aquí se plantea quizás el problema más importante, pues es posiblemente éste el aspecto que está más fuera de nuestro control, ya que los recursos son generalmente escasos; todos los días hay más y más instituciones que compiten muy fuertemente en la captación del ahorro y que ofrecen nuevos incentivos y mejor rentabilidad tanto al ahorrador como al inversionista; a diario surgen nuevas regulaciones que muchas veces limitan o dificultan la labor de captación de recursos; y, en general, las situaciones del mercado son altamente cambiantes.

En Colombia, por suerte, siendo muy joven el sistema de Ahorro y préstamo de valor constante para la vivienda, ha demostrado ser uno de los más pujantes y dinámicos, pues ha mantenido un desarrollo altamente creciente y en sólo 3 1/2 años de vida ya se encuentra operando a niveles equivalentes a más de 500 millones de dólares de depósitos y colocaciones.

2. Capacidad de los sistemas para estimular y quizás para inducir la producción de viviendas del valor, tipo y características que los compradores y deudores potenciales estén dispuestos a aceptar.

Teóricamente, es éste un aspecto un poco menos difícil de lograr, pues al ser los recursos escasos, podría suponerse que los Sistemas Nacionales y las Entidades que los integran, los que podrían tomar la iniciativa para imponer la necesidad de una coordinación con los constructores a través de una planificación, para determinar el tipo de viviendas que el mercado está demandando en un momento dado, en términos de precio, de tamaño, de ubicación y de especificaciones.

Sin embargo, tal posibilidad de coordinación dentro de un sistema de libre empresa donde no existan planes ordenados y técnicos de desarrollo urbano impuestos por el Estado, resulta, a mi modo de ver, un tanto teórico, pues no se dispone de los mecanismos necesarios para adelantar las investigaciones de mercado, ni de las facilidades indispensables para armonizar adecuadamente los flujos de financiación requeridos para atender la inmensa variedad de proyectos que surgen, especialmente en épocas en que los recursos son menos escasos.

En nuestro caso, a pesar de que el Estado interviene para regular el desarrollo de los centros urbanos y para determinar cuotas de financiación de viviendas para los sectores socio-económicos medios y bajos; y a pesar también de que los sistemas financieros, el sector privado de los constructores y los institutos estatales que regulan o intervienen en el financiamiento de vivienda, invierten sumas importantes y hacen grandes esfuerzos en estudios diversos relacionados con el problema habitacional, todavía nuestro sistema depende en algún grado del buen criterio que apliquen los constructores en la selección de sus proyectos y en la correcta evaluación de las tendencias del mercado.

3. Se asume en el Documento de Trabajo, que es tal la magnitud del problema del déficit habitacional en la mayoría de nuestros países, que siempre existirá demanda para cualquier número de viviendas que se produzcan. Evidentemente, existe una demanda teórica que coparía cualquier capacidad de financiación y de construcción de vivienda, por grande que ella fuera.

Pero vale la pena que nos detengamos un momento a pensar cuál es la magnitud de la demanda real que existe en el medio en que actuamos gran parte de los asistentes a esta Conferencia, medida en términos de la capacidad para generar el ahorro necesario para el pago de la cuota inicial para la compra de una casa y luego por la capacidad de ingreso que garantice una oportuna amortización del crédito.

Me parece que a esta interrogante muchos de nosotros debemos contestarnos que la demanda real no es muy grande.

En nuestro caso concreto se experimentan situaciones, afortunadamente no muy frecuentes de tipo muy transitorio, en que por una acumulación de oferta de vivienda — siempre ínfima en proporción al volumen de población determinada por un ciclo de amplitud de recursos para financiación, se crean cuellos de botella que causan traumatismos a la industria de la construcción y que lesionan los intereses y desfigurán la imagen de los sistemas y de las entidades financieras.

Me atrevo a pensar — y sería muy importante que a nivel de comisiones se discutiera ampliamente este punto — que la demanda real para la adquisición de vivienda se ampliaría apreciablemente si se encontraran los medios que permitieran obviar el problema muy generalizado, que constituye para los núcleos fa-

miliares de ingresos medios y bajos de nuestros países, el poder generar el ahorro necesario para pagar la cuota inicial que se requiere para la compra de una vivienda.

En mi concepto personal, sería muy importante que una de las conclusiones de esta Conferencia fuera la de recomendar a los Sistemas de Ahorro y Préstamo en ella representados, que se estudiara la posibilidad de crear en los países del Hemisferio, a través de un esfuerzo conjunto entre los Gobiernos, las Entidades Financiadoras y los Empresarios vinculados a la industria de la construcción, un mecanismo que se dedicara exclusivamente a financiar una parte importante y, por qué no decirlo, aun la totalidad de la cuota inicial para la compra de vivienda, a aquellos núcleos familiares que dispongan de un ingreso estable y adecuado, pero que no tengan capacidad de ahorro por estar neutralizada por la necesidad de atender altos costos de arrendamiento.

Estas operaciones podrían estar respaldadas con garantía hipotecaria de segundo grado sobre los mismos inmuebles financiados o aún podría pensarse en que nuestros sistemas financieros compartieran en igualdad de condiciones la garantía hipotecaria de primer grado exigida para los créditos que veníamos otorgando.

La amortización de tales créditos para cuota inicial, podría pactarse por períodos semestrales, para ser atendida por fuerza de los ingresos mensuales ordinarios, con el producto de ingresos especiales, en particular con aquellos provenientes de prestaciones sociales, tales como cesantías, primas y bonificaciones.

Para no abusar más de su generosa atención, no me referiré a otros puntos contenidos en el tema, los cuales están siendo planeados por mis compañeros de Panel.

INTERVENCION DEL SEÑOR JESUS R. BOADA, DE VENEZUELA.

Señores Delegados, el tema de adecuación entre la oferta y la demanda de vivienda como originalmente había sido concebido, y que fue mejor adecuado a las consideraciones de esta Conferencia al modificársele en el sentido de considerar la evaluación entre la oferta de vivienda y el ofrecimiento de crédito, fue un asunto de especial consideración durante el año 1975, por el sistema de ahorro y préstamo venezolano.

En efecto, nuestra última convención estuvo orientada a examinar este delicado problema. El caso venezolano que puede en algunos puntos de vista considerarse atípico, presentaba para el año pasado una situación que continúa existiendo. Una situación para muchos increíble, derivada de que la potencialidad de ofrecimiento de créditos del sistema de ahorro y préstamo venezolano, y del sistema financiero hipotecario venezolano en general, estaba superando las ofertas de vivienda, no solamente en términos cuantitativos, sino también en términos cualitativos. Esto nos llevó a una serie de análisis que nos hicieron concluir en que la oferta de vivienda es inadecuada y deforma el mercado habitacional, lo cual crea situaciones como la que estamos viviendo, que demuestran que los mecanismos financieros no están adaptados ni tienen una participación suficiente en la orientación y en la generación de la oferta de vivienda.

Esta falta de adecuación obedece fundamentalmente a que en una situación liberal exageradamente abierta, la participación de los distintos sectores que generan la oferta, para ser atendida por los mecanismos financieros existentes, no contempla en forma apropiada las demandas reales o aparentes, como se han llamado aquí esta tarde.

Nuestra intención esta tarde es hacer un resumen de las consideraciones que nosotros realizamos, tratando de generalizarlas en un contexto amplio y tan diverso como es el de los países latinoamericanos.

En primer lugar vamos a considerar el problema del déficit

habitacional. Como se ha comentado en esta Conferencia, el crecimiento acelerado de la población y del proceso de urbanización, en un contexto político y económico subdesarrollado, tienden a mantener el déficit acumulado de vivienda decente, de viviendas adecuadas, especialmente entre las familias de ingresos reducidos.

Ello evidencia la persistencia de la manifiesta incapacidad que ha habido en el pasado para aplicar soluciones adecuadas y oportunas a la satisfacción de las necesidades habitacionales.

Los déficit de vivienda, superiores al 200% de las necesidades reales, son comunes en nuestros países. Algunos estudios indican que para una población del orden de los 300 millones de habitantes, los cuales requerirían 60 millones de unidades de vivienda, solamente se dispone de alrededor de 45, es decir, que el déficit promedio para América Latina es del orden del 300%, aproximadamente 15 millones de unidades de vivienda.

Estos déficit tienden a incrementarse en términos absolutos y frecuentemente aun en términos relativos, requiriendo enormes esfuerzos financieros, tecnológicos y administrativos, que dificultan soluciones eficaces para conjugar los déficit en plazos con las expectativas crecientes de la población.

Los beneficios sociales, directos o indirectos, tangibles o intangibles, derivados de la reducción de los déficit habitacionales, superan ampliamente los costos sociales de mantener la falta de vivienda. Sin incluir en un análisis de este tipo la carga política explosiva que ello representa en términos de insatisfacción y de malestar social.

En el análisis de la demanda de viviendas, llegamos a la conclusión de que si a los déficit de vivienda actuales se les agrega el incremento vegetativo de la demanda durante el próximo cuarto de siglo, es decir, entre 1976 y el año 2.000, cualquier país latinoamericano necesitará edificar alrededor del doble de su actual inventario de vivienda para lograr una solución habitacional satisfactoria.

Este es realmente el reto que nosotros debemos considerar. Las viviendas que nuestros países disponen en este momento, las que han logrado cumplir hasta este momento, necesitarían ser duplicadas en los próximos 25 años si realmente nuestros países intentan resolver los problemas económicos y sociales que se manifiestan a través de la insuficiencia de viviendas.

En términos generales, eso significaría que si América Latina va a tener en el año 2.000, seiscientos millones de habitantes, posiblemente necesitaría disponer de alrededor de 130 millones de unidades de viviendas, lo que significaría la necesidad de construir en los próximos 25 años, 85 millones de viviendas, contra los 45 millones de que se dispone actualmente.

En relación con la oferta de vivienda, hemos encontrado que los déficit de vivienda existentes se deben a la terca consecuencia de ofertas insuficientes o deficientes para satisfacer las demandas. La oferta habitacional es inadecuada a la verdadera demanda. En términos cuantitativos o cualitativos es, en nuestra opinión, de hecho, la causa determinante de la insatisfacción de las necesidades acumuladas, desgraciadamente crecientes en muchos casos, de las familias que no disponen de hogares satisfactorios.

Las ofertas defectuosas están distorsionando el mercado. En el caso venezolano para dar algunas cifras como ejemplo, hemos encontrado las siguientes relaciones de demandas totales y de déficit correspondientes por estratos de población. Las familias de ingresos mínimos con reducida capacidad de pago, constituyen el 54% de la población y afrontan el 75% del déficit habitacional. Las familias de ingresos intermedios que tienen cierta capacidad adquisitiva, son el 36% de la población total y presentan el 24% del déficit de vivienda. Y el último estrato, el de las familias con ingresos insuficientes, son, en el caso de Venezuela, el 10% de la población y sólo tienen el 1% del déficit habitacional. Este es, en el caso de Venezuela, el panorama de la estratificación de la población y de la correspondencia del déficit con

su ubicación en escala económico social, digamos arbitraria, pero internacionalmente aceptada.

¿Cómo podríamos enfocar la oferta de créditos habitacionales desde el punto de vista del sistema de ahorro y préstamo ante un panorama como el descrito? .

En un contexto amplio, de desarrollo económico con auténtico contenido social, cualesquiera que sean las disponibilidades financieras para sustentar la oferta crediticia habitacional, éstas debieran dirigirse a resolver eficazmente el déficit habitacional con eficacia financiera y con elevado sentido de justicia social. Aunque se reconozca que la superación del enorme déficit habitacional que afecta a las clases sociales menos favorecidas, la responsabilidad primaria corresponde a los institutos públicos de vivienda, es obvio considerar que las instituciones privadas o mixtas de financiamiento habitacional, como son los sistemas de ahorro y préstamo, debieran contribuir más sustancialmente a la reducción del déficit habitacional global, a través de ofertas crediticias más adecuadas a las demandas reales. Todos los factores negativos que intervienen en cualquier caso para que la oferta física habitacional, y su consecuente oferta crediticia, resulten incongruentes con las demandas, sólo pueden ser superadas en la medida en que se adopten soluciones dentro de planes integrados de desarrollo que sean concertados y compartidos por los sectores públicos y privados en forma mancomunada.

En conclusión, no deseando insistir en los múltiples y repetidos detalles a ser contemplados para adecuar la oferta habitacional física y financiera a los requerimientos de la demanda, se desea plantear a los sistemas de ahorro y préstamo interamericanos la conveniencia de tomar la iniciativa de proponer a los gobiernos la concertación de programas de producción y financiamiento habitacionales compartidos por los sectores públicos y privados, dentro de los planes nacionales de desarrollo integral de cada país, según sus características y modalidades particulares.

El cambio de actitudes pasivas estrictamente financieras de los sistemas de ahorro y préstamo, y sus actitudes activas más comprometidas con el desarrollo integral de nuestros países, significaría un positivo cambio de imágenes de ahorro y préstamo capaz de proyectarlo hacia el futuro como un instrumento político idóneo para resolver grandes problemas nacionales, posición que permitiría justificar la adopción e instrumentación de un sin fin de políticas y de medidas requeridas para el fortalecimiento de ahorro y préstamo en cada país, en forma tal que pueda aumentar la contribución efectiva a su desarrollo. Ello puede conducir a una más enérgica intervención de ahorro y préstamo en la generación de una oferta de vivienda que se adecúe mejor a su enorme potencialidad para financiar viviendas a las familias necesitadas de ellas.

QUINTA SESION PLENARIA

Miércoles 10 de Marzo, 9:00 horas.

Tema D: "Proyección de la Imagen de un Sistema de Ahorro y Préstamo".

DOCUMENTO DE TRABAJO PREPARADO POR LA SECRETARIA GENERAL DE LA UNION INTERAMERICANA DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA.

1. -- Resulta prácticamente innecesario señalar la importancia que reviste proyectar una imagen adecuada. Bien sabido es que muchas veces resulta más significativo lo que las cosas parecen ser que lo que ellas mismas son. Cuando una institución trabaja y actúa fundamentalmente en relación con el público, este principio cobra sin dudas mayor importancia, ya que la masa, en forma casi generalizada, reacciona frente a apariencias más que a realidades.

Las imágenes se proyectan de muy diferentes formas. Las hay desdibujadas, precisas, insinuantes, detalladas, incompletas, íntegras, ciertas, falsas. Hay, igualmente, muchas diversas maneras de proyectar imágenes. Se pueden difundir características del objeto de la proyección; se pueden mostrar las funciones para las cuales es útil; las obras que ha realizado, las experiencias que ha logrado; se puede mostrar su potencialidad de servicio, cuando nada hay aún acreditado.

La integridad, exactitud y comprensión de una imagen puede lograrse en sí, pero no es ella aún válida si no ha sido efectivamente percibida por quien va destinada la proyección.

La proyección puede ser también fugaz y no dejar huellas en la memoria de quienes la reciben o puede ser mantenida hasta quedar indeleblemente fijada en quienes interesa.

2.— Distinto es también proyectar la imagen de algo simple que de algo complejo. Lo simple, lo unitario, tiene sus rasgos y los de ningún otro. Lo complejo, lo compuesto por varios diferentes elementos, necesita ser mostrado con sus diversos elementos, pero sin que los factores unitarios de cada elemento lleguen a confundir la visión del todo complejo ni menos a distorsionarlo.

Un cuerpo complejo no es la simple suma de cuerpos simples. Los integra en sí, pero los hace reubicarse dentro de un todo para dar forma a la nueva estructura compuesta.

3.— Los sencillos enunciados precedentes permiten afirmar de inicio algunas de las características de la proyección de la imagen de ahorro y préstamo.

En primer término, podría señalarse que los Sistemas, en íntimo contacto con la comunidad social, cuya confianza les permite administrar ahorros y otorgar créditos, precisan mostrar una imagen clara, completa, indeleble e ilustrativa de su importancia, ante todos los sectores de la comunidad social, tanto los de carácter público o gubernamental, como los de extracción privada o particular.

Seguidamente, debe mencionarse que en esta imagen no debe confundirse aquello que corresponde a un Sistema de Ahorro y Préstamo, como institución, de la que se refiere a una Entidad u Organismo miembro integrantes de ese Sistema.

En tercer lugar, debe recordarse que los Sistemas cumplen funciones concordantes con las necesidades de la comunidad y que sus servicios tienen el dinamismo correlativo a las variables de tales necesidades y a las sucesivas alternativas que existen o puedan existir para solucionarlas. De esta manera, la imagen de un Sistema debe respetar los rasgos de su esencia, pero proyectarse en un grado que permita que sus nuevas cualidades, adecuadas a las variables futuras, no enturbien la claridad de la muestra de su esencia.

Como cuarto aspecto, conviene señalar que la proyección deberá ser constantemente evaluada, a fin de verificar que siempre aquella que está siendo percibida por la comunidad, es la correcta en su ausencia y vigente en sus características circunstanciales.

4.— Los Sistemas de Ahorro y Préstamo llevan ya largos años en América. En los Estados Unidos, más de 140 años; en los países con más viejos sistemas en América Latina, cerca de 16 años.

En América del Norte ha habido una preocupación clara por presentar una imagen institucional y todo indica que ha sido logrado. El conocimiento y apreciación del público, el estar anualmente financiando más del 50% de la construcción residencial norteamericana, la relación con Gobiernos y poderes públicos, todo muestra la penetración de esta imagen en la conciencia nacional.

En Latinoamérica, por cierto que no podría decirse lo mismo. No existe una imagen generalizada en las distintas comunidades; no existe una comprensión clara en los esquemas públicos; se confunden muchas veces las instituciones. Hay imágenes incompletas, falsas a veces, contradictorias. Indiscutiblemente, no se ha

logrado presentar una imagen integral que muestre toda la realidad, la potencialidad y la versatilidad de un Sistema de Ahorro y Préstamo. Se han mostrado rasgos parciales, facetas de un todo, tareas cumplidas.

El hecho de que esta imagen no exista en las Naciones Latinoamericanas, ha sido muchas veces una de las causas de los muy variados problemas que los Sistemas deben afrontar. Al mostrarse a la comunidad una imagen equivocada, ésta, automáticamente, tiende a exigir los resultados que de esa falsa imagen deben esperarse. Al exhibirse una imagen incompleta, se resta a los Sistemas un apoyo fundamental, tanto público como privado, pues no se tienen los argumentos — derivados de la integridad de la figura — que permitirían consolidar actitudes en su beneficio y apoyo.

5.— ¿Por qué no se ha logrado proyectar una imagen correcta? Descartando las explicaciones que se derivan de la juventud de los Sistemas y de la indispensable lentitud con que penetran en la conciencia nacional las imágenes de nuevas figuras institucionales, podría pensarse que tampoco en los mismos Sistemas no ha habido una apreciación bien definida acerca del propósito de proyectar esta imagen.

Se ha solido actuar más separadamente en proyectar imágenes de instituciones, que unidamente para mostrar al Sistema globalmente conceptualizado.

Se ha confundido un tanto promoción y propaganda para entidades con proyección de imagen institucional. Se han creado, así, líneas más entrecruzadas que convergentes y se han perdido resultados por sumas de esfuerzos concentrados hacia un fin común.

Por otra parte, lamentablemente, no ha existido en los mismos que actúan en los Sistemas una apreciación íntegra acerca de lo que trata de mostrarse. En ellos mismos ha solido haber confusión acerca de los objetivos que podían alcanzarse y falta de percepción de la potencialidad de la obra que se tiene en perspectiva.

Es así como a veces todas las campañas relacionadas con ahorro y préstamo han sido centradas en torno a la casa que puede ser adquirida con un crédito del Sistema, en circunstancias de que tal financiamiento no puede otorgarse si no hay junto al ahorrante interesado en la casa 7 o más ahorrantes que buscan sólo la inversión. Otras veces se ha puesto un énfasis primario en los aspectos monetarios, mostrando las instituciones como mercenarias recaudadoras y multiplicadoras para los depositantes de los dineros que se les entregan, en todo lo cual no aparece ni lejanamente la trascendente función social de los Sistemas bien concebidos.

Ha faltado casi permanentemente en la proyección uno de los elementos tipificadores de los Sistemas, como instrumentos de aglutinación de esfuerzos para superar necesidades que individualmente no podrán ser jamás atendidas.

No ha existido una definición clara y completa; no se han sumado los esfuerzos; no se ha actuado sistemática y sostenidamente para proyectar la integridad. No se ha transmitido, por lo mismo, la concepción justa de una institucionalidad propia, diferente a cualquier otro mecanismo de financiamiento y cualquier otro instrumento de acción habitacional.

6.— Ahorro y Préstamo tiene también una característica especial. Constituye una experiencia probada no sólo en las regiones de América, sino que responde a una acción que se desarrolla con éxito en todo el mundo.

Este carácter de experiencia mundial, que implica la existencia de una vinculación mundial, no ha sido nunca bien aprovechado al nivel de las distintas esferas nacionales. Las ventajas internacionales no son sino beneficiosas, no involucran competencias ni celos. Sin embargo, usualmente no se utiliza el mostrar la validez de la acción en todo el mundo, que constituye sin dudas un adicional elemento o factor demostrativo de la bondad de las acciones nacionales.

Este carácter de experiencia extra nacional tiene en la América y en América Latina una fuerza que presenta características que van más allá de lo ordinario en este tipo de acciones. El movimiento americano de ahorro y préstamo exhibe una coordinación y una interrelación que son excepcionales. Podrían ser utilizadas para enriquecer la imagen que se proyecte y podría ser útil para consolidar el convencimiento de su potencialidad efectiva.

7. En relación con este último aspecto, la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda ha incorporado a sus programas de actividades de capacitación un plan especial para contribuir a la promoción institucional de los Sistemas. En virtud de dicho plan, se ofrece a partir del año 1976 a los Sistemas Nacionales y a las instituciones que los configuran, si lo desean hacer en sus respectivas áreas de operaciones, la posibilidad de patrocinar una serie de charlas, conferencias y cursillos para personas de los diferentes sectores de la comunidad, a quienes, con la colaboración de expositores de otras Naciones, se les relatará la función que cumplen los Sistemas en toda América y se explicarán los rasgos fundamentales de su obra.

La Unión cree que este plan puede ayudar a aprovechar la validez de la experiencia americana en la individualidad de las naciones.

No obstante, esta posibilidad no se hace factible si no está fundada en el interés y decisión de los grupos respectivos por hacer esta tarea, previa una definición propia de sus propósitos y metas.

8. Si se quisieran determinar los trazos que componen el rostro de ahorro y préstamo para los efectos de la proyección de su imagen, deberían unirse todos los aspectos distintivos que lo tipifican.

Intentando, someramente, señalar tales aspectos, podría decirse:

a) Ahorro y Préstamo es una empresa de voluntades concertadas, donde la iniciativa y acción privada se une a la pública, que la supervisa y asegura, para cumplir una finalidad que a todos interesa por igual.

b) Ahorro y Préstamo persigue incrementar y estimular el ahorro de todos los sectores de la población, sirviendo como instrumento de desarrollo económico.

c) Ahorro y Préstamo persigue igualmente contribuir a la atención de las necesidades habitacionales, otorgando créditos a largo plazo para la adquisición o construcción de viviendas, con efecto en el desarrollo social ampliamente entendido.

d) Ahorro y Préstamo ofrece una oportunidad a la comunidad para ahorrar con seguridad y, al mismo tiempo, sumar su concurso a la solución del grave problema habitacional. Permite que quienes tienen vivienda y ahorran, ayuden a tenerla a quienes aún carecen de ella.

e) Ahorro y Préstamo constituye un elemento aglutinante de todos los sectores de la comunidad, que pueden unirse a través de él para obtener lo que separadamente no les es accesible. En Ahorro y Préstamo, sea cual sea su estructura organizativa o el esquema jurídico que lo ampare, existe una finalidad de interés colectivo que está por encima de toda ambición particular.

f) Ahorro y Préstamo vive y se desarrolla gracias a la confianza de la comunidad. Su expansión es expresión de tal confianza. Su deterioro es consecuencia de que esa fe ha disminuido.

g) Ahorro y Préstamo es un medio multiplicador de los recursos públicos que a él se entreguen, teniendo la capacidad para emplear esos recursos como métodos productivos y con recuperabilidad cierta.

h) Ahorro y Préstamo necesita, para atender a sus altos fines, estar en permanente crecimiento, ya que las necesidades y las poblaciones aumentan inexorablemente. El solo mantenerse es retroceder en su progreso. La suerte del sistema es también la

suerte en grado importante de la causa habitacional, por lo que a la comunidad le interesa por igual que al propio sistema el progreso de éste.

i) Ahorro y Préstamo, aplicado en la integridad de su potencialidad, constituye una herramienta que puede ser la base de una estrategia de un desarrollo integral participado por toda la comunidad.

j) Ahorro y Préstamo constituye una experiencia internacionalmente probada y especialmente verificada con éxito en América.

9.— ¿Cómo llegar a acreditar una imagen correcta? La respuesta sólo parece encontrarse en el uso de todas las posibilidades imaginables, empleadas con gran ánimo creativo y con una clara percepción de las realidades y características del lugar en que ha de darse la proyección. Precisaré un entendimiento de la idiosincrasia de los pueblos y de la psicología y modo de ser de sus habitantes. Precisaré usar los elementos de difusión, de campaña, de relaciones humanas, de acción de servicio, de auspicio de actividades y programas, que mejor se encuadren en la receptividad de la comunidad.

Deberá estudiar y conocer con exactitud las condiciones del mercado habitacional y financiero y deberá usar todos los medios de comunicación disponibles.

Será indispensable que se preste una consideración destacada a la juventud, como hubo oportunidad de señalarlo en el punto 2 de este documento.

Deberá sistematizar toda acción, en forma de que cada etapa se concatene con la siguiente en una planificación perfectamente trazada, periódicamente evaluada y actualizada.

10.— Las ideas precedentes, como en general las de este documento, sólo introducen el tema. Corresponderá a la XIV Conferencia entrar a precisar las estrategias empleables para el logro del objetivo y a recomendar las medidas mejor conducentes para efectuar la proyección.

Corresponderá, asimismo, examinar y tener en cuenta las experiencias concretas y específicas logradas a nivel nacional.

Debe, finalmente, advertirse que si se encontraran diferencias entre lo que se ha expresado con respecto a Ahorro y Préstamo y la particular experiencia nacional o local, de lo cual pudiere desprenderse que la imagen proyectable no tiene la riqueza que se ha insinuado, debería tenerse en consideración que en muchos aspectos Ahorro y Préstamo no ha sido aún utilizado en la totalidad y perfección de sus posibilidades en América Latina. Tal empobrecimiento no sería imputable, consiguientemente, a Ahorro y Préstamo y a la técnica que representa, sino a un todavía incipiente desarrollo, parcial aplicación o desentendimiento de su rol integral. Todo lo cual vendría, como círculo vicioso, a ser causa y resultado de una misma equivocada o incompleta imagen percibida y proyectada.

INTERVENCION DEL SR. CARLOS MAURICIO ROSALES, DE EL SALVADOR.

Introducción y concepto general

Cuando hablamos de proyectar la imagen de un sistema hacia el público por la asociación de ideas, nos trasladamos forzosamente al concepto de las Relaciones Públicas profesionales, ya que en el adecuado ejercicio de las mismas está la fuente de proyecciones de esa imagen. De inicio, podríamos decir que, en general, la función de Relaciones Públicas es el producto del esfuerzo planeado con la intención de influenciar la opinión individual y a través de ésta, la opinión pública, por medio de una actuación y comunicación aceptables. No basta solamente hacer las cosas bien, sino hacerlas saber.

La práctica de Relaciones Públicas es ejercida en la convicción de que "solamente un público bien informado puede ser un públi-

co juicioso". De esta manera es posible definir también Relaciones Públicas, al nivel de las empresas, como la función administrativa que evalúa las actitudes del conglomerado social o de grupos de individuos; que identifica los procedimientos de una organización con el interés colectivo y que ejecuta un programa de acción para ganar la aceptación y la comprensión del público.

Debido a su propio poder, la opinión pública debe encararse, ser comprendida y tratada; por tanto, el establecimiento de una sana política de Relaciones Públicas y de proyección de imagen es una responsabilidad de toda empresa progresista, entre las que figuran los Sistemas Nacionales de Ahorro y Préstamo.

Consideramos que para ser efectiva, la función de Relaciones Públicas, como todo programa de acción, debe ser planificada de antemano.

Dentro de ese criterio de planificar, el proceso de instrumentación de Relaciones Públicas es conveniente descomponerlo en cuatro fases fundamentales:

- i) Investigación de los hechos.
- ii) Planificación y programación.
- iii) Comunicación
- iv) Evaluación.

En síntesis, por medio de la investigación buscamos y conocemos todos los problemas concernientes a la empresa. Para ello es necesario saber escuchar con inteligencia, comprensión y habilidad, ya que no todas las noticias son igualmente importantes, y así, antes de emitir nuestros juicios hemos conocido a fondo los problemas y también distinguido lo importante de lo accesorio.

Una vez que hemos investigado, definido y calificado los problemas, antes de adoptar decisiones finales, debemos adoptar medidas de planificación que prevengan cada paso para llegar al objetivo deseado. Esta planificación la entendemos como una tarea de largo alcance, en la cual la programación que le sigue, será entonces el estudio de la situación de una manera específica y concreta, que cuida de presentarnos el plan en forma de secuencias graduadas y con posibilidades de ser llevado a la práctica.

Teniendo muy en cuenta que la comunicación es el elemento esencial de Relaciones Públicas de la empresa y que el sentido de la comunicación humana ha adquirido hoy en día una importancia trascendental en todos los aspectos, desde el punto de vista técnico hasta el más profundo en el sentido de la psicología humana, es necesario para nosotros transmitir nuestro mensaje, para que el receptor pueda entender con claridad nuestra idea. Para ello debemos hacer uso del conocimiento para motivar las distintas personalidades que dentro del público existen, llevando mensajes, orales o escritos, símbolos o sonidos orientados a los estados emocionales, edad, sexo o raza. Todo ello con el cuidado de lo complejo de la personalidad del que recibe.

Es comprensible que la comunicación personal y directa es difícil, más aún lo es la comunicación en Relaciones Públicas, que establece una complejidad mayor. En este sentido, quien trasmite, representa y proyecta una ideología ajena, resultado impuesto por la política económica y/o social de la empresa.

El profesional de Relaciones Públicas como primer paso debe hacerla suya y transmitirla a base de símbolos y a través de medios a un receptor múltiple, formado de individuos cada uno con su propia individualidad.

Concluido y expuesto el mensaje, evaluar sus resultados nos indica su acierto o no, y con ello conocemos la cantidad de público que habiendo tenido conocimiento del mensaje, se ha interesado por él; qué clase de personas son las que se interesan, si es aquél el sector del público a quien iba dirigido el mensaje; cómo han respondido estos sectores del público al mensaje; ¿estimula éste la opinión del público con fuerza o, por el contrario, no lo comprende? Llegando aun al hecho de si el mensaje ha sido capaz de cambiar las opiniones hostiles o, al menos, neutralizarlas. ¿Mantiene y aumenta la fuerza de las opiniones favorables? .

Relaciones públicas para un Sistema de Ahorro y Préstamo

Aunque los objetivos del organismo central así como los de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, se identifican en principio, los medios para alcanzar dichos objetivos se diferencian en la práctica.

De allí que, para evitar duplicación de esfuerzos, es conveniente que ambas partes definan bien su metodología de Relaciones Públicas y de Proyección de Imagen.

Podría decirse que las Asociaciones de Ahorro y Préstamo orientan sus esfuerzos primordialmente hacia la captación de ahorros, mientras que el organismo central se preocupa, entre otros, de aquellos aspectos que permitan una mejor canalización del ahorro a los objetivos del sistema y de preferencia en relación a la producción de viviendas y al mejoramiento del medio ambiente, que en forma significativa afectan en alguna manera el desarrollo económico y social de la nación.

Con estos conceptos podemos utilizar ciertos esquemas figurativos para describir el orden de procedencia que en los componentes de un sistema nacional de ahorro y préstamo, debe establecerse en relación a la práctica de Relaciones Públicas profesionales y proyección de su imagen ante el público; pudiendo establecerse que las asociaciones se proyectan horizontalmente al estar dirigidas en su acción al público y que los organismos centrales, partiendo del objetivo de su ley en relación con el desarrollo económico y social del estado, en proyección vertical.

Proyección horizontal de Imagen. Motivación al Ahorro

En las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, por razones de coexistencia en un medio competitivo de mercado, es indispensable que del establecimiento de patrones de Relaciones Públicas deben hacerse sentir primeramente dentro de su propia organización administrativa y gerencial. Cada individuo de la organización debe estar perfectamente consciente de su responsabilidad, no sólo en el campo que desempeña en la empresa como cajero, secretaria, contable o ingeniero, sino como un verdadero profesional de ahorro y préstamo, debiendo colaborar activamente los ejecutivos de la empresa, quienes deben hacer el papel de preceptores en forma continua y sistemática con el personal joven de apoyo en la organización. El estímulo al mérito y la promoción escalonada favorecen en los dependientes un espíritu de servicio natural y espontáneo y de trato personalizado y amable con los usuarios, lo que en sí proyecta una imagen positiva de un sistema de ahorro y préstamo.

El uso de símbolos figurativos para proyectar imagen se vuelve más efectivo si se aplica en conjunción con el mensaje de una eficiente atención y de trato personalizado a que se hizo referencia, quitando así ese valor frío y a veces carente de vida al símbolo cuando éste se presenta solo.

Con el uso en exceso que a veces se hace de sorteos, rifas, regalos y otras promociones semejantes, debe tenerse cuidado, a fin de evitar distorsionar la imagen de ahorro y préstamo hacia otros objetivos no deseados.

Más allá del ámbito del usuario de nuestro sistema, las asociaciones de ahorro y préstamo deben proyectar una imagen hacia la opinión pública, del ahorro como base de todo progreso y meta de juventudes; el ahorro como medio para dotar de vivienda a las familias más hondamente afectadas por el problema del ambiente habitable. Todo esto, orientado profesionalmente, traerá consigo una identificación subconsciente de la opinión pública con nuestros reales objetivos.

Proyección vertical de la Imagen Motivación al Desarrollo Nacional

El organismo rector de ahorro y préstamo, por su naturaleza

para-estatal, está o debiera estar muy íntimamente ligado a los términos de la política nacional de desarrollo. Es de general entendimiento que no puede concebirse una política nacional de vivienda sino como un elemento muy importante de la matriz de la política nacional de desarrollo económico.

En este sentido la función de Relaciones Públicas del organismo central debe orientarse hacia la motivación al desarrollo y a proyectar una imagen como soporte del mismo. Para lograr tal objetivo se debe establecer un programa operativo de Relaciones Públicas no sólo de carácter interindividual, como en el caso de las entidades de ahorro y préstamo, sino también de carácter inter-institucional que permita cierto tipo de relaciones internacionales con otros organismos involucrados también en el proceso de desarrollo.

Para la puesta en marcha de ese programa institucional de Relaciones Públicas, tenemos principalmente que hacer uso de medios de comunicación organizados. Uno de los más excelentes medios aplicables en este caso es el centro de información, que puede con muchas ventajas ser patrocinado por el organismo rector.

En la mayoría de los países que han logrado un grado de desarrollo hay normalmente una práctica industrial a la par de varias actividades científicas que a menudo son realizadas bajo el auspicio de las universidades. En otros países existe, sin embargo, una marcada brecha en esta práctica. En el caso específico de la construcción de viviendas, los sistemas podrían a través de un centro de información suministrar datos a la industria conexas que se reflejará posteriormente en una mejor y orientada producción de insumos para la construcción, dando así un reflejo de su imagen hacia una función de mejor desarrollo.

Todo esto toma lugar en el centro de información al cual hemos hecho referencia, el que deberá llevar a cabo sus labores bajo el concepto y la práctica de Relaciones Públicas. Así, la situación del sector producción de viviendas se volverá más conductiva hacia el aprovechamiento racional de los recursos humanos, físico-naturales, financieros e industriales en favor de aquellos grupos de población más profundamente afectados por el problema habitacional.

No podríamos sino expresar que uno de los mayores instrumentos que permiten proyectar una imagen positiva de los Sistemas de Ahorro y Préstamo son los Institutos de Ahorro y Préstamo de cada país donde operan. Con ello se llevan múltiples instrumentos en beneficio de los distintos niveles que operan como personal en el sistema así como una mejor orientación de su manera de desarrollarse y comportarse dentro y fuera del sistema.

Experiencias en la República de El Salvador

El simple conocimiento y análisis de cualquier sistema de ahorro y préstamo en América Latina, nos muestra que de no haberse aceptado como realidad la lucha frente a otros sistemas tradicionalmente conocidos, para captar y colocar recursos, nuestros sistemas no habrían evolucionado y crecido con la rapidez y fortaleza con que ha sucedido.

Apartándonos de aquellos sistemas de ahorro y préstamo que tienen más madurez y antigüedad en América y acercándonos a aquellos cuya vida corre por los diez años de existencia, no podríamos sino sentir amplia satisfacción de haber logrado dar a cada uno de nuestros países donde existen, nuevas estructuras de orden financiero que permiten aumentar las fuentes adonde recurrir tanto para depositar como para obtener recursos.

La satisfacción nos llega al darle validez al hecho de haber logrado la confianza, la seguridad y la aceptación de un público acostumbrado al uso de otro sistema: el bancario, siempre por lo general austero, afianzado por décadas en el ámbito local e internacional.

Ese demostrar diario entre el mayor uso del Sistema de Ahorro y Préstamo, que crece explosivamente y por contagio entre la población, ha sido, entre otros, producto de la visión de quienes lo manejan basados en el conocimiento del poder de otros Sistemas que con dinámica se mueven en la obtención del recurso, creándose como resultado lógico un cuadro de objetivos para la búsqueda de esos recursos, que viene al final a apoyarse en la competencia por obtenerlos.

En la República de El Salvador, al finalizar diciembre del año pasado, se había contabilizado un poco más de ciento treinta mil cuentas de ahorro, con un aumento de cuarenta mil sobre el dato de la misma fecha en 1974. Si consideramos cada cuenta en términos de familia, veremos que el Sistema de Ahorro y Préstamo en El Salvador se está proyectando en el ámbito nacional sobre el uso y costumbre de una población de ochocientos mil habitantes, que representa numéricamente la totalidad de habitantes de nuestro mayor centro de población, la ciudad de San Salvador y sus alrededores.

En la esfera de la proyección de imagen a nivel profesional, nuestro sistema ha dado ya sus primeros pasos con aplomo y confianza. El Instituto Salvadoreño de Ahorro y Préstamo dio inicio a sus actividades al realizar el día nueve de diciembre recién pasado, el primer encuentro de Abogados de Ahorro y Préstamo, cuya finalidad fue revisar los modelos de escrituración que las asociaciones utilizan en el otorgamiento de créditos hipotecarios a corto y a largo plazo para la construcción y adquisición de viviendas. Apenas cuatro días más tarde, la primera reunión de contables y auditores del Sistema se llevó a cabo con la finalidad de revisar y actualizar el plan de cuentas que las asociaciones utilizan.

Hace tan sólo dos semanas el personal técnico de ingeniería y arquitectura de nuestro Sistema se reúne por dos días para discutir las limitaciones que debido a su acelerado crecimiento, la industria de la construcción de viviendas financiadas por ahorro y préstamo, empieza encarar en nuestro país. Como resultado de esto quedaron establecidas ciertas estrategias de acción para anticiparse a indeseables situaciones, con lo cual se robustece nuestra estructura institucional.

Por otra parte, apenas hace unos días, la Financiera Nacional de la Vivienda ha puesto en circulación una monografía intitulada "Centro de Información para la Vivienda y el Desarrollo" cuyo autor es funcionario de la Institución, en la cual se resumen una serie de conceptos con miras a proponer un plan, para que dentro de la estructura del sistema, y en particular dentro de la Financiera misma, sea incorporada una unidad especializada en la investigación y estudio sobre los problemas del sector vivienda, así como en la búsqueda, el planteamiento y la promoción de satisfactorias soluciones.

Finalmente, quisiéramos volver a una idea que esbozamos sólo ligeramente al inicio de esta última parte. Nos referimos a esa visión de competencia de un sistema hacia otro sistema, lo cual no representa sino la necesidad de ofrecer una imagen a la cual todos puedan palpar y hacer uso de la misma, imprimírle una dinámica cuyo objetivo se mueva hacia el encuentro del público, a su búsqueda y a motivarlo como una religión desde su inicio, hacia la necesidad de ahorrar para proyectarse con seguridad hacia el futuro y para estructurar las bases de un destino mejor para nuestros pueblos.

INTERVENCION DEL SR. GALO CASTILLO, DE ECUADOR.

Señor Presidente, antes que nada quiero agradecer a través de su persona el alto honor que le hacen al Ecuador al designar a uno de sus representantes como panelista en esta Conferencia sobre proyección de la imagen de un sistema de ahorro y préstamo, último punto a tratarse en esta XIV Conferencia Interamericana

de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, realizada aquí, en la maravillosa Caracas, cuna de nuestro héroe máximo de la libertad de América Latina, el General Simón Bolívar.

Y es pensando en su figura y en algunos de sus conceptos socio-políticos que quisiera introducirme en el tema de la Proyección de la Imagen de Ahorro y Préstamo, señalando en mi opinión particular, que para que esta imagen exista, que para su desarrollo y la conquista de la plenitud de sus fuerzas, es necesario que en cada uno de nuestros países existan los principios de la democracia que respetan al individuo en todas sus formas y que respaldan en todo momento su aporte individual al desarrollo de su sociedad.

Donde el estatismo ponga su pica en Flandes, con respecto al sistema de Ahorro y Préstamo no hará otra cosa, de una u otra manera, que asfixiarlo.

Hemos dicho que ahorro y préstamo es una empresa de voluntades concentradas, donde la iniciativa y acción privada se une a la pública, que la "supervisa y asegura", y me voy a detener en estos dos puntos que los destaco especialmente porque señalan claramente el papel que al Estado le corresponde junto a su responsabilidad con el movimiento de ahorro y préstamo.

Un Estado que supervisa y asegura las actividades del movimiento privado de ahorro y préstamo, sea cual sea esta su modalidad, creo que son la base indispensable para que éste pueda y esté en las condiciones de entregar una verdadera proyección de su imagen socio-económica.

Si no contamos con esta premisa, cualquier esfuerzo estará encaminado al fracaso, ya que el público con su sensibilidad es el primero en captar las fallas, deficiencias e inestabilidades de cualquier sistema que se le ofrezca.

Si los países que tengan estos problemas logran superarlos, llegaremos a otro tipo de problema y dificultades que están impidiendo en Latinoamérica el aprovechamiento masivo de sus recursos de ahorros por la ausencia casi total de una verdadera proyección de imagen del ahorro y préstamo.

A este respecto vale la pena que volvamos a referirnos al magnífico documento entregado por la Secretaría de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, referente a este punto específico del temario de la XIV Conferencia, en el cual se señala que a diferencia con nuestras instituciones latinoamericanas, en América del Norte ha existido una preocupación clara por presentar una imagen institucional y que todo indica que ha sido logrado, ya que el conocimiento y aprecio del público norteamericano por conseguirlo. La proyección de esta imagen ha llevado a que el 50% de la construcción residencial en los Estados Unidos de Norteamérica sea financiada por el Sistema Mutua.

Sin conocer a fondo la historia de esta experiencia, me atrevo a afirmar que los norteamericanos invirtieron el orden en sus inversiones para proyectar una imagen de sus instituciones y que le dieron un énfasis primario a la gran promoción y publicidad nacional del Sistema, incorporando a la misma los nombres particulares de los Institutos Asociaciones que se iban fundando en cada Estado.

Es decir, partieron de un todo a sus partes. Esto les aseguró el rápido conocimiento masivo del pueblo norteamericano; la comprensión clara de cada organismo de una ciudad o pueblo de un Estado, era el miembro igualitario en derechos y servicios a un gran todo, cuyas cifras desde un principio deben haber sido impresionantes.

Veamos a la inversa qué ha pasado con respecto a este mismo punto en muchos de nuestros países y permítanme, colegas delegados, hablar sobre mi experiencia en el mío, Ecuador, donde existen 11 asociaciones de ahorro y préstamo, ubicadas en 9 ciudades principales; de éstas apenas cuatro producen publicidad con proyección de imagen de tipo nacional que llega a la mayor parte del país, ya que utilizan medios informativos de alcance nacional

como principales periódicos del país, o canales de televisión de alcance nacional. Sin embargo todas estas escasas manifestaciones están exclusivamente diseñadas para la localidad en que tiene su asiento la Mutualista que hace la publicidad. Por lo mismo esto es totalmente de interés local y estamos seguros no tiene mayor repercusión sobre el desarrollo de las otras Mutualistas del país, especialmente sobre las de escaso recurso, cuyas actividades promocionales de escasa envergadura se refieren a concursos, obsequios y a veces alguna publicidad en los medios informativos locales, igualmente de carácter personal y esta vez en la mayoría de los casos, sin una tecnología publicitaria adecuada.

Este fenómeno, más otras circunstancias, han llevado en nuestro país a que, si bien por un lado aquellas Instituciones grandes que cuentan con buena asesoría publicitaria van incrementando año por año sus operaciones y márgenes de todo tipo, por otro lado aquellas otras asociaciones de escasos recursos y ausentes de ayuda tecnológica para proyectar su imagen, han ido retrocediendo hasta el punto que más de una se supone debe desaparecer o ser absorbida.

Esta experiencia sencilla, contada en breves líneas, nos debe llevar a reflexionar sobre la necesidad de cambiar de una vez por todas nuestras políticas de proyección de imagen y servicios.

Al intervenir en la Comisión I, sobre el primer punto del temario: "Ahorro y Préstamo para la Juventud", sostuve que ante el avance de las corrientes estatalizantes en nuestros países, ahora más que nunca era necesario para asegurar la existencia futura del movimiento de ahorro y préstamo el dirigirse a la juventud, y que esta tarea, punto de un gran contexto general, debería ser absorbida por los presupuestos de cada una de las Mutualistas y al decir esto lo sostenía por cuanto creo que deberá ser responsabilidad primaria de cada Asociación Nacional de Mutualistas, el establecer una gran campaña institucional con la proyección de una verdadera imagen del Sistema, campaña que deberá efectuar con la ayuda de la mayor tecnología de mercadeo y publicitaria, en los lenguajes más adecuados y que corresponden a las necesidades nacionales de todas las asociaciones que formen los sistemas en cada país y que por supuesto al pie de cada mensaje vayan identificadas todas las asociaciones del país.

La financiación de estos programas deberá estar a cargo de los organismos más fuertes del sistema y donde se logre, deberán tener apoyo económico de los organismos centrales del mismo. Podría pensarse en voz alta y decirse que no menos de un 30% del presupuesto de publicidad de las entidades de ahorro y préstamo en desarrollo, debieran entregarse a una caja común o que tal vez un 10% o 20% de sus utilidades anuales sean entregadas a su Asociación Nacional para realizar esta decisiva labor.

Y si pensamos en nuestras repúblicas, formemos un gran contexto, similar a la reunión de Estados en Norteamérica, pues solicitemos al Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo este extraordinario logro de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, que tal como se ha establecido en los estatutos la asignación del 0,01% de sus operaciones para promover la capacitación de personal en el Sistema Interamericano, pues destina otra cifra similar para ayudar a proyectar una imagen del sistema en Latinoamérica, para esto pues habría que estudiar se los medios y las vías más adecuadas. Dejemos que los técnicos nos ayuden en esto.

Pero hasta entonces pensamos que si deseamos un "mañana mejor" para el Sistema de Ahorro y Préstamo, debemos ser más ágiles, más amplios. Debemos capacitarnos para interpretar nuestras realidades y anticiparnos a los hechos que en América Latina, son cada día más variables y volubles.

Sólo así podremos llegar a nuestra meta de mostrar a nuestros pueblos que somos un factor indispensable para el logro de su más cara aspiración, el hogar propio, y asimismo lograr que el propio

Estado entienda que somos socios indispensables para ayudar un problema pavoroso, el habitacional. Muchas gracias.

INTERVENCION DEL SR. JOHN HARDIN, DE LOS ESTADOS UNIDOS

Es un honor estar hoy aquí con Uds. para participar en este panel, que tiene relación con el creciente conocimiento y respeto por las asociaciones de ahorro y préstamo. Todos estamos conscientes de la importancia de este tópico, y esperamos ayudarnos unos a otros en el avance hacia esta meta, dando a conocer nuestros pensamientos sobre la materia y compartiendo unos con otros nuestras ideas y nuestros programas usuales de relaciones públicas.



El señor John Hardin se dirige a los participantes durante la presentación del tema "Proyección de la imagen de un Sistema de Ahorro y Préstamo". Junto a él, Carlos Mauricio Rosales y Directivos de la Conferencia.

Me gustaría empezar diciendo que una asociación de ahorro y préstamo es parte vital de la comunidad donde está ubicada. Si la comunidad prospera, la asociación crecerá y prosperará también. La gente que vive en la comunidad estará probablemente más dispuesta a tratar con una asociación si es que la conocen bien. Por lo tanto, las buenas relaciones con la comunidad son esenciales para una próspera asociación de ahorro y préstamo. Llegar a conocer a las personas que viven y trabajan en su sector de negocio — su comunidad — es básico para iniciar programas destinados a atraerlos.

Las asociaciones de ahorro y préstamo en los Estados Unidos usan una variedad de métodos para mejorar sus relaciones con la comunidad. Proporcionan salones sin cargo alguno, para ser usados como lugares de reunión para grupos de la comunidad. Ellas montan una "oficina de capacitación comunitaria" para dirigirse a grupos cívicos locales o escuelas o colegios de la localidad.

Las buenas relaciones con la prensa también son importantes para comunicarse con ella. Debería haber por lo menos una persona de la plana mayor que sepa cómo operan los medios informativos, qué clase de información es la que ellos requieren y cómo presentan efectivamente a estos medios los acontecimientos relacionados con la asociación.

La prensa, la televisión y las estaciones radiales son negocios. Nuestro "producto" consiste en préstamos hipotecarios, cuentas de ahorro y otros servicios financieros. El producto de estos medios es la noticia o la información. Cualquier cosa que podamos hacer para ayudarlos a obtener la materia prima de ese "producto" será reconocidamente aceptada. Nosotros debemos estar disponibles para la prensa como parte del esfuerzo pujante para conocer a los periodistas que cubren la información y las noticias financieras. Este puede significar invitarlos a almorzar. Pero nunca debemos basar un programa de buenas relaciones con la prensa en la diversión e invitaciones a la prensa. Esto nunca podrá substituir el facilitarles noticias e información.

Estas, entonces, son dos de las muchas maneras en que podemos actuar para mejorar nuestra imagen en la comunidad — para ayudar al público a comprender mejor nuestro papel en la promoción del ahorro y el financiamiento habitacional.

Hay muchas otras maneras por supuesto. Nuestros empleados deben estar capacitados para ser corteses y útiles ya sea al contestar el teléfono o al atender a un cliente cara a cara. La forma misma como están diseñados nuestros edificios, las letras en nuestros membretes puede afectar la imagen que la gente tiene de los Estados Unidos. Todo esto debe ser forjado en un solo programa de relaciones públicas que proyecte la imagen que deseamos.

Si no tenemos éxito, pueden Uds. apostar que el banco al otro lado de la calle o cerca va a ir tras nuestros clientes. Será mucho más fácil para él si su programa de relaciones públicas es superior al nuestro.

Ninguna asociación de ahorro y préstamo puede hacer un verdadero trabajo en una comunidad — mucho menos crecer y prosperar — si no tiene el apoyo de los líderes de la comunidad tales como otros hombres de negocio, oficiales civiles, legisladores, educadores y la prensa. Por el mismo motivo, un sistema de ahorro y préstamo nacional debe trabajar para ganar el apoyo del público y de los líderes de un país.

El trabajo de las relaciones públicas hecho a nivel local puede ser traducido en comunicación nacional o programas de relaciones públicas a través de la agrupación del sistema tal como es la United States League en mi país. La Liga dirige un vigoroso programa de relaciones públicas para el sistema de ahorro y préstamo. Mantiene una oficina en Washington cuya principal labor es comunicarse con el Congreso, la Casa Blanca y las agencias federales. Tratamos de mantener a los sectores público y privado conscientes de nuestros problemas y de explicar constantemente lo que hace nuestra industria en bien de la vivienda y su financiamiento.

Las asociaciones de los Estados Unidos tienen también un arma de propaganda institucional, la Fundación de Ahorro y Préstamo, cuyo trabajo principal es informar al público — especialmente a través de la propaganda en televisión — cuán importante es nuestro negocio para ellos, su comunidad, su estado y la economía nacional. Esta Fundación también da importancia a la seguridad de los fondos del público en nuestras instituciones. La Fundación de Ahorro y Préstamo está formada como una sola y unificada voz nacional de la industria del ahorro y préstamo. La Fundación no hace antesalas — eso queda para la United States League. Más bien la Fundación tiene su trabajo de mercadeo — comerciar el sistema de ahorro y préstamo a escala nacional.

Aparentemente las dos Ligas y la Fundación están haciendo un buen trabajo para el sistema de ahorro y préstamo. La Asociación de Banqueros Americanos — nuestros rivales, como se dice — hicieron una encuesta el año pasado para ver cómo era la opinión pública con respecto a los bancos comerciales. Ellos descubrieron que el ahorro y préstamo estaba algunos puntos porcentuales en mejores condiciones que los bancos comerciales. El 71% del público tenía opinión favorable del sistema de ahorro y préstamo y sólo 8% tenía opiniones desfavorables.

Por lo tanto ya tenemos los instrumentos que necesitamos para aumentar el conocimiento y el respeto del público por nuestro negocio. Tenemos que continuar usando estos instrumentos de una manera efectiva y planeada. Sólo entonces se apreciará lo que estamos haciendo para ayudar a las economías de nuestros varios países.

INTERVENCION DEL SR. ROBERTO DE CARVALHO MATTOS, DE BRASIL.

Quiero en primer término agradecer la oportunidad que se me ha brindado de participar en los debates sobre el tema "Proyección de la Imagen de un Sistema de Ahorro y Préstamo". Me

referiré particularmente al desarrollo de esa imagen dentro del Sistema Brasileiro de Ahorro y Préstamo, ya que los demás panelistas han expuesto en forma bastante clara la parte teórica relativa a las técnicas de proyección de una imagen adecuada e indeleble en un Sistema de Ahorro y Préstamo.

En la historia como en la política, lo importante no son los hechos sino las consecuencias que esos hechos pueden tener. En el caso de la proyección de la imagen de un Sistema de Ahorro y Préstamo la problemática es al revés. Lo importante son los hechos.

Un desarrollo paralelo de la propaganda a nivel nacional, de la promoción y la publicidad en términos institucionales, unida a una eficaz colaboración empresarial, llevó a Brasil a la obtención de resultados bastante satisfactorios.

El Sistema Brasileiro de Ahorro y Préstamo en un plazo de 12 años

Durante este período, la conjugación de esfuerzos del gobierno a través del (BNH) Banco Nacional de la Habitación y del (CPP) Centro de Promoción del Ahorro, órgano ligado directamente al Banco y a las entidades públicas y privadas, consiguió proyectar una imagen adecuada y uniforme del Sistema en todo el territorio nacional, lo que se tradujo en apenas una década en los

siguientes hechos relevantes: El Sistema pasó a contar con cerca de 10.000.000 de ahorrantes, lo que significa que una de cada 5 familias urbanas tiene una cuenta de ahorro. Además de eso, el Sistema financió 1.300.000 viviendas e incontables servicios de infraestructura urbana y obras comunitarias. Fueron también beneficiadas las industrias productoras de materiales de construcción con recursos destinados a activo fijo y capital de trabajo. El Sistema tiene en la actualidad depósitos de cerca de US\$ 7.000.000.000 (siete mil millones de dólares). El crecimiento nominal de los depósitos alcanzó durante el año 1975 a un 86%, esto es, un poco más del 60% en términos reales. El costo de las técnicas de informática desarrolladas fue relativamente bajo. En muchas empresas el costo general de publicidad (incluyendo gastos de promoción, publicidad y propaganda a través de órganos gubernamentales) no alcanzó al 1% del financiamiento medio existente.

Creo sin embargo que los datos proporcionados son bastante significativos, y podrían ser analizados aun en mayor profundidad. Es importante señalar que los resultados obtenidos fueron posibles porque hubo por parte del gobierno brasileiro, de sus organismos y de la iniciativa privada, una conjugación de esfuerzos con la única mira de obtener resultados que pudieran favorecer el desarrollo del país.

Muchas gracias.



Durante una Sesión de la Comisión Especial, los señores: José M. Feliciano, de Puerto Rico; Mario Luis Velasco, de El Salvador;

Miguel Espinosa y Fernando Villagómez, de Ecuador y Nylton Moreira Velloso, de Brasil.

DOCUMENTOS DE TRABAJO

TEMARIO COMPLEMENTARIO

TRABAJO PRESENTADO POR LA DELEGACION ARGENTINA

El Ahorro y Préstamo, como instrumento
para atender a sectores de bajos ingresos

I. Introducción

Una de las fundamentales preocupaciones que han tenido los sistemas de ahorro y préstamo, en especial los pertenecientes a países latinoamericanos, ha sido atender a los sectores de menores recursos. Todas las estadísticas, en estos países, han demostrado que los mayores déficit habitacionales se concentran en las familias que integran los tramos de ingresos más bajos. Esta realidad, totalmente lógica, por otra parte, ha sido en general encarada por los distintos gobiernos mediante planes especiales, donde ha primado el sentido social de la inversión por sobre la implemen-

tación económico-financiera, provocando esto que esos fondos tengan poca o ninguna capacidad reproductiva y el esfuerzo se esterilice luego de concretarse los primeros proyectos.

Nuestros sistemas vienen analizando detenidamente el problema; la realización de seminarios especiales, el tratamiento en conferencias interamericanas, estudios a través de los institutos de capacitación y desarrollo tecnológico, han ido brindando soluciones que han permitido, cada vez en mayor medida, que las entidades de ahorro y préstamo lleguen a los sectores más necesitados.

La aplicación de subsidios, bajo distintas modalidades tiende a generalizarse, como uno de los caminos eficaces para marginar los insolubles obstáculos que en muchos casos se presentan.

La solución que en este trabajo se plantea no pretende ser la definitiva ni mucho menos aquella que agote los estudios sobre este trascendente tema. Solamente suponemos que puede constituir un nuevo aporte, a ser analizado frente a la realidad de cada país, para determinar en qué medida puede contribuir a resolver, aunque sólo sea en parte, el imposterizable problema.

II. Características del Problema

El Ahorro y Préstamo nació como un sistema donde, a través del aporte sistemático de fondos por un grupo de personas, se reúnen capitales que permiten a cada uno del conjunto ir resolviendo su necesidad de financiación. Este procedimiento, con las adecuaciones que el análisis y la expansión institucional le impusieron, dio origen al régimen contractual, donde el ahorro es condición previa para la obtención de un préstamo y donde dicho ahorro se debe efectuar mediante aportes periódicos pre-establecidos, en plazos también determinados, que darán derecho a un préstamo cuyo monto y demás condiciones se pactan desde el origen de la operación.

Cuando procuramos arbitrar mecanismos para atender a sectores de bajos ingresos, debemos establecer algunos aspectos fundamentales. Nuestra actividad financiera se basa en la captación de ahorros o venta de hipotecas, que deben retribuirse a tasas de mercado y en alguna medida superiores, para que la afluencia de fondos sea permanente y crezca en la medida que la evolución de las instituciones lo requieren. Este hecho produce inevitablemente que en los préstamos se tenga, en cuanto a las tasas de interés, una limitación natural dada por las tasas pasivas que deben atenderse. Por otro lado, el hecho de preocuparse llegar a los sectores de menores recursos, no puede hacerse a riesgo de afectar la sana política financiera que debe caracterizar a las operaciones; de no hacerse así, se pondría en peligro toda la estructura del sistema y por ende se dejaría de solucionar el problema habitacional a todos los sectores.

Otro de los factores que dificulta cada día más las soluciones, resulta ser el creciente costo de la construcción, el que en muchos países está por encima del índice de inflación general y por ende del ritmo de crecimiento de los salarios. Esta circunstancia hace que los objetivos no se logren únicamente con medidas financieras, sino que, como ya lo están haciendo algunas naciones, se deben modificar las tradicionales estructuras constructivas, dándose a esta actividad un desarrollo tecnológico acorde con el obtenido por otros sectores de la producción.

III. - Sistema Contractual

El Sistema de Ahorro y Préstamo contractual puede aportar soluciones positivas para encarar el primero de los aspectos señalado precedentemente. Este determinaba que el costo de los préstamos está en relación directa con los recursos que se utilizan, ya sea por recaudación de ahorros genuinos, provenientes de financiamientos externos o del propio estado, cuando éste otorga lí-

neas de créditos en condiciones acordes con la plaza financiera.

Cuando existe una vinculación directa entre ahorristas y prestatarios, el fondo de adjudicaciones de préstamos se integra básicamente con los recursos siguientes:

- a) Ahorro de los suscriptores.
- b) Amortización de los préstamos acordados.
- c) Intereses de los ahorros y de los préstamos.

Como elemento adicional, se puede contar con los ahorros sin derecho a préstamo, redescuentos de cartera hipotecaria o financiación externa.

Si tenemos en cuenta la estructura básica en que el sistema se desenvuelve, mediante los recursos señalados en a), b) y c), llegamos a la primera conclusión importante: no necesita operar con tasas de interés del mercado financiero, ya que el equilibrio se logra entre ahorristas y prestatarios, que conforman un grupo no sujeto a las contingencias generales de la plaza.

La segunda conclusión fundamental resulta ser: el ahorrista que ingresa al sistema tiene como único objetivo el obtener un préstamo habitacional. Si ese préstamo se logra a plazos razonables y a un interés bajo, pierde significación la rentabilidad que recibe por sus ahorros. Este principio permite trabajar con tasas marcadamente inferiores a las que deben aplicarse en los préstamos que se otorgan con ahorros captados en el mercado. Tan es así, que ha existido una experiencia en la Argentina, donde en épocas de estabilidad monetaria, un grupo de entidades practicaron el sistema bajo el nombre de "Crédito Recíproco" sin intereses en los ahorros ni en los préstamos.

Si tomamos como ejemplo una economía donde la inflación es muy poco significativa, se podría concebir un plan dentro de las siguientes características:

Intereses sobre los ahorros:	0 %
Intereses sobre los préstamos:	2 % o anual
Ahorro previo:	25 % del V.N.
Préstamo:	75 % del V.N.
Plazo de integración:	24 meses
Plazo de amortización:	120 meses

Para un contrato suscrito por \$ 1.000 de V.N. las cuotas serían:

24 cuotas mensuales de ahorro	10,41 c/u.
120 cuotas mensuales de amortización	69,01 c/u.

En el supuesto de establecerse en 36 meses las cuotas de ahorro previo y 180 las de amortización, resultaría:

36 cuotas mensuales de ahorro	6,944 c/u.
180 cuotas de amortización	48,26 c/u.

Si para un crédito a 180 meses al 8% anual de interés, el servicio mensual asciende a \$ 71,67, resulta evidente que mediante el régimen expuesto se pueden concretar créditos de costos marcadamente inferiores, a los otorgados por los regímenes libres o vinculados.

IV. Métodos de Estabilización

En este régimen operativo existen algunas cuestiones que deben ser destacadas y claramente planificadas desde el inicio, pues de lo contrario se corre el riesgo de caer en incumplimiento que puede poner en peligro el éxito del sistema. De no estructurarse adecuadamente el ahorro y préstamo contractual, tanto en lo actuarial, lo financiero o comercial, se alientan falsas expectativas, frustrándose soluciones precisamente en aquellas familias que más las necesitan.

Uno de los aspectos que deben considerarse adecuadamente, es la relación entre período de ahorro y plazo de amortización. La necesidad de resolver candentes problemas habitacionales y la falta de recursos de los destinatarios de esos fines, hacen en prin-

cipio pensar en períodos de ahorro reducidos y plazos de amortización extensos. Estas variables resultan incompatibles con el normal desarrollo de una cartera contractual, pues al no existir un perfecto equilibrio de tiempo y porcentaje de integración con plazos de amortización, se cae en deficiencias financieras que se traducen en la imposibilidad de cumplimentar las condiciones originalmente convenidas, extendiéndose el porcentaje de integración y en consecuencia demorando el otorgamiento de los préstamos y reduciendo su monto efectivo.

Para compatibilizar la planificación técnico-actual con las necesidades a atender, puede recurrirse a los arbitrios que se detallan a continuación, los cuales no son excluyentes entre sí, sino que pueden ser utilizados cada uno de ellos en la medida que se determine.

a) Porcentaje de integración y amortización equilibrados.

En toda cartera contractual existe un punto de equilibrio donde su desarrollo se autofinancia. Ese equilibrio se obtiene determinando una relación matemática exacta, donde mediante un porcentaje dado de ahorro previo, ingresado en un número preestablecido de cuotas y una amortización acorde con el tiempo de ahorro, se logra que todos los meses se obtengan ingresos por ahorros y amortizaciones iguales a los compromisos a atender y a la nueva suscripción de contratos a realizar. Vale decir que se establece como premisa una emisión mensual constante. Este planteo suele no ser compatible con las necesidades a ser atendidas en forma inmediata, pues cuanto mayor sea el plazo de la deuda, mayor debe ser el porcentaje de ahorro a integrar por el suscriptor y en un mayor tiempo.

b) Crédito intermedio

Uno de los medios utilizados para acortar el plazo de espera de los créditos, sin alterar el plan original, es la utilización del denominado crédito intermedio o pre-financiación. Este consiste en el otorgamiento de un préstamo, antes de cumplirse con la integración previa, por un monto igual al valor nominal suscrito. El beneficiario debe abonar la cuota de ahorro pactada, más los intereses del crédito resultante. Una vez cumplido el plazo de ahorro y alcanzada la integración prevista, se produce la adjudicación del contrato, aplicándose su valor a la cancelación del crédito intermedio. En consecuencia el préstamo queda reducido al monto neto sobre el valor nominal, menos el ahorro previo y el deudor comienza a abonar la cuota de amortización originalmente convenida.

Vale decir que con este procedimiento se cumplen las instancias de la operación contractual, al mismo tiempo que el solicitante obtiene anticipadamente su préstamo, abonando sólo intereses por el plazo de la prefinanciación.

Los fondos utilizados para este tipo de operaciones pueden provenir de los pendientes de utilización por contratos ya adjudicados y no escriturados, o bien de ingresos exógenos, ya sea captados en el mercado financiero o aportados por el organismo central. Del origen de los fondos, resultará la tasa de interés a aplicarse.

c) Incorporación de Fondos Exógenos

En el régimen operativo que se comenta, el apoyo financiero a través del organismo central tiene no sólo el objetivo de incrementar el volumen operacional, como sucede en el sistema libre o vinculado, sino que en este caso constituye un elemento regulador, sumamente importante para definir las condiciones de los planes.

Esto significa que el porcentaje de ahorro previo puede ser reducido y el plazo de amortización incrementado mediante el aporte de dineros exógenos. Como ya se expusiera precedentemente, la estabilización de una cartera contractual se puede lograr en condiciones poco adecuadas, desde el punto de vista comercial o en concordancia con las necesidades a atender. Este aporte puede realizarse mediante el otorgamiento de préstamos a

las entidades, o bien por vía de redescuento de sus carteras hipotecarias.

No siempre los sistemas pueden contar con recursos provenientes de organizaciones estatales que les permitan resolver sus falencias financieras. En especial cuando estas necesidades no son simples déficit transitorios de liquidez, sino que constituyen aportes operativos que deben mantenerse por plazos largos en las carteras y a tasas de interés no siempre rentables.

Como una alternativa para alimentar en forma más fluida el fondo de adjudicaciones, puede utilizarse la incorporación de recursos ajenos a los generados por el propio sistema, vale decir la inversión de ahorros libres. Estos ahorros, provenientes de personas que no requieren préstamos habitacionales, contribuyen a cubrir los faltantes necesarios para adecuar la operativa al tipo de financiamiento que se desea otorgar. En este caso debe ponderarse la tasa de interés a reconocer a esos fondos, la que indudablemente surgirá del mercado y en consecuencia superará a la aplicada en los préstamos del sistema contractual.

La consecuencia de este procedimiento resulta ser la combinación y la obtención de una tasa efectiva igual al promedio ponderado entre los recursos genuinos de la cartera y los ahorros incorporados a tasas del mercado financiero. Este procedimiento indudablemente eleva los intereses de los préstamos, frente a los aplicables en un régimen contractual genuino, pero permite hacer viable el cumplimiento de los compromisos asumidos y siempre a un costo inferior para el deudor hipotecario que el resultante de las operaciones donde todos los fondos se recaudan a costos de competencia.

d) Reajuste en el Tiempo

Otro de los factores sumamente importantes para mejorar la relación entre el plazo de ahorro y el de amortización, resulta ser la aplicación del reajuste en el tiempo. Este método consiste en ajustar periódicamente los servicios de amortización, en función de un índice preestablecido, sin modificar el saldo de deuda. En consecuencia los mayores ingresos producidos por el incremento de cuotas, reducirán el plazo originalmente convenido, mejorando las relaciones de equilibrio de la cartera, al mismo tiempo que se exige al beneficiario del préstamo un esfuerzo relacionado con el incremento de su salario.

V.- Reajustabilidad

El sistema expuesto también puede estar dotado de los elementos necesarios para funcionar con éxito en economía inflacionaria. Para ello pueden utilizarse todos los mecanismos de reajuste ya conocidos, por resultar perfectamente compatibles con las características del procedimiento analizado. Uno de ellos consistiría en aplicar periódicamente índices de ajuste a los ahorros, préstamos hipotecarios y valores nominales suscritos, aplicándose desde el punto de vista técnico, los mismos procedimientos que ya rigen para otros sistemas y sobre los cuales existen experiencias y son ampliamente conocidos, razón por la cual no entraremos a su análisis. Sí debe ser destacado que en estos casos resulta sumamente difícil conocer "a priori" el volumen de los compromisos que deben ser atendidos, razón por la cual debe jugar un papel sumamente importante el apoyo financiero a brindar por los organismos centrales, o la incorporación de recursos de otro origen.

Otro procedimiento utilizado en la Argentina resulta ser el de ajustar la cartera hipotecaria y distribuir entre las cuentas de ahorro el incremento resultante de ese ajuste, aplicando la misma proporción para incrementar el valor nominal de los contratos emitidos.

VI.- Conclusiones

Consideramos necesario destacar que la aplicación del régimen

contractual en el sistema de ahorro y préstamo no es excluyente de la utilización de otros medios operativos. Vale decir, que puede haber una total coexistencia entre las técnicas tradicionales ya aplicadas y una cartera que desarrolla independientemente, donde su estructura reúne las características ya enunciadas. Consideramos esto de gran importancia, porque permite que cualquiera de los sistemas actualmente en vigencia, incorpore el régimen contractual para atender determinados sectores habitacionales, sin alterar en absoluto su esquema actual, tanto en lo económico, financiero o comercial.

TRABAJO PRESENTADO POR LA DELEGACION PERUANA.

El Ahorro y Préstamo y la atención a los sectores de menores recursos

Los Sistemas de Ahorro y Préstamo para Vivienda, que nacieron en América Latina como nuevos instrumentos de servicio a la comunidad, desarrollan su misión en forma cada vez más amplia y eficiente; figurando ya, en la mayoría de los países de nuestro hemisferio, como principales organismos de financiamiento habitacional.

Esta posición es digna de destacarse, sobre todo si se tiene en cuenta que ha sido alcanzada en un breve período que se mueve entre los 15 y 20 años de existencia que tienen nuestros Sistemas.



II CONFERENCIA DE
AHORRO Y PRÉSTAMO

Los señores Juan Carcelén y Ricardo La Puente de Perú.

Todos sabemos que este rápido crecimiento del Ahorro y Préstamo para Vivienda se origina en que ha resultado un sistema financiero grato y confiable para los grandes sectores populares. Sin embargo, ésta no es la característica más destacable de la acción social y financiera que cumplen los Sistemas de Ahorro y Préstamo para Vivienda. Lo es, sí su inquietud y su voluntad de servir con el financiamiento de viviendas a los sectores poblacionales de menores recursos de nuestros países; pese a que, por su estructura original, su acción debe dirigirse a los estratos medios de nuestros pueblos, donde son mejores las posibilidades del ahorro y en los que resulta menos difícil o más segura la recuperación de los préstamos.

Esta inquietud, sin olvidarnos de algunos esfuerzos primigenios, aparece en 1963, durante la Primera Reunión Interameri-

cana de Ahorro y Préstamo, celebrada en Lima, en la que se expresa ya con toda claridad el interés de popularizar el crédito, tratando de servir a los más necesitados y de extraerlos del tugurio y de la explotación. Años más tarde, en 1967, en la V Reunión Interamericana de Ahorro y Préstamo, celebrada en Buenos Aires; ya se define con mayor precisión esa inquietud, y a través del tema "La Vivienda de Interés Social y sus Características dentro de un Sistema de Ahorro y Préstamo", se afirma que es posible conciliar el carácter financiero del ahorro con el objetivo eminentemente social; que la acción debe ser tan amplia como la situación financiera lo permita; y, se avanza hasta la acción de los Sistemas en el campo rural.

Las posteriores reuniones interamericanas ratificaron y ampliaron tales conceptos, dando prioridad a estudios y pronunciamientos de carácter técnico sobre la forma de afrontar el problema habitacional de los sectores poblacionales de menores recursos. Así se llega a establecer en la X Reunión Interamericana de Ahorro y Préstamo, celebrada en Lima el año 1972, no sólo principios básicos para una acción de este tipo, sino también medios inmediatos, como la disminución del ahorro previo, préstamos especiales para cubrir el ahorro previo, plazos especiales para los préstamos, política de apoyo a los Organismos Centrales, mecanismos de subsidio, combinación de tipos de interés, disminución de costos de construcción, obtención de préstamos blandos internacionales, construcción masiva, abaratamiento de materiales en base a la racionalización, etc.

El organismo propulsor, a nivel interamericano de todo este movimiento, ha sido y es la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda que, en cumplimiento de sus funciones, ha venido concediendo lugar preferente al tema de la vivienda para los sectores de menores ingresos en todas sus reuniones interamericanas y también a través de varios seminarios; lo que le ha permitido acumular una rica documentación y valiosas experiencias.

No podemos olvidar que corresponde participación valiosa en esta orientación profundamente social de los Sistemas de Ahorro y Préstamo a organismos internacionales como la Agencia para el Desarrollo Internacional (AID) y Banco Interamericano de Desarrollo (BID), pues el apoyo financiero que prestan está orientado a servir a la población de bajos ingresos de nuestros países.

Hee! a esta introducción sobre el tema, consideramos útil señalar cuál es, a nuestro juicio, el rol que corresponde a los Sistemas de Ahorro y Préstamo en la solución del problema habitacional de los sectores de menores ingresos:

1.- Los programas de acción de las Mutuales deben tratar de servir a todos los estratos socio-económicos en la solución mediata o inmediata del problema de vivienda, de manera que la familia pueda gozar de un ambiente sano y desenvolver cómoda y dignamente su existencia.

Esta amplitud de acción de las Mutuales es indispensable; pero su intervención crediticia debe estar condicionada a las garantías, especialmente hipotecarias, que exige la salud financiera del Sistema.

Es evidente que existen posibilidades de proyectar, aún sobre estratos no sujetos de crédito, la ayuda del Sistema de Ahorro y Préstamo en áreas como la educación y divulgación de las ventajas del ahorro, la salud y la acción comunitaria, el trabajo y las posibilidades de la acción solidaria, etc. Así se contribuiría con mayor amplitud al esfuerzo de desarrollo nacional, y al mismo tiempo se erigiría una mejor imagen pública del Sistema.

En el Perú han tenido éxito, y se están desarrollando, los préstamos para electrificación pública y privada de los Pueblos Jóvenes y asentamientos poblacionales marginales similares. En estos créditos, la garantía tiene fundamentos distintos a los tradicionales, va que la falta de pago de la amorti-

zación de préstamo concedido a la familia — que se cobra en recibo único con el consumo de fluido eléctrico — significa para la misma, por el corte del suministro de energía, la supresión de las ventajas de las que disfruta con el servicio y muchas veces, se ve afectada la renta familiar adicional creada por la instalación de pequeños talleres artesanales domésticos.

Además, la instalación del servicio eléctrico significa para los habitantes de los Pueblos Jóvenes, mayores oportunidades de trabajo, dado el surgimiento de nuevas industrias. Los auspicios de publicaciones relacionadas con el tema; las charlas motivadoras; la divulgación de esquemas organizativos; el premio a modo de estímulo; el análisis de las factibilidades de tales industrias en las Universidades, etc. son ideas que grafican algunas de las posibilidades nuevas de acción del Sistema de Ahorro y Préstamo. Nunca las partidas de Promoción y Publicidad estarían mejor invertidas.

Las Mutuales deben analizar y sugerir mecanismos de acción, con la finalidad de participar como Sistema en el planeamiento nacional de la vivienda, coadyuvando al alcance de las metas propuestas en el mismo; y, tratando de reforzar a producir, si fuera el caso, tratamientos redistributivos de renta a través de tasas diferenciales o regímenes de aliento e incentivo a los créditos que puedan ser solicitados y pagados por mayoritarios porcentajes de la población.

2.— Como quiera que los Sistemas de Ahorro y Préstamo representan la conjunción de esfuerzos del sector público (el Organismo Central) y el sector privado (las Mutuales) la participación en el planeamiento nacional de viviendas es factible en la medida que las entidades de base transmitan, no sólo oportuna sino sistemáticamente, los resultados de deliberaciones e inquietudes, estudios y sugerencias, análisis y crítica del esquema bajo el cual se trabaja, en clara demostración de la certeza que se tiene de que éste es perfectible siempre. Esto implica el robustecimiento de las Asociaciones o Cámaras de Mutuales y el establecimiento o perfeccionamiento de mecanismos de comunicación con el Organismo Central o Gobierno a falta de éste.

3.— Varios países han adoptado el programa Lote-Servicio como la unidad mínima de atención a los sectores de menores recursos.

Si tal solución no tuviera implicancias con la conveniencia de densificar el uso del suelo o si éstas pudieran arreglarse con una reglamentación conveniente, las Mutuales deberían buscar su intervención crediticia en esos programas. De igual manera podrían intervenir en la financiación para Asociaciones de personas, sin ánimo de lucro o con él, de vivienda multifamiliar de alquiler al alcance de sectores poblacionales mayoritarios, con ingresos económicos, aunque mínimos, como paso previo a su adquisición final por los mismos arrendatarios.

La programación integral de sectores de la ciudad, debe considerar los programas masivos de vivienda no sólo como un conjunto de casas nuevas, sino, también, deben constituir una evaluación y una solución de los requerimientos que el crecimiento de la ciudad plantea, (transporte, esparcimiento, educación y servicios) ampliando, además la integración social de los diversos estratos económicos a los que se atiende en un mismo proyecto. Las Mutuales deben participar más activamente en tales programas.

4.— Los esquemas financieros para vivienda admiten el uso de tasas distintas en los préstamos en relación al valor de las unidades de vivienda, para servir mejor a los sectores de menores recursos. De igual manera debe operar la refinanciación que ofrezca la entidad de los créditos que otorguen las Mutuales. Las variaciones de comportamiento del mercado habitacional pueden estudiarse en modelos matemáticos de simula-

ción u optimización que debieran correr a cargo del Organismo Central.

5.— Las Mutuales debieran auspiciar y/o efectuar el servicio de asesoría integral a las Asociaciones de Personas en la realización de programas masivos de vivienda, ligando definitivamente este servicio a su rol en el país y a su imagen en la colectividad.

Las conveniencias del cooperativismo de vivienda están fuera de toda discusión. También está fuera de discusión la necesidad de asesoría, tendiente a la intensificación de los resultados de su gestión: en número de unidades construidas y en el robustecimiento de los lazos que preconiza la doctrina cooperativista, esto es, los que posibilitan un modo de vida cooperativa en los proyectos de vivienda que las cooperativas realicen. Las Mutuales pueden y deben dar asesoría integral a estas entidades en el planeamiento y ejecución de sus programas. Muchas veces, esta asesoría ha de representar, realmente, sólo una difusión de las ventajas de la capitalización de las cooperativas a través del ahorro en las Mutuales. Otras, la explicación de la forma de utilizar la técnica para producir, organizar, controlar o abaratar las unidades a construirse. Siempre, ha de representar una toma de conciencia de la situación de desarrollo que viva el país, por el análisis de la problemática, y una forma agresiva de mejorar su grado o intensificar sus efectos.

En el Perú y porque la Reforma Agraria posibilitó la instalación de Cooperativas de Producción en lo que eran latifundios azucareros, la ejecución de programas de vivienda, con intervención del Sistema de Ahorro y Préstamo, ha de permitir evaluar las posibilidades de acción en vivienda rural a través de proyectos cooperativos. Seguramente han de ser de este mismo tipo de proyectos que se desarrollen como consecuencia de una intención oficial de actuar sobre el tugurio y los barrios decadentes.

Por las consideraciones esbozadas, creemos que debe reafirmarse en la XIV Conferencia Interamericana de Caracas, la necesidad de que los Sistemas de Ahorro y Préstamo de América abandonen definitivamente, la posición de pasivas entidades de crédito, que esperan la solicitud del asociado sin casa para atenderla de acuerdo a un cuadro de calificaciones específicas, para devenir en agresivas entidades que analicen sistemáticamente las características del problema de vivienda del país, evalúen las posibilidades de su acción en los sectores mayoritarios, participen en la discusión de las formas de atenderlos y en la búsqueda de nuevos y mejores esquemas que amplíen su ámbito de acción. Y todo esto, debe significar un esfuerzo integral dirigido, en primer término, a la atención de las necesidades habitacionales de la población; y, en última instancia, al desarrollo nacional.

TRABAJO PRESENTADO POR LA DELEGACION COLOMBIANA.

Amortización de Préstamos Hipotecarios a largo plazo en un sistema de valor constante

I.— Introducción

La financiación de vivienda se ha llevado a cabo tradicionalmente con recursos provenientes del ahorro personal y mediante préstamos a largo plazo a tasas de interés fijas.

A medida que la inflación se ha ido agudizando y generalizando como un fenómeno mundial común a las economías tanto de los países desarrollados como de aquellos en vía de desarrollo, se ha producido un doble impacto negativo tanto sobre la captación de recursos de ahorro lo mismo que sobre la recuperación de

los préstamos otorgados en las condiciones antes mencionadas. La inflación ha sido pues un duro flagelo para el sector de la construcción de vivienda, al cual ha afectado de manera especialmente aguda, más que a cualquier otro sector de la economía.

Además, por encima de los efectos que la inflación causa sobre los aspectos financieros de la vivienda, está el acelerado crecimiento demográfico y la concentración de la población en las zonas urbanas, generándose así un tremendo déficit habitacional, lo cual constituye no solamente en Colombia sino en la mayor parte del mundo, uno de los más serios problemas. En el caso colombiano, los esfuerzos realizados para resolver este problema en base a sistemas tradicionales han resultado inútiles, pues el problema que en 1951 se estimaba en un déficit de 112.000 viviendas, llega en el presente año a cifras superiores a las 800.000 viviendas.

Dentro del plan nacional de desarrollo formulado por el gobierno colombiano en 1972, se propuso impulsar la industria de la construcción con el objeto de generar empleo, aumentando por lo tanto los ingresos y la capacidad de demanda efectiva hacia los sectores económicos, logrando así la revitalización general de la actividad económica.

Esta estrategia de desarrollo, encontraba su mayor barrera en la escasa disponibilidad de fondos, originada por la baja rentabilidad que tenían los ahorros invertidos en la financiación de la construcción, ya que debido al proceso inflacionario, por una parte las tasas reales de interés eran negativas y no había incentivo para ahorrar, y por otra, las entidades encargadas de la financiación ya que la financiación de la vivienda se hacía a tasas de interés menores que la tasa de inflación.

2.- El Valor Constante

2.1.- **Concepto.** Frente a la situación anteriormente descrita, era necesario buscar un mecanismo que permitiera obtener los recursos para la financiación de vivienda dentro de una sana política financiera. Dicho mecanismo es el que se ha denominado de valor constante, con el cual se garantiza que el valor real del dinero no sufra deterioro con el tiempo porque tiene reajustes periódicos en función del aumento del costo de vida, incentivando así el ahorro y evitando la descapitalización de las entidades financieras de vivienda.

2.2.- **La Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC.** Para llevar a la práctica el valor constante, se estableció la unidad de cuenta denominada Unidad de Poder Adquisitivo Constante UPAC que refleja en su valor las variaciones del costo de vida y se utiliza para registrar todas las operaciones del sistema. Su valor inicial se fijó en \$ 100 el día 15 de septiembre de 1972, y ha venido reajustándose diariamente, en función de la variación del costo de vida para empleados y obreros.

Recientemente el gobierno nacional dentro de un plan de estabilización, limitó el crecimiento de la UPAC a un máximo del 18% anual.

2.3.- **Primeras experiencias de amortización de créditos en valor constante y la necesidad de nuevos sistemas de amortización.** Hasta el año de 1972, la totalidad de los créditos hipotecarios concedidos a largo plazo por las instituciones que tradicionalmente financiaban vivienda en Colombia, se cancelaban utilizando el sistema conocido con el nombre de amortización gradual, el cual se caracteriza por una cuota fija mensual igual a lo largo de toda la vida del crédito.

Siguiendo esta tradición, los primeros créditos otorgados en valor constante, se principiaron a amortizar utilizando este sistema, aplicado al valor de la deuda expresado en UPAC, resultando por lo tanto, una serie de cuotas mensuales siempre iguales en UPAC las cuales, al aplicarles el reajuste monetario y convertirlas a pesos, aumentaban a la misma tasa en que lo hacía la

corrección monetaria. Las primeras cuotas mensuales eran sustancialmente inferiores a las cuotas fijas tradicionales, pero los deudores hipotecarios colombianos que no estaban acostumbrados al pago de cuotas crecientes en pesos, basaron algunas de sus críticas al sistema en este plan de amortización. En la mayoría de los casos, las críticas no tenían fundamento real, pero se presentaron algunas situaciones en donde éstas eran válidas pues durante épocas de alta inflación, la tasa de crecimiento de los precios está generalmente por encima de la tasa de crecimiento de los salarios, desface que puede llevar a la pérdida de la vivienda por la incapacidad para pagarla, a pesar de que en el largo plazo el comportamiento de la serie de salarios siempre ha sido superior al de la serie de los precios.

Teniendo en cuenta estas consideraciones, el Sistema Colombiano de Ahorro y Vivienda en valor constante, principió a ofrecer a sus deudores, sistemas de pago en los cuales la cuota es creciente pero a un ritmo mucho menor que la tasa de inflación, creando así un margen de seguridad entre la tasa de crecimiento de los precios y la tasa de crecimiento de los salarios.

Por otra parte, un único sistema de amortización, supone implícitamente que la capacidad de pago de todas las personas es igual, lo cual obviamente no es cierto. Por lo tanto, la existencia de varios sistemas de amortización, no solamente ha servido para amortiguar el crecimiento de las cuotas ante las tasas de inflación, sino para que cada familia escoja su plan de pagos de acuerdo con sus condiciones económicas actuales y futuras.

Es por esta razón, que no se puede hablar de ventajas o desventajas de un sistema de amortización con relación a otro, pues todo depende de las condiciones específicas del deudor. Claro está que aquellos planes en los cuales es muy baja la amortización inicial del préstamo, implican un mayor pago por concepto de intereses, pues hay un uso más intensivo del crédito pero esto no es en sí una desventaja ya que por otra parte se ha dado acceso al crédito a un grupo de personas que pudiendo hacerse cargo del servicio de la deuda, nunca la hubieran podido adquirir en sistemas de amortización que implicasen altas cuotas mensuales en los primeros años.

3. Condiciones Generales de los Préstamos

Los préstamos para adquisición de vivienda, que constituyen la mayor parte de los préstamos hipotecarios a largo plazo, otorgados por las corporaciones pueden llegar a cubrir hasta el 80% del valor comercial de la vivienda.

La tasa de interés cobrada es del 7% efectivo anual sobre el monto del saldo reajustado y se conceden a diferentes plazos que pueden llegar hasta un máximo de 15 años.

Las corporaciones exigen garantía hipotecaria de primer grado a su favor sobre la propiedad que es financiada, pero, si el inmueble tiene una hipoteca de primer grado, aceptan la hipoteca de segundo grado, siempre y cuando, el valor de los dos préstamos no sea mayor a las 2/3 partes del valor del inmueble.

4. Amortización de Créditos en Valor Constante

4.1.- **Aspectos generales.** En la actualidad se ofrecen 36 planes diferentes de amortización basados en 13 fórmulas o sistemas de amortización. Estos se explican a continuación, tomando como ejemplo un crédito de Col.\$ 100.00 a 15 años de plazo, tasa de interés del 7% efectivo anual y corrección monetaria del 18%. Puesto que esta es la corrección monetaria máxima permitida, el valor de las cuotas mensuales presentado es también máximo, pudiendo ser menor en el caso en que la tasa de inflación sea inferior a esta cifra.

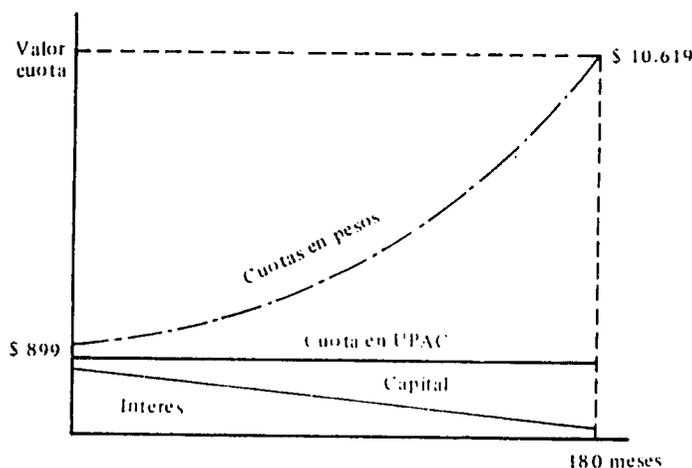
4.2.- **Sistema de amortización gradual.** Su principal característica, como ya se dijo, consiste en que la cuota mensual es siempre

igual, de tal manera que durante los primeros períodos la casi totalidad de la cuota corresponde a intereses, invirtiéndose la relación a medida que avanza el tiempo; la última cuota corresponde casi en su totalidad a abono a capital. Este sistema tiene dos aplicaciones:

Plan gradual en UPAC

En este plan calculado sobre el monto de la deuda expresado en UPAC, el deudor paga mensualmente el equivalente en pesos de una cantidad fija de UPAC para cancelar su deuda. En esta forma, la cuota mensual en pesos, aumentará cada mes en la misma proporción en que lo haga la corrección monetaria. La primera cuota en este plan es de \$ 899 y al cabo de 15 años, la última cuota será de \$ 10.619 (Gráfico N° 1).

Gráfico N° 1



Obsérvese como en este plan, el valor de las cuotas mensuales aumenta al mismo ritmo que la corrección monetaria. Por lo tanto, si se ha partido de una serie de cuotas que en UPAC son iguales todos los meses, los \$ 10.619 que hay que pagar como última cuota al cabo de 15 años, son equivalente en poder adquisitivo al valor de la primera cuota de \$ 899. Dicho en otras palabras, si a un deudor le aumenta el valor de su cuota mensual a una tasa determinada según la corrección monetaria, es de esperarse que su ingreso aumente por lo menos en esta misma proporción, pues la corrección monetaria es función de la inflación; por lo tanto, al cabo de 15 años, o más aún, en cada período de pago, el esfuerzo que representa el valor de la cuota mensual será siempre el mismo, pues cada vez, tanto sus ingresos como la cuota se han multiplicado por el mismo número.

En la actualidad, este plan solamente lo ofrecen las corporaciones para casos muy especiales.

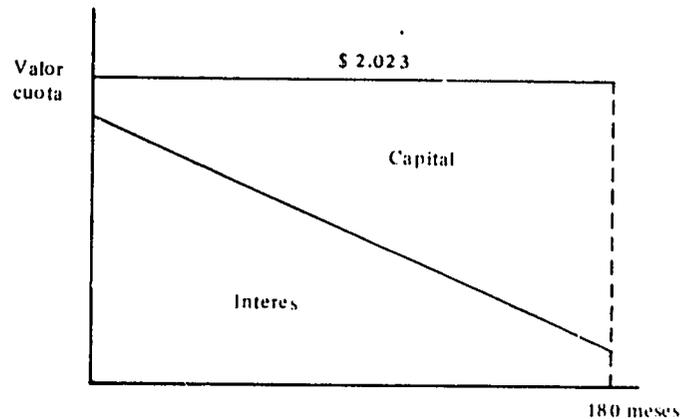
Plan gradual en pesos

Al establecerse un tope para la corrección monetaria, fue posible calcular el costo total máximo (intereses+corrección monetaria), aplicable a los préstamos de las corporaciones de ahorro y vivienda (26,26% efectivo anual), y diseñar nuevos planes que se calculan sobre el valor del préstamo en pesos.

Uno de ellos, es el sistema gradual aplicado sobre el monto de la deuda en pesos. En este caso resulta una cuota igual durante todo el plazo de \$ 2.023 mensuales (Gráfico N° 2).

4.3.- Sistema de amortización constante a capital. En este sistema se paga cada mes, durante todo el plazo, una suma constante para abonar al capital prestado, más los intereses correspondientes al saldo. Tiene las siguientes aplicaciones:

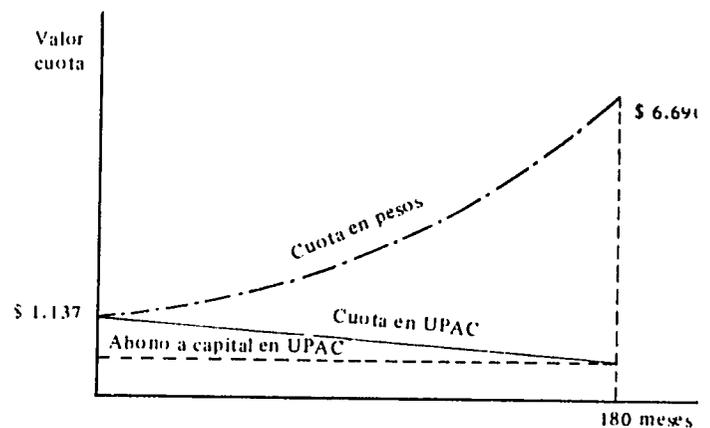
Gráfico N° 2



Plan constante a capital en UPAC

Se calcula sobre el monto de la deuda expresado en UPAC, de tal manera que cada cuota en UPAC incluye un abono a capital siempre igual más el valor de los intereses correspondientes al saldo. El valor de la primera cuota en UPAC es un poco mayor que en el sistema gradual y las cuotas siguientes van decreciendo siempre en la misma cantidad de UPAC. Como al aplicar la corrección monetaria los valores en pesos de la UPAC son crecientes y los de la cuota en UPAC son decrecientes, el resultado es una serie de pagos mensuales crecientes (si la corrección es del 18%), pero a un ritmo mucho menor que la tasa de corrección monetaria, de tal manera que el valor de la primera cuota es de \$ 1.137 y el de la última de \$ 6.690 (Gráfico N° 3).

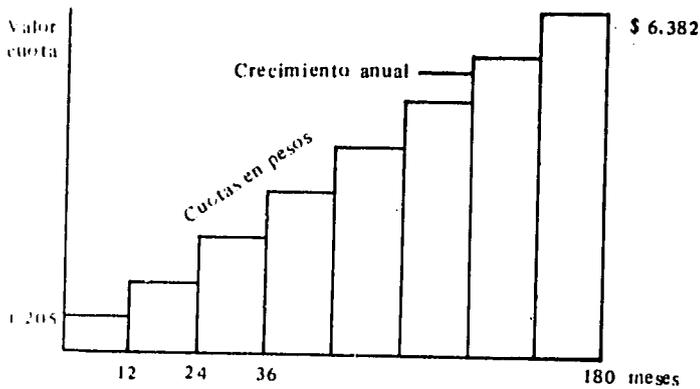
Gráfico N° 3



Plan con abonos constantes a capital en UPAC y cuotas fijas anuales en pesos.

Calculadas, como en el caso anterior, el valor de las cuotas mensuales sobre el monto del préstamo en UPAC, y la serie de pagos mensuales correspondientes. En base a esta última serie, se calcula la serie equivalente de cuotas mensuales iguales por períodos anuales. En este plan la primera cuota es de \$ 1.205 y la última cuota de \$ 6.387 (Gráfico N° 4).

Gráfico No 4



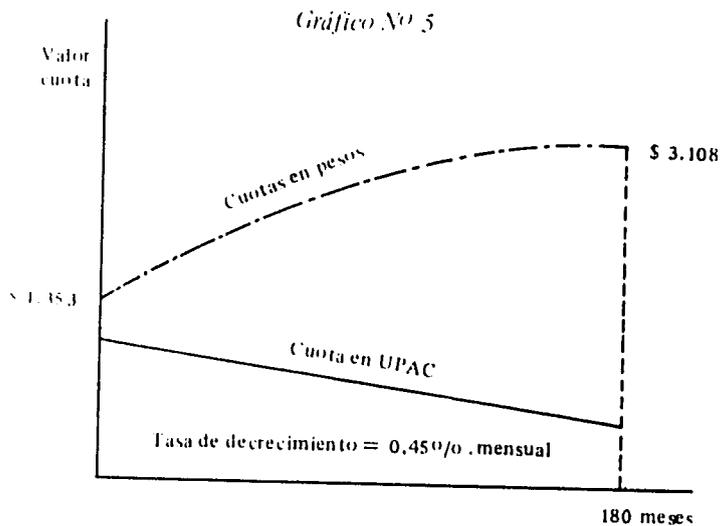
Abonos constantes a capital en UPAC y cuotas fijas anuales en pesos

4.4.- Sistema de amortización decreciente. Este sistema se basa en una serie de cuotas mensuales en UPAC, que decrecen periódicamente de acuerdo a determinada ley matemática. Estos planes se calculan en base al monto del préstamo expresado en UPAC, de tal forma que las cuotas en UPAC sean más altas al principio que en el sistema constante a capital; por lo tanto dichas cuotas presentan en la medida que pasa el tiempo, un decrecimiento mayor que en ese sistema, como el resultado de que al convertir la serie a pesos, los pagos mensuales aumentan en forma muy moderada. En general, entre mayor sea el valor de la primera cuota menor será el ritmo de crecimiento de las cuotas en pesos.

Estos planes presentan varias modalidades, las principales son:

Plan uniformemente decreciente en UPAC

En estos planes, la cuota mensual en UPAC decrece cada mes en la misma cantidad (gradiente uniforme). Por ejemplo hay un plan que tiene un decrecimiento mensual de 0.45% del valor de la primera cuota que es de \$ 1.353 para terminar con una última cuota de \$ 3.108 (Gráfico No 5).

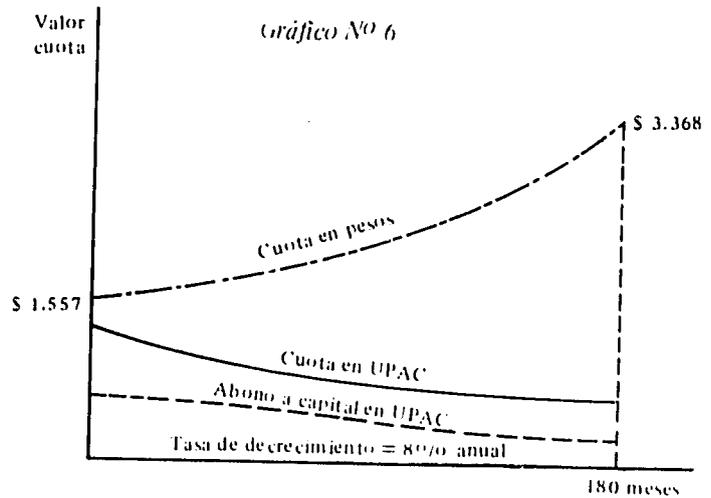


Plan uniformemente decreciente en UPAC

Plan con abonos a capital en UPAC geoméricamente decrecientes.

La cuota mensual en estos planes está constituida por el abono a capital en UPAC que decrece mensualmente a una tasa determinada, y por los intereses correspondientes al saldo de la deuda.

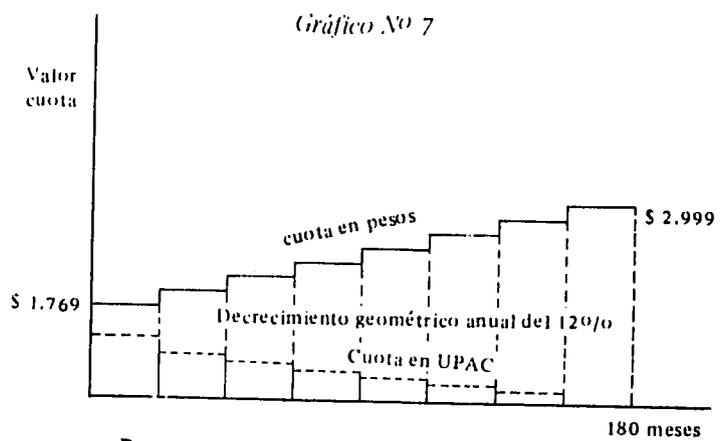
Por ejemplo, un plan con un decrecimiento geométrico anual del 8% se inicia con un pago mensual de \$ 1.557 y termina con una cuota de \$ 3.368 (Gráfico No 6). Con estos planes se intenta eliminar los efectos que tiene la inflación sobre el valor de las cuotas mensuales ya que ésta también crece en forma geométrica.



Abonos a capital geoméricamente decreciente

Plan con decrecimiento geométrico anual de la cuota total y cuota mensual fija en pesos durante periodos anuales.

En este caso se establece en primer lugar una serie de cuotas anuales en UPAC que decrecen geoméricamente a una tasa determinada y se calcula en pesos el valor de cada cuota anual. A continuación se busca la serie de pagos mensuales iguales equivalentes a la cuota anual. En un plan de este tipo en el cual las cuotas decrecen en un 12% anual se tiene una cuota de \$ 1.769 para el primer año y de \$ 2.999 para el último año (Gráfico No 7).



Decrecimiento geométrico anual de la cuota total y cuota mensual fija durante periodos anuales

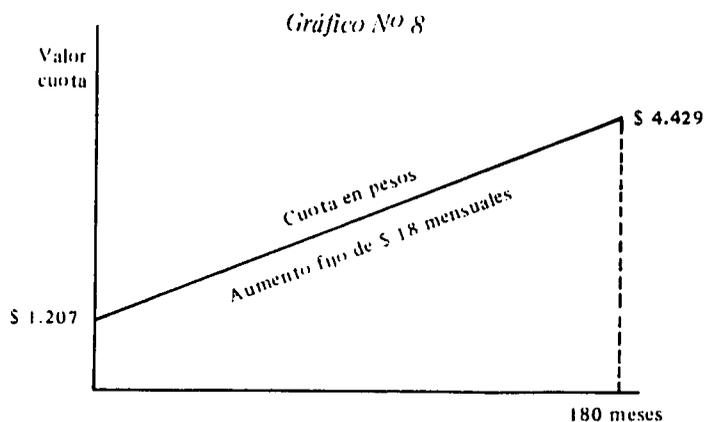
4.5.- Sistema de amortización de cuotas con crecimiento fijo. Todos estos planes se calculan en base al préstamo en pesos, teniendo en cuenta el costo total del dinero dado por la corrección monetaria y la tasa de interés.

Existen varios tipos de planes según la ley matemática que se aplique para el crecimiento de las cuotas.

Plan de cuotas con crecimiento lineal mensual

La cuota mensual en pesos aumenta según un gradiente unifor-

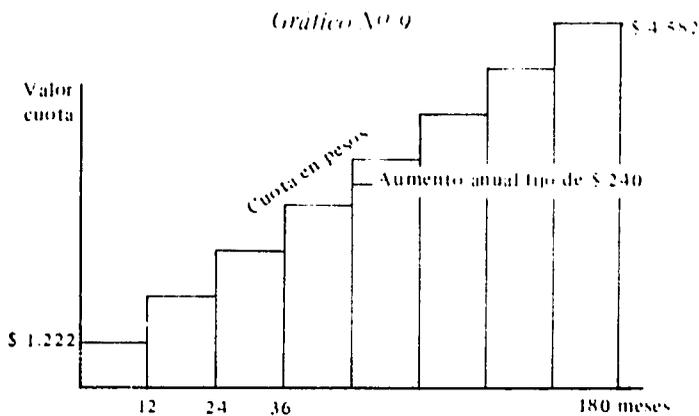
me en una cantidad fija. Por ejemplo, existe un plan en que el primer mes la cuota es de \$ 1.207, aumentando mensualmente en \$ 18, de tal manera que el último pago mensual es de \$ 4.429 (Gráfico N° 8).



Cuotas con crecimiento lineal mensual

Plan de cuotas mensuales con crecimiento lineal anual

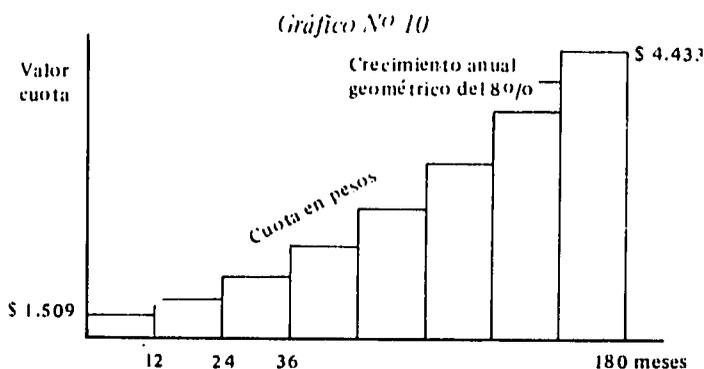
En este caso la cuota mensual permanece igual por períodos anuales, aumentando al fin de cada período en la misma cantidad. Por ejemplo, existe un plan en el que durante el primer año, las cuotas mensuales son de \$ 1.222 aumentando cada año en \$ 240, para terminar el último año con un pago mensual de \$ 4.582 (Gráfico N° 9).



Cuotas mensuales con crecimiento lineal anual

Plan de cuotas mensuales con crecimiento geométrico anual

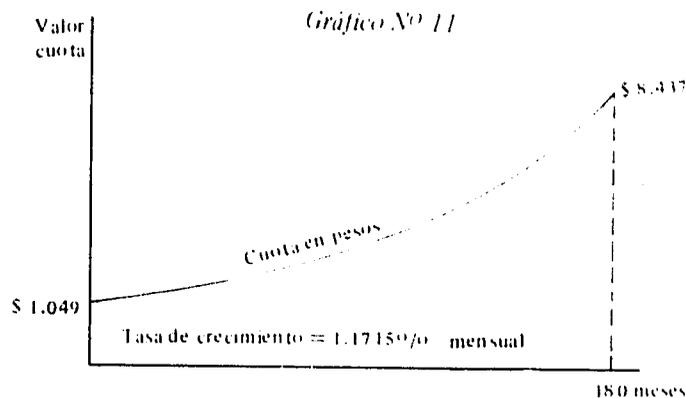
En este caso la cuota mensual permanece igual por períodos de doce meses, al cabo de los cuales aumenta a una tasa determinada. Un ejemplo es un plan en el cual el valor de la cuota mensual aumenta en un 8% cada año, principiando con una cuota durante el primer año de \$ 1.509 y terminando con una cuota de \$ 4.433 en el último año. (Gráfico N° 10).



Cuotas mensuales con crecimiento geométrico anual

Plan de cuotas mensuales geoméricamente crecientes

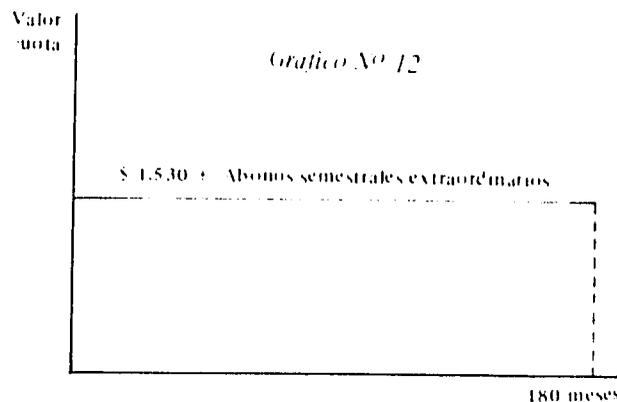
El valor de las cuotas aumenta en una tasa mensual determinada. Por ejemplo, si el crecimiento es de 1.1715% cada mes sobre el valor de la cuota anterior, el valor de la primera cuota es de \$ 1.049 y el de la última de \$ 8.437 (Gráfico N° 11).



Cuotas mensuales geoméricamente crecientes

4.6. Otras aplicaciones. Plan de cuota fija durante todo el plazo y abonos extraordinarios semestrales.

Algunas corporaciones ofrecen planes en los que se contemplan abonos extraordinarios, semestrales o anuales, que pueden obtenerse de la cesantía (*), de primas de servicios o cualquier ingreso adicional. Por ejemplo, hay un plan con una cuota fija mensual de \$ 1.530 durante todo el período y abonos semestrales correspondientes al valor de la cesantía de un individuo con un ingreso mensual de aproximadamente \$ 4.000 mensuales (Gráfico N° 12).



Cuota fija durante todo el plazo y abonos extraordinarios semestrales

Por último, para facilitar el acceso al crédito y su oportuna cancelación, se diseñó un plan de pagos que contempla todas las posibilidades antes citadas que se basa en controlar y registrar todos los pagos efectuados por el deudor, vigilando que no tenga en un momento dado un saldo superior al que tendría si realiza los pagos pactados en la escritura.

Partiendo de esta base, este sistema denominado de facilidad múltiple (FM), suministra una serie de información que indica entre otras cosas el estado del préstamo, la posibilidad de tener por un plazo determinado pagos iguales en pesos, información que el deudor puede utilizar para determinar cómo pagará sus futuras cuotas que pueden ser mayores a las mínimas establecidas, en la cuantía que desee el deudor.

(*) En Colombia una persona tiene derecho a un mes de sueldo por cada año de trabajo, el cual se paga únicamente al retiro del empleo o para la adquisición de vivienda.

En el cuadro N°1 se presenta un resumen de los sistemas de amortización analizados

Cuadro N° 1

Valor de la primera y última cuota mensual en varios sistemas de amortización para cancelar un préstamo de \$ 100.000 en 15 años con corrección monetaria del 18^o/o anual e intereses del 7^o/o anual efectivo - (pesos de cada año).

Plan de amortización	Primera	Última	Número que multiplica la primera cuota con relación a la última
Gradual en UPAC	899	10.619	11.8
Cuotas mensuales geoméricamente crecientes (1.1715 ^o /o mensual)	1.049	8.437	8.0
Constante a capital en UPAC	1.137	6.690	5.9
Abonos constantes a capital en UPAC y cuotas fijas anuales en pesos	1.205	6.382	5.3
Cuotas con crecimiento lineal mensual (\$ 18 mensuales)	1.207	4.429	3.7
Cuotas mensuales con crecimiento lineal anual (\$ 240 anuales)	1.222	4.582	3.7
Uniformemente decreciente en UPAC (0,45 ^o /o mensual)	1.353	3.108	2.3
Cuotas mensuales con crecimiento geométrico anual (8 ^o /o anual)	1.509	4.433	2.8
Cuota fija durante todo el plazo y abonos extraordinarios semestrales.	1.530	1.530	1.0
Abonos a capital en UPAC geoméricamente decrecientes (8 ^o /o anual)	1.557	3.368	2.2
Decrecimiento geométrico anual de la cuota total y cuota mensual fija en pesos durante períodos anuales (12 ^o /o anual)	1.769	2.999	1.7
Gradual en pesos (cuota fija durante todo el plazo)	2.023	2.023	1.0

5.- El Saldo de la Deuda

En la mayoría de los planes de amortización que utilizan las corporaciones, el saldo de la deuda en pesos aumenta durante los primeros años, ya que el valor de las primeras cuotas, por ser muy bajo, no alcanza para pagar el costo del dinero, haciéndose entonces necesaria la refinanciación automática por parte de la corporación. El siguiente ejemplo sirve para ilustrar esta situación que a primera vista puede parecer paradójica al deudor.

La tasa total (interés + corrección monetaria) de los créditos otorgados por las corporaciones es del 26,26^o/o efectivo anual o sea el 1,96^o/o efectivo mensual. Un préstamo de \$ 100.000 a esta tasa de interés supone un pago por este concepto de \$ 1.960 mensuales; sin embargo, el valor de la primera cuota en casi todos los planes es inferior a esta suma. Por ejemplo, en el plan con aumento fijo anual de \$ 240, el valor de la cuota durante el primer año es de \$ 1.222. Esto significa que el primer mes se dejaron de pagar \$ 738 por intereses, los cuales deberán ser refinanciados en forma automática por la corporación. Por tanto, al fin del primer mes el saldo habrá subido a \$ 100.738.

Como las cuotas son crecientes, llega un momento en que lo pagado cubre los intereses y un abono a capital. De ahí en adelante, el saldo comenzará a disminuir hasta llegar a cero al cabo de 15 años. Si existe la capacidad de pago por parte del deudor y éste desea que el saldo de su deuda siempre disminuya, puede utilizar el plan de amortización de cuota mensual igual en pesos (\$ 2.023) en el cual el saldo comienza a disminuir desde el primer pago mensual, pues esta suma cubre los \$ 1.960 de intereses y deja un remanente el primer mes de \$ 63 para abonar a capital.

6.- Tratamiento Tributario

Las leyes tributarias del país contemplan favorablemente la situación de los usuarios de los préstamos en valor constante. En efecto, en todos los casos es deducible de la renta gravable la totalidad del costo financiero del préstamo, incluyendo intereses y corrección monetaria.

7.- Aumento de la cuota vs. aumento del salario

A diferencia de los sistemas financieros tradicionales que otorgan créditos a una persona según sea el monto de su patrimonio las corporaciones de ahorro y vivienda otorgan crédito fijándose no solamente en los ingresos actuales de sus deudores, sino en la evolución que se espera que éstos tengan.

Como el crecimiento de las cuotas mensuales depende de la tasa de inflación y ésta a su vez determina en gran parte el crecimiento de los ingresos, que a mediano y largo plazo crecen, y ésta ha sido la experiencia colombiana, a una tasa por lo menos igual que la inflación, existe un equilibrio entre el crecimiento de las cuotas y los ingresos de las personas.

En esta forma como en los planes de amortización el crecimiento de la cuota mensual es menor que el de la corrección monetaria, se puede tener la seguridad de que en condiciones normales y aun desfavorables de evolución de los salarios, el pago de la cuota mensual representará un menor esfuerzo en el futuro, pues esta será cada vez una proporción inferior del ingreso mensual.

En efecto, si la tasa de inflación fuese igual o superior al 18^o/o

anual, la corrección monetaria aplicada durante los 15 años será también del 18^o%. En este caso, es probable que los ingresos del individuo hayan aumentado a este ritmo, con lo cual al cabo de 15 años se habrán multiplicado por 11.8 mientras que el valor de la cuota en todos los planes utilizados se ha multiplicado por una cifra mucho menor. Si se conviene que el ingreso del individuo aumenta anualmente solamente en un 15^o%, se tiene que al cabo de 15 años los ingresos se habrán multiplicado por 8.1, cifra inferior al aumento de las cuotas mensuales en cualquier sistema de amortización diferente al gradual. Por ejemplo, en el sistema de amortización constante a capital, el valor de la cuota se multiplica por 8.0.

Por último, aún en el caso de que el ingreso sólo aumentase en un 10^o%, en casi todos los sistemas de amortización el pago de la deuda puede ser atendido en el futuro sin dificultad, tal como se aprecia en el cuadro N^o 2.

Ahora bien, si la inflación se sitúa muy por encima del tope actual de corrección monetaria, podría pensarse que el gobierno puede reajustar el tope, pero los ingresos también aumentarán por encima de los niveles citados, siendo de todas maneras válidas las conclusiones enunciadas.

Cuadro N^o 2

Aumento de la cuota vs. aumento del salario en 15 años.

Si el sueldo crece a una tasa anual de:	El salario a los 15 años se habrá multiplicado por:
18 ^o % anual	11.8
15 ^o % anual	8.1
10 ^o % anual	4.2

Sistema de amortización	Número que multiplica la primera cuota con relación a la última
● Gradual en UPAC	11.8
● Constante a capital en UPAC	5.9
● Cuotas mensuales con crecimiento lineal anual (\$ 240 anuales)	3.7
● Abonos a capital en UPAC geométricamente decrecientes (8 ^o % anual)	2.2
● Decrecimiento geométrico anual de la cuota total y cuota mensual fija en pesos durante períodos anuales (12 ^o % anual)	1.7
● Gradual en pesos (cuota fija durante todo el plazo)	1.0

8.— Resumen y Conclusiones

El sistema colombiano de ahorro y vivienda nació como parte fundamental de una estrategia de desarrollo nacional que se propuso impulsar la industria de la construcción, con el objeto de generar empleo y aumentar la capacidad adquisitiva y por tanto la demanda efectiva hacia todos los sectores económicos.

El éxito del mismo ha sido indudable si se analizan las estadísticas indicadoras tanto del ahorro captado como de los créditos otorgados. En efecto, en tres años y medio los ahorros captados por el sistema superan los \$ 15.500 millones (US\$ 470 millones), se han recibido solicitudes de crédito por más de \$ 34.000 millones (US\$ 1.030 millones) y aprobado alrededor de \$ 17.000 millones (US\$ 515 millones)(*).

(*) Tipo de cambio en enero/76: Col. \$ 33.00 US\$ 1.00.

Uno de los factores que más ha coadyuvado al éxito ha sido la existencia de una gran variedad de planes de amortización que permiten cancelar la deuda contraída con cuotas crecientes a una tasa de crecimiento en todo caso menor que la tasa de inflación, de tal manera que el deudor individual puede escoger su plan de pagos de acuerdo con sus condiciones económicas actuales y futuras. Esta variedad de sistemas ha permitido dar acceso al crédito hipotecario para la adquisición de vivienda, a un gran número de colombianos, que de otra manera no podrían adquirirlo.

En la actualidad las corporaciones ofrecen 36 planes de pagos diferentes, basados en 13 fórmulas o sistemas distintos. En uno de estos sistemas, el cálculo de la serie de pagos mensuales se hace sobre el valor del crédito expresado en UPAC, para luego convertirlo a pesos de acuerdo con los valores de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, y en otros ha sido posible debido al establecimiento de un tope máximo para la corrección monetaria, por ende a la determinación del costo máximo del dinero, hacer los cálculos directamente en pesos.

Cabe anotar que existe un plan de pagos que contempla todas las posibilidades de los diferentes sistemas de amortización que se explicaron en este documento, basado en controlar y registrar los pagos efectuados por el deudor, vigilando que en un momento dado no tenga un saldo superior al que tendría si realiza los pagos pactados en la escritura. En esta forma y mientras que el saldo de la deuda cumpla este requisito, el deudor podrá abonar mensualmente cualquier suma por encima de lo establecido, con lo cual le estará automáticamente rebajando el costo total del dinero, amortiguando el crecimiento de las cuotas siguientes. Sin embargo, si lo que el deudor desea es una reducción en el plazo, también podrá hacerlo.

Uno de los aspectos que han originado mayores críticas en relación a los sistemas de amortización de las corporaciones, ha sido el hecho de que durante los primeros años el saldo de la deuda en pesos aumenta en lugar de disminuir, lo cual se debe a que por ser las primeras cuotas muy bajas no alcanzan a cubrir el costo del dinero, motivo por el cual la corporación en forma automática refinancia al deudor, haciéndole, mientras subsista dicha situación, es decir, hasta que el valor pagado supera al costo mensual, préstamos adicionales cada mes para refinanciar su operación.

Otro de los aspectos importantes de analizar es el crecimiento de la cuota comparado con el aumento del ingreso del deudor.

Cabe recordar aquí que las Corporaciones otorgan sus préstamos no en base al patrimonio o balance de una familia, sino en base a su capacidad de generación de ingresos actual y futura. En esta forma, en condiciones normales de desarrollo de la economía, los distintos sistemas de amortización garantizan a un individuo que el valor de su cuota mensual no crecerá a un ritmo mayor que la tasa de corrección monetaria, ya que se ha dejado un margen de seguridad bastante amplio entre la tasa de crecimiento de la corrección monetaria y la tasa de crecimiento de las cuotas en los distintos sistemas de amortización comúnmente utilizados por las corporaciones.

TRABAJO PRESENTADO POR LA DELEGACION DE LOS ESTADOS UNIDOS.

La industria de ahorro y préstamo de los Estados Unidos en una etapa de transición

La industria de ahorro y préstamo en los Estados Unidos continúa siendo la fuente principal de financiamiento de vivienda del país.

Pero mientras que los principios básicos de ahorro y propiedad en que se fundó la industria de ahorro y préstamo permanecen

inalterables, han ocurrido cambios evolutivos considerables y hasta sorprendentes sobre la forma como operan las asociaciones y satisfacen las necesidades de sus clientes.

Cuando el Sistema de Ahorro y Préstamo se estableció en este país, eran operaciones de base popular en comunidades pequeñas y las necesidades financieras de sus clientes no eran sofisticadas.

A principio de la década del 30, el Congreso de los Estados Unidos promulgó una legislación para establecer una estructura regulatoria nacional para la industria de ahorro y préstamo. El Congreso tomó esta medida en reconocimiento a la necesidad de una estructura de alcance nacional dentro de la cual se estimulara el ahorro individual con miras a satisfacer las ambiciones individuales de propiedad de una vivienda.

A partir de entonces la industria de ahorro y préstamo ha aumentado sus operaciones de Siete Mil Dieciocho Millones de Dólares (\$ 7,018,000,000) hasta transacciones de Trescientos Treinta y Seis Mil Novecientos Noventa Millones de Dólares (\$ 336,990,000,000).

A medida que crecía, la industria comenzó igualmente a evolucionar con el fin de adaptarse a los cambios en las condiciones económicas imperantes dentro de la nación así como en las necesidades financieras de las familias a las cuales servía.

El Gobierno Federal — el Poder Ejecutivo y el Congreso — han respaldado y fomentado este proceso evolutivo, a través de la legislación y reglamentación que ha ampliado la autoridad de las instituciones para conceder préstamos.

La marcha del proceso evolutivo no ha sido uniforme. En la actualidad, desde muchos sectores, hay un empuje hacia la aceleración de esa marcha. Existe también mucha controversia acerca de la forma que deben tomar esos cambios y en qué dirección debe la evolución marchar.

Hay un consenso general de que debe otorgarse más flexibilidad al ahorro y préstamo y darle poderes para ajustarse a un ambiente económico donde el clima cambia constante y rápidamente. Existe igualmente el consenso de que se requieren algunas reformas que permitan a las instituciones de ahorro satisfacer las necesidades de un consumidor financieramente sofisticado.

Pero, existen divergencias de opinión respecto a si estos cambios deben producirse de una manera que elimine en gran parte las diferencias entre las instituciones de ahorro y préstamo y otros tipos de instituciones financieras, particularmente los bancos comerciales, o de manera que deje intacta la distinción básica entre esas instituciones.

En general, la industria de ahorro y préstamo misma apoya el segundo enfoque, requiriendo una expansión de los servicios financieros relacionados con la familia que puedan ofrecerse dentro del contexto de un mandato reforzado para mantener sus vínculos con la vivienda. Las Asociaciones de Ahorro y Préstamo quieren, en realidad, mantener su identidad como expertos financieros en vivienda en tanto que fortalecen su capacidad para servir como centros de financiación familiar.

Las proposiciones legislativas respaldadas por la industria y adoptadas en gran parte por el Senado de los Estados Unidos llevarán a cabo este objetivo dual mediante la institución de una nueva fórmula de inversión para ahorro y préstamo.

Bajo dicha fórmula, las asociaciones necesitarán hacer 70% o cuando menos de sus inversiones en vivienda y en áreas afines. El 30% restante puede colocarse en una amplia variedad de inversiones, muchas de las cuales no están actualmente a disposición de las instituciones de ahorro.

Específicamente, la categoría del 70% incluirá préstamos para bienes raíces residenciales; préstamos para construcción residencial y facilidades de adquisición de oficinas.

La categoría de 30%, cuyo fin es otorgar a las instituciones de ahorro y préstamo mayor capacidad para ajustarse a las cambiantes corrientes económicas, incluirá préstamos al consumidor,

préstamos para bienestar y desarrollo social de la comunidad y préstamos para propiedades en bienes raíces. Contendría igualmente la posibilidad de invertir en instrumentos comerciales tales como pagarés de empresas, valores de la bolsa y bonos de la deuda tanto federales como estatales y municipales.

Otra disposición principal del plan evolutivo defendido por la industria del ahorro insiste sobre el mantenimiento del control de la tasa de ahorros.

El Poder Ejecutivo y varios miembros del Congreso, por otra parte, han solicitado la remoción de las tasas tope y el diferencial corriente que beneficia a aquellos que ahorran en instituciones financieras de vivienda.

Según los oponentes al tope, el alza resultaría en un mercado financiero más competitivo y en una tasa más alta de ingresos por ahorros para el pequeño ahorrista.

La industria de ahorro y préstamo y la mayoría de otros negocios relacionados con la vivienda, sin embargo, sostienen que la remoción de los controles de cambio resultarían en un ascenso pronunciado de las tasas de interés hipotecario que provocaría la salida de muchas familias del mercado de la vivienda. La industria ha advertido también que el ahorro y préstamo se verá forzado a competir con los bancos comerciales — que tienen mayor rendimiento de inversión en cartera que las instituciones de ahorro y préstamo — en la fijación de tasas sobre las cuentas de ahorros.

De esta manera, el resultado neto de la eliminación del control que ellos recomiendan sería un severo golpe para la industria de la vivienda y para los propietarios potenciales.

Este y otros asuntos involucrados en la materia global de reforma de la institución financiera, será probablemente resuelto de una manera u otra, durante este año Bicentenario. Como ya se sabe, el Senado ya dió su visto bueno a la legislación que implementaría la fórmula de inversión 70-30 para las asociaciones de ahorro y préstamo y extender la duración de los controles de cambio por cinco años y medio. Mientras tanto, la Cámara de Representantes ha emprendido un estudio de mayor alcance de sus propias instituciones financieras y sus reguladores del cual se espera sugiera otra proposición legislativa a principios de este año. Visto que la duración del Congreso expirará a fines de este año, los líderes de ambas Cámaras esperan tomar una acción definitiva sobre las varias proposiciones antes de que llegue ese momento.

Cualquiera sea la forma que toma la legislación final, esta tendrá muy marcados efectos, sobre la estructura y operación de las asociaciones de ahorro y préstamo por mucho tiempo en el futuro.

No obstante, es también importante reconocer que los cambios evolutivos que surgen de la industria misma son al menos similares en importancia que los cambios legislativos.

Desde que el Sistema de Ahorro y Préstamo estatuido y regulado federalmente se estableció en la década del 30, mucho de este desarrollo evolutivo ha ocurrido cuando las instituciones buscaron la forma de mejorar el servicio a sus clientes y ajustarse a los cambios en el ambiente económico en que viven.

Un desarrollo tal ha hecho que muchas asociaciones tomen un enfoque totalmente nuevo respecto a sus operaciones de préstamos hipotecarios.

Desde que se formó la primera sociedad constructora en este país en 1831 hasta algún tiempo después en la última década, las instituciones de ahorro y préstamo hicieron préstamos que ellos intentaban mantener como valores hipotecarios en cartera. Ellos eran principalmente acumuladores de préstamos.

En los años sesenta y setenta muchos administradores de ahorro y préstamo se dieron cuenta de que este modo de operación se estaba convirtiendo rápidamente en impracticable desde el punto de vista económico. Por lo tanto era necesario un medio alternativo para satisfacer las necesidades de financiamiento de vivienda de sus comunidades.

Esa alterantiva ha tomado la forma de un mercado hipotecario secundario cada vez más activo y sofisticado, en el que el prestamista compra y vende los préstamos hipotecarios.

Con más frecuencia, entonces, las instituciones de ahorro y préstamo, están haciendo préstamos que ellos esperan vender directamente a otras instituciones o que ellos esperan ofrecer para venta a agencias gubernamentales o cuasi-gubernamentales: Federal Home Loan Mortgage Corporation, la Federal National Mortgage Association, y la Government National Mortgage Association.

En realidad, el porcentaje de asociaciones de ahorro y préstamos participantes en el mercado secundario se duplicó en el espacio de un año, desde 1974 a 1975, aumentando de 25 a 50%. Se espera que esta tendencia continúe y hasta se acelere. Tanto las realidades económicas y las recientes acciones gubernamentales se inclinan en esa dirección.

En la actualidad se acepta en forma general como un hecho, la rápida y aguda oscilación en la economía y las altas tasas inflacionarias. Con el 85% de sus valores en cartera en préstamos hipotecarios, las asociaciones de ahorro y préstamo no pueden correr el riesgo inherente, en un clima económico tal que sea preciso depender de los préstamos hechos en base a las tasas de ayer u hoy, cuando las tasas de mañana pueden hacer que todos los préstamos previos constituyan una pérdida.

El impulso del gobierno hacia el mayor desarrollo del mercado secundario es también muy evidente.

El primer acicate para que las asociaciones de ahorro y préstamo se movieran hacia ese mercado surgió en 1968, cuando se promulgó la legislación que creaba la Sociedad Hipotecaria (Mortgage Corporation). Esa agencia fue fundada por el Federal Home Loan Bank (FHLBB), que a su vez, recibía los dólares de inversión de asociaciones de ahorro y préstamo afiliadas.

A finales del año pasado, precisamente a los cinco años de la apertura de la Sociedad, aproximadamente 1,250 asociaciones, o cerca de 27% de la industria de ahorro y préstamo estaban vendiendo préstamos globales y participación en préstamos a la agencia.

Otro desarrollo reciente en el mercado hipotecario de los Estados Unidos parece ser prometedor con respecto a la facilitación de un flujo continuo de fondos para la vivienda y eliminación de los gravámenes inflacionarios — en la forma de riesgos de la tasa de interés — de la industria de financiamiento de viviendas. Ese desarrollo es el establecimiento, en Octubre pasado, del mercado de futuro de valores hipotecarios.

Bajo las regulaciones propuestas por el FHLBB, el regulador de ahorro y préstamo, las asociaciones de ahorro y préstamo estarán en capacidad de compensar su posición en el mercado de valores, asumiendo una posición opuesta en este nuevo mercado. En otras palabras, si una asociación planea comprar préstamos en el mercado de valores a una tasa dada, podría al mismo tiempo ofrecer en venta los préstamos que lleven el cupón de la tasa a una fecha dada en el mercado futuro.

Ahora con apenas tres meses de edad, el futuro mercado hipotecario se limita comúnmente a valores GNMA. Previéndose, no obstante, que en tanto el mercado en GNMA se hace más activo y adquiere más experiencia en la operación y utilización del mercado, se expandirá para incluir todos los tipos de préstamos hipotecarios.

Mientras el desarrollo de este mercado secundario ha contribuido considerablemente con los prestamistas hipotecarios para hacer frente a las desviaciones económicas de los últimos años, la vivienda continuará sufriendo en forma más grave que ningún otro de los sectores de la economía en momentos de inflación, restringiendo las políticas monetarias hasta que entren al mercado hipotecario otros tipos de inversionistas.

En un esfuerzo por producir esto, la Sociedad Hipotecaria ha

desarrollado un instrumento hipotecario cuyas características básicas son bonos comprados y vendidos en los mercados de capital.

Estos Bonos Hipotecarios son diseñados para atraer a los inversionistas no tradicionales al mercado hipotecario. Ellos pagan intereses cada seis meses y el capital anualmente, en cantidades mínimas garantizadas y pueden ser "colocados" en la Sociedad para su re-compra por el balance de capital no pagado a la par después de 15 años.

Eventualmente se espera que las asociaciones de ahorro y préstamo estén en capacidad de ofrecer sus propios instrumentos tipo bonos a los inversionistas del mercado de capitales.

Todo este desarrollo del mercado secundario significa que las asociaciones de ahorro y préstamo, durante los últimos diez años, han comenzado a parecerse cada vez más a un banco hipotecario en lo que a sus operaciones de préstamo se refiere.

Esto no significa sin embargo, que los bancos hipotecarios no continuarán funcionando. De hecho, según las estimaciones gubernamentales, habrá un déficit en la cantidad de dinero disponible para financiamiento de viviendas de Ochenta y Un mil Dosecientos Cincuenta Millones de Dólares (\$81,250,000,000) para 1980. De manera que parece que habrá más que suficientes oportunidades de préstamo para todas las instituciones en el mercado hipotecario.

Este déficit proyectado de capital crea también una creciente urgencia a la industria privada y a los esfuerzos del gobierno para mejorar la efectividad del mercado secundario.

Además de la tendencia hacia la creciente administración de valores hipotecarios en cartera, en los últimos años ha surgido otro desarrollo evolutivo en la industria de ahorro y préstamo. Este desarrollo, también, ha tenido lugar en su mayor parte como resultado de la misma legislación que creó la Sociedad Hipotecaria.

Bajo este estatuto, la asociación de ahorro y préstamo está autorizada para invertir hasta 10% de sus activos en empresas de servicios.

Las empresas de servicios pueden por ejemplo, originar, comprar, vender y servir préstamos de bienes inmuebles; préstamos de casas móviles; reparación de viviendas, mejoras o préstamos para equipos; préstamos educativos y préstamos al consumidor. Ellos pueden también adquirir bienes raíces baldíos con el propósito de hacer desarrollos urbanísticos y pueden manejar el desarrollo y subdivisión de la tierra.

Además, estas afiliadas al ahorro y préstamo están autorizadas para adquirir propiedades para alquiler y proporcionar mantenimiento de bienes raíces y servicios administrativos. Y, pueden servir como corredores de seguros y agentes, preparar declaraciones de impuestos individuales, y proporcionar una amplia gama de servicios a las asociaciones de ahorro y préstamo.

Al permitir a las empresas de servicios de ahorro y préstamo participar en estas numerosas actividades, la Dirección del Banco, en efecto, ha estado permitiendo a las asociaciones ganar experiencia, indirectamente en muchas áreas que abrirán sus puertas a las asociaciones de ahorro y préstamo mismas cuando el Congreso finalmente promulgue la legislación de reforma de la institución financiera global.

Es evidente entonces que la industria de ahorro y préstamo de los años futuros lucirá tan distinta de la industria actual, como las asociaciones de hoy lucen muy distintas de las operaciones primitivas de los años pasados. La estructura de sus pasivos y activos será aún más grande, el cliente que ellos sirven será aún más sofisticado financieramente; y las instituciones con las cuales negocia en el mercado serán más diversificadas y numerosas.

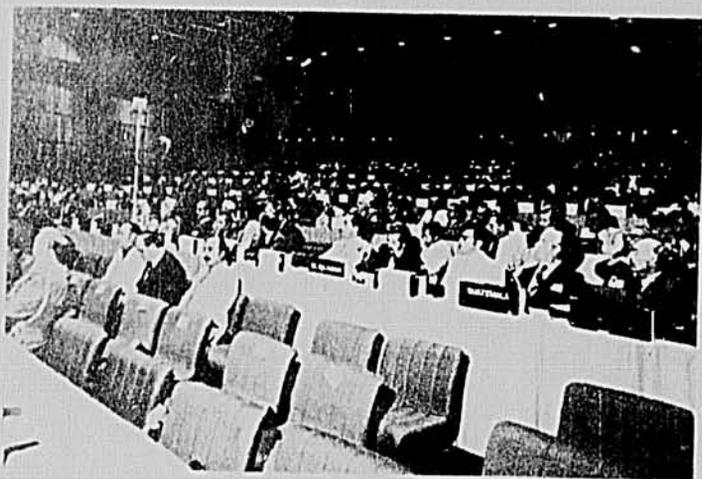
Lo que queda por ver, es si la industria será el experto financiero en viviendas del país o una institución parecida a los bancos comerciales de hoy en día.

La industria del ahorro opina que la respuesta a esta pregunta

depende de la acción del Congreso en lo que respecta a los controles de la tasa de ahorro y de si el Congreso reafirma su mandato o no de que las asociaciones de ahorro y préstamo sean el principal prestamista en viviendas del país.

La realización efectiva de este mandato por parte de la industria desde sus inicios hasta el presente ha hecho de los Estados Unidos la nación con mejor vivienda en la historia del mundo. Pero todavía queda mucho por hacer para que los jóvenes de hoy puedan disfrutar de los beneficios de propiedad de una vivienda en los años venideros.

La industria de ahorro y préstamo quiere hacer ese trabajo y está instando al Congreso que permita hacerlo efectivamente y bien, mediante la adopción de la legislación necesaria.



Vista parcial de una Sesión.

TRABAJO PRESENTADO POR LA DELEGACION DEL BRASIL.

Incentivos a los planes de viviendas

Antes de enfocar el tema que se me ha asignado en esta Décima Cuarta Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo, me parece conveniente formular breves consideraciones para que quede suficientemente claro nuestro propósito de someter a esta plenaria algunas innovaciones recientemente introducidas en nuestro País a título de incentivos a los planes de viviendas.

Para ceñirme al campo de actuación más común de nuestros participantes, creo que el intercambio de ideas y la permuta sistemática de experiencia entre naciones constituyen uno de los más adecuados vehículos para el perfeccionamiento de los Sistemas de Ahorro y Préstamo, y uno de los instrumentos de más fácil asimilación, a través de los cuales se trata incesantemente de hallar nuevos senderos y abrir nuevos horizontes.

En el marco de tal razonamiento resulta obvio que no es falta de primor transponer obstáculos con la ayuda de otros quienes ya los hayan superado, ni desaconsejable acortar etapas que han sido sobrepasadas en el tiempo y en el espacio.

Sin embargo, no se puede dejar de reconocer que las soluciones trasplantadas, sin la adecuación de los instrumentos y el montaje de una estrategia específica, no siempre encuentran terreno fértil.

El éxito señalado a través de la ejecución de una política de vivienda o aún hasta un programa más restringido no significa por sí sólo que idéntico resultado se logrará en otra área de características geoeconómicas presuntamente semejantes.

En la mayoría de las veces, quizás en su casi totalidad, es menester adaptar las soluciones recolectadas en el exterior a las condiciones e idiosincrasias internas, no sólo en materia de siste-

mática operacional, sino que en lo que atañe a aspectos institucionales y coyunturales.

Por menos sofisticadas que sean las innovaciones técnicas a introducir en una determinada área, bien definidos y delimitados los propósitos, aún entonces surgen problemas de adaptaciones al medio ambiente y las inevitables controversias, ante todo cuando en el marco de las nuevas ideas o directivas se identifican aspectos vinculados con la economía del país.

Ejemplo típico tuvimos en nuestra Patria, cuando se intentó implantar el sistema de la corrección monetaria generalizada, es decir la indexación. No fueron pocas las manifestaciones contrarias a su empleo. Se argumentaba que el enredado mecanismo era nada más que un intento para institucionalizar un medio de convivencia disfrazado con la inflación, cuando sería más racional combatirla frontalmente con los clásicos instrumentos suministrados por la teoría-económica.

Argumentaban otros más, que la técnica de la corrección monetaria despierta expectativas inflacionistas, a la vez que vuelve relativamente fácil convivir con la inflación. Sin embargo, reconocían los críticos que, bajo las condiciones brasileñas, la corrección monetaria representaría importante papel en la eliminación de las distorsiones financieras y estructurales de la economía.

No obstante, más tarde, recalcaron que el éxito logrado no se hubiera hecho efectivo en una sociedad menos dinámica que la nuestra. Es decir que la eficacia del instrumento estaría altamente correlacionada con el esfuerzo desplegado respecto al desarrollo nacional.

Finalmente un tercer grupo admitía que la fórmula brasileña de distribuir el peso de la inflación a todos los sectores de la economía era un aporte a la recuperación económica y a la estabilidad de las instituciones, pero objetando que la indexación también hacía que se mantuviera elevada la tasa de inflación. Según técnicos respetados, la inflación se había hecho tan cómoda que la necesidad de atacarla decisivamente fue reemplazada por la técnica de escaramuzas, sin preocupación por la duración de la pelea.

Vale subrayar, por ende, que aun en el ámbito interno subsisten divergencias y controversias al intentar implantar un elenco de medidas técnicas, sobre todo cuando éstas interfieren en la economía del país.

Además del instituto de la corrección monetaria, que ha sido un sostén del desarrollo económico de nuestro País y el fulero del Sistema Financiero de la Vivienda, contamos ahora con una experiencia que tuvo buen éxito y digna, por lo tanto, de traérsela al conocimiento de todos los participantes de esta Conferencia como uno de los linderos decisivos a la adquisición de la casa propia, especialmente por parte de las poblaciones de ingreso más bajo.

Se trata de un acto del Poder Ejecutivo, que mediante recursos del Tesoro Nacional, otorga una ventaja impositiva a las personas físicas mutuarías del Sistema Financiero de la Vivienda, con el propósito específico de minorar los efectos de la corrección monetaria que incide actualmente sobre las cuotas de prestaciones para la vivienda.

La ventaja consiste en asignar a cada mutuario un crédito equivalente al diez por ciento del total de las cuotas de prestaciones correspondientes al año base, integralizadas hasta la fecha de presentación de los ingresos en los lapsos fijados por el órgano competente.

Con el objeto de evitar efectos sociales indeseables, muy especialmente para las viviendas de más bajos y de más altos ingresos, quedó establecido que la ventaja impositiva no podría sobrepasar, anualmente, la suma de Cr \$ 3.000,00 (tres mil cruzeiros), ni ubicarse abajo de Cr \$ 240,00 (doscientos cuarenta cruzeiros), siendo deducible en las cuotas de julio de 1975 a junio de 1976.

Vale la pena recalcar algunos aspectos relevantes. Uno de ellos

es el hecho de que esta ventaja se extiende, además, a las personas físicas que, en razón de sus bajos ingresos, no estén obligadas a presentar declaración de ingresos para fines impositivos. Ello significa que el crédito otorgado en doce parcelas mensuales, actualizadas por la corrección monetaria, beneficia no sólo a los que declaran ingresos, sino a los que, en razón de sus bajas condiciones económicas, estén exentos de tal compromiso.

Digno de nota es señalar que los constantes perfeccionamientos introducidos en el sistema brasileiro de la vivienda ha situado el reajuste de las cuotas de prestaciones para la vivienda abajo de la variación anual del valor del más alto vital vigente en el País.

Igualmente es justo subrayar que, aunque el proceso inflacionario está bajo riguroso control, el Gobierno Federal ha entendido que, especialmente para los adquirentes de más bajos ingresos había que adoptar medidas que se revelaran capaces de atenuar el impacto de la corrección monetaria y reducir el encargo de la vivienda de las poblaciones menos favorecidas.

En el espíritu de esas medidas se infiere una finalidad educativa adicional, de gran alcance económico, ya sea para familiarizar a la población en general con la declaración de ingresos, factor importante en una economía de sueldos crecientes, además de representar un efectivo estímulo a la puntualidad de los mutuarios en el pago de sus cuotas de prestaciones para la vivienda.

El Gobierno de mi país ha sido muy sensible respecto al problema de la vivienda. Aunque la ventaja impositiva que el Gobierno ha creado y financiado representa un considerable subsidio a los adquirentes de vivienda, se mantuvo, sin embargo, el descuento, a los efectos de deducción del impuesto sobre el rédito, de

los intereses que inciden sobre las cuotas pagadas al Sistema Financiero de la Vivienda.

Fue, por ende, el nuevo instrumento legal un paso decisivo en pro del perfeccionamiento de los mecanismos de acceso a la casa propia y de democratización de las oportunidades ofrecidas.

Al respecto es oportuno hacer hincapié en una observación de lo más significativa. En términos de reducción del número de cuotas pagadas por el adquirente de la casa propia se constata que la ventaja impositiva es inversamente proporcional al valor de las prestaciones mensuales, favoreciendo a las capas poblacionales de más bajos ingresos, sobre todo a los que viven en hogares de las Compañías de Vivienda Popular.

Así es que un mutuario que pagaba mensualmente Cr \$ 50,00 es decir Cr \$ 600,00 anuales habiendo recibido una ventaja impositiva de Cr \$ 240,00, prácticamente utilizó recursos propios correspondientes al pago de siete cuotas, corriendo las demás por cuenta del Gobierno Federal. Por otra parte, para el mutuario que pagaba mensualmente Cr \$ 3.000,00 es decir Cr \$ 36.000,00 anuales con el crédito de Cr \$ 3.000,00, su participación en el año habrá sido de once cuotas, tomando así el Gobierno el pago de la cuota restante.

Interpretándose el mismo aspecto desde otro enfoque, se ve que para un total anual pagado de Cr \$ 600,00 el mutuario recibe un descuento de Cr \$ 240,00 lo que corresponde al 40% del total pagado. En la medida en que el total de las cuotas sigue elevándose, los descuentos, a su vez, siguen subiendo en términos absolutos hasta alcanzar el límite de Cr \$ 3.000,00. En términos porcentuales, sin embargo, los descuentos declinan en la medida en que el total de las cuotas anuales se eleva, hasta llegar al valor de la alícuotas.

Bandas de cuota mensual promedio (en Cr\$)		Bandas de financiación (en UPC)		Ingreso familiar mínimo necesario (en sueldo vital)		Mutuarios beneficiarios	
						Cantidad	%
...	100	...	200	...	1,49	117.879	18,13
100	200	200	300	1,49	2,17	110.929	17,06
200	400	300	500	2,17	4,34	135.114	20,78
400	700	500	750	4,34	6,62	95.939	14,76
700	1.200	750	1.100	6,62	11,01	91.255	14,04
1.200	1.800	1.100	1.550	11,01	14,10	46.613	7,17
1.800	2.500	1.550	2.000	14,10	18,89	24.600	3,78
2.500		2.000	3.500	18,89		27.811	4,28
TOTAL						650.140	100,00

NOTA: Sueldo vital vigente en marzo de 1976 - Cr \$ 532,80.

Con el objeto de analizar los resultados producidos por la concesión de la ventaja impositiva a los mutuarios del Sistema, se han establecido ocho intervalos de clases de prestaciones mensuales (valores promedios) en correspondencia con los diversos estratos de financiamiento.

Del cuadro de la encuesta se extrajeron las siguientes conclusiones:

1º. - El 18,13% de los mutuarios beneficiados poseían ingreso familiar de 1,40 sueldos vitales y eran detentores de financiaciones de hasta 200 UPC, correspondiendo a Cr \$ 25.140,00;

2º. - el 35,19% de los mutuarios beneficiados se ubicaban en el grupo de ingreso familiar de hasta 2,17 sueldos vitales, con financiaciones de hasta 300 UPC, correspondiendo a Cr \$ 37.710,00;

3º. - El 55,97% de los mutuarios beneficiados se encontraban en el estrato de ingreso familiar de hasta 4,34 sueldos vitales,

con financiaciones de hasta 500 UPC, correspondiendo a Cr \$ 62.850,00;

4º. - Sólo el 8,06% de los mutuarios beneficiados pertenecían a sectores de ingreso superior a 14,10 sueldos vitales, siendo portadores de financiaciones superiores a 1.550 UPC, es decir, alrededor de Cr \$ 195.000,00.

Los pagos efectuados durante el año por los mutuarios beneficiados sumaron más que Cr \$ 3,6 mil millones, generándose ventajas impositivas del orden de Cr \$ 392 millones.

Para evidenciar a través de un solo dato el carácter distributista de la medida que se está ejecutando en mi País, basta mencionar que los mutuarios pertenecientes al estrato de ingreso familiar de hasta 2,17 sueldos vitales han efectuado pagos correspondientes al 6,84% del monto total, participando en el 14% de las ventajas totales concedidas.

Estudios más sofisticados, promovidos para el efecto de inves-

tigar el mayor o menor grado de concentración de los recursos distribuidos, han revelado para el coeficiente de GINI un valor inferior a 0,39.

Según se constata, aunque revelando cierto grado de concentración, la distribución concerniente a la ventaja impositiva otorgada a los mutuarios del Sistema Financiero de la Vivienda presenta un resultado bastante satisfactorio, no sólo en función del número de personas beneficiadas, sino que asimismo en términos de política distributiva, siempre presente en los planes gubernamentales de mi País.

A través de esos estudios, quedó comprobado que la ventaja concedida por el Gobierno Federal constituye instrumento fuertemente distribuidor de ingresos, incluyéndose entre los que más se destacan por fuerza de su alcance económico y por el significativo contenido social que tienen.

Los resultados esperados para los años de 1976 -77 serán aún más espectaculares que los logrados en el período 1975 - 76. En primer lugar, porque la alícuota subió en un 200/o, pasando del 10 al 120/o. En segundo lugar, porque se han reajustado los valores límites de la ventaja; el mínimo de Cr \$ 240,00 al año subió a Cr \$ 480,00 y el máximo de Cr \$ 3.000,00 a Cr \$ 3.960,00.

De ahí que, mientras el límite superior de la ventaja se incrementó en un 320/o, porcentaje que incluso sobrepasó la tasa de inflación relativa al año 1975, el límite inferior, que beneficia a los adquirentes de las viviendas populares, subió en un 1000/o, una demostración inequívoca de fortalecimiento del principio básico de distribución de los ingresos.

Paralelamente a estos dos refuerzos substanciales, hay un tercer aspecto que igualmente tiene importancia fundamental para el mejoramiento de los resultados esperados. Me refiero, específicamente, a la tasa de reajuste de las cuotas de las viviendas, cuyo valor depende del comportamiento general de la economía del País.

Mientras para el período julio 1975/junio 1976 la tasa de reajuste fue del 36,00/o y la alícuota otorgada a la ventaja impositiva del 100/o, para el período julio 1976/junio 1977 la tasa de reajuste será del 26,70/o y la alícuota del 120/o, lo que vale decir que, de un lado, se reduce la tasa de reajuste de las cuotas en cerca del 260/o y, de otro, se aumenta la alícuota en 200/o.

Un análisis prospectivo llevado a efecto sobre la base de esos nuevos parámetros demuestra, entre otros, los siguientes resultados:

1º. - Los mutuarios que, en diciembre de 1975, pagaban su cuota por la vivienda de Cr \$ 150,00, seguirán pagando, en el período julio 1976/junio 1977, igual suma, pues, en el caso, la ventaja impositiva absorberá íntegramente el incremento de la cuota resultante de la corrección monetaria.

Considerando aún que en el Sistema de Amortización Constante, adoptado en los planes de viviendas brasileros, la cuota es sistemáticamente declinante, en términos reales, sencillamente se capta la importancia de la ventaja cuando se constata que, gracias a tal Sistema, la cuota del período julio 1976/junio 1977 decrece en términos nominales, a pesar de que el coeficiente de corrección monetaria quedó fijado en un 26,70/o.

2º. Los mutuarios que, en diciembre de 1975, pagaban una cuota por su vivienda de Cr \$ 100,00, pagarán, empezando en julio de 1976, exactamente Cr \$ 86,72, es decir menos Cr \$ 13,28 de lo que solían pagar anteriormente. Así, pues, cuanto más baja la cuota, más grande es relativamente la ventaja impositiva. Los mutuarios que pagaban cuotas mensuales de Cr \$ 50,00 las tendrán reducidas a Cr \$ 23,36;

3º. - Se detectaron dos puntos singulares. Partiendo de uno de ellos (Cr \$ 381,85) y hasta la posición del otro (Cr \$ 3.150,24), los mutuarios tendrán sus cuotas aumentadas exactamente en el 16,20/o, en oposición a una tasa inflacio-

naria del 26,70/o, reduciéndose, pues, por la ventaja impositiva, el impacto de la corrección monetaria en el 39,20/o.

No ha sido únicamente a través de incentivos impositivos que las autoridades han tratado de facilitar el acceso a la casa propia especialmente para las poblaciones de ingresos más bajos. Recientes reformulaciones introducidas en el Plan Nacional de la Vivienda buscaron concretar tres grandes objetivos. El primero consistió en conciliar las divergencias existentes entre la oferta y la demanda de viviendas en lo que concierne a los grupos familiares de menor poder adquisitivo, como parte íntegra de un programa de sentido social más amplio, abarcando el fortalecimiento de la infraestructura urbana y la promoción de equipos comunitarios.

El segundo objetivo se consubstanció en un conjunto de normas conducentes a la institución de un sistema integrado en lo que atañe a préstamos, financiaciones, refinanciaciones y repase, en términos de tasas de interés, lapsos y límites en los planes de viviendas, con el propósito de eliminar el hiato existente en las aplicaciones inmobiliarias entre las distintas bandas del mercado, y a la vez, incentivar a los agentes financieros, a través de estímulos adecuados, a operar indistintamente en las mencionadas bandas.

El tercer objetivo se resumió en el montaje de sistemas e instrumentos operativos capaces de promover, en sus respectivos ámbitos de acción, la progresiva distribución del ingreso nacional en pro de las clases sociales y regiones económicamente menos desarrolladas.

En la estrategia fijada para remover las distorsiones identificadas como retrasadoras del proceso, el valor de la financiación empezó a desempeñar un rol preponderante, correspondiendo a la principal variable del modelo. Las tasas de interés de las financiaciones, refinanciaciones y repases se establecieron en función del valor de la financiación, pasando lo mismo respecto al lapso y aun con el valor de la refinanciación y repase.

Así es que cuanto más baja fuere la financiación, más baja es para el mutuario la tasa nominal de interés. Para una financiación de 200 o menos UPC (Cr \$ 25.140,00), la tasa de interés se fijó en el 10/o. Para una financiación ubicada entre 200 y 600 UPC, la tasa de interés varía del 1 al 6,60/o. Para una financiación entre 600 a 1.350 UPC, la tasa de interés varía del 6,60/o al 100/o, manteniéndose uniforme de allí en adelante*).

Es importante recalcar que, en el nuevo sistema, las tasas de interés de la financiación varían en forma lineal y continua, de manera distinta al sistema vigente hasta entonces, en el cual el incremento de las tasas de interés seguía en forma discontinua y en ritmo más acelerado, con sensible aumento para el mutuario, resultante de un aumento ínfimo de financiación en el umbral de cada clase.

Respecto al lapso de financiación para los mutuarios finales, se adoptó el de 25 años para financiaciones de valor igual o inferior a 1.250 UPC, declinando progresivamente hasta 15 años para financiaciones de valor superior a 1.250 UPC.

La reducción de las tasas de interés y la dilatación del lapso de financiación tuvieron como consecuencia para el mutuario la reducción drástica del valor de la cuota de prestación inicial, alcanzando en ciertos casos a más del 300/o.

Es oportuno subrayar que la reducción de la tasa de interés y la dilatación del lapso de financiación promovida en los planes de vivienda no entran en conflicto con los intereses sociales y económicos asignados al Banco Nacional de la Habitación (BNH).

Las condiciones establecidas en esas recientes reformulaciones, además de su significativo contenido social, brindan a la institución una rentabilidad compatible con su estabilidad técnico-

(*) El valor de la UPC - Cr \$ 125,70 - se refiere al cuarto trimestre civil de 1975.

financiera y actuarial, asegurándole el nivel de capitalización indispensable para su expansión.

La combinación armónica de tasas de interés y lapsos de financiación no sólo trata de hacer factible la adquisición de la casa propia, sino que remunera adecuadamente a los agentes financieros del sistema, cubre los costos administrativos del Banco, promueve la redistribución del ingreso nacional y estimula la actuación de todos los órganos integrantes del Sistema Financiero de la Vivienda en las distintas bandas del mercado de la vivienda.

El área de actuación del BNH - Banco Nacional de la Habitación - cuyo fulcro se basa sobre el problema de la vivienda, abarca, además, en la complejidad urbana, las cuestiones de saneamiento básico, de equipo comunitario, de los transportes de masas y otras más. Igualmente respecto a ella se ha adoptado una igual orientación redistributiva, abonándose por los Estados y ciudades más prósperos intereses más elevados de hasta el 7^o/o y a los menos desarrollados intereses del 2^o/o al año, para la financiación de sus programas de desarrollo urbano.

Como mecanismo de acceso a la casa propia se permitió la utilización de las cuentas vinculadas al Fondo de Garantía del Tiempo de Servicio (FGTS), a los efectos de reducir, amortizar o liquidar el valor de la financiación otorgada para adquisición de un hogar propio al empleado que tenga, por lo mínimo, 5 años de servicio en una misma empresa o en empresas diferentes.

El FGTS es un sistema de captación compulsorio de ahorros, representado por el depósito, por parte de las empresas, del 8^o/o de los sueldos de sus empleados. Cumple recalcar que los recursos utilizados para amortizar o liquidar el valor de la financiación permanecerán dentro del Sistema, sin extravación hacia otras áreas financieras, lo que permite a los Agentes imprimir mayor rotatividad a las aplicaciones en el sector de la vivienda.

Los resultados prácticos de esa medida pueden constatarse a través de un ejemplo muy educativo. Supongamos una financiación de 1.000 UPC (Cr \$ 125.700.00), a una tasa de interés del 9,3^o/o al año y por un lapso de rescate de 25 años. Gracias a la utilización del FGTS luego del 5^o y del 11^o año de pago del inmueble, la cuota mensual del mutuario se reducirá a un nivel tal que permitirá la extinción de la deuda en 17 años, con una antelación de 8 años en relación al lapso originalmente fijado.

De otra parte, el comprometimiento del ingreso familiar del adquirente de la vivienda, en el ejemplo figurado, correspondía, al comienzo de la operación, al 30^o/o. Suponiéndose que el crecimiento de ese ingreso fuese a razón del 2^o/o al año, en términos reales, el comprometimiento del ingreso familiar quedaría reducido a alrededor del 3^o/o en los últimos 6 años que preceden la liquidación del débito.

Si la cuenta vinculada del FGTS se utilizara en el acto de adquisición de la casa propia y en las mismas condiciones establecidas, el plazo de rescate quedaría reducido de 26 a 13 años, lo que demuestra la fuerza de la amortización parcial, cuando se le combine con el Sistema de Amortización Constante.

Estas han sido algunas de las providencias tomadas recientemente en mi País a los efectos de exonerar a los mutuarios del Sistema Financiero de la Vivienda y de dar factibilidad a los programas habitacionales, cuyo éxito nos ha animado a traerlas a esta Conferencia como aportes a una política de incentivos para la adquisición de la casa propia.

El reajuste de las cuotas de los inmuebles financiados por el Sistema Financiero de la Vivienda se hace efectivo a los 60 días luego de la elevación de los niveles de los sueldos vitales vigentes en el País. En los últimos años, el evento se ha consumado en el día primero de mayo, de tal forma que el reajuste de las cuotas de las viviendas sólo se aplica empezando en julio de igual año. Así, durante el año civil las cuotas de pagos tienen dos valores: uno para el primer semestre y otro para el segundo.

El coeficiente que se aplica al reajuste de las cuotas pagadas se toma de las Obligaciones Reajustables del Tesoro Nacional (ORTN), relacionándose el valor de abril de un año con el valor de abril del año precedente. Así, la relación abril 75/abril 74 brindó un valor de 1,3604 y la relación abril 76/abril 75 el valor de 1,2672, lo que significa que en julio de 1975 las cuotas de servicio del crédito se reajustaron en el 34,06^o/o y que en julio de 1976 habrá un reajuste del 26,72^o/o.

Con la finalidad de dar a la cuestión un tratamiento matemático, se adoptó el siguiente método:

- $P_{j,75}$ - cuota concerniente a enero de 1975;
- $P_{d,75}$ - cuota concerniente a diciembre de 1975;
- $P_{p,75}$ - cuotas pagadas en el año de 1975;
- $P_{m,75}$ - cuota promedio del año de 1975;
- $P_{j,76}$ - cuota concerniente a julio de 1976;
- $CM_{75/74}$ - coeficiente de corrección monetaria abril 75/abril 74;
- $CM_{76/75}$ - coeficiente de corrección monetaria abril 76/abril 75.

Considerando $P_{j,75} = 1,0000$, resulta $P_{d,75} = 1,3406$

$$\text{de donde se saca } P_{j,75} = \frac{P_{d,75}}{1,3406} \quad (1)$$

El total de las cuotas pagadas por el mutuario en el año de 1975 corresponde, pues, a

$$P_{p,75} = 6 P_{j,75} + 6 P_{d,75} = 6(P_{j,75} + P_{d,75})$$

$$P_{p,75} = 6 P_{j,75} (1 + 1,3406) = 6 P_{j,75} \times 2,3406$$

$$\text{o} \quad P_{p,75} = 14,0436 P_{j,75} \quad (2)$$

La cuota promedio del año se obtiene por la relación

$$P_{m,75} = P_{p,75}/12 = (14,0436 P_{j,75})/12 = 1,1703 P_{j,75}$$

Sin embargo, ante (1), se puede escribir, sucesivamente,

$$P_{m,75} = (1/12) (6P_{j,75} + 6 P_{d,75})$$

$$P_{m,75} = (1/12) (6P_{d,75}/1,3406) + 6P_{d,75}$$

$$P_{m,75} = (1/12) \cdot 6 P_{d,75} (1/1,3406 + 1)$$

$$P_{m,75} = (1/2) P_{d,75} (2,3406/1,3406)$$

$$P_{m,75} = (1/2) P_{d,75} \cdot 1,7459 = 0,87295 P_{d,75}$$

de donde

$$P_{m,75} = 0,87295 P_{d,75} \quad (3)$$

El valor de la cuota que, con la alícuota de 12^o/o, califica al beneficio mínimo mensual de Cr \$ 40,00, corresponde a

$$P = 40,00/0,12 = 333,33 = 0,87295 P_{d,75}$$

de donde

$$P_{d,75} = 333,33/0,87295 = CrS.381,85,$$

de igual forma que el valor de la cuota para la ventaja impositiva máxima de Cr S 330,00 mensuales corresponde a

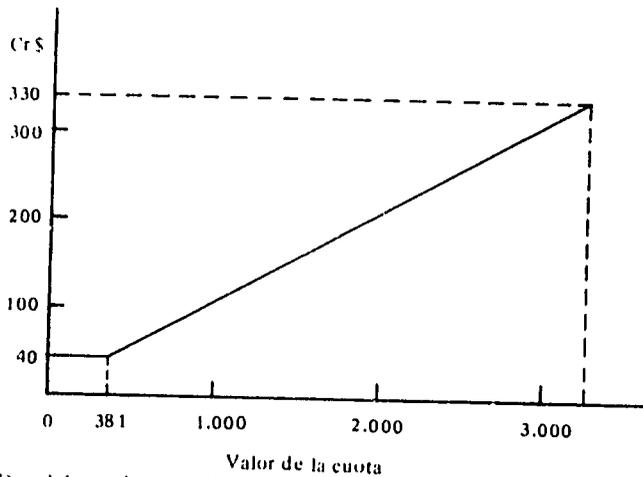
$$P = 330,00/0,12 = 2.750,00 = 0,87295 P_{d,75}$$

de donde

$$P_{d,75} = 2.750,00/0,87295 = CrS3.150,24.$$

La ilustración gráfica que sigue muestra la relación entre el valor de la cuota de la vivienda y el valor de la ventaja impositiva correspondiente:

Ventaja impositiva Gráfico N° 1



De ahí resulta que la cuota reajustada para julio de 1976 es determinada por 1,2672 $P_{d,75}$, de tal forma que, como la ventaja mínima es de Cr S 40,00, se puede escribir:

$$1,2672 P_{d,75} - 40,00 = P_{d,75}$$

$$1,2672 P_{d,75} - P_{d,75} = 40,00$$

$$0,2672 P_{d,75} = 40,00$$

de donde

$P_{d,75} = 40,00/0,2672 = 149,70$ o aproximadamente Cr S 150,00, resultado indicativo de que los mutuarios del sistema, cuyas cuotas en diciembre de 1975 eran iguales o inferiores a Cr S 150,00, pagarán en 1976 cuotas menores que las del año anterior, considerando que la ventaja impositiva de Cr S 40,00 es superior al aumento resultante de la indexación.

De otra parte, se sabe que:

$$P_{j,76} = P_{d,75} \cdot 1,2672 - 0,12 P_{m,75}$$

es decir:

$$P_{j,76} = P_{d,75} \cdot 1,2672 - 0,12 \cdot 0,87295 P_{d,75}$$

$$P_{j,76} = P_{d,75} (1,2672 - 0,12 \cdot 0,87295) = P_{d,75} \cdot 1,16245,$$

de donde se concluye que las cuotas de diciembre de 1975, ubicadas entre los valores Cr S 381,85 y Cr S 3.150,24, se reajustarán en el 16,24%, elevándose la tasa de reajuste a partir de ese límite máximo y declinando del límite mínimo hacia abajo.

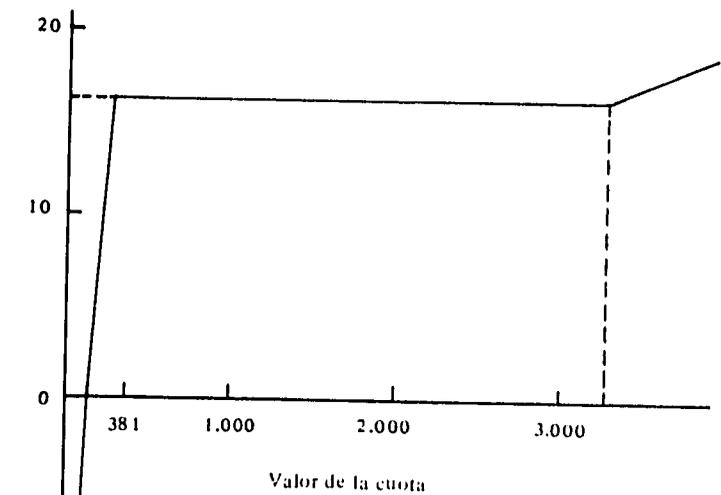
La ilustración gráfica comprueba ese aspecto de la cuestión.

A los fines de obtener el total de las cuotas pagadas por el mutuario en 1975 en función de la cuota concerniente a diciembre de 1975, se practica la siguiente operación:

$$P_{m,75} = 0,87295 P_{d,75}$$

Aumento Porcentual de la cuota

Gráfico N° 2



$$12 P_{m,75} = 12 \cdot 0,87295 P_{d,75}$$

$$12 P_{m,75} = 10,4754 P_{d,75}$$

pero

$$12 P_{m,75} = P_{p,75}$$

por lo tanto

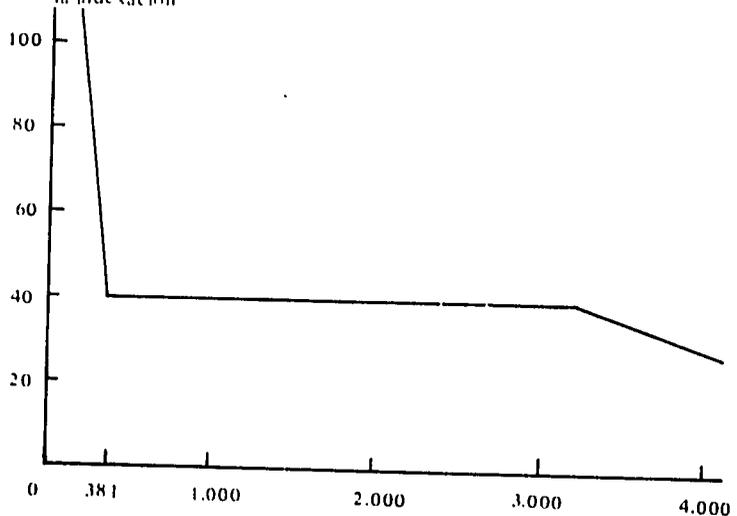
$$P_{p,75} = 10,4754 P_{d,75} \quad (4)$$

En la ilustración gráfica a continuación se enfoca la reducción porcentual de las cuotas por la vivienda en relación al coeficiente de indexación (última columna del cuadro que constituye el Anexo II).

En otras palabras, los adquirentes de la casa propia que han pagado Cr S 50,00 de cuota mensual dejaron de pagar un 40% o del total de sus cuotas. Para los que se ubicaron entre Cr S 250,00 hasta Cr S 3.000,00 mensuales, el descuento efectivo del valor de las cuotas a pagar ha sido del 12% o, correspondiente a la alícuota fijada. De ahí en adelante, en virtud del límite máximo de la ventaja fijada, el descuento sobre las cuotas sigue una tendencia declinante.

Reducción porcentual de la cuota sobre la indexación

Gráfico N° 3



ANEXO II

Cuota en dic/75	Cuota en enero/75	Total de las cuotas pagadas 1975	Ventaja impositiva anual 1976	Ventaja impositiva mensual 1976	Ventaja impositiva mensual del mínimo al máximo	Cuota a pagar en julio/76 sin ventaja impositiva	Cuota a pagar en julio/76 deducida la ventaja impositiva	Aumento en el valor de la cuota	Aumento porcentual en el valor de la cuota	Reducción porcentual de la cuota sobre la indexación
$P_{d,75}$	$P_{j,75}$	$P_{p,75}$	$0.12P_{p,75}$	$(1/12)0.12 P_{p,75}$	CrS	$P_{j,76} = 1.2672 P_{d,75}$	$P_{j,76}$	$P_{j,76} / P_{d,75}$	$(P_{j,76} / P_{d,75}) - 1$	%
50.00	37.30	523.83	62.86	5.24	40.00	63.36	23.36	26.64	53.28	199.40
100.00	74.59	1.047.51	125.70	10.48	40.00	126.72	86.72	13.28	13.28	149.70
150.00	111.89	1.571.34	188.56	15.71	40.00	190.08	150.08	0.00	0.00	100.00
200.00	149.19	2.095.16	251.42	20.95	40.00	253.44	213.44	13.44	6.72	74.85
300.00	223.78	3.142.68	377.12	31.43	40.00	380.16	340.16	40.16	13.39	49.89
381.85	284.84	4.000.18	480.02	40.00	40.00	483.88	443.88	62.03	16.24	39.22
400.00	298.37	4.190.19	502.82	41.90	41.90	506.88	464.98	64.48	16.24	39.22
500.00	372.97	5.237.84	628.54	52.38	52.38	633.60	581.22	81.22	16.24	39.22
600.00	447.56	6.285.35	754.24	62.85	62.85	760.32	697.47	97.47	16.24	39.22
700.00	522.15	7.332.87	879.94	73.32	73.32	887.04	813.72	113.72	16.24	39.22
800.00	596.75	8.380.52	1.005.66	83.81	83.81	1.013.76	929.95	129.95	16.24	39.22
900.00	671.34	9.428.03	1.131.36	94.28	94.28	1.140.48	1.046.20	146.20	16.24	39.22
1.000.00	745.93	10.475.54	1.257.06	104.75	104.75	1.267.20	1.162.45	162.45	16.24	39.22
2.000.00	1.491.87	20.951.23	2.514.15	209.51	209.51	2.534.40	2.324.89	324.89	16.24	39.22
3.000.00	2.237.80	31.426.77	3.771.21	314.27	314.27	3.801.60	3.487.33	487.89	16.24	39.22
3.150.24	2.349.87	33.000.63	3.960.08	330.01	330.00	3.991.98	3.661.98	511.74	16.24	39.22
4.000.00	2.983.74	41.902.45	5.028.29	419.02	330.00	5.068.80	4.738.80	738.80	18.47	30.88
5.000.00	3.904.96	54.839.70	6.580.76	548.40	330.00	6.336.00	6.006.00	1.006.00	20.12	24.70
6.000.00	4.475.61	62.853.68	7.542.44	628.54	330.00	7.603.00	7.273.20	1.273.20	21.22	20.58

TRABAJO PRESENTADO POR LA DELEGACION DE GUATEMALA.

Recomendaciones para una pronta y eficaz colaboración de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo a países que sufran situaciones de grandes catástrofes, desastres o estados de calamidad pública.

INTRODUCCION

Desgraciadamente las catástrofes naturales son fenómenos que continuarán sucediéndose, de tiempo en tiempo, sin que el hombre pueda hacer mayor cosa para evitarlo. Sin embargo, la triste experiencia recientemente sufrida por uno de los países del continente americano, Guatemala, nos ha hecho reconocer la valiosísima intervención que podría tener la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para dar pronta ayuda a cualquier país afectado en el futuro y ayudarlo eficazmente en las labores de reconstrucción.

Hay ocasiones en que la magnitud de dichas catástrofes es tal, que la voluntad y entereza de un pueblo pueden no ser suficientes por sí solas para impulsarlo a salir de la crítica situación en que lo colocó el destino fatal. En el caso del reciente terremoto de Guatemala, tanto el pueblo como el Gobierno actuaron con decisión y energía. A escasos tres días de la catástrofe, ya las calles se limpiaban y las personas iniciaban sus labores regulares. Pero si observamos el mapa y el cuadro, en las hojas finales de este documento, podremos ver que, según cálculos preliminares, en sólo cinco departamentos el total de muertos fue de cerca de 19.000, las viviendas que resultaron destruidas 182.711 y la po-

blación sin techo, 896.328 (1). No hay duda, la reconstrucción será árdua y difícil.

El propósito de este documento es el de proponer cierto tipo de acciones a la Unión, para que en forma inmediata y eficaz puedan ayudar a cualquier país del continente que sufra en el futuro una catástrofe similar, de gran magnitud, como en el caso de Guatemala.

Consideraciones en el caso de desastres nacionales

1.- Asistencia Emergente.

Esta asistencia es la que debe proporcionar el Gobierno o el Comité de Defensa Civil a las personas que han sufrido daños corporales, que están sin techo, que sufren hambre, etc. Se realiza de inmediato y en un período de pocos días deben quedar parcialmente restablecidas las comunicaciones y el transporte porque son factores que juegan un papel preponderante. Gobiernos, amigos e instituciones internacionales generalmente colaboran en esta etapa crítica.

2.- Evaluación de Daños

Esta evaluación en muchas ocasiones y sobre todo cuando las catástrofes son de gran magnitud, se inicia tardíamente y en forma irregular, probablemente porque las personas encargadas o capaces de hacer la evaluación tienen a su vez problemas personales, familiares, o no están en condiciones de apersonarse de inmediato en el área afectada.

3.- Asistencia técnica y financiera.

Debido a la magnitud del desastre, la ayuda técnica es siempre deseada y bienvenida. Aun países con recursos tecnológicos

(1) El total en el país fue aproximadamente el 30% mayor que los datos de esos cinco departamentos.

considerables pueden necesitar expertos o técnicos en determinados campos especializados. La asistencia financiera llega en muchos casos en forma de donaciones enviadas por Gobiernos, instituciones internacionales y por particulares. Personas particulares de otros países frecuentemente tienen dificultad para enviar sus donativos en efectivo o en otra forma. Todos los donantes desean saber que su donación llega realmente a quien lo necesita y no que vaya a ser distraída a otros fines. Pero la ayuda financiera esencial no es la que se recibe como donativo, sino la contratada en forma de préstamos blandos a entidades oficiales o empresas privadas a las que se les haya encargado tareas de reconstrucción, una vez superado el período emergente de la catástrofe.

4. Ejecución física del plan para superar la situación derivada de la catástrofe o calamidad.

Suponiendo que se hayan obtenido los recursos financieros para ejecutar el plan de reconstrucción, hay aún problemas de posible escasez de materiales y mano de obra. Tal vez también la tecnología de construcción tenga que revisarse para utilizar nuevos materiales y menos mano de obra.

5. Fuentes de recursos.

5.1. Internas: Comité de Defensa Civil, Gobierno, Clubes de Servicio, Empresas Privadas, Ciudadanos particulares.

5.2. Externas: Países amigos, instituciones internacionales, ciudadanos de otros países.

En estos casos la solidaridad humana y la de los países se pone de manifiesto y ayuda de todas clases llega sin cesar: hay problemas de comunicaciones, de transporte, etc. que no se pueden evitar, pues no hay un plan preconcebido en lo que a ayuda internacional se refiere. Una parte muy importante de la ayuda externa consistirá de préstamos blandos con un período de gracia adecuado a la naturaleza de la catástrofe.

Conclusiones:

Al terminar la lista de breves consideraciones que se han presentado, llegamos a dos conclusiones básicas:

1) En caso de catástrofes nacionales, toda entidad o asociación internacional, por su mismo carácter, y por principios de solidaridad humana, debe colaborar con el país afectado.

2) Si una institución decide que debe ayudar a resolver, en lo posible, los problemas ocasionados por una catástrofe, lo lógico es que teniendo un plan preconcebido para aplicar en estos casos, se logre el máximo resultado de su esfuerzo.

Recomendaciones:

Debido a que es indispensable que cada institución colabore, en la medida de sus posibilidades, en algo relacionado con su especialidad o campo de acción, proponemos lo siguiente:

1) Que las instituciones o miembros de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo establezcan inmediatamente un estrecho vínculo con el Comité Nacional de Defensa Civil de su respectivo país, para servir de eslabón entre la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo y dicho Comité en los casos de presentarse una catástrofe nacional en cualquiera de los países miembros.

2) Que la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo pueda proporcionar, inmediatamente de ocurrida una catástrofe en algún país miembro, un equipo de expertos para evaluar los daños. Debe tener, por lo tanto, ya un plan para que dicho equipo pueda iniciar su labor en el menor tiempo posible.

3) Que asimismo tenga un grupo de técnicos en asuntos financieros que de inmediato pueda preparar un informe sobre todas las posibles fuentes de financiamiento disponibles para resolver en la mejor forma los problemas financieros del país afectado en cuanto a viviendas se refiera. Para preparar dicho informe efectuarán consultas rápidas con todas aquellas instituciones financieras que por su naturaleza puedan proporcionar fondos, por ejemplo: AID, BID, BIAPE, etc.

4) Si el país afectado por el desastre lo considera conveniente, podrá solicitar a la Unión la asistencia técnica necesaria para implementar o mejorar su sistema de captación y utilización de ahorros. La Unión proporcionará dicha asistencia en forma inmediata y sufragará el costo de la misma con fondos que solicitará a sus miembros o a quien estime conveniente.

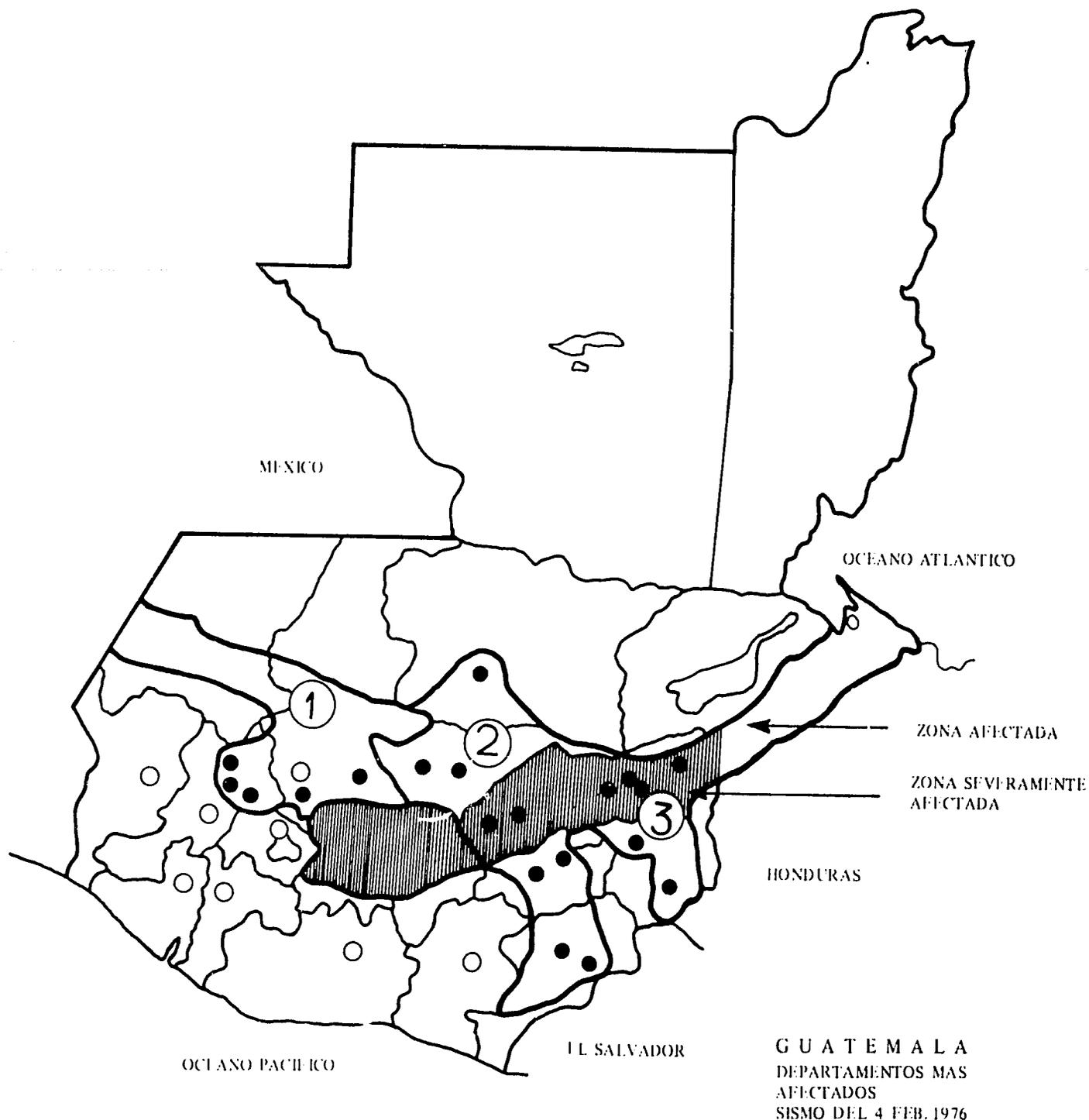
5) Exhortará a todos los miembros, especialmente aquellos con amplios recursos financieros, para que los canalice hacia programas de financiamiento del sector de la construcción en el país afectado, a baja tasa de interés y amplio período de reembolso.

6) Debido a que la necesidad de recursos financieros se multiplica como resultado de un programa masivo de reconstrucción, la Unión podría promover la creación de nuevas instituciones financieras en el país que fuera afectado.

7) El BIAPE como uno de los instrumentos financieros de más importancia en materia de vivienda en Latinoamérica, en estrecha colaboración con la Unión, juega un papel trascendente que debe ser prefijado entre ambas instituciones.

DATOS PRELIMINARES SOBRE LOS DAÑOS OCASIONADOS POR EL TERREMOTO DEL 4 DE FEBRERO DE 1976 A LOS CINCO DEPARTAMENTOS MAS AFECTADOS DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA

Departamento	Area Km2	Población	Muertos	Heridos	V I V I E N D A S			Población sin techo
					Total	Destruida	% destruido	
1. Guatemala	2.096	1.681.636	3.360	16.214	349.145	110.250	32	551.250
2. Chimaltenango	1.826	200.591	11.312	17.603	45.557	39.554	82	187.082
3. Sacatepequez	465	105.210	1.311	8.854	21.910	9.729	44	46.717
4. El Progreso.	1.822	86.757	1.785	5.985	18.071	7.764	43	37.274
5. Zacapa	2.300	107.148	1.055	1.055	22.317	15.414	57	74.005
TOTALES	8.509	2.181.342	18.823	49.711	457.000	182.711	40	896.328



TRABAJO PRESENTADO POR LA DELEGACION DE VENEZUELA.

Los Préstamos a constructor como mecanismo para aumentar la oferta de vivienda en ahorro y préstamo.

Las actividades del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo están orientadas al cumplimiento de un objetivo básico, como es el de contribuir a la solución del problema habitacional de la población de ingresos medios y bajos de nuestra sociedad, orientando los ahorros que capte hacia el financiamiento de vivienda de características adecuadas a las aspiraciones y capacidades de ese denso sector de la población.

Estudios recientes (1) permitieron estimar que para 1975, el 18% de las necesidades habitacionales no satisfechas del país, que representa en términos absolutos 95.000 unidades, corresponde a viviendas con precios entre 50 mil y 150 mil bolívares, valores enmarcados dentro de los parámetros en que se desempeña Ahorro y Préstamo y accesibles a un creciente sector de la población del país.

Existe una multiplicidad de causas que dificulta a un elevado número de familias satisfacer sus necesidades de vivienda, tal

(1) La Oferta de Vivienda en Venezuela. Ponencia presentada por el BANAP ante la VII Conferencia del SNAP, Puerto La Cruz, Octubre de 1975.

como lo señala el estudio referido; entre las cuales se destacan: el rápido crecimiento demográfico y la concentración de la población en las áreas urbanas, la existencia de un déficit de viviendas acumulado por años, la presencia de desajustes sectoriales entre oferta y demanda, el incremento en el precio de las viviendas como reflejo del encarecimiento de los terrenos, insumos y mano de obra y la limitada capacidad de ahorro en una gran parte de la población.

En cumplimiento de su objetivo básico, el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo desarrolló en primer término el régimen de préstamos hipotecarios a largo plazo a sus asociados, mediante el cual ha concedido a la fecha más de 58.000 préstamos.

No obstante el esfuerzo sostenido aplicado por el SNAP para financiar mayor cantidad de viviendas cada año y los positivos resultados logrados, es necesario activar mecanismos que permitan acrecentar una oferta de viviendas cuyos precios se mantengan en un rango asequible a los estratos de población hacia los cuales se dirige.

Esto llevó al Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo a desarrollar nuevos instrumentos para facilitar el alcance de sus objetivos. Así, desde 1969, implantó la modalidad del préstamo hipotecario a corto plazo para constructores, con la finalidad de permitir a los organismos que conforman el Sistema influir sobre la oferta de vivienda, orientándola hacia la producción de viviendas de costo y características adecuadas a las aspiraciones y posibilidades de este vasto sector de la sociedad constituido por la clase media. A través de este tipo de préstamo, se ofrece a los constructores un financiamiento ventajoso en cuanto a tipo de interés, plazo y relación préstamo-garantía, sujetándolo a la condición general de que el precio de venta de las unidades de vivienda sea tal que permita su financiamiento a largo plazo a través del Sistema.

Para garantizar el cumplimiento de estas normas, los préstamos a constructores están sujetos a control por parte del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo, en cuanto que es necesaria la aceptación por éste del plan de ventas propuesto por el solicitante. Sin embargo, es posible que se autoricen modificaciones de dicho plan, por causa de eventuales aumentos del precio de los materiales o de la mano de obra siempre que tales incrementos hayan incidido directamente en el costo de la obra y resulten plenamente demostradas por el solicitante. Esta restricción asegura la oferta de precios asequibles a la población de menores posibilidades y compensa con los incentivos y facilidades otorgados al constructor.

También es interés del Banco garantizar la calidad de las viviendas construidas mediante estos préstamos, para lo cual, entre los recaudos que deben ser presentados ante éste para que se autorice el otorgamiento, debe figurar el proyecto de la obra de que se trate, sus especificaciones generales y particulares y el presupuesto respectivo. Además, el Banco designa un Ingeniero Inspector a objeto de garantizar la calidad de la construcción.

Por último, se facilita al constructor la venta de sus viviendas, mediante el otorgamiento de préstamos a largo plazo a los asociados del Sistema, para la adquisición de las mismas.

De esta manera, a través del financiamiento a los constructores, el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo ha hecho posible la construcción de casi 23.000 viviendas en los 6 años de vigencia de este tipo de préstamo, lo que ha significado el otorgamiento de 302 préstamos con un desembolso de 1.080 millones de bolívares. De este total, 12.080 viviendas ya fueron vendidas con financiamiento a largo plazo de las Entidades de Ahorro y Préstamo, mientras que del resto, una parte fue vendida mediante préstamos de otros organismos financieros o negociación directa entre el constructor y el comprador y otras están en construcción.

Por otra parte, cabe destacar que a la serie de incentivos que ofrece a los constructores el préstamo a corto plazo del SNAP, se ha ido incorporando toda una serie de alicientes que el Ejecutivo

Nacional ha establecido para estimular la construcción de vivienda a bajo costo, por lo que es de esperar que el número de viviendas construidas en estos niveles de precios vaya en aumento rápidamente. Además, el Sistema ha aprovechado las oportunidades de operar conjuntamente con los organismos estatales dedicados a la resolución del problema habitacional, ofreciendo financiamiento para la compra de las viviendas construidas con recursos de dichos organismos, quedando éstos nuevamente en capacidad de reinvertirlos en la construcción de nuevas viviendas.

Así, un elevado número de viviendas han sido construidas mediante el programa de préstamos a constructor bajo la denominación de "Desarrollos Mixtos". A través de este mecanismo, el constructor obtiene terrenos y/o financiamiento en condiciones extremadamente ventajosas, pero se obliga a construir viviendas de precio y características generales predeterminadas.

Por otra parte, en este mismo programa de "Desarrollos Mixtos", el Sistema ha financiado a largo plazo la compra de más de 5.500 viviendas construidas por el Instituto Nacional de la Vivienda, en Caricuao, Caracas, y otros cientos de viviendas en el resto del país. En el futuro se prevé la ampliación de este programa INAVI-SNAP, y la posibilidad de efectuar operaciones similares con el Centro Simón Bolívar, organismo cuyo campo de acción se concentra en el Área Metropolitana. La creación del Fondo de Desarrollo Urbano es otro factor que abre amplias perspectivas para combinar los esfuerzos del Sector Público y el Privado, para acelerar considerablemente la resolución del acuciante problema de la vivienda.

La evolución del programa de préstamos a constructores desde su inicio, se presenta en los gráficos anexas.

En el Gráfico Nº 1, se observa la creciente tendencia hacia proyectos masivos de vivienda para los cuales el Sistema es extremadamente eficaz.

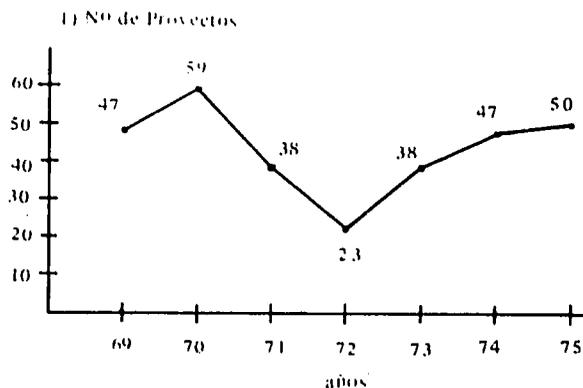
En el Gráfico Nº 2, se tiene la evolución de los precios de venta de las viviendas desde el año 1970, provenientes de préstamos a constructor en el Área Metropolitana de Caracas. La considerable reducción en los años 1972 al 1974 se debe precisamente a los Desarrollos Mixtos. Véase el considerable incremento en precios debido a la inflación y a la limitación del programa en los últimos años.

Por contraste, en el Gráfico Nº 3 se presenta el programa de préstamos a constructores en el Interior del país. En este caso, los Desarrollos Mixtos han tenido poca influencia dado su escaso número. Sin embargo, es de prever su incremento a medida que la actividad constructora se desplaza al Interior del país.

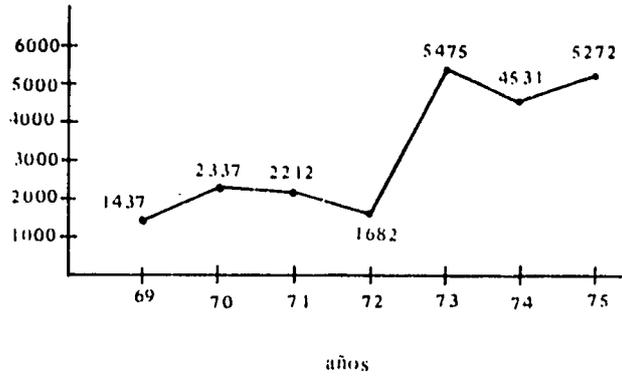
Conclusiones

El programa de préstamos a constructores, como medio para contribuir a crear una oferta de viviendas de óptima calidad y de precios accesibles a los asociados de Ahorro y Préstamo, constituye un poderoso instrumento, cuyo continuo perfeccionamiento garantiza el decisivo aporte de Ahorro y Préstamo en la solución del problema habitacional de nuestros países.

Gráfico Nº 1



2) N° de Viviendas



3) Monto de los Préstamos a corto plazo (Millones de BS.)

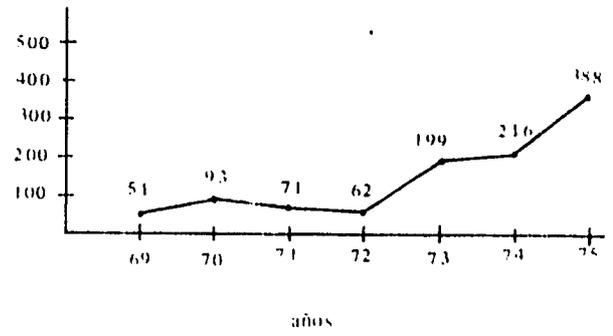


GRAFICO Nº 2

PRESTAMOS A CONSTRUCTORES (INCL. EDIFICIOS REGION CAPITAL) AL 31-12-75
PRECIO VENTA

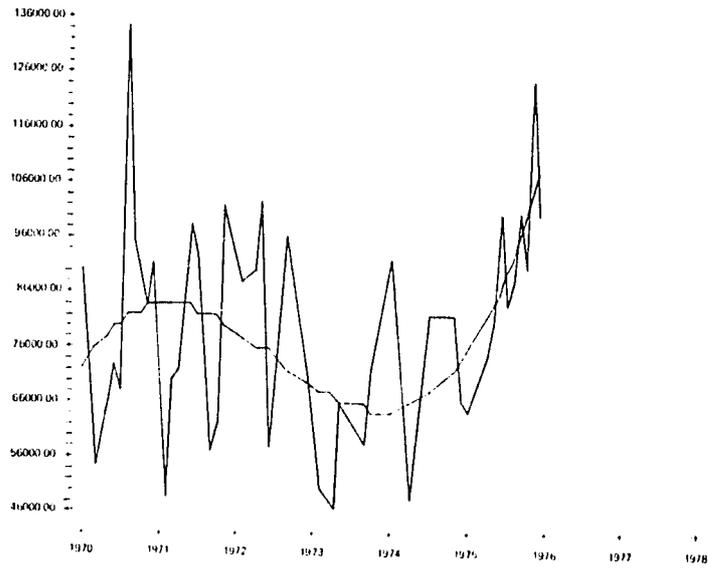
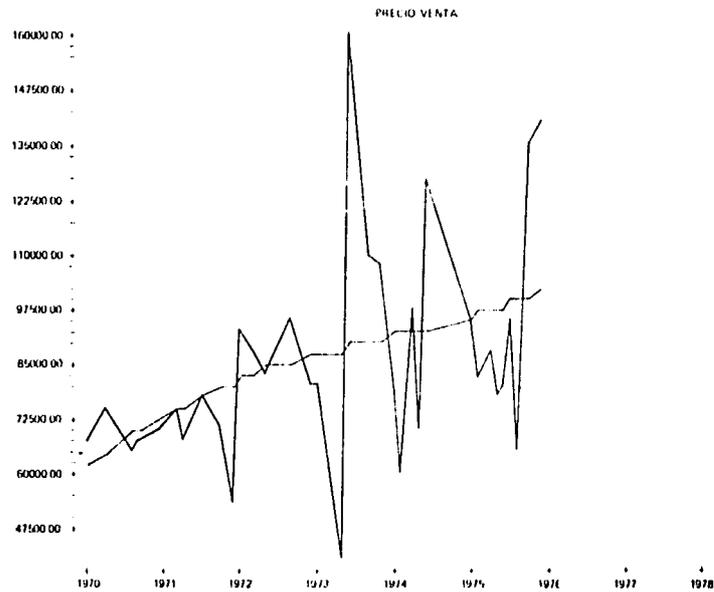


GRAFICO Nº 3

PRESTAMOS A CONSTRUCTORES (INCL. EDIFICIOS INTERIOR DEL PAIS) AL 31-12-75
PRECIO VENTA



SESIONES ESPECIALES

SESION ESPECIAL DE AID

Miércoles 10 de Marzo, 14:30 horas.

Presidieron la Sesión el Licdo. Luis F. Madera en su calidad de Presidente de la Unión Interamericana y Presidente de la Conferencia y el Sr. Peter Kimm en su doble carácter de Director de la

Oficina de Vivienda de la Agencia para el Desarrollo Internacional y de Primer Vicepresidente de la Conferencia.

En primer término hizo uso de la palabra el Sr. Peter Kimm, quien se refirió a la constante importancia que la AID ha concedido a la atención del financiamiento de vivienda para los sectores de bajos ingresos de la población Latinoamericana.

Aludió, especialmente, a los créditos que en la actualidad se orientan a la mitad más pobre de la población urbana de los respectivos países, programas éstos a los que la AID está destinando en la actualidad el 90% de sus recursos.



Durante la Sesión Especial de la AID, los señores: Guillermo Díaz, Oswaldo Iorio, John Howley, Luis F. Madera, Peter Kimm, Ricardo García y Fernando Córdova.

Seguidamente, el Secretario General de la Unión Interamericana Dr. Ricardo García Rodríguez hizo mención a la forma en que diferentes Conferencias Interamericanas se habían pronunciado sobre la atención por los Sistemas de Ahorro y Préstamo del financiamiento de viviendas para los sectores de bajos ingresos. Se refirió también a los Seminarios Sectoriales que la Unión había organizado con el objeto de examinar específicamente esta materia, recordando sobre el particular los Seminarios efectuados en Cuzco y en Río de Janeiro en 1975. Agregó que en estos Seminarios se había procurado detectar los principales obstáculos que encontraban los Sistemas de financiamiento habitacional para prestar atención a los indicados sectores, así como también, establecer las responsabilidades que para salvar esos obstáculos correspondían a los propios Sistemas de Ahorro y Préstamo, a la Industria de la Construcción, al Estado y a los propios usuarios.

En su intervención destacó el Secretario General que existía una clara conciencia en el ámbito de la Unión Interamericana acerca de la disminución de las capacidades de pago para absorber los crecientes costos de las viviendas y llamó la atención hacia la necesidad de emplear los mecanismos de subsidio con un criterio de máxima productividad, utilizándolos en todo caso, más para subsidiar a los deudores que a las deudas, ya que las condiciones de aquéllos varían sustancialmente durante el transcurso del servicio de la deuda.

Concluida esta introducción de los señores Kimm y García, se

dirigieron a la Asamblea el Sr. Oswaldo Iorio, Director del Banco Nacional de la Habitación de Brasil, el Sr. Fernando Córdova de Pablo, Presidente de la Caja Central de Ahorro y Préstamos de Chile, el Sr. Guillermo Díaz B. Asesor de la Presidencia de Mutual Metropolitana, Asociación de Ahorro y Préstamo del Perú y el Sr. John Howley, Vicepresidente de la División de Desarrollo de la Comunidad de la National Savings and Loan League.

El Dr. Iorio hizo una síntesis de la política Brasileña destinada a fomentar el financiamiento, por el sector privado, de viviendas para sectores de ingresos bajos. Sus observaciones correspondieron al planteamiento global contenido en el documento presentado por el mismo Dr. Iorio a la Comisión Especial de esta XIV Conferencia y cuyo texto se encuentra íntegramente reproducido en la parte de estos Anales que consignan los documentos del Temario Complementario.

El Sr. Fernando Córdova, por su parte, explicó la forma en que los préstamos de la AID habían favorecido al desarrollo del Sistema de Ahorro y Préstamo de Chile. Recordó en su exposición los créditos otorgados al Sistema Chileno en su etapa inicial de funcionamiento y aludió, en especial, al reciente préstamo que, por la suma de 30 millones de dólares había sido implementado para contribuir al financiamiento de viviendas de bajo costo y para grupos de menores recursos de la población chilena.

Los señores Guillermo Díaz y John Howley presentaron a la consideración de la Reunión los documentos preparados con ante-

rioridad, a los que dieron lectura y cuyas versiones se reproducen seguidamente.

Antes de concluir esta Sesión el Sr. Howley invitó a los asistentes a formular las consultas o aclaraciones que estimaran del caso.

Atendiendo a esta invitación el Sr. Nylton Moreira, de Brasil, destacó la importancia que tenía el empleo de recursos combinados, provenientes de diferentes fuentes y con altas y bajas tasas de interés, para lograr así su aplicación a préstamos para deudores de reducida capacidad económica.

El Sr. Alfred G. Peterson de Estados Unidos, por su parte, señaló las ventajas que tendría el que se autorizara a las Asociaciones Norteamericanas a invertir hasta un 30/o de sus activos en inversiones garantizadas, en vez del actual límite de un 10/o. Señaló que esta variación habilitaría a Asociaciones pequeñas que están especialmente interesadas en este programa a contribuir en mayor proporción al mismo, ya que para ellas el 10/o resultaba excesivamente reducido. Hizo también mención el Sr. Peterson a la importancia de las Corporaciones de Servicios vinculadas a las Asociaciones y a la posibilidad de que ellas participaran también en estas inversiones o en la adquisición de acciones del BIAPE. Finalmente, destacó la importancia de mantener una atención financiera habitacional para los grupos medios y la conveniencia de que las Asociaciones contaran con mecanismos de emisión de bonos representativos de un mercado secundario de créditos habitacionales.

Después de un comentario de la Mesa Directiva de la Sesión a estas observaciones, el Sr. Howley agradeció la participación de los expositores y asistentes, levantándose la Sesión a las 16:15 horas.

INTERVENCION DEL SEÑOR GUILLERMO DIAZ BASURTO

Me es grato poder dirigirme a ustedes, por una deferencia de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo y de la Agencia para el Desarrollo Internacional que agradezco, para expresarles, a título personal, algunas ideas e informarles sobre la experiencia lograda por mutuales peruanas atendiendo con créditos las necesidades de electrificación de nuestros "Pueblos Jóvenes".

Como ustedes conocen, los "Pueblos Jóvenes" en el Perú son asentamientos poblacionales que, entre otras características, están definidos por carecer de servicios de agua, desagüe y electrificación.

Realmente no sé si corresponda a esta presentación, decir que creo que los "Pueblos Jóvenes" del Perú, como lo explican algunos estudiosos de la problemática peruana de vivienda, han sido generados por un Sistema que produjo la expansión y concentración de las actividades económicas en las áreas urbanas, creando realmente, en nuestras principales ciudades, situaciones de desarrollo y subdesarrollo urbano.

La migración de la población rural, ligada, entre otras causas, a la aparición de pueblos jóvenes, se observa estadísticamente en el país, anotando que la población urbana que en 1940 era el 350/o de la población nacional, en 1961 pasó a ser el 470/o y en 1972 el 600/o. Un buen porcentaje de esta población migratoria ha debido enfrentar, en su momento, la disyuntiva de aceptar el Sistema imperante e incorporarse a la ciudad "legal"; agravando el problema del tugurio por falta de vivienda adecuada a sus posibilidades, o desconocerlo temporalmente: conformando lo que Diego Robles llama la ciudad de "Status Provisorio".

El Perú es una realidad compleja. Históricamente determinada. Con problemas que en el más profundo sentido son peculiares de nuestra sociedad. Indiscutiblemente por esto, la cancelación de su problemática de subdesarrollo exige considerar un esquema, una estrategia o unas decisiones, que en diferente escenario histórico-social, tendrían que ser igualmente diferenciadas.

Creo que las mutuales peruanas que han intervenido crediticiamente en la electrificación de nuestros pueblos jóvenes, lo han hecho aceptando que la definición de vivienda no se puede consistir en el techo. Debe referirse, más bien, a la adecuación del ambiente, tal que se procuren condiciones de salud, dignidad y confort a la vida y desarrollo de la familia. Y conociendo también que la población de los mismos tiene capacidad de pago para afrontar los créditos necesarios para solucionar sus servicios básicos, si los plazos son convenientemente estudiados. Pero reparando además en la magnitud del problema que representan en el Perú y en la necesidad de coadyuvar a los esfuerzos nacionales por resolverlo, en el camino para alcanzar el desarrollo.

En 1972 la población de Pueblos Jóvenes en el país era de 2 millones 700 mil habitantes. Ese año la población total urbana era poco más de 8 millones de habitantes. Esto es, que en 1972 el 330/o, una de cada 3 familias que vivían en las ciudades del Perú, lo hacían en Pueblos Jóvenes.

Creo que el conocimiento de la realidad de sectores como éste, de menores recursos que las clases medias, a cuyo favor la obra del Sistema Mutual Peruano nadie podría negar, ha sido determinante en la intención de nuestras mutuales de atenderlos, ampliando el espectro de su acción.

Utilizando las mismas estadísticas, en 1972, de los 487 mil familias que vivían en Pueblos Jóvenes, el 850/o no tenían servicio de agua y desagüe y el 650/o carecía del alumbrado y energía eléctrica. De poder discriminar, valederamente, alguna prioridad a la solución de estos servicios, creo que se asignó bien la primera a la electrificación. No sólo porque posibilitaba el acceso de esas familias a la educación a través de medios como la radio y la televisión, sino porque también permitía la aparición de actividades productivas que ayudaran a mejorar el nivel de ingresos de esos grupos familiares.



El Presidente de Honor, Señor Mauricio Tancredi, y el Primer Vicepresidente de la Conferencia, señor Peter Kimm.

A diciembre de 1975, la Mutual Metropolitana de Lima, en tarea ampliada por otras Mutuales del país, como la Mutual Arequipa, del Puerto y Cuzco, había otorgado créditos a casi 12 mil familias moradoras de Pueblos Jóvenes, para cubrir el valor proporcional del servicio público y privado de electrificación, por un total de aproximadamente 1 millón 200 mil dólares.

Los préstamos se contrataron, uno por familia o lote, para ser devueltos en plazos de 2 a 5 años, a tasas entre 10⁰/o y 13⁰/o, con cuotas mensuales que variaban entre 3 a 6 dólares.

La recuperación se contrató con la empresa concesionaria local de electricidad, quien efectúa la cobranza de las cuotas mensuales en un recibo único con el de consumo de fluido.

La garantía de estos préstamos, el corte del servicio al moroso de más de 2 cuotas, ha resultado ser óptima. Las familias beneficiarias defienden vivamente el mantenimiento del mismo, pagando puntualmente sus cuotas, por las ventajas que empiezan a disfrutar y porque, a la postre, les resulta más económica esa facturación que el gasto de kerosene y velas que afrontaban anteriormente.

De otro lado, el esfuerzo que ha representado el alcanzar a esos estratos el beneficio del crédito, ha resultado proporcionándonos la posibilidad de una muy sana inversión: créditos a corto plazo, de gran efectividad de recuperación, que afrontan muy bien los embates inflacionarios de la hora actual.

Ciertamente las mutuales peruanas no hubieran podido acudir a resolver la electrificación del total de lotes que carecían de este servicio. Menos aún, cual ha sido la intención, con un porcentaje de sus recursos. El Banco de la Vivienda del Perú ha resuelto el caso de casi 37 mil familias y recientemente, el Gobierno de mi Patria ha procurado otros fondos necesarios para esta tarea.

Hay un vasto campo de acción. Tan vasto como lo quiera nuestro entusiasmo y deseo de servir a las mayorías. Creo que las Instituciones deben adecuarse a la dinámica que el país requiera en la búsqueda de su mejor rol histórico. El Ahorro y Préstamo del Perú eso pretende. Participar activamente en los esfuerzos patrios por el crecimiento económico y el desarrollo, ya que aquél adquiere sentido cuando se reconoce su condición de instrumento al servicio de finalidades de justicia para el conjunto de la sociedad.

INTERVENCION DEL SEÑOR JOHN T. HOWLEY

Desde muy modestos comienzos cuatro décadas atrás, ha habido una masiva intervención gubernamental en el sector vivienda de los Estados Unidos. Esta intervención partió durante la depresión. En aquel tiempo el gobierno tomó dos decisiones básicas. Estructuró completamente el Sistema de Financiamiento Habitacional privado creando la Administración Federal de Vivienda para seguros de Hipotecas, el Sistema de los Bancos Federales de Crédito para Vivienda, la Industria del Ahorro y Préstamo y las otras instituciones financieras que forman parte del Sistema hoy en día.

La segunda decisión sobre política básica fue la introducción en 1937 de vivienda subsidiada por el Gobierno Federal, inicialmente sobre una base limitada.

En 1949 la meta de "una vivienda decente y un ambiente de vida adecuado para cada familia americana" fue convertido en ley y posteriormente un gran número de programas fueron también promulgados los cuales conferían beneficios a ciertas clases de gente, programas de seguro hipotecario subsidiado y programa de subsidio directo a los ancianos y los pobres.

En 1968, la meta de la ley de 1949 no había sido alcanzada y los objetivos de producción fueron entonces convertidos en ley para la próxima década que consistía en la producción de 26

millones de unidades habitacionales incluyendo 6 millones para familias de ingresos bajos y medios. Se crearon especialmente nuevos programas para conseguir el objetivo de producción para familias de ingresos bajo y medios incluyendo mayores subsidios de diferentes tipos. En 1973 habían sido suscritos los subsidios para ayudar a la vivienda que estaban proporcionando a 1.6 millones de familias americanas y también habían sido suscritas hipotecas de alto riesgo para unas 150,000 unidades en vecindarios urbanos pobres.

El programa total para vivienda para familias de bajos ingresos fue evaluado en 1973. Se llegó a la conclusión que contenía muchos problemas y desigualdades.

Los beneficios eran proporcionados desigualmente entre las clases que sufrían los mismos problemas.

Las llamadas familias de ingresos medios se beneficiaban más proporcionalmente que las muy pobres.

Millones de gente con ingresos que apenas superaban a los beneficiarios del programa fueron excluidos en tanto que a menudo vivían en unidades de inferior calidad que aquellos de los beneficiarios del programa.

Existía abuso en cuanto a la calidad de la construcción de las unidades subsidiadas.

El vandalismo y la destrucción era un fenómeno de considerables proporciones en muchos de los proyectos.

El costo a largo plazo de los programas era muy alto, llegando a cerca de 10 mil millones de dólares.

El costo para el gobierno era aún más alto que lo que costaría producir la misma unidad para el sector privado.

Los programas eran a veces mal administrados y la necesidad de guiar a la gente de bajos ingresos no se daba.

Posterior a la evaluación en 1973, no se proporcionaron nuevos programas para familias de bajos ingresos o financiamiento adicional para la expansión de los programas existentes.

En resumen, yo creo que sería justo decir que los Estados Unidos carecen de una política operacional doméstica en el área de vivienda tanto para los de bajos ingresos como los de medios ingresos en este momento. Sin embargo, la propiedad de una vivienda se estima como un objetivo válido de la política pública y que sin lugar a dudas se verá expresado en programas operacionales en un futuro no muy distante.

La vivienda ha sido reconocida como una necesidad tan básica como lo es la alimentación. Sin embargo la forma como se ha atendido esa necesidad ha sido gravemente ineficiente como ya se ha anotado. Muchos argumentan que el problema habitacional es un problema de ingresos y que como tal debe ser resuelto. Esto es, colocar ingresos adicionales en las manos de los más pobres, los que serán absorbidos por el mercado de la manera más eficiente por intermedio de medidas tributarias. Atacar el problema de este modo es todavía inaceptable desde el punto de vista político, pero no se contrapone a nuestras metas de orden nacional en las que realmente creemos.

El desarrollo reciente de nuestra economía hace que sea cada vez más difícil proporcionar vivienda no sólo a los más desposeídos sino que a los estratos de medianos ingresos. El ingreso real disminuyó durante todo el año 1974 y gran parte de 1975. Los precios subieron en una forma más elevada que los ingresos. La demanda habitacional disminuyó igualmente. El ingreso medio familiar no pudo seguir el ritmo de alzas de los precios de las viviendas nuevas. Desde 1970 el precio medio de una vivienda nueva subió en un 50%. En 1974 sólo el 5% de las viviendas nuevas tenían un precio inferior a US\$ 20,000. Para poder comprar tal vivienda a las tasas actuales se requeriría un ingreso anual de aproximadamente US\$ 8,500. Alrededor de un 26% de las familias en los Estados Unidos gana menos que esa cantidad y por lo tanto son potencialmente excluidos del mercado habitacional. Si se pretende que la familia americana tenga su casa propia como

una meta de orden nacional debe encontrarse el camino para incrementar la oferta de viviendas de bajo costo relativo. La pregunta es entonces cómo lograrlo en forma eficiente y equitativa y al mismo tiempo, que sea políticamente aceptable. Esta es el área en que el ahorro y préstamo, como especialista habitacional debe aconsejar a los gobiernos e incluso presionar para que se traten medidas experimentales que sirvan para empezar a enfrentar este problema. Es un hecho curioso que existen mayores posibilidades de lograr esta experimentación en los programas externos a través de AID que en los propios programas de tipo doméstico.

SESION DE ENTRENAMIENTO EN AHORRO Y PRESTAMO

Miércoles 10 de Marzo, 16:30 horas.

Bajo la Presidencia del Lcdo. Luis F. Madera, Presidente de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda y de esta XIV Conferencia, se llevó a cabo la Sesión Especial de Entrenamiento programada por la misma Unión Interamericana y la que se destinó en forma íntegra a transmitir la experiencia que cada Instituto Nacional ha tenido en sus respectivos países en el área de la Capacitación.

En primer término hizo uso de la palabra el Secretario General de la Unión Interamericana Dr. Ricardo García Rodríguez, quien se refirió a la importancia y trascendencia que tiene el entrenamiento del personal para los Sistemas de Ahorro y Préstamo y procedió a explicar las distintas actividades programadas para el año 1976 por la División de Entrenamiento de la Institución, entre las cuales se pueden destacar el programa de Seminarios Sectoriales (5 durante el año), el programa de Seminarios Nacionales, y el de Cursos de Perfeccionamiento Técnico Profesional, con todas las cuales se procura responder a las necesidades tanto nacionales como de la Región.

Se dirigieron seguidamente a los presentes los representantes de los distintos Institutos de Ahorro y Préstamo existentes en América y cuyas intervenciones se transcriben a continuación:

Intervención del Sr. Eduardo Villate Bonilla en representación del Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda.

1.- Introducción

Como todo sistema que se inicia, el sistema colombiano de Ahorro y Vivienda en valor constante tuvo que enfrentarse al desconocimiento general que sobre el mismo se tenía a todos los niveles, incluyendo en un comienzo, gran parte del personal que se vinculó a las corporaciones de ahorro y vivienda. En vista de esto, una de las primeras preocupaciones que se tuviera al establecerse el Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda, fue la de ayudar a subsanar esta falla.

El Instituto es la entidad que en Colombia agrupa a las Corporaciones de Ahorro y Vivienda que operan el valor constante. Es una entidad consagrada al estudio e investigación de todos los asuntos económicos, técnicos y sociales relacionados con el sistema y dentro de sus funciones tiene prioridad la de promover labores educativas y de entrenamiento para personas vinculadas de una u otra forma al sector de la construcción.

2.- Seminario de Capacitación.

2.1. Seminarios para el personal de las corporaciones, vendedores y constructores de vivienda.

En desarrollo de esta política, el Instituto adelantó durante el año de 1975 un programa de capacitación enfocado, por una parte al personal de empleados de las corporaciones y por la otra al personal de vendedores y constructores de vivienda.

Para cada uno de estos sectores se prepararon seminarios de capacitación utilizando los más modernos sistemas de presentación visual a color con el fin de llevar el contenido de los mensajes en forma sencilla, clara y directa. Después de cada presentación audiovisual, se demandó la participación de los asistentes, para que presentaran sus puntos de vista, experiencias, o hicieran las preguntas del caso. Para asegurar esta participación se analizó en mesa redonda, la exposición hecha por el conferencista y se entró al estudio del caso práctico por el sistema de grupos de trabajo.

Como resultado de estos seminarios, se editaron y distribuyeron dos cartillas con el contenido de los mismos.

Contenido de los seminarios.

Los temas tratados en estos seminarios se dividieron en dos aspectos básicos: uno, relacionado directamente con el sistema de valor constante, sobre sus antecedentes, objetivos y métodos operativos, con énfasis en los aspectos de captación de ahorro y financiación de vivienda, incluyendo una descripción muy detallada de los diferentes sistemas de amortización que las corporaciones ofrecen a sus deudores. El otro aspecto de los seminarios comprendió para el personal de las corporaciones, un recuento de las técnicas de relaciones públicas aplicadas al sector de la captación de ahorro y la financiación de vivienda y para el grupo de vendedores y constructores un análisis pormenorizado de las técnicas de ventas de inmuebles financiados en valor constante.

Participantes

Dentro de este programa se dictaron, en las principales ciudades del país (Bogotá, Bucaramanga, Cali, Medellín y Cartagena) 6 seminarios a personal de Corporaciones y 6 a vendedores y constructores de vivienda, a los cuales asistieron 388 empleados y 354 vendedores y constructores respectivamente.

2.2.- Seminario para Periodistas.

Debido a la importancia que dentro de la economía nacional tienen los medios de comunicación, el Instituto programó un seminario para los redactores económicos de la prensa, radio y televisión de todo el país para que, basados en un amplio y actualizado conocimiento sobre el sistema de valor constante, y aplicando el denominado periodismo de profundidad, su labor periodística pudiera realizarse en forma óptima.

El seminario se llevó a cabo en la segunda semana de febrero del presente año y contó con la participación de 30 profesionales vinculados a los medios de comunicación mencionados.

Durante el citado seminario se debatieron temas tan importante como la construcción en la economía nacional, antecedentes y razón de ser de un sistema de ahorro y vivienda, el sistema de valor constante en el mercado colombiano de capitales, cancelación de una deuda en valor constante y periodismo de profundidad en la información económica. Contó además, con la activa participación de todos los periodistas asistentes quienes tuvieron la oportunidad de discutir ampliamente con el panel de expositores sus dudas y críticas al sistema.

El grupo de expositores estuvo compuesto por los presidentes de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda y por el Director y funcionarios del Instituto.

La participación oficial fue al más alto nivel, ya que el discurso de clausura de este evento estuvo a cargo del señor Ministro de Desarrollo Económico, a cuya cartera está encomendada la política de vivienda.

3.- Otras actividades.

Curso Interno

El programa de capacitación de personal del sistema, se complementó con un cursillo dictado al personal administrativo del Instituto, sobre los objetivos y funcionamiento del sistema de valor constante y principalmente de sus operaciones de ahorro y

crédito, con el objeto de que a nivel interno se tenga conocimiento más actualizado posible sobre el sistema.

Cursos Especiales

En la actualidad se está preparando a solicitud de una de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda un curso especial sobre "El funcionamiento y las comunicaciones en una Corporación de Ahorro y Vivienda".

El temario del curso se ha dividido en dos partes: la primera de ellas versará sobre lo que todo funcionario de una corporación de ahorro y vivienda debe saber sobre el sistema de valor constante y la segunda sobre cómo comunicar estos conocimientos para optimizar los resultados. Con posterioridad a la realización de este curso, el Instituto piensa adelantar otros eventos similares en las distintas corporaciones que conforman el sistema.

Simposios Específicos.

Sobre algunos temas específicos tales como procedimientos y estadísticas de las subrogaciones de crédito, matemáticas financieras a las operaciones en valor constante y sistemas de amortización, etc. el Instituto adelantará durante 1976 una serie de simposios con participación del personal de las corporaciones.

INTERVENCION DEL SEÑOR MARIO D. DAVALOS EN REPRESENTACION DEL INSTITUTO DOMINICANO DE AHORRO Y PRESTAMO.

Desde su formal aprobación el 17 de enero de 1975, y su primera actividad el 14 de marzo del mismo año, el Instituto Dominicano de Ahorros y Préstamos ha venido laborando, básicamente, en cuatro áreas fundamentales.

La primera área la constituyen los cursos que podemos llamar de nivel básico o entrenamiento general. En este sentido, el IDAP ha impartido 7 cursos de "Principios Básicos de Ahorros y Préstamos" a 107 participantes; 2 cursos de "Operaciones de los Cajeros" a 15 participantes; 3 de "Relaciones Humanas con los Asociados" a 49 participantes; 1 "Secretarial para Oficinas de Ahorros y Préstamos" a 18 participantes; 1 curso de "Préstamos Hipotecarios Asegurados I y II" a 17 participantes; y 1 sobre "Administración de Encaje Legal" a 18 participantes. El desarrollo de estos cursos implica el perfeccionamiento a nivel general de los empleados de las Instituciones que conforman el Sistema. Tenemos preparado, además, un curso sobre "Contabilidad".

La segunda área que ha desarrollado el Instituto se refiere a Seminarios Gerenciales con el fin de intensificar la calidad gerencial de los ejecutivos de las Asociaciones de Ahorros y Préstamos y discutir, al estilo seminario, aspectos fundamentales de las operaciones del Sistema. En este sentido, hemos desarrollado un seminario sobre "Mercado Secundario" con 11 participantes y un seminario sobre "Préstamos Hipotecarios Asegurados" con 23 participantes. Además celebramos, con asesoría del Instituto Venezolano de Ahorro y Préstamo, el Seminario "El Ejecutivo Eficaz" con 21 participantes, el pasado mes de enero.

La tercera área desarrollada por el Instituto constituye la preselección de personal para las Instituciones del Sistema. En este sentido, las Instituciones solicitan al Instituto la evaluación del personal candidato a posiciones en esas Instituciones. El Instituto entrevista al candidato y lo somete a una serie de tests psicológicos y de aptitudes del cual sale un reporte enviado a las Instituciones para fines de decisión. Hasta el momento, hemos preseleccionado un total de 73 aspirantes a posiciones y cargos en el Sistema Dominicano de Ahorros y Préstamos.

Como cuarta área básica donde se concentran las actividades del IDAP, tenemos las asesorías administrativas consistentes básicamente en trabajar muy de cerca con las Instituciones del Sistema, a fines de incrementar la calidad y eficiencia de su sistema administrativo. Este es un programa relativamente nuevo,

pero, sin embargo, ya estamos laborando junto con la Asociación Cibao en la preparación de una serie de manuales (de organización, distribución y evaluación de puestos, manuales de procedimientos, etc.).

El IDAP, como Institución relativamente joven, está evidentemente en un proceso constante de auto-evaluación y en la búsqueda de aquellos sistemas, cursos y operaciones que rindan la más alta efectividad al público. Actualmente, el IDAP es un programa especial del organismo central, Banco Nacional de la Vivienda, pero se prevé en el futuro que las Asociaciones de Ahorros y Préstamos tengan una participación mayor en él. También, actualmente, todos los gastos del Instituto son sufragados por el Organismo Central, como una de las asistencias y promoción que realiza este último en favor de las Asociaciones.

Hasta ahora se ha obtenido todo el apoyo de las Asociaciones de Ahorros y Préstamos y del mismo Organismo Central y el IDAP se mantiene en constante comunicación con los miembros y ejecutivos del sector público y privado del Sistema Dominicano de Ahorros y Préstamos.

INTERVENCION DEL SEÑOR OCTAVIO RODRIGUEZ EN REPRESENTACION DEL INSTITUTO VENEZOLANO DE AHORRO Y PRESTAMO.

"El Instituto Venezolano de Ahorro y Préstamo, después de realizar un análisis crítico de su gestión, consideró conveniente reorientar su acción a través del principio filosófico del Desarrollo Integral, armónico y continuo de sus asociados. (Entidades de Ahorro y Préstamo). En tal sentido se reestructuró su organización interna, manteniendo un Consejo Directivo y un Coordinador General; se creó la Unidad de Investigación Aplicada, el Centro de Información y Documentación, la Coordinación de Recursos Humanos, la Coordinación de Recursos Técnico-Administrativos y se mantuvieron las unidades de Mercadeo y Administración Interna.

En el área de Adiestramiento, queremos destacar el hecho de que los cursos básicos están siendo transferidos a las Entidades, a través de un programa que incluye la formación de Instructores pertenecientes a las propias Entidades. Asimismo el IVAP está dándole especial atención al entrenamiento de la Gerencia Media y Alta a través de sus programas básicos de Gerencia, Comunicaciones Administrativas, Planificación y Eficacia Ejecutiva. Por otra parte queremos destacar las "Reuniones Técnicas", éstas son un tipo de reuniones de trabajo programadas por el Instituto, a las que asiste personal de nuestros asociados que estén relacionados con el tópico objeto de la Reunión; su propósito es intercambiar experiencias particulares, discutir y analizar situaciones o temas de interés para el área en cuestión.

En tal sentido hemos programado las siguientes Reuniones Técnicas: Administración de Personal, Mercadeo, Urbanismo, Arquitectura e Ingeniería, Contabilidad y Administración, Préstamos, Computación.

En materia audiovisual el IVAP continúa su política de realización de programas audiovisuales que sirvan fundamentalmente como recursos para la mejor ejecución de los Programas de Entrenamiento, en tal sentido se estima contar para fines de 1976 con unos 20 programas de este tipo.

En referencia a Administración de Personal y a Recursos Técnico-Administrativo, el Instituto continúa prestando asesorías primarias y avanzadas; sin embargo se está disminuyendo nuestro servicio de suplencias el cual lo estamos sustituyendo por el de entrenamiento en servicio.

Las actividades de Investigación Aplicada y las del Centro de Información y Documentación se están comenzando a desarrollar y esperamos que en corto plazo se constituyan en pilares del

esfuerzo del IVAP por prestar un mejor y más eficiente servicio a sus asociados.

Finalmente en el área de Mercadeo, se realizan estudios, inves-

tigación y entrenamiento con el propósito de ofrecer a nuestros asociados elementos de juicio en la planificación y ejecución de las actividades relacionadas con la materia".



XIV CONFERENCIA INTERAMERICANA DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA

Durante la Sesión Especial de Entrenamiento, los señores: Carlos Mauricio Rosales, José Eduardo Belfort, Octavio Rodríguez, Luis F. Madera, Ricardo García, George Cardis y Mario Dávalos.

INTERVENCION DEL SEÑOR CARLOS MAURICIO ROSALES EN REPRESENTACION DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE AHORRO Y PRESTAMO.

"El Salvador es el quinto país y el más reciente en que se ha fundado el Instituto de Ahorro y Préstamo en América. Se estableció el Instituto por acuerdo de la Junta Directiva de la Financiera Nacional de la Vivienda en el mes de noviembre de 1975, con ocasión de las celebraciones del XI Aniversario del establecimiento del Sistema de Ahorro y Préstamo de El Salvador.

Su establecimiento obedece a la necesidad de una institución que ofrezca las oportunidades de preparación de personal en los distintos mandos del Sistema: desde la base, niveles intermedios hasta la posición gerencial; formando y manteniendo un capital de personas aptas adonde puedan recurrir las Asociaciones para llenar las necesidades de personal.

Se trata, además, de contar con una institución que permita la orientación de distintos estudios de mercado, imagen e investigación de datos de toda índole que sean necesarios al Sistema.

En sus primeros años, será una institución patrocinada en todas sus necesidades por la Financiera Nacional de la Vivienda, quien además tendrá la obligación de coordinar su acción, a fin de consolidarla para que dentro de un futuro inmediato pueda el Instituto pasar a la iniciativa privada como parte dependiente de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo

En sus pocos meses de actividad, el Instituto Salvadoreño de Ahorro y Préstamo ha desarrollado las siguientes actividades: reuniones de abogados del Sistema, con el objeto de revisar y recomendar esquemas en los modelos de escritura que se emplean en el Sistema; reunión de contadores con el objeto de revisar y actualizar catálogos de cuentas, así como normas operativas; reunión de técnicos de ingeniería de los distintos departamentos

técnicos de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo con los miembros de la Financiera Nacional de la Vivienda, a fin de hacer un análisis de sistemas constructivos y de mano de obra que inciden en el costo de la vivienda, aumentándolo, todo con el objeto de buscar nuevas normas que permitan la estabilización de costos y consecuentemente, la futura reducción en el valor de la vivienda.

También se han desarrollado pláticas y conferencias impartidas por personeros vinculados al Sistema de Ahorro y Préstamo de otros países latinoamericanos, y cuyas charlas causaron una verdadera y agradable impresión entre todos los asistentes a las mismas.

Próximamente se dictará un curso para cajeros con la ayuda del sistema audio-visual obtenido del Instituto de educación financiera norteamericano, el cual consideramos será de mucho beneficio para el sistema.

Esto es lo que en los pocos meses de actividades ha hecho el Instituto Salvadoreño de Ahorro y Préstamo. Es de gran importancia la intención que se tiene de extender sus servicios al resto de los países de Centro América, para lo cual siendo el Sistema de Ahorro y Préstamo de El Salvador el más antiguo en su existencia, así como el que cuenta con mayores entidades de ahorro y préstamo, puede volver costeable y de provecho en experiencias para los países del área y pensar así en un Instituto Centroamericano de Ahorro y Préstamo".

INTERVENCION DEL SEÑOR DALE C. BOTTOM EN REPRESENTACION DEL INSTITUTO DE EDUCACION FINANCIERA DE LOS ESTADOS UNIDOS.

Es un placer para mí estar en esta XIV Conferencia Interamericana anual. Es una espléndida Conferencia y nuestro anfitrión, el

Sistema de Ahorro y Préstamo Venezolano, debería ser felicitado por el sobresaliente trabajo que ha hecho.

Yo recuerdo el primer encuentro, allá en el año 1963 y aún antes que eso, la agradable gente que se juntó para hacer realidad el sueño de una Unión Interamericana. Señores, déjenme decirles, hemos hecho un largo camino y verdaderamente me siento orgulloso de ser parte de la industria del ahorro y préstamo. También me siento recompensado de testimoniar el progreso de nuestra industria aquí en América Latina.

En este momento, quiero presentarles a Uds. a nuestro nuevo Director de la División Internacional del Instituto, George Cardis. Uds. van a conocer a George, estoy seguro que encontrarán que es una persona muy capaz. Uds. también probablemente lo comprenderán mejor que a mí porque él habla español.

Mientras paso el micrófono a George, quiero reiterarles lo contento que estoy de estar aquí y testimoniarlo ante esta espléndida Conferencia.

INTERVENCION DEL SEÑOR GEORGE P. CARDIS, DE LOS ESTADOS UNIDOS.

Quiero expresarles el gran honor que es para mi organización y para mí, personalmente, compartir con ustedes esta convención.

También quiero decirles que nosotros, en la United States League y su Instituto de Enseñanza Financiera hemos apoyado a la Unión Interamericana desde su inicio.

Realmente, mi jefe, el Sr. Dale Bottom, estuvo presente en esa ocasión del nacimiento como uno de los padrinos. Además, nosotros a través de la United States League, financiamos los seminarios regionales igualmente desde su comienzo, y vamos a continuar así, apoyando a Ricardo y a la Unión.

Ahora bien, ya que he recibido numerosas preguntas sobre nuestro Instituto, voy a hacerles una pequeña descripción del mismo.

La clave para que un negocio sea un completo éxito es contar con empleados capacitados y diestros. Fue este hecho lo que motivó a la United States League a establecer su afiliada educativa, el Instituto de Enseñanza Financiera. Por más de 54 años, el Instituto ha sido la única organización profesional en los Estados Unidos dedicada exclusivamente a atender las necesidades del sistema de ahorro y préstamo. Hemos crecido a tal punto de que ahora estamos entrenando más de 60.000 empleados y ejecutivos por año.

Los empleados pueden elegir entre los 32 cursos ofrecidos por el Instituto e impartidos en los 235 centros de estudio locales o los cursos por correspondencia en las oficinas principales de Chicago. El curriculum incluye tópicos sobre negocios en general y materias especializadas de ahorro y préstamo y está diseñado para el personal de todos los niveles. Las escuelas residenciales patrocinadas por el Instituto en siete universidades a través del país amplían las oportunidades de educación ofrecidas.

Ahora bien, para que ustedes oigan algo nuevo que actualmente se está desarrollando en el Instituto, voy a describirles un poco sobre el programa de "Entrenamiento de los Cajeros" el cual ha tenido mucho éxito durante los dos últimos años.

Como constantemente hay empleados nuevos que las asociaciones van adquiriendo, el entrenamiento es generalmente manejado individualmente. Algunos de los problemas que existen en la forma tradicional de entrenamiento es que son costosos, toman mucho tiempo, y generalmente no involucran al supervisor.

El programa "Entrenamiento de los Cajeros" fue desarrollado específicamente para que las asociaciones de ahorro salvaran estos obstáculos. Permite que el cajero experimentado no tenga que ser "el maestro". En vez de eso, el programa es de "auto-estudio". Puede ser usado en forma individual para un solo cajero, pero

también puede usarse con igual eficacia para pequeños grupos de cajeros nuevos. Como es muy flexible puede adaptarse fácilmente a las condiciones específicas de su asociación. Su diseño modular hace que se pueda adaptar al programa de trabajo de su asociación o sucursal. El diseño modular permite que pueda usarse para avanzar más rápidamente si el personal ha tenido ya experiencia previa en esta faceta, o para poner al corriente a los cajeros antiguos que necesitan repasar algunas secciones de su trabajo.

El programa incorpora métodos diferentes de enseñanza para equilibrarlo y hacer el aprendizaje más eficaz y estimulante. Un juego completo de manuales, cuadernos, cassetes y transparencias, prácticas simuladas, ejercicios y entrenamiento real en la caja, se unen para lograr un entrenamiento estimulante y eficaz.

En esta forma, el Instituto está haciendo todo lo posible por desarrollar distintas clases de programas especializados que pueden ser adaptados individualmente para afrontar las necesidades de cada asociación y hacer un trabajo sistemático y profesional de capacitación interna de personal.

Quiero terminar mi discurso diciendo que como miembros y patrocinadores de la Unión desde sus principios, estamos a su disposición para colaborar con los demás Institutos Nacionales y a través de la Unión vamos a hacer progresar nuestra industria de ahorro y préstamo.

INTERVENCION DEL SEÑOR JOSE EDUARDO BELFORT VIEIRA DE ANDRADE EN REPRESENTACION DE LA ASOCIACION BRASILEIRA DE ENTIDADES DE AHORRO Y CREDITO INMOBILIARIO.

En esta oportunidad, pretendemos atender uno de los temas propuestos para esta Conferencia, referente a la importancia de la programación del entrenamiento de personal en los Sistemas de Ahorro y Préstamo, para lo cual nos permitimos hacer una relación de las actividades de entrenamiento en el Sistema Brasileiro.

Nuestro Sistema está conformado por ochenta y cinco Entidades de Primer Grado, constituidas bajo la forma de asociaciones de ahorro y préstamo (36); sociedades de crédito inmobiliario (42) y cajas económicas, de las cuales una tiene carácter federal y cinco pertenecen al área estatal.

Los cuadros funcionarios de estas entidades absorben directamente cerca de 7.000 personas. Esta cifra se acrecienta con los funcionarios pertenecientes al Banco Nacional de la Habitación (BNH), empresas constructoras, empresas promotoras de vivienda, corredores de propiedades, compañías de seguros e instituciones de asistencia técnica. En fin, existe toda una gama de recursos humanos dedicada a estas actividades afines.

El empresario brasileiro, principalmente el que trabaja en el área de ahorro y préstamo, está hoy consciente de la importancia del elemento humano para la materialización de cualquier objetivo. No bastan las máquinas, los equipos, las instalaciones, etc. si el hombre no ha sido suficientemente valorizado, respetado, entrenado y motivado.

Hasta el año 1974, el Sistema Brasileiro de Ahorro y Préstamo contaba para el perfeccionamiento de su personal, con una División especializada dentro de la Liga Brasileira de Entidades de Ahorro y Crédito Inmobiliario (ABECIP), que cumplió satisfactoriamente sus objetivos.

A fines de 1975, el Banco Nacional de la Habitación creó un fondo especial para entrenamiento, proporcionando recursos a las entidades dedicadas al entrenamiento de personal en el área financiero-habitacional.

La División especializada de la ABECIP estaba imposibilitada de recibir del organismo gubernamental los referidos recursos, debido a su carácter de entidad gremial (Liga). A sugerencia del propio Banco Nacional de la Habitación, se creó entonces el Insti-

tuto de Entrenamiento de las Entidades de Ahorro y Crédito Inmobiliario, con el objetivo específico de servir en el área de entrenamiento del personal, estudios, investigaciones, documentación, etc.

El Instituto señalado implica una sociedad civil, sin fines de lucro, que emergió de las aspiraciones mayoritarias de la elite empresarial del sistema financiero de la habitación, el cual consolidó, a través del entrenamiento, una conciencia profesional específica que permite mejorar y promover los recursos humanos que trabajan en el Sistema Brasileiro de Ahorro y Préstamo.

Y así han transcurrido los dos primeros años de su existencia.

El breve relato de sus actividades en el primer Bienio de vida nos conduce a testimoniar la fidelidad de su orientación y su eficaz desempeño para el logro de los resultados oportunamente previstos.

Conveniente es iniciar esta exposición abordando primeramente el enfoque estructural del Instituto, para en seguida considerar sus objetivos y realizaciones, junto con formular otras observaciones que permitan apreciar su valor educativo.

El Instituto se sitúa en el ámbito del sistema financiero habitacional, estando afiliadas a él las sociedades de crédito inmobiliario, las asociaciones de ahorro y préstamo y las cajas económicas, congregando de esta forma a todos los agentes financieros del Sistema Brasileiro de Ahorro y Préstamo.

Su dinámica operacional se ejerce a través de una administración ejecutiva, constituida por la Presidencia, el Directorio Ejecutivo y la Superintendencia Técnica, a los cuales se les ha conferido las siguientes atribuciones:

Coordinar y dirigir las actividades técnicas y administrativas;

Aprobar convenios y compromisos y los actos con ellos relacionados;

Aprobar y someter al Consejo los proyectos y balances y el reglamento interno de la Institución.

En el establecimiento de las políticas y de las directrices de mayor importancia actúa el Consejo de Orientación cuerpo colegiado que aglutina en su composición a Directores y empresarios del Sistema Brasileiro de Ahorro y Préstamo, cuyas responsabilidades son las siguientes:

Aprobar el presupuesto anual, la memoria, balances y el reglamento interno, así como deliberar sobre el ingreso o la eliminación de socios, además de estudiar y aprobar los programas semestrales de actividades del Instituto y otras materias de similar naturaleza.

No obstante que en la época de constitución del Instituto se le ofrecieron todos los medios económicos para el cumplimiento de sus objetivos como una forma de garantizar un adecuado respaldo financiero tales como contribuciones de los asociados, dotaciones, subvenciones y otros ingresos, las realizaciones ejecutadas hasta la fecha por el Instituto en estos dos primeros años han sido atendidas exclusivamente con sus recursos originales.

Y no fueron pocas esas realizaciones:

En quince Estados Brasileños se han promovido 72 eventos, cursos de entrenamiento, simposios, conferencias, con una participación de profesionales de distintos niveles, los cuales, prácticamente, en su totalidad, pertenecen a las entidades del Sistema Brasileiro de Ahorro y Préstamo y al Banco Nacional de la Habitación.

**Cuadro General del Programa de Entrenamiento
realizado por el Instituto 1974/1975**

ACTIVIDADES REALIZADAS	Nº de Eventos	Nº de Participantes
Curso de Gerencia por Objetivos	06	80
Seminario sobre Mecanización y Procesamiento de Datos.	01	37
Simposio sobre Sistema Financiero Habitacional y Derecho Habitacional.	05	770
Seminario Nacional sobre Impuesto a la Renta en el Sistema Brasileiro de Ahorro y Préstamo.	01	55
III Reunión Nacional de Abogados del Sistema Brasileiro de Ahorro y Préstamo.	01	76
Curso sobre Análisis y Balance de Empresas Constructoras e Inmobiliarias.	03	73
Curso sobre Plan de Cuentas: estructuras y aplicaciones.	03	94
Curso de Operadores de Seguro y Fondos en el Sistema Financiero Habitacional.	11	343
Curso de Cálculos Financieros en las operaciones del Sistema Financiero Habitacional.	11	412
Curso de Técnicos de Catastro y Encuesta en el Sistema Financiero Habitacional.	11	302
Seminario Nacional sobre Mecanización Operacional del Banco Nacional de la Habitación.	01	171
Curso Regional sobre Mecánica Operacional del Banco Nacional de la Habitación.	08	202
Curso de Ahorro I.	03	87
Curso de Préstamo I.	02	62
IV Reunión Nacional de Abogados del Sistema Brasileiro de Ahorro y Préstamo.	01	79
Seminario Nacional sobre Utilización del Fondo Garantía por Tiempo de Servicio (FGTS).	01	77
Curso de Actualización Contable para Asociaciones de Ahorro y Préstamo.	01	32
Curso de Actualización Contable para Sociedades de Crédito Inmobiliario	01	40
Reunión Nacional de Ingenieros y Arquitectos del Sistema Brasileiro de Ahorro y Préstamo.	01	64

La grandeza de esta iniciativa podrá significar para el futuro obtener resultados aún superiores a los logrados en el campo del entrenamiento de personal, alcanzando de esta manera, a un mayor número de personas dentro del Sistema.

Cumplenos ahora disertar sobre la obra realizada por el Instituto, el número de servicios prestados y desempeñados en apoyo de su tarea, así como hacer algunos comentarios más ilustrativos sobre estas materias.

En el ejercicio de 1974, los cuarenta y ocho programas llevados a efecto en el ámbito de ocho regiones, estuvieron constituidos en su mayoría por cursos de entrenamiento, en que fundamentalmente se analizaron los temas que seguidamente indicaremos: "Gerencia por Objetivos", "Seguros y Fondos", "Cálculos Financieros", "Catastro y Encuesta" y "Análisis del Balance y del Plan de Cuentas".

Los criterios de selección de las materias analizadas nacieron obviamente de las necesidades del mercado.

Durante este período, el Instituto promovió además cinco simposios que versaron sobre "El Sistema Financiero Habitacional y el Derecho Habitacional", y dos Seminarios donde se consideraron los siguientes temas: "Mecanización y Procesamiento de Datos" y "El impuesto a la Renta en el Sistema Brasileiro de Ahorro y Préstamo".

Asimismo, en el curso del ejercicio de 1974, tuvo lugar el III Encuentro Nacional de Abogados del Sistema de Ahorro y Préstamo, que reunió a 76 profesionales de esta rama.

El año 1975 se caracterizó por profundas modificaciones de la filosofía y directrices en el sistema financiero habitacional.

Tales cambios desencadenaron naturalmente en un proceso de adaptación al contexto normativo y de regulación del sistema financiero-habitacional a las nuevas normas imperantes.

Ese ajuste o adaptación, obviamente se reflejó en las actividades del Instituto, cuyo crecimiento cuantitativo en lo que a sus proyectos se refiere, se vio visiblemente afectado.

Entretanto las necesidades de adaptarse a la nueva realidad y el establecimiento de nuevos parámetros, obligó al Instituto a continuar el ritmo de sus funciones y a disponer de nuevas informaciones acerca de las modificaciones introducidas.

En el curso de ese período, se celebraron 24 eventos de ámbito nacional que abarcaron cursos, seminarios y encuentros, dentro de los cuales merece destacarse el tema "Nueva mecánica operacional del Banco Nacional de la Habitación RC 36/74", que constituye el instrumento legal básico de las modificaciones mencionadas.

Paralelamente, el Instituto practicó investigaciones en el sector habitacional, proponiendo y formulando sugerencias al BNH, confeccionando y colocando al alcance de sus asociados instrumentos técnicos y didácticos, así como normas de operación, tablas de cálculo y circulares.

Sistematización del Entrenamiento

Con el objeto de desarrollar un trabajo eficaz y equilibrado que contemplara las limitaciones de orden financiero, el Instituto adoptó un mecanismo de sistematización del entrenamiento, aumentando sus actividades pedagógicas.

Esta sistematización consideró medidas iniciales, relacionando los objetivos del entrenamiento con los niveles profesionales del personal, en forma de atender:

1. La orientación básica de las personas que ingresen o pretenden ingresar al Sistema Brasileiro de Ahorro y Préstamo;
2. La formación especializada de operadores y supervisores;
3. La formación y perfeccionamiento de los profesionales universitarios dedicados a tareas de asistencia técnica y asesoría;
4. La formación de ejecutivos jóvenes para la administración de ahorro y créditos habitacionales;

5.— El perfeccionamiento y actualización de dirigentes empresariales.

Los medios utilizados en la ejecución de estas tareas consideraron el menor costo para las entidades beneficiadas y para el propio Instituto, y se determinaron también en función del nivel del personal a entrenar, de la temática, de la demanda efectiva y de la disponibilidad de los recursos existentes.

Así se agruparon en cuatro conjuntos diferentes los distintos niveles profesionales de las entidades integrantes del Sistema Brasileiro de Ahorro y Préstamo, estableciéndose criterios específicos para el entrenamiento de cada grupo, a saber:

1.— Entrenamiento masivo: cursos por correspondencia, videotapes y audio-visuales, unidos a instrucciones programadas y otros instrumentos, para los profesionales a nivel de operadores y para las personas que ingresen al Sistema;

2.— Cursos regionales intensivos y de corta duración, junto a la realización de Seminarios Nacionales para un intercambio de experiencias y una mejor discusión de los temas, destinados a gerentes, supervisores, asistentes y asesores técnicos y profesionales de nivel universitario;

3.— Cursos universitarios de larga duración, a nivel de postgrado, con la mira de especializar o formar ejecutivos jóvenes para el Sistema Brasileiro de Ahorro y Préstamo.

4.— Seminarios de ámbito nacional, de corta duración, destinados a actualizar los conocimientos e intercambiar experiencias, para los dirigentes empresariales del Sistema Brasileiro de Ahorro y Préstamo.

Para el período 76/77, el Instituto ha elaborado un programa de entrenamiento que seguidamente examinaremos, el cual está dividido en dos actividades básicas: intermedias y específicas:

Programa 76/77 — Actividades intermedias

Publicaciones

- Boletín Informativo.
- Manual de Principios de Ahorro y Préstamo.
- Manual de Préstamos I (Nociones Generales).
- Manual de Préstamos II (Propuesta de contratación de crédito).
- Manual de Préstamos III (Generación y extinción de la hipoteca).
- Manual de Préstamos IV (Programa de empresario).
- Manual de Ahorros I (Atención de público).
- Manual de Ahorros II (para supervisores o gerentes de sucursales).
- Manual de operaciones de caja.
- Manual del auditor.
- Manual de contabilidad básica.

Audio-visual y video-tape

- Principios de Ahorro y Préstamo.
- Préstamo I.
- Ahorro I.
- Operaciones de Caja.

Cursos por correspondencia

- Principios de Ahorro y Préstamo.

PROGRAMA DE ENTRENAMIENTO 76/77 – ACTIVIDADES ESPECIFICAS

PROGRAMAS	Nº de Eventos	Nº de Participantes	Horas Entrenamiento
a) Seminarios Nacionales para Directores			
Política de Mercadeo	02	60	18
– Política de Financiamiento	02	60	18
– Estrategia Empresarial del Sistema Brasileiro de Ahorro y Préstamo	02	60	18
b) Reuniones Nacionales para Técnicos			
– Abogados	01	80	30
– Ingenieros y Arquitectos	01	80	30
– Técnicos del área económico financiera	01	60	30
– Administradores	01	60	30
c) Cursos para Técnicos, Gerentes y Supervisores			
– Administrador de Ahorro y Préstamo (esp. universitaria)	01	30	450
– Entrenadores	02	60	30
– Auditoría Interna	02	60	30
– Control y Programación Financiera	03	90	30
– Contabilidad de Asociaciones de Ahorro y Préstamo	01	30	30
– Contabilidad de Cajas Económicas	01	30	30
– Contabilidad de Sociedades de Crédito Inmobiliario	01	30	30
– Ahorro II	03	90	30
– Elaboración, Análisis y Contexto de Proyectos Habitacionales	02	60	30
– Préstamo IV (programa empresario)	02	60	30
– Formación Gerencial en el Sistema Brasileiro de Ahorro y Préstamo	03	90	30
d) Cursos para Operadores			
– Principios de Ahorro y Préstamo	12	360	10
– Operaciones de Caja	06	180	15
– Contabilidad Básica Aplicada	08	240	20
– Ahorro I	08	240	15
– Préstamo I	08	240	15
– Préstamo II	06	180	20
– Préstamo III	06	180	20
e) Proyectos de Asistencia Técnica			
Organización de un Banco de Datos del Sistema Brasileiro de Ahorro y Préstamo. Estudio de Factibilidad de "pools" para procesamiento de Datos.			
f) Proyectos Especiales			
Introducción de disciplinas Optativas en las Universidades (Simposios)	01	180	09
Adiestramiento orientado para universidades	01	40	80
Bolsas de investigación a nivel post-graduo			
Concurso universitario sobre ahorro y habitación			
Adiestramiento de Ejecutivos en los Estados Unidos	01	12	160
Adiestramiento de Gerentes y Técnicos en las Entidades Asociadas	01	12	80
Seminario de Mercadeo	01	90	30
Seminario sobre Administración de Créditos	01	80	30

Esta programación se fundamenta principalmente en el resultado de las investigaciones sobre recursos humanos del Sistema Brasileiro de Ahorro y Préstamo, en las solicitudes de los dirigentes de las entidades, en la propia experiencia del Instituto, y en las recomendaciones aprobadas en plenario en el IV Encuentro Nacional de Entidades de Ahorro y Crédito Inmobiliario.

Como actividades intermedias, el Instituto ha previsto la edición de manuales técnicos, que servirán de documentos de apoyo en la programación de los cursos en conjunto con los audio-visuales y los video-tapes.

Los proyectos relacionados con las actividades específicas comprenden 93 eventos de gran interés para el Sistema Brasileiro de Ahorro y Préstamo, e implicarán Seminarios y Reuniones Nacionales para dirigentes y técnicos, Cursos para Gerentes, Supervisores y Operadores y Proyectos de Asistencia Técnica, posibilitando al Instituto la formación y perfeccionamiento de 3.124 personas con un total de 81.440 horas hombre entrenado.

Centro Brasileiro de Ahorro y Préstamo (CBPE)

Es el órgano encargado de la política de mercadeo en el Brasil; acogiendo la recomendación aprobada en el IV Encuentro Nacional de Entidades de Ahorro y Crédito Inmobiliario, transfirió al ámbito del Instituto la coordinación y ejecución de proyectos de entrenamiento atinentes al mercadeo en ahorro y préstamo.

Para que el Instituto pueda de esta forma proceder al desarrollo de su programa de entrenamiento, el Centro citado deberá colocar a su disposición la significativa suma de US\$ 500.000, que permitirán la realización de avanzados proyectos para la formación de mano de obra especializada en todo el Sistema Financiero Habitacional.

EL TRABAJO ES ARDUO, LA MISION ES DIFICIL, PERO EL OBJETIVO ES FUNDAMENTALMENTE EL HOMBRE.

SESION ESPECIAL DEL BIAPE

Jueves 11 de Marzo, 14:30 horas.

Presidió la Sesión el Licenciado Luis F. Madera como Presidente de la Conferencia y de la Unión Interamericana, correspondiendo en ella intervenir especialmente al Presidente Ejecutivo del BIAPE, Dr. Luiz Carlos Vieira da Fonseca, al Secretario Abogado del mismo Banco, Doctora Lucía Alcalá de Ruiz y al Director Asesor por Venezuela, Dr. Francois Ciavaldini.

El Dr. da Fonseca destacó en su intervención la acción cumplida por la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda en la promoción, constitución y puesta en marcha del Banco y proporcionó una explicación acerca de las gestiones efectuadas por la nueva Institución desde su formación oficial en Venezuela en 1975 como organismo financiero multinacional.

El Dr. Francois Ciavaldini proporcionó una explicación acerca del marco jurídico en que el BIAPE se desenvolvía en Venezuela y de las normas que le eran aplicables, conforme a las nuevas disposiciones dictadas en ese país para el funcionamiento de organismos multinacionales de esta índole.

La Dra. Lucía Alcalá de Ruiz recordó la historia de la constitución del Banco, las diversas resoluciones de Conferencias Interamericanas que fueron conduciendo a su formación y la labor de la Unión Interamericana y de sus comisiones especiales que permitieron llegar a convertir en una realidad este nuevo Organismo.

La Dra. Alcalá de Ruiz dio lectura también en su intervención a las políticas generales establecidas por el Banco para el desarrollo de sus operaciones pasivas y activas.

Luego de atenderse a las consultas que formularon los participantes, se levantó la Sesión a las 4:30 horas.



Durante la Asamblea General del BIAPE, los señores: Ricardo García, Oswaldo Iorio, Lucía Alcalá, Carlos Mauricio Rosales,

Fernando Córdova, Luiz Carlos Vieira da Fonseca, Marcelo Lavaredi, Juan M. Acarregui y Francois Ciavaldini.

PLENARIA DE RECOMENDACIONES

Y

ASAMBLEA DE CLAUSURA

SEXTA SESION PLENARIA

RECOMENDACIONES

La Sexta Sesión Plenaria, celebrada el jueves 11 de marzo, a las 100 horas, estuvo dedicada a recibir los Informes de las Comisiones de Trabajo y Especial, a través de sus respectivos Relatores.

Después de cada Informe, su texto fue debatido con participación de los Delegados que desearon intervenir en la aclaración o complementación de las recomendaciones propuestas. De esta manera, éstas se fueron aprobando con las enmiendas derivadas del debate y fueron comprendiendo las diversas materias sometidas al examen de la Conferencia por medio de su Temario Básico y de su Temario Complementario.

Finalmente, se resolvió que la Secretaría General de la Conferencia sistematizara el texto de las recomendaciones, refundiendo los Informes aplicables a un mismo tema y dando una versión definitiva de los acuerdos.

Cumpliendo este cometido, la Secretaría General elaboró el siguiente texto que condensa las referidas recomendaciones.

C o n s i d e r a n d o :

a) El documento de trabajo presentado a la Conferencia por la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda y en el cual se proporcionan los marcos referenciales de las materias del Temario Básico;

b) Las exposiciones efectuadas por los panelistas que contribuyeron a la presentación de los mismos temas básicos;

c) Los documentos de trabajo entregados por las delegaciones nacionales y que determinaron la configuración del Temario Complementario;

d) Los informes de los relatores, que sintetizaron las proposiciones emanadas de las deliberaciones de las Comisiones del Temario Básico y de la Comisión Especial del Temario Complementario;

e) Las intervenciones de los delegados en la Sesión Plenaria destinada a establecer las recomendaciones finales.

La XIV Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo aprobó las siguientes recomendaciones en relación con los puntos que se señalan:

A.— Ahorro y Préstamo y su relación con la juventud

A.1.— Se reconoce la importancia fundamental que reviste el hecho de que los Sistemas de Ahorro y Préstamo fomenten la participación de la juventud en las operaciones tanto activas como pasivas de sus Entidades, entendiéndose esta acción como uno de los grandes desafíos que deben afrontar los Sistemas en los años próximos y, especialmente, en una región como la latinoamericana, en que la población es mayoritariamente menor de 24 años.

A.2. Corresponderá a las Entidades de Ahorro y Préstamo atraer la simpatía de la juventud, mostrándole e invitándola a ser partícipe de la labor que concierne a un Sistema de Ahorro y Préstamo; haciéndole comprender los efectos que tendrá en el presente y en el mañana la existencia y expansión de un mecanismo de tanta trascendencia como es el que persigue atender las necesidades de vivienda con el ahorro de la comunidad y con el concierto de los esfuerzos públicos y privados; y difundiendo en la juventud la imagen institucional de los Sistemas de Ahorro y Préstamo como instrumentos de una estrategia para un desarrollo integral y para un estado de paz social y de progreso económico.



11 Primer Vicepresidente de la Conferencia Sr. Peter Kimm y el Segundo Vicepresidente Sr. Horacio Giménez Zapiola.

A.3. Se invita a las Entidades de Ahorro y Préstamo a examinar el cumplimiento de un rol de "centros financieros de la familia", atrayendo a la juventud e incorporándola en calidad de ahorrante y prestataria; formulando para ella programas propios y distintos a los usuales, a corto, mediano y largo plazo, a través de los cuales se les conceda, por ejemplo, créditos para el alhajamiento del hogar, modalidades estimulantes de ahorro, elementos de estudio y becas; premiando investigaciones en torno a la vivienda y a su financiamiento por los Sistemas; y facilitando la formación y empleo de bibliotecas que, en especial, permitan a la juventud acrecentar sus conocimientos respecto a la significación, servicios y funciones de los Sistemas de Ahorro y Préstamo.

A.4. Será tarea de las Entidades de Ahorro y Préstamo, de acuerdo con la idiosincrasia de cada nación o región, planificar y

poner en práctica programas especiales de participación en ahorro y préstamo de los diferentes estratos de la población juvenil, en los centros de enseñanza, colegios, liceos, escuelas y universidades, procurando una máxima armonía entre estos programas y las demás actividades de las Entidades, de manera que en todo momento quede de manifiesto la misión propia y distintiva que a los Sistemas por su naturaleza misma les corresponde.

A.5. Los costos que irroguen los programas o estímulos enunciados precedentemente a título sólo ilustrativo, deberán ser evaluados con periodicidad junto a los efectos logrados y, si es necesario, deberán estudiarse mecanismos o procedimientos que permitan que los Organismos Centrales o entes gubernamentales contribuyan también por su parte a esta labor, teniendo presente que ésta constituye una línea de servicio que incorpora a la juventud del país a colaborar en una tarea de directa importancia para el desarrollo nacional social y económico.

B. Planificación Prospectiva

B.1. Se reconoce la importancia capital de que en los Sistemas de Ahorro y Préstamo, institucionalmente y a nivel de las entidades que los integran, se dé una amplia y profunda cabida a la implementación y aplicación de una planificación de tipo prospectivo, por medio de la cual se logre influir positivamente en la obtención de mejores condiciones para el futuro y se consiga revertir las tendencias actuales que conducen a agravar aún más la situación habitacional y financiera-habitacional.

B.2. Se destaca que la planificación que se efectúa en la actualidad es marcadamente deficiente y se rechaza la planificación convencional por ser inoperante para enfrentar el reto que se plantea a los Sistemas de Ahorro y Préstamo en los próximos años. Se hace presente que en los actuales esquemas de planificación aplicados, usualmente se constata una falta de definición de objetivos y metas; una contradicción entre propósitos y recursos previstos; una anarquía de iniciativas; una deficiente capacitación en la especialidad; una pasividad frente a la urgencia de concebir ideas de avanzada para la solución del problema habitacional; un escaso interés por la investigación científica y tecnológica como apoyo de la planificación; y un insuficiente desarrollo de las fuentes informativas requeridas para una correcta planificación.

B.3. El acrecentamiento día a día de las necesidades habitacionales unido a los factores de distorsión económica, como la inflación, y a las brechas cada vez mayores entre los costos de las viviendas y los ingresos de los usuarios, obliga a desarrollar mayores esfuerzos para aplicar nuevos mecanismos de acción y para alcanzar un logro revolucionario que modifique las técnicas constructivas y los modelos urbanísticos tradicionales, así como las vías de acceso a la vivienda por los sectores de recursos menores. Tales esfuerzos sólo podrán canalizarse con éxito a través de una planificación eficaz y prospectiva, que conduzca a una oferta masiva de viviendas adecuada a las necesidades que deben ser atendidas.

B.4. Para implementar una nueva planificación, será necesario vertebrar la participación de los variados entes que intervienen en ahorro y préstamo, propiciando la oportuna armonización de los distintos aspectos que conciernen a los sectores público y privado, y que corresponden a los campos legales, técnicos, financieros y demás que inciden en el proceso de financiamiento habitacional.

Con este mismo fin, será también necesario estimular un cambio mental en los directivos y técnicos de los Sistemas, que facilite el poder llegar a soluciones imaginativas y a innovaciones fundamentales que hagan factible enfrentar el futuro con éxito.

Igualmente, será indispensable practicar una revisión general de los instrumentos técnicos y administrativos que apoyan actual-

mente a la planificación, con el fin de reorientarlos o sustituirlos de acuerdo con las exigencias que se presentan. Será, asimismo, necesario reformular los objetivos en función de los planes mediatos e inmediatos que se formulen.

B.5.— Si bien se reconoce que no resulta fácil implementar una planificación prospectiva por las dificultades inherentes a los escasos recursos nacionales, a la ausencia frecuente de prioridades justas al sector financiero habitacional, a la escasez de medidas de apoyo para los diferentes componentes del "producto vivienda", y a la carencia de mecanismos que faciliten la aplicación de medidas permanentemente correctivas y mejoradoras de los planes en ejecución, a pesar de todo ello, se pone de relieve la absoluta necesidad de que Ahorro y Préstamo cuente con un instrumental de planificación idónea, que le permita mantenerse actualizado, en armonía con las circunstancias cambiantes y crecientemente efectivo en un medio altamente dinámico.

B.6.— Se señala la importancia que tendrá para obtener los fines antes señalados, el hecho de que se logre una adecuada cooperación entre el Organismo Central o Nacional de Planificación y los órganos de planificación del Sistema de Ahorro y Préstamo, con el objeto de que los planes sean armónicamente elaborados y de que puedan evaluarse y ajustarse periódicamente.

B.7.— Se sugiere a la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda que elabore un Modelo de Planificación Prospectiva General, que contemple las bases para una planificación creativa y eficaz, que contenga sugerencias de planificación sectorial, que sea susceptible de entroncarse en un plan nacional de desarrollo económico social y que pueda ayudar a cada Sistema a establecer su propia planificación con las adaptaciones necesarias a sus particulares condiciones y a las circunstancias propias de cada realidad nacional.

Dentro de este modelo, se podría contemplar, entre otros elementos, los siguientes: precisión de metas y objetivos; controles de gestión; concertación general de los organismos participantes, públicos y privados; desarrollo de la investigación científica y tecnológica; establecimiento de bases informativas correctas y oportunas; capacitación del personal que tiene las responsabilidades directas e indirectas de la planificación.

B.8.— En atención a que la elaboración del antes expresado modelo requerirá de un complejo estudio y de tiempo, se sugirió que, con el objeto de contribuir al avance y precisión de las ideas que hagan factible una planificación prospectiva, la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda propicie la celebración de Seminarios Técnicos sobre la materia, promueva intercambios de experiencias entre los distintos Sistemas en esta área y estimule que en cada uno de ellos se vaya efectuando desde ya una revisión de las prácticas actualmente empleadas, una evaluación de la planificación realizada, una diagnosis de la situación presente y una investigación orientada a la puesta en práctica de una planificación prospectiva.

C. Adecuación entre oferta de viviendas y ofrecimiento de créditos

C.1.— Los desequilibrios entre la oferta de créditos para vivienda y el suministro de unidades habitacionales que puedan ser adquiridas con esos créditos, envuelve una problemática de indiscutible trascendencia social y financiera que obliga a todo Sistema de Ahorro y Préstamo a mantener una actitud de constante atención sobre la situación y a desarrollar permanentemente esfuerzos para lograr una justa adecuación.

C.2.— En la relación entre la oferta de créditos y la de viviendas, pueden presentarse tres situaciones: existencia de una capacidad de financiamiento, no obstante la cual no se presenta una oferta proporcional de viviendas; equilibrio entre ambos términos, pero con una demanda de viviendas reprimida; insuficiencia de los

recursos necesarios para afrontar los requerimientos habitacionales.

C.3.— Cuando no se presenta una oferta de viviendas suficiente, a pesar de existir capacidad de financiamiento, concierne a los Sistemas la función de promover mecanismos que permitan la construcción de viviendas en calidad y precios adecuados, pero sin que esta actitud conlleve en ningún caso a las Entidades de Ahorro y Préstamo a transformarse en empresas constructoras de viviendas.

C.4.— En el caso de que ambos factores se equilibren, pero la demanda de viviendas aparezca reprimida, corresponderá a los Sistemas implementar mecanismos que interrelacionen el mercado físico de viviendas con el mercado financiero y que, además de proveer una suficiente flexibilidad para adaptarse a las futuras coyunturas, aprovechen recíprocamente la capacidad y experiencia que se den en ambos mercados.

C.5.— En todo caso, al ser insuficientes y escasos los recursos disponibles lo que constituye usualmente la generalidad de los casos se requiere de los Sistemas una aún más cuidadosa atención para lograr el mejor aprovechamiento y la máxima productividad en el empleo de esos recursos.

C.6.— Para que se favorezca la acción de los Sistemas de Ahorro y Préstamo en favor de los referidos equilibrios, será necesario que las Entidades privadas integrantes de los Sistemas cuenten con puntos de vista coherentes, que les permitan dialogar y coordinar soluciones con los Organismos Centrales y participar efectivamente en la planificación habitacional, como parte de la planificación nacional de desarrollo integrado.

Con este mismo fin, se requerirá el robustecimiento de las Cámaras, Ligas, Federaciones o Agrupaciones Nacionales de Entidades de Ahorro y Préstamo y una concertada participación del sector que ellas representan con el sector público, mediante el cual se posibilite la fijación de políticas de los Sistemas con intervención de todos sus integrantes.

C.7.— Los factores de mayor incidencia en el desequilibrio entre la oferta de créditos y la de viviendas, por lo general, son los siguientes: escasez y encarecimiento de la tierra urbanizada; alto costo de la construcción de viviendas; insuficiencia y alto costo financiero del crédito hipotecario; e ineficiencia institucional.

C.8.— En lo que respecta a la escasez y encarecimiento de la tierra urbanizada, corresponde señalar:

a) Reiterar la necesidad de una expedita coordinación entre los organismos responsables de los servicios públicos y las instituciones integrantes de los Sistemas, con el objeto de concertar políticas comunes y definir el campo de acción de cada uno de ellos.

b) Si los Sistemas atienden necesidades de urbanización para abaratar el costo habitacional de las correspondientes viviendas, debe dárseles acceso a refinanciamientos de bajas tasas de interés, en razón del indiscutible carácter social de esas operaciones.

c) Al actuar en áreas periféricas, cuyas zonas son más desvalorizadas por su mismo carácter y por la carencia de servicios generales, los Sistemas deberían disponer de algún tipo especial de seguro que los amparara de los mayores riesgos que esas operaciones llevarían involucrados.

d) Resulta recomendable que se diseñen formas de subsidios directos, mediante el otorgamiento gubernamental de áreas de terreno, de preferencia parcial o totalmente urbanizadas, con el fin de que las Entidades de Ahorro y Préstamo promuevan en esas áreas programas habitacionales de bajo costo.

C.9.— En cuanto concierne al alto costo de la construcción de las viviendas, se destaca:

a) Deben los Sistemas gestionar ante las autoridades la simplificación de los trámites necesarios para la aprobación de los proyectos habitacionales.

b) Deben, igualmente, gestionar, la actualización de los regla-

mentos que rigen la construcción, con el fin de posibilitar y estimular el uso de materiales nuevos, así como de nuevas técnicas y conceptos arquitectónicos.

c) Debe obtenerse, asimismo, que las normas aplicables tengan flexibilidad y no contengan exigencias rígidas, que por sí mismas constituyan una fuente de encarecimiento de la construcción.

d) Debe promoverse que se llegue a idear modelos de viviendas, con sus respectivas especificaciones técnicas y cálculos estructurales y cuyo empleo generalizado permita abaratar los costos finales.

e) Deben estimularse y promoverse campañas educativas, destinadas a evitar que los compradores potenciales de viviendas no continúen arraigados a formas tradicionales sino, por el contrario, acepten con satisfacción la aplicación de nuevas variedades de costos más bajos.

C.10. En lo que se refiere a la insuficiencia y alto costo del crédito hipotecario, se manifiesta:

a) Al otorgarse un crédito hipotecario, debe velarse por la futura capacidad de pago de los compradores, ya que constituye un hecho comprobado que normalmente dicha capacidad tiende a aumentar en el tiempo, siendo consecuentemente factible que el deudor soporte cuotas de servicio crecientes.

b) Deben estudiarse mecanismos destinados a financiar el ahorro previo o cuota inicial en aquellos casos específicos en que fuere necesario, examinándose, igualmente, la forma de cubrir el posible mayor riesgo que la aplicación de medidas de esta naturaleza pudieran llevar consigo.

c) Deben los Sistemas preocuparse especialmente de la existencia de una continua oferta de viviendas en el mercado, estableciendo instrumentos tales como líneas de crédito para la construcción, con costos financieros adecuados según sea el sector social que se pretende atender y en beneficio directo de ese sector; incentivos para que las empresas constructoras actúen en el campo de la vivienda económica, contemplándose algún tipo de seguridad para la actividad que en este campo se realice; regulación de cláusulas restrictivas que guarden relación con los márgenes de rentabilidad de los constructores, a fin de que esos márgenes sean efectivamente adecuados y se establezcan en consideración a la realidad socio-económica de cada país, a los beneficios alternativos que las empresas constructoras percibirían en otras actividades de su ramo y a la necesidad de que la inversión sea salvaguardada de la tasa de inflación imperante.

d) Los estímulos que se concedan a las empresas constructoras deben, en todo caso, ser permanentemente evaluados, para que pueda apreciarse la efectividad de las medidas adoptadas. Para tal efecto, podrían tenerse en cuenta elementos tales como el incremento de producción lograda y la forma en que ésta se ha ajustado a los fines perseguidos.

C.11.— En lo que guarda relación con la eficiencia institucional, se señala:

a) Los Sistemas de Ahorro y Préstamo deben mantener su capacidad de competencia con el resto del Sistema financiero nacional, propiciando que sus reglamentaciones propias y específicas aseguren la expedición de sus operaciones y la atención de sus usuarios, así como también los preserven de verse afectados por acciones de especulación.

b) Los Sistemas deben procurar contar con normas que eviten que proyectos financiados con sus recursos se encuentren afectados en sus otros factores que no sean los que directamente exigen su realización en términos de mercado.

c) Corresponde también a los Sistemas fijarse metas para la consecución de una mayor y creciente eficiencia, en forma de estar capacitados para medir el grado en que van perfeccionando sus operaciones de acuerdo con la programación y planificación trazada.

d) Deben también los Sistemas proceder al establecimiento de

programas habitacionales descentralizados según las necesidades de las distintas regiones de cada país, procurando contribuir a una óptima localización de la población.

C.12.— Se solicita a la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda que proceda a efectuar un examen de las diferentes fuentes de recursos y en especial de los diversos tipos de ahorros y a elaborar un modelo genérico de créditos paralelos, basado en ahorros voluntarios, sistemáticos y legalmente compulsivos, como una manera de fomentar el empleo de líneas de créditos de más bajo costo para favorecer el uso de los créditos por los sectores de bajos recursos.

D.— Proyección de la imagen de un Sistema de Ahorro y Préstamo

D.1.— Un Sistema como el de Ahorro y Préstamo, que trabaja y actúa fundamentalmente en relación con la confianza de la comunidad social, está llamado más que cualquiera otra actividad, a proyectar una imagen adecuada de su propia naturaleza, así como de las funciones que cumple en pro del desarrollo social y económico nacional.

D.2. La imagen debe ser clara, completa, indeleble e ilustrativa de la importancia del Sistema; debe llegar a todos los sectores de la comunidad, sean públicos o privados; y debe contener los rasgos de su esencia en forma tal que las nuevas o adicionales características que le agreguen las variables diarias, no enturbien la precisión de la muestra de sus trazos fundamentales y básicos.

La proyección de una imagen correcta e íntegra evitará confusiones perjudiciales y facilitará la comprensión justa del Sistema, como mecanismo diferente a cualquier otro instrumento de carácter financiero o habitacional.

D.3. Se reconoce que, pese a los logros alcanzados en ahorro y préstamo, la imagen generalmente proyectada ha resultado borrosa y a veces hasta incoherente, lo que ha sido directamente perjudicial para un mayor desarrollo aun de los Sistemas. Los defectos de esta proyección pueden encontrarse en una inadecuada comprensión por los mismos integrantes del Sistema de toda la capacidad y potencialidad del mismo; en la influencia de la competencia entre entidades, que con su publicidad particular pueden haber contribuido a restar claridad a la imagen institucional; en la falta de técnica y agresividad en la labor de difusión llevada a cabo; y en la falta de concierto general en el Sistema y en una excesiva regulación aplicable a sus actividades en esta área de difusión.

D.4. La imagen debe mostrar con precisión que un Sistema de Ahorro y Préstamo no es una empresa gubernamental, sino un esfuerzo de la comunidad toda que entrega su capacidad de ahorro y que el Estado apoya por estar directamente interesado en que su labor sea plenamente eficaz. La imagen debe enriquecerse con la muestra de las realizaciones logradas por un Sistema y acreditar también la solidez, la seguridad y el justo beneficio que se deriva para todo quien opera con él.

La imagen, además, no debe sólo mostrar esas realizaciones y ese crecimiento, sino también mostrar que un Sistema constituye una herramienta eficaz de mejoramiento económico-social para la familia.

D.5.— Cabe distinguir entre la imagen institucional que corresponde difundir a un Sistema de Ahorro y Préstamo y la que dice relación con una entidad u organismo perteneciente al mismo Sistema. No debe confundirse, de esta manera, la promoción y propaganda para entidades u organismos, con la proyección de una imagen institucional.

D.6.— La imagen que irradia un Organismo Central está directamente ligada al concepto de política de desarrollo económico que a través del Sistema pretende implementar el referido Organismo. Por su parte, las entidades privadas para perfeccionar su

capacidad de comunicación necesitan, entre otros factores, desarrollar ampliamente las modernas técnicas de relaciones públicas y promoción, lo cual no debe menoscabar ni menos deteriorar la muestra del rol que al Sistema corresponde dentro del contexto nacional.

D.7.— La circunstancia de constituir Ahorro y Préstamo una experiencia de carácter mundial, permite enriquecer la imagen que se proyecta, obteniéndose de este modo un mayor convencimiento de su potencialidad efectiva. En tal sentido, es de apreciable significado la dictación de charlas, conferencias y cursillos para personas de distintos estratos de la comunidad, a fin de informarles sobre el papel que en el mundo en general y en América, en particular, han jugado y juegan los Sistemas de Ahorro y Préstamo, además de ser útiles estos encuentros para destacar el espíritu y los rasgos fundamentales de la obra que a los Sistemas corresponde llevar a cabo.

D.8.— En este último sentido, se recomienda especialmente el programa ofrecido por la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, destinado en forma precisa a ayudar a entregar esta imagen, mediante la explicación de la experiencia internacional y a través de actividades de difusión realizadas en el país o localidad que tenga interés en ello.

D.9.— La proyección de una imagen ha de ser constantemente evaluada, con el objeto de verificar que ella está siendo percibida adecuadamente por la comunidad y, en especial, que se están apreciando tanto sus características básicas como circunstanciales.

D.10.— Para el logro de los objetivos señalados y para que en definitiva se muestre un Sistema eficiente para hoy y para mañana, será conveniente:

a) Unificar la imagen global del Sistema dentro de cada país, sin perjuicio de la labor que en este aspecto incumba en particular a cada entidad.

b) Proyectar su carácter humano y de promoción social, que lo hace transformarse en un eficaz instrumento de perfeccionamiento para la familia, principalmente, a través de la adquisición de la casa propia.

c) Transmitir su confiabilidad y seguridad, poniendo especial énfasis en los servicios que ofrece.

d) Destacar su capacidad de apoyar una estrategia nacional de desarrollo integrado.

D.11.— Para la materialización de estos fines, se recomienda, además:

a) Intensificar, a todo nivel, la labor educacional.

b) Constituir un fondo formado con los aportes de las entidades y de cada organismo central, destinado a financiar campañas de promoción institucional, empleando, adicionalmente, esta unidad de esfuerzos para lograr un mejor empleo de los medios publicitarios y una mayor productividad de los recursos respectivos.

c) Promover un intercambio de experiencias y conocimientos entre instituciones o grupos, a nivel nacional e internacional, a través de Seminarios, publicaciones, correspondencia y otros medios de comunicación.

d) Integrar a las entidades y a sus dirigentes en sus respectivos contextos nacionales, en forma de hacerlos partícipes de las actividades y necesidades de la comunidad y para que sean, por lo mismo, portadores y medios de difusión de la realidad de Ahorro y Préstamo en todas las esferas del quehacer nacional y ante las autoridades y organismos representativos.

E.— Temas Complementarios

E.1.— Se recomienda la lectura y análisis de los distintos trabajos presentados a la consideración de la Comisión Especial y que formarán parte de los Anales de la Conferencia, a fin de extraer de estos estudios las experiencias presentadas y considerar su posible aplicación en los respectivos medios nacionales, de

acuerdo con las características y modalidades que en cada caso se estimen procedentes.

E.2.— Solicitar a la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda que se aboque a un estudio de un año, de todos los aspectos del ahorro contractual, con especial referencia a una posible aplicación por los Sistemas latinoamericanos y recogiendo las experiencias de los países donde dicho sistema opera con éxito.

E.3.— Solicitar a la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda que se aboque, asimismo, a un estudio de posibles sistemas de previsión y socorro inmediato para el caso de catástrofes naturales que pueden ocurrir en los países miembros, para lo cual considerará preferentemente las recomendaciones contenidas en la ponencia de Guatemala y, además, evaluará la factibilidad de implementar un programa de seguro de riesgo catastrófico a nivel interamericano, siguiendo el modelo de Nueva Zelanda.

El estudio debería, además, examinar posibilidades de cooperación para promover las operaciones financieras y técnicas de reconstrucción y de readecuamiento de poblaciones más expuestas a dichos riesgos.

F.— Otras resoluciones

F.1.— Se solicita a la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda que examine la conveniencia de seguir difundiendo los distintos temas tratados en esta XIV Conferencia, a través de Seminarios y de otros medios de estudio o comunicación, para que pueda continuar profundizándose en estas materias y facilitándose a los sistemas su respectiva aplicación de conformidad con sus particulares características nacionales.

F.2.— Se hace constar la expresión de agradecimiento a las instituciones integrantes del Sistema Venezolano de Ahorro y Préstamo y a la Comisión Organizadora Nacional, por la generosa hospitalidad brindada a los delegados y por su fundamental apoyo a la celebración de esta Conferencia en la ciudad de Caracas.

ASAMBLEA DE CLAUSURA

DISCURSO PRONUNCIADO POR EL LICENCIADO LUIS F. MADERA, PRESIDENTE DE LA XIV CONFERENCIA INTERAMERICANA DE AHORRO Y PRESTAMO Y PRESIDENTE DE LA UNION INTERAMERICANA DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA.

Como Presidente de la XIV Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, quiero expresar emocionadamente mi sentimiento y satisfacción por la jornada cumplida con éxito innegable.

Mirando cronológicamente las actividades desarrolladas, existe un trabajo tan importante por las instituciones que intervinieron, por la cantidad de materias tratadas, el número de participantes y las horas de concreción, que realmente al contemplarlas he sentido orgullo.

Antes de la Conferencia hubo diferentes reuniones preparatorias. Una de éstas fue la de representantes de los organismos centrales, que analizaron la posibilidad de efectuar la I Reunión Interamericana, acordando su realización en La Paz, en el transcurso del presente año.

Las Ligas, Federaciones, Cámaras y Asociaciones nacionales tuvieron también su reunión el día sábado y precisaron los temas que se debatirán en la reunión de Bogotá de mayo del presente año, aparte de otras materias tratadas con éxito.

Los cuatro temas principales fueron analizados en cuatro plenarios y luego por ocho comisiones cuyos resultados resultaron

aprobados por el sexto plenario de la mañana de hoy. La Comisión Especial que estudió los temas propuestos libremente por Argentina, Brasil, Colombia, Estados Unidos, Guatemala, Perú y Venezuela, celebró cuatro sostenidas sesiones elevando un informe cuyas conclusiones fueron aprobadas por unanimidad.

Paralelamente a la Conferencia, la Unión Interamericana desarrolló una extensa labor; celebró una sesión del Comité Ejecutivo el viernes anterior; el sábado una sesión del Directorio; el lunes en la mañana presentó un informe de labores en el primer plenario de esta Conferencia; en la tarde tuvo lugar la Asamblea General Anual; el martes una sesión del nuevo Directorio y hace pocos momentos, en la única hora y media libre del programa de la Conferencia, celebró su primera reunión el Comité Ejecutivo recientemente elegido.

Para la XIV Conferencia Interamericana ha constituido un honor contar con la sesión a cargo de la Agencia Internacional para el Desarrollo donde se presentaron experiencias en una materia tan interesante y humana como es el financiamiento a los sectores de menores ingresos en una coincidencia de esfuerzos que tiene respaldo en un grave problema social y económico de nuestros pueblos.

Acto seguido, se realizó, la sesión especial de entrenamiento, en la cual la Unión y los institutos nacionales de ahorro y préstamo expusieron sus experiencias.

Y por último, quiero expresar nuestra complacencia porque el BIAPE, nuestro nuevo organismo continental, desarrolló una amplia labor con una sesión de su Directorio, el sábado; su Asamblea General el miércoles; y una sesión especial de información y diálogo en la tarde de hoy.

Estamos realmente orgullosos de exhibir un esfuerzo de esta magnitud rubricado con resoluciones y recomendaciones de mucho valor, con el afianzamiento de nuestras instituciones, con el intercambio de experiencias entre los delegados, y con el fortalecimiento de nuestra amistad en base a la expresión de esta confraternidad americana.

Personalmente siento una gran satisfacción por el honor que se me ha dispensado y expreso mi reconocimiento al Directorio y al Comité Ejecutivo de la Unión, a los miembros de la Mesa Directiva y copatrocinadores de la Conferencia, a las autoridades del sistema venezolano y a todos los que han colaborado en forma efectiva, para el éxito de este importante evento continental.

Quiero mencionar con nuestros agradecimientos, en un acto de estricta justicia, cinco nombres que han sido los ejecutivos del numeroso grupo de periodistas, secretarías, traductores y colaboradores administrativos: Don Vicente Palumbo, Presidente de la Comisión Organizadora, el señor Alexis Fetissoff, incansable Coordinador General, el señor Darío Baez, en la tesorería de la Conferencia, la Señorita Nekane Leniz, Secretaria Ejecutiva durante el desarrollo de la Conferencia y la señora Teresa Bernard, en el Departamento de Secretaría y Reproducción de Documentos.

Existe la coincidencia de que a tiempo que se realiza la Conferencia Interamericana, la Unión celebra su Asamblea General y elige nuevo Directorio. Tengo el alto honor de participar oficialmente a ustedes, la nueva conformación del Comité Ejecutivo por decisión del Directorio en su reunión del martes 9 del presente. Como Presidente, el señor Rex G. Baker, Jr.; como Primer Vicepresidente, el señor Nylton Moreira Velloso; como Segundo Vicepresidente, el señor Mauricio Rosales; como Vocales, los señores Pedro Lasa, Ernesto Wende y Rafael Martín Guédez, todos antiguos luchadores del ahorro y préstamo en sus países y con antecedentes claros de colaboración y comunión de ideas con la Unión.

Quisiera expresar a ustedes en esta tarde mi personal orgullo de pertenecer a la Unión. Este año ha constituido para mí una gran experiencia y una inolvidable motivación para seguir al servicio del ahorro y préstamo del Ecuador y del continente. Soy testigo

por varios años de la pureza de la meta de la Unión. Es un organismo continental, ejemplo entre los de su género, es necesario reconocer dos hechos muy importantes dentro de su vida institucional, la garantía de contar con un Secretario General de la capacidad, dedicación e integridad del Doctor Ricardo García Rodríguez, cuyo importante cargo tiene desde hace 10 años, vale decir los años de ascenso y de indiscutible triunfo de la Unión; por otro lado, el Comité Ejecutivo, aparte de los méritos personales que de quienes la componen hoy y en períodos anteriores, excluyendo a quien habla, con el ideal muy claro, con una decisión inquebrantable de servir al ideal de la Unión, que es precisamente lo que significa su nombre, la Unión de los americanos, para desarrollar un ahorro y préstamo que ayude a solucionar la terrible escasez de vivienda, este ideal totalmente despojado de intereses personales, y de segundas o terceras posiciones artificiales, ha sido el factor que le ha permitido constituirse como el genuino representante de los sistemas americanos, sólo así podríamos comprender el triunfo y significación al haber podido crear el BIAPE, sólo así podríamos comprender que hasta hoy nos haya sido tan objetivo que sus decisiones nunca han sido votadas porque han sido unánimes. Sinceramente deseo que el ahorro y préstamo continental, haga conciencia de estas realidades y se constituya en el celoso guardián, de las características actuales de la Unión, y sea inflexible en expresar su rechazo ante cualquier muestra de cambio de las mismas.

Al finalizar mi labor expreso mi profundo reconocimiento al Comité Ejecutivo, mi admiración al Señor Secretario General, y mi agradecimiento al personal técnico y administrativo de la Secretaría de la Unión, representados aquí por Juan Carlos Rivera y Ximena Ramírez.

Permítaseme expresar también mi sincero agradecimiento al Sistema Mutualista Ecuatoriano, que hizo posible el cumplimiento de mis obligaciones y que mencione a mi señora y a mis hijos, que supieron disculpar horarios forzados y continuos viajes.

Llevo la convicción más absoluta de que el ahorro y préstamo tiene un futuro glorioso, como nuestra América, pues, lo proclaman diariamente sus montañas y sus ríos, su destino y su pasado, los valores de sus gentes, la belleza femenina.

DISCURSO PRONUNCIADO POR EL SEÑOR LUIZ CARLOS VIEIRA DA FONSECA, PRESIDENTE DEL BANCO INTERAMERICANO DE AHORRO Y PRESTAMO.

Dentro de pocos instantes estará clausurada esta Conferencia. Por décima cuarta vez consecutiva estuvieron reunidos los hombres del Ahorro y Préstamo de América.

El que, mirando hacia atrás, acompañe la evolución de estos encuentros hasta nuestros días, verificará que, antes no existía sino el consciente y algo subjetivo sentimiento de inquietudes. Lo que antes era traducción de ansiedades y anhelos, hoy se materializa en encuentros como éste, en seminarios, entrenamiento, debate e intercambio de experiencias. Se materializa en arduos reuniones de trabajo. Se materializa en el nacimiento de Instituciones como el Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo, fruto y consecuencia de la necesidad, presentada en Conferencias como ésta, de dotar a nuestro Continente de un mecanismo financiero especializado para colaborar en la solución de los problemas de vivienda y desarrollo urbano. El año de 1975 se caracterizó, en lo que se refiere al BIAPE, por la adopción de las medidas tendientes a institucionalizar su existencia. Entre él, ahora, en su fase operativa. Duros, ásperos y fascinantes serán los caminos a recorrer, pero en eso radica el encanto de la misión.

El BIAPE es el resultado de todo un conjunto de esfuerzos y de varias realidades existentes en nuestro Continente. Una de ellas

es la de que el desarrollo no tendrá que ser buscado solamente dentro de las fronteras del país que lo ha emprendido, pero ante todo en el horizonte externo, al cual no se llega solamente por los estrictos términos de las concepciones ideológicas nacionales, sino a través de un intercambio efectivo, práctico, directo, tal como el pretendido por la institución naciente.

El esfuerzo nacional al que hacemos mención en algunas de nuestras intervenciones, y últimamente durante la V Conferencia Interamericana de la Vivienda en Lima, Perú, tendrá que adaptarse a una realidad básica: La de que la contribución nacional interna se armonice con la realidad ineludible de recursos cada vez más escasos de las agencias tradicionales de financiamiento, que afrontan la necesidad de adherirse a otros segmentos económicos, y que no pueden por eso atender exclusivamente al sector habitacional. Es, por lo tanto, a través de organismos como el BIAPE, que se podrá promover la adopción de medidas que tengan en vista la institucionalización y crecimiento de los sistemas nacionales, de tal manera que puedan, en un plazo razonable, vivir con sus propios recursos, consideradas las líneas de crédito como simples medidas de apoyo a programas internos existentes y técnica y financieramente definidos. Esta es una de las grandes y graves realidades, para la cual debemos desde ya despertar nuestra conciencia.

Tan importante en lo referente a construcción de habitaciones son las actividades económicas que surgen a través de los préstamos habitacionales. Al generar actividades específicas, genera también empleos para la mano de obra no calificada, ocupando la fuerza de trabajo joven que cada año surge en la realidad social de nuestros países. Además de eso, hace propicias las condiciones de estímulo a las industrias tributarias, componiendo una gama de actividades. Exteriormente, promueve el trueque de esas mismas tecnologías y de materiales, aumentando con eso el poder de intercambio a nivel interamericano y, por consiguiente, nuestro poder de negociación a nivel internacional. Todo eso sin confrontaciones estériles, no siendo contra nadie, sino a favor de nosotros mismos, a través de una actitud madura y responsable, que sólo puede contribuir para el buen entendimiento entre nuestros pueblos.

Esta, señores Delegados, no es la hora de alargarse más. Sobre el BIAPE ya se habló durante la reunión de su Directorio, en el transcurso de su Asamblea General y en la Sesión especial de esta tarde. Pero, estoy seguro de que ésta es la hora en la que el BIAPE, copatrocinador de esta XIV Conferencia, les extiende las manos, para que juntos emprendamos los caminos comunes, que se concretizarán, con paciente y tenaz persecución de nuestros objetivos comunes, en la contribución a la generosa idea que inspiró su creación.

DISCURSO PRONUNCIADO POR EL VICEPRESIDENTE DE LA LIGA DE ASOCIACIONES DE AHORRO DE LOS ESTADOS UNIDOS, SEÑOR JOHN S. HARDIN.

Ha sido un gran honor para mí, tomar parte en esta importante reunión. El intercambio de ideas acerca de los diversos aspectos de la problemática de nuestros negocios en el hemisferio ciertamente ha sido de gran valor para mí y para todos los miembros de la delegación de los Estados Unidos.

Quisiera expresar mi sincero agradecimiento a nuestros huéspedes venezolanos por su maravillosa hospitalidad y felicitarlos por su organización y ardua labor para llevar a término la XIV Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo.

Ellos han demostrado un alto nivel de eficiencia y hospitalidad que nos inspirará en la organización de la conferencia del año próximo en Washington.

Le damos las gracias también a Ricardo García y a la Unión Interamericana, por su reconocimiento hecho a la contribución de

la Liga estadounidense de Asociaciones de Ahorro y nuestro Instituto de Educación Financiera por los seminarios regionales de la Unión. Estos seminarios han sido financiados por la United States League desde el comienzo de los mismos. Nosotros continuaremos dando a estos seminarios nuestro aporte económico.

Voy a aprovechar esta oportunidad para invitarlos a ustedes a convertirse en miembros asociados internacionales de la United States League. Esta oferta la hacemos en respuesta a peticiones que hemos recibido de los ejecutivos de Asociaciones de Ahorro y Préstamo de otros países.

La United States League fue fundada en 1892 y representa cerca de 5.000 bancos de ahorro y préstamo desde Hawai hasta Puerto Rico. En nuestra oficina de Chicago, la Liga tiene un personal de 200 personas aproximadamente, incluyendo especialistas en administración, mercadeo, leyes, publicidad, relaciones públicas, procesamiento de datos y educación.

Como miembros internacionales, ustedes recibirían nuestros servicios profesionales al igual que nuestros miembros de Estados Unidos, sin ganancia por nuestra parte. Su personal podrá asistir a todas nuestras conferencias sobre gerencia y Convenciones Nacionales, como Delegados Especiales. Además, sus instituciones recibirían un distintivo como Miembro Asociado Internacional de la más vieja y grande Liga de Ahorro y Préstamo del mundo.

Para informaciones posteriores deberán escribir a nuestras oficinas en Chicago o Washington.

Finalmente, permítanme decir que el negocio del ahorro y préstamo en los Estados Unidos está muy orgulloso del progreso que todos ustedes han logrado en los últimos 15 años. Estamos seguros de que ustedes tendrán un éxito semejante en los años y décadas por venir. Esperamos verlos a todos ustedes el año próximo en Washington.

DISCURSO PRONUNCIADO POR EL PRESIDENTE DE LA FEDERACION VENEZOLANA DE ENTIDADES DE AHORRO Y PRESTAMO, ING. JESUS RAFAEL BOADA.

La Federación Venezolana de Entidades de Ahorro y Préstamo, en nombre de sus setecientos mil asociados diseminados en todo el territorio nacional, interpreta en este acto la profunda complacencia que el pueblo de Venezuela ha sentido durante los días de esta Décima Cuarta Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo, al ofrecer nuestra casa y nuestra amistad para compartir inquietudes, experiencias y esperanzas con pueblos hermanos de América, en la búsqueda permanente de la integración de nuestros países para la solución de problemas comunes.

La revisión del pasado y del presente nos reiteran la persistencia en nuestro continente de males económicos y sociales, que continúan rebasando los esfuerzos realizados para superarlos.

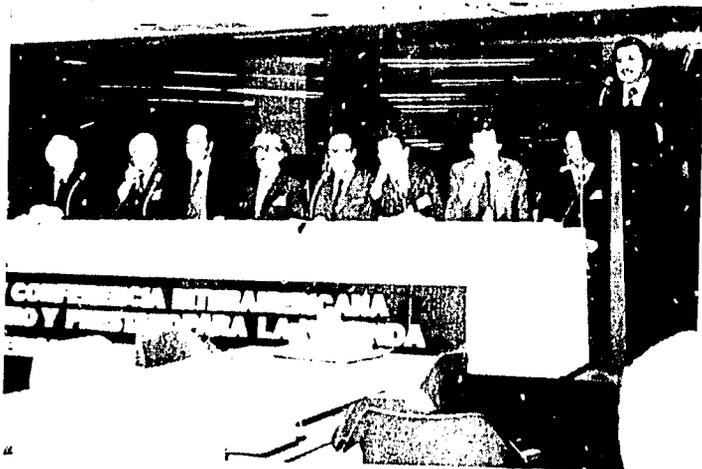
En el campo específico de nuestras actividades de financiamiento habitacional, observamos con preocupación como diversas y complejas causas políticas, económicas, culturales y sociales conspiran frecuentemente contra las genuinas aspiraciones de dotar a nuestras familias de hogares dignos como elemento básico de su bienestar.

El angustiante déficit de viviendas y servicios complementarios que padecen nuestros países y las enormes dificultades de todo género que existen para superarlo, comprometen a imaginari y aplicar nuevas soluciones revolucionarias, realmente eficaces para enfrentar el crecimiento poblacional y el inevitable proceso moderno de urbanización, dentro de un ámbito de desarrollo económico y de justicia social tan intensamente deseado y tan largamente esperado por nuestros pueblos.

Entre los diversos mecanismos institucionales utilizados para el financiamiento habitacional, Ahorro y Préstamo constituye una fórmula política excepcional, al integrar armoniosamente el poder

del Estado con la participación popular, a través de organizaciones privadas dirigidas por hombres con capacidad empresarial y auténtica vocación de servicio a la comunidad.

Las experiencias de Ahorro y Préstamo, en multitud de países diferentes, han comprobado su adaptabilidad y eficiencia para superar dificultades financieras, estructurales y coyunturales, cuando se han encontrado y aplicado fórmulas apropiadas para permitirle desarrollar su enorme potencialidad de beneficio colectivo.



Jesús Rafael Boada, Presidente de la Federación Venezolana de Entidades de Ahorro y Préstamo, se dirige a los delegados durante la sesión de clausura.

En el marco de concepciones políticas, evolutivas hacia esquemas de economías crecientemente orientadas por el Estado al logro del bienestar común, debe tomarse conciencia del incalculable valor que Ahorro y Préstamo representa como fórmula democrática eficaz para fomentar la participación activa de las comunidades en la satisfacción efectiva de sus necesidades.

Es por ello que debemos acentuar nuestra responsabilidad, en renovar constantemente los pensamientos y acrecentar la acción, perfeccionando continuamente las instituciones de Ahorro y Préstamo, para incrementar sustancialmente su contribución a la creación de desarrollo y bienestar en nuestros pueblos, a través del uso honesto e inteligente de la capacidad de ahorro en nuestros países.

La Planificación prospectiva audaz de objetivos y metas, concertados entre gobiernos e instituciones privadas de Ahorro y Préstamo, e instrumentada con mecanismos legales, tecnológicos y operacionales avanzados, debiera conducir a promover en nuestros países ofertas habitacionales y facilidades de financiamiento adecuados, para superar los déficit acumulados de vivienda y cubrir oportuna y satisfactoriamente las futuras demandas de la población.

Las iniciativas del movimiento de Ahorro y Préstamo, para asumir en nuestros países un compromiso determinado en la solución eficiente y acelerada de los ingentes problemas habitacionales que confrontamos, por constituir el instrumento más idóneo para hacerlo, reflejaría ante la población y el Estado una imagen nítida de eficacia empresarial auténticamente al servicio del desarrollo colectivo.

Una posición militante y combativa de Ahorro y Préstamo, ante los acuciantes problemas del subdesarrollo que afectan a nuestras sociedades, para lograrles soluciones radicales y definitivas, sería el más hermoso ejemplo para nuestras juventudes, ansiosas de ideales y de acciones contundentes para liberar real y efectivamente a nuestros pueblos de la ignominiosa miseria social, cuya más patética e inocultable muestra son los tugurios indecentes.

Ahorro y Préstamo es un movimiento progresista trascendente, en la medida en que el poder público lo interprete y lo auspicie vigorosamente, la incorporación masiva de personas y recursos, liderados honesta y eficientemente, será una promesa cierta de un mejor futuro.

DISCURSO PRONUNCIADO POR EL SUPERINTENDENTE DE ENTIDADES DE AHORRO Y PRESTAMO DE VENEZUELA, SR. ORSINIO DE J. VELANDIA.

Al llegar al término feliz y promisorio de las deliberaciones de la Décima Cuarta Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, expreso mi más sincera complacencia, a nombre de los integrantes de la Delegación Venezolana, por haberse brindado a nuestro país, la oportunidad de presentar un evento tan extraordinario que puede más bien calificarse como un símbolo de la solidaridad interamericana, firmemente compactada para lograr transformar nuestros Sistemas de Ahorro y Préstamo en uno de los más sólidos y firmes pilares del desarrollo económico y social de los pueblos del Continente Americano.

Para lograr la consecución de este brillante objetivo, los participantes en esta Conferencia, poseedores de la más relevante capacidad técnica a nivel continental, nos obsequiaron durante estos días con su bien cimentada cosecha de conocimientos logrados a través de una acrisolada voluntad de sacrificio al servicio de los diferentes Sistemas de Ahorro y Préstamo del continente de la esperanza, del esfuerzo y de la libertad.

Múltiples e importantes problemas que demandan una inmediata solución en obsequio del bienestar de la colectividad fueron ampliamente discutidos en los cuatro días de las deliberaciones. Encontrar esa solución en una forma rápida, eficaz, dinámica e integral constituye el reto que de aquí nos llevamos a los países de origen de cada uno de nosotros, para que, resolviendo los problemas de nuestros Sistemas de Ahorro y Préstamo, sumemos esos esfuerzos en nuestra América unida y entreguemos a las generaciones futuras la invalorable herencia de un techo propio para cada una de las familias que integran la sociedad americana.

Para concluir, deseo hacer un público reconocimiento a los Miembros de la Comisión Organizadora que bajo la dirección sabia de Don Vicente Palumbo, la coordinación del señor Alexis Fetissoff, la labor secretarial de SORSEC, hicieron posible la realización de este histórico acontecimiento.

DISCURSO PRONUNCIADO POR EL REPRESENTANTE DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA, PAIS ANFITRION DE LA XV CONFERENCIA INTERAMERICANA DE AHORRO Y PRESTAMO, SEÑOR PETER KIMM.

Me gustaría hablarles brevemente sobre varios diferentes puntos de vista, primero como visitante, y debo decir como alguien que puede ser y decir más que el visitante promedio, debo decir lo mucho que he disfrutado en Caracas, su hospitalidad, su vida vibrante, es un sitio excelente para visitar nuevamente. Número dos, hablo como vicepresidente de esta Conferencia. Me gustaría agradecerles a las personas que han trabajado tan duro para que todo esto pudiera ocurrir y no voy a tratar de nombrar a nadie en particular, porque son muchas las personas que han trabajado tan arduamente para hacer esto una realidad.

Como profesional en el campo de la Vivienda, me gustaría decirles que he encontrado que la Conferencia ha sido muy estimulante, y lo útil que ha sido para mí poder estar aquí con ustedes.

Finalmente como representante del gobierno de los Estados Unidos quisiera expresar el placer de que la Unión Interamericana ha decidido venir a los Estados Unidos para celebrar su próxima Conferencia. Quisiera estimular a la mayoría de ustedes para que

vengan a Washington en marzo donde nosotros, el gobierno, quiéramos conjuntamente con la industria de Ahorro y Préstamo recompensarles la gran hospitalidad que hemos disfrutado los últimos años. Muchísimas gracias.

DISCURSO PRONUNCIADO POR EL PRESIDENTE ELECTO DE LA UNION INTERAMERICANA DE AHORRO Y PRESTAMO, SR. REX G. BAKER.

Muchos recuerdos pueden ser el resultado de una larga vida o una enorme cantidad de actividades acumuladas en un corto período de tiempo. En poco menos de trece años, me he enfrentado a una multitud de experiencias y actividades a través de la continua asociación en estas Conferencias de Ahorro y Préstamo. Esta ha sido mi Décima Cuarta Conferencia y me pregunto si entre los presentes hay alguien que tenga o haya tenido el privilegio de participar activamente en todas las Conferencias desde la primera realizada en Lima. Nombres, lugares, eventos, y experiencias colman y rebasan la memoria. Cada año se escribe un nuevo volumen y nuestro regocijo al encontrarnos viejos y nuevos amigos, solucionando problemas y visualizando nuevas perspectivas aumenta cada vez.



El Presidente saliente de la Unión Interamericana Sr. Luis F. Malera congratula al nuevo Presidente Sr. Rex G. Baker Jr.

Ya no somos los torpes adolescentes del pasado sino personas que hemos alcanzado una madurez prematura independiente con todos sus desafíos y responsabilidades. La Unión Interamericana se mantiene firme con viejos y nuevos programas con el fin de asegurarnos que estaremos preparados para aceptar nuestras responsabilidades y llevarlas a cabo de la manera más eficiente. Nosotros no estaremos satisfechos con nada que no sea de una excelencia extraordinaria. A medida que desempeñamos nuestra

tarea de acumular ahorros y otorgar préstamos para la vivienda a aquéllos que necesitan un hogar, no podemos aceptar nada que no sea excelente. El éxito de nuestros esfuerzos puede ser estimado en cifras cuando el dinero ahorrado y los préstamos otorgados hayan excedido nuestros más irrealizables sueños de hace apenas trece años. O, mejor aún el éxito de nuestros esfuerzos puede medirse por el bienestar de nuestro fuero interno y la satisfacción que acompaña al distinguir una labor bien realizada.

En América, los problemas habitacionales son tan grandes que una mezcla de innovación con trabajo arduo son ingredientes absolutamente necesarios en la fórmula del éxito. Las ponencias presentadas, los comentarios hechos y la total participación de los Delegados revela en forma brillante, su enfoque innovador para solucionar los problemas y su espontaneidad para emprender arduas tareas encaminadas al logro de los objetivos.

Ahora, como nunca antes, debemos desplegar todos nuestros esfuerzos para adelantarnos en el logro de los desafiantes objetivos que nos presenta la vivienda — y estamos en posesión de una herramienta totalmente nueva multiplicadora de nuestros recursos. Nosotros tenemos la habilidad para entrar en los mercados de capital internacionales a través del Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo — BIAPE — con un capital inicial que sobrepasa a los nueve millones de dólares, podríamos nivelar esta suma cien o mil veces mediante mecanismos de mercado secundario. Trabajemos conjuntamente para producir hipotecas para viviendas de calidad, que al ser vendidas en el mercado secundario, se ganará el respeto y la aceptación de los compradores en todas partes. Un gran esfuerzo en este momento, será retribuido más adelante con creces.

Ustedes se preguntarán por qué estamos refiriéndonos al BIAPE en una Conferencia de Ahorro y Préstamo.

Yo simplemente diría en primer lugar, porque el BIAPE nació de la SANGRE, SUDOR Y LAGRIMAS de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo, de sus miembros, sus funcionarios, su personal. Y, en segundo lugar, el caballo de batalla del BIAPE serán las Hipotecas para Viviendas originadas por la Industria de Ahorro y Préstamo de la América de la cual todos somos parte integrante.

Y finalmente, el BIAPE necesita de una comunidad de miembros formada por todas las Asociaciones de Ahorro y Préstamo de América donde exista un Sistema.

Confiamos de que este sea un año bueno y fructífero y esperemos que al término de éste podamos rendir cuentas de nuestras realizaciones, de las cuales estamos sumamente orgullosos. Espero también que una Conferencia Extraordinaria en Washington sea el clímax de nuestro año.

Les estoy sumamente agradecidos por la oportunidad que me han brindado de servirles una vez más y que el Señor esté con ustedes.

DISCURSO PRONUNCIADO POR EL SECRETARIO GENERAL DE LA XIV CONFERENCIA Y DE LA UNION INTERAMERICANA DE AHORRO Y PRESTAMO, DR. RICARDO GARCIA RODRIGUEZ.

Tres objetivos tiene mi intervención en esta tarde: dos agradecimientos y una reflexión.

En primer término, en nombre de la Secretaría General de la Unión Interamericana y de la de esta Conferencia, desearé reiterar los agradecimientos que se han expresado a las instituciones y personeros venezolanos que han brindado su fundamental apoyo y colaboración a estas reuniones y sin los cuales no hubiera podido llevarse a cabo esta jornada. Extiendo, asimismo, este reconocimiento a todos quienes, de una manera u otra, han contribuido al desarrollo de los trabajos que hoy concluyen: a los panelistas, presidentes y relatores de las Comisiones, al personal

de la secretaría técnica, al de traducción simultánea, a los medios de comunicación y a quienes han laborado en la difusión de esta Conferencia y, en general, a todos los que han cooperado en los diversos niveles de sus actividades.

Seguidamente, estimo un deber de justicia dejar registrado en el cierre de esta Conferencia, un testimonio de reconocimiento al Presidente de la Unión Interamericana que en estos momentos ha concluido su período: el Licenciado Luis F. Madera Grijalva. He sido testigo de su generosa entrega a la labor institucional y de los sacrificios personales en que, sin vacilación, ha incurrido para prestar su concurso a los programas de la Unión y para prestigiar con su directa participación la celebración de actos en que la Organización se encontraba comprometida. Su inteligente y valiosa gestión, unida a su espíritu de cabal comprensión de los solidarios intereses americanos en la atención del financiamiento habitacional, me permiten solicitar de Uds. un voto especial de aplauso al Past Presidente Licenciado Luis F. Madera.

(aplausos)

Finalmente, una reflexión. La Conferencia llega a su término. Es la hora en que cae el telón y concluye su acto final. Pero hay aquí una diferencia. Cuando una representación finaliza, los actores de la comedia se despojan de las ropas con que se han caracterizado, retornan a sus casas y reencuentran sus propias identidades en los marcos de su vivir diario. Aquí, los actores — todos ustedes, participantes de esta Conferencia — deben seguir

desarrollando los mismos roles con que han actuado en ella. Vieron, como miembros de la familia interamericana de ahorro y préstamo, a buscar nuevas fuentes de conocimientos, a descubrir nuevas inquietudes, a examinar ajenas experiencias y a entregar las propias. La Conferencia no agota un temario. Mal podría pretenderlo. Procura sólo abrir nuevos caminos, invitar al análisis de nuevos enfoques y perspectivas para posibilitar, así, planificar y ejecutar acciones más eficaces. Tal tarea sólo puede ser iniciada durante la Conferencia. El que la reunión tenga frutos efectivos y llegue a producir consolidaciones prácticas, depende de Uds. Su éxito, en definitiva, queda condicionado a que Uds., en sus medios particulares y de acuerdo con sus circunstancias específicas, profundicen, extiendan, implementen y materialicen las ideas que de la Conferencia han recogido.

Por esto, sólo equivocadamente podría afirmarse que la acción ha terminado. La tarea sigue y recomenzará una y otra vez y estará presente en cada paso de progreso que Uds. den como consecuencia del entusiasmo y visión que estas deliberaciones les hayan proporcionado.

Sigamos siendo, así, en cada uno de nuestros países, regiones, entidades y oficinas, auténticos miembros de la familia interamericana de ahorro y préstamo, que desea, lucha y se esfuerza por conseguir que todos sus hijos tengan una vivienda digna, en un marco de desarrollo integral, social y económico.

Muchas gracias.



El Dr. Mauricio Tancredi clausura la Conferencia. En la mesa los Señores: Vicente Pahlumbo, Jesús Rafael Boada, Peter Kimm, Rev

i. Baker, Luis F. Madera, Ricardo García, Orsinio Velandia, Luis Carlos Vieira da Fonseca y John Hardin

DISCURSO PRONUNCIADO POR EL PRESIDENTE DEL BANCO NACIONAL DE AHORRO Y PRESTAMO, DR. MAURICIO TANCREDI CELIS.

Constituye para mí una elevada distinción tener el honor de dirigirles las palabras finales de la XIV Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.

A través del trabajo mancomunado de estos cuatro días, he tenido la sensación de que Ahorro y Préstamo ha alcanzado un

alto grado de madurez. La dedicación e interés observados en el ejercicio de las tareas de la Conferencia son muestra inequívoca de la seriedad y firmeza con que Ahorro y Préstamo se prepara para enfrentar el desafío del futuro inmediato.

En estos días de estrecha convivencia con nuestros amigos de todo el Continente, ha tenido lugar una magnífica experiencia de confraternidad y un fructífero intercambio de ideas, que abren caminos a soluciones para los ingentes compromisos de Ahorro y Préstamo

Nuestros países, sólidamente hermanados por razones históricas y culturales, han encontrado en Ahorro y Préstamo un nuevo motivo para la unión. Consideramos que ha llegado la hora estelar del movimiento continental de Ahorro y Préstamo, el cual, por encima de diferencias y circunstancias propias de cada país, se perfila como un excelente medio integracionista, además de la loable misión de contribuir a la provisión de viviendas a las clases de menores posibilidades. En orden a la idea expresada, nuestro convencimiento y actitud deben estar dirigidas a la unidad, no a la absoluta o la hegemónica, sino a la unidad activa, viva, que permite contrastar opiniones, pero que se resuelva en soluciones unánimes en las áreas de acción de Ahorro y Préstamo, que se traduzca en un mayor intercambio de experiencias y cooperación, que se materialice en la proyección de ahorro y préstamo hacia niveles superiores de eficiencia y profundización de su alcance social.

Ya tenemos dos buenos ejemplos de esta unidad: La Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda y el recientemente constituido Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo, cuya sede tuvo el privilegio nuestro país de recibirla. Estos dos organismos son evidencias de los logros positivos del esfuerzo conjunto.

No puedo dejar pasar esta oportunidad sin mencionar la situación actual de nuestros hermanos guatemaltecos. Este país recientemente sacudido por una pavorosa sucesión de movimientos sísmicos que han quitado la vida a miles de personas, herido a muchos más y dejado sin hogar a un abultado porcentaje de la población se encuentra enfrentado a una verdadera tragedia nacional.

Sugiero que los Sistemas de Ahorro y Préstamo del Continente, haciendo honor a nuestro compromiso de solidaridad, efectúen, hasta donde les sea posible, ayudas al pueblo hermano, a través de los organismos de Ahorro y Préstamo de Guatemala,

para demostrar que nuestra solidaridad no es sólo financiera, sino también humana.

Por último, deseo expresar a nombre del Sistema Venezolano de Ahorro y Préstamo, nuestro beneplácito por el enaltecimiento concedido al permitirnos ser anfitriones de Ahorro y Préstamo Continental, en esta segunda oportunidad. Asimismo, transmito un reconocimiento especial a todas las instituciones que nos dignaron con su participación y en particular, nuestra gratitud a los distinguidos Delegados y personalidades que nos honraron con su presencia.



Vista de los asistentes al espectáculo artístico ofrecido por los anfitriones venezolanos a los delegados.

LISTA DE PARTICIPANTES

ARGENTINA

Eugenio María Blanco	Columbia, S.A. Buenos Aires.
Oscar Chapiro	Columbia, S.A. Buenos Aires.
Alejandro R. Davini	Argenfe, S.A. Buenos Aires.
Horacio Giménez Zapiola	Cámara Argentina de Ahorro y Préstamo para la Vivienda Buenos Aires.
Enrique Irrazabal	Banco Provincia Buenos Aires.
Juan Manuel Peire	El Trust Vivienda Buenos Aires.
Ernesto Porto	Banco de la Provincia de Buenos Aires Buenos Aires.
Julio César Rossi	Banco de la Provincia de Buenos Aires Buenos Aires.
José Roberto Talio	Cámara Argentina de Ahorro y Préstamo para Vivienda Buenos Aires.

BOLIVIA

Antonio Barbery G.	Asociación Mutual "Guapay" Santa Cruz de la Sierra.
Oscar Coronado P.	Asociación Mutual "Guapay" Santa Cruz de la Sierra.
Carlos Hurtado H.	Asociación Mutual "Guapay" Santa Cruz de la Sierra.
Gastón Martinic	Caja Central de Ahorros y Préstamos para Vivienda La Paz.
Gastón Mujía T.	Caja Central de Ahorros y Préstamos para Vivienda La Paz.
Juan Manuel Parada P.	Asociación Mutual "Guapay" Santa Cruz de la Sierra.
Demetrio Pessoa R.	Asociación Mutual "Guapay" Santa Cruz de la Sierra.
Rodolfo Wende Camargo	Asociación Mutual "Guapay" Santa Cruz de la Sierra.
Ernesto Wende F.	Caja Central de Ahorros y Préstamos para la Vivienda La Paz.

BARBADOS

Clement Iton	Caribbean Development Bank
--------------	----------------------------

COLOMBIA

Alfredo Holguin P.	Corporación Grancolombiana de Ahorro y Vivienda Bogotá.
Federman Quiroba R.	Davivienda Bogotá.

Luis G. Soto Gómez

Alfonso Vallejo G.

Eduardo Villate Bonilla

BRASIL

Enrique Aragao	Cofrelar A.P.E. Río de Janeiro.
Günther Algayer	Mutual Associacao de Poupança e Emprestimo Belo Horizonte.
José Eduardo Belfort Vieira de Andrade	Continental S.A. Sao Paulo.
Gustav Bock	Federal Sao Paulo S.A. Sao Paulo.
Enio Brescia	BMG Crédito Imobiliario Belo Horizonte.
Ronaldo C. Brito	Caixa Económica do Estado de Goias Goiania, Edo. Goias.
Mario R. Carvalho S.	Caixa Económica do Estado de Goias Goiania, Edo. Goias.
Antonio Cecy	Banestado S.A. Crédito Imobiliario Curitiba.
Fernando Cruz de Vasconcellos	Itau S.A. Crédito Imobiliario Sao Paulo.
Carlos del Río Bravo	Delfin S.A. Crédito Imobiliario Sao Paulo.
José Roberto Franzen	Delfin S.A. Crédito Imobiliario Sao Paulo.
Jorge Grego Teixeira	Delfin Río S.A. Crédito Imobiliario Río de Janeiro.
Oswaldo Iorio	Banco Nacional da Habitacao Río de Janeiro.
Roberto De Carvalho Mattos	Lareira - A.P.E. Belo Horizonte.
Cleto Campelo Meireles	Colmeia - A.P.E. Brasilia.
Damaso Montero E.	A.P.E. Baixada Santista Santos.
Renato Alberto de Oliveira Mafra	Caixa Económica de Estado de Minas Gerais Belo Horizonte.
Edgar Ramos	Banco Nacional da Habitacao Río de Janeiro.
Ivan C. Simoes	Sul Brasileiro S.A. Sao Paulo - S.P.
Assis Roberto Souza	Sul Brasileiro S.A. Porto Alegre - RS.
Luis Alfredo Stockler	Haspa Sao Paulo.
Leone M. Valadares	Caixa Económica do Estado de Minas Gerais Belo Horizonte.
Nylton Moreira Velloso	Economisa - Abecip Belo Horizonte.
Nylton Velloso Filho	Economisa Belo Horizonte.

Davivienda

Bogotá.

Corporación Cafetera de Ahorro y Vivienda

Bogotá.

Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda

Bogotá.

Bogotá.

COSTA RICA			
Roberto Cossani R.	Caja Central del Sistema Costarricense de Ahorro y Préstamo Cartago.	Raymond D. Chávez	Federal Home Loan Bank Washington, D.C.
Eddie García Sequeira	Mutual Heredia de Ahorro y Préstamo Heredia.	Don C. Driggs	Western Savings and Loan Association Phoenix, Arizona.
CHILE		Andrew R. Evans	First Federal Savings and Loan Association of Pittsburgh Pittsburgh, Pa.
Fernando Córdova de Pablo	Presidente Caja Central de Ahorro y Préstamo Santiago.	Warren Gottschalk	First Federal Savings and Loan Association of Pittsburgh Pittsburgh, Pa.
Enrique Costa Goycolea	Gerente general A.A.P. Diego Portales Valparaíso.	Fred W. Green	The Home Savings and Loan Company of Youngstown Youngstown, Ohio.
Carlos de Andraca Cortés	Vicepresidente Federación Nacional Asociaciones de Ahorro y Préstamo, vicepresidente Federación Regional de Asociaciones de Ahorro y Préstamo del Centro - Sur Concepción.	John Hardin	United States League of Savings Association Chicago, Ill.
Francisco Errázuriz Rosas	Director Caja Central de Ahorro y Préstamo Santiago.	Earl Hollinshead	First Federal Savings and Loan Association of Pittsburgh Pittsburgh, Pa.
Heinz Kusch R.	A.A.P. Reloncaví Puerto Montt.	John T. Howley	National Savings and Loan League Washington, D.C.
Hernán Lavanderos F.	Asesor Centro de Productividad Santiago.	Arthur W. Leibols Jr.	Dechert Price Rhoads Washington, D.C.
Octavio Marfán Jaramillo	Gerente general A.A.P. Casapropia Santiago.	Andrew Mandala	National Savings and Loan League Washington, D.C.
Juan Ramón Sumaniego G.	Presidente A.A.P. Libertador Bernardo O'Higgins, presidente Federación Nacional Asociaciones de Ahorro y Préstamo Santiago.	Charles Moller	Greenwich Federal Savings and Loan Association Greenwich, Conn.
ESTADOS UNIDOS		Andrew R. Neidert	Standard Federal Savings and Loan Association Cincinnati, Ohio.
Rex G. Baker Jr	Southwestern Savings Association Houston, Texas.	John M. O'Brien	Central Pennsylvania Savings Association Shamokin, P.A.
Carlos Blanco	Doña Ana Savings and Loan Association Las Cruces, New Mexico.	Richard Owens	Foundation for Cooperative Housing Washington, D.C.
Claudio Bovet	Southwestern Savings Association Houston, Texas.	Alfred G. Petterson	Greenwich Federal Savings and Loan Association Greenwich, Conn.
Douglas Brooks	120 Ind. S. and L. of Washington D.C.	Roberto D. Pfischner	Parkvale Savings Association Pittsburgh, Pa.
Giller Ben	Washington, D.C.	Raúl Rodríguez	Union Federal Savings Miami, Fla.
Bernardo Benes	Washington Federal Savings and Loan Association Miami Beach, Florida.	Bert Roemer	Everglades Federal Savings Belle Glade, Fla.
William Beynon	Continental National Bank of Miami Miami, Florida.	Preston N. Silbaugh	Beverly Hills Federal Savings Beverly Hills, Calif.
William Beynon	First Federal Savings and Loan Association of Pittsburgh Pittsburgh, Pa.	Joseph S. Sims	United States League of Savings Association Washington, D.C.
Dale C. Bottom	Institute of Financial Education Chicago, Ill.	John W. Stadtler	International Union of Building Societies and Savings Associations c/o United States League Chicago, Ill.
George Cardis	The Institute of Financial Education U.S. League Chicago, Ill.	Edward Stephenson	Central Pennsylvania Savings Association Shamokin, P.A.
Edo Castro	Pan American Federal Savings California.	Milton W. Stratford	Provident Federal Savings and Loan Association of Riverside Riverside, C.A.
		Arthur Tonsmeire Jr.	First Southern Federal Savings and Loan Association Mobile, Alabama.

Harry R. White First Federal Savings
Tennessee, U.S.A.
Oscar A. White Union Federal Savings
Miami, Fla.
Michael Zarrilli West Side Federal Savings
New York.
Ormond Fink Overseas Private Investment Cor-
poration
Washington, D.C.
Walter Sczudlo Arctic First Federal Savings and
Loan Association
Fairbanks, Alaska.
Hilliard A. Zola Overseas Private Investment Co.
Washington, D.C.

ECUADOR

Cosme R. Abad Z. Mutualista Previsión y Seguridad
Guayaquil.
José A. Albuja Ch. Mutualista Imbabura
Ibarra.
Luis A. Artieda L. Mutualista Previsión y Seguridad
Guayaquil.
Jorge Banderas R. Banco Ecuatoriano de la Vivienda
Quito.
Galo Castillo V. Mutualista Guayaquil
Guayaquil.
Rubén Chalela Mutualista Guayaquil
Guayaquil.
Hernán Daza Y. Mutualista Imbabura
Ibarra.
Miguel Espinosa P. Mutualista Pichincha
Quito.
Marco A. Estrada G. Superintendencia de Bancos
Quito.
José E. Franco M. Junta Nacional de la Vivienda
Quito.
Pierre Hitti Mutualista Sebastián de Benalcázar
Quito.
Danilo Larrea Torres Mutualista Ambato
Ambato - Quito.
Luis Madera Asociación Nacional de Mutualistas
del Ecuador
Quito.
Raúl V. Molina G. A.M. Pichincha
Quito.
Ernesto B. Pazos N. Asociación Nacional de Mutualistas
del Ecuador
Quito.
Jorge J. Reshuan Mutualista Ambato
Ambato.
Antonio Rosero Empresa Eléctrica Ambato
Ambato.
Julio E. Salgado O. Mutualista Ambato
Ambato.
Jorge Salvador Lara Banco Ecuatoriano de la Vivienda
Quito
Gonzalo Vásquez C. Mutualista Ambato
Ambato.
Galo Vela A. Mutualista Ambato
Ambato.
Hernando Villagómez Mutualista Sebastián de Benalcázar
Cobo Quito.

EL SALVADOR

José M. Durán 1ª C. Poniente N° 85-2
San Salvador.
Roberto F. Freund A.A.P. Atlacatl, S.A.
San Salvador.
Maximiliano Casa, Asociación de Ahorro y Prés-
Guillermo Novoa tamo
San Salvador.
Alex Panamí A.A.P. Atlacatl, S.A.
San Salvador.
Carlos Mauricio Rosales Financiera Nacional de la Vivienda
San Salvador.
Mario Luis Velasco A.A.P. Ahorromet
San Salvador.

GUATEMALA

Arturo Aroch N. Banco Nacional de la Vivienda
Guatemala.
Derick Calderón Instituto de Fomento de Hipotecas
Aseguradas
Guatemala.
Carlos R. Cruz P. Banco Nacional de la Vivienda
Guatemala.

HONDURAS

Mario H. Castañeda Financiera Nacional de la Vivienda
Tegucigalpa, D.C.
José F. Corrales H. La Vivienda, S.A.
Tegucigalpa, D.C.
Rafael A. Chavarría P. Banco Centroamericano de Integra-
ción Económica
Tegucigalpa, D.C.
José A. Paz R. Financiera Nacional de la Vivienda
Tegucigalpa, D.C.

NICARAGUA

Edgar Ahlers P. Inmobiliaria de Ahorro y Préstamo
Managua.
Roberto Arguello Tefel Centroamericana de Ahorro y Prés-
tamo (Capsa)
Managua.
Emiliano Manzanares E. Centroamericana de Ahorro y Prés-
tamo (Capsa)
Managua.
Enrique Pereira Inmobiliaria de Ahorro y Préstamo
Managua.
Patricio Silva U. Casanica S.A.
Managua.
Sidney Zelaya A. Banco de la Vivienda de Nicaragua
Managua.
Luis Carrión Montoya Financiera de la Vivienda
Managua.

PANAMA

Pedro Lasa Ibarzábal Central de Ahorros
Panamá.

PARAGUAY

Herminio Arietti Hogar Propio, S.A.
Asunción.

Eligio Tomas
Franco Flores

Raúl Heisecke

Antonio R. Zuccolillo

Banco Nacional de Ahorro y Préstamo
Asunción.

Ahorros Paraguayos S.A.
Asunción.

Progreso, Ahorro y Préstamo para la Vivienda S.A.
Asunción.

Francisco M. Susoni

Morton B. Turbow

Juan Vilella

Central Federal Savings and Loan Association
Arecibo, P.R.

Puerto Rico Financial Corporation
Santurce, P.R.

General Mds. Corporation
Mayaguez, P.R.

PERU

Juan P. Carcelen
Ruiz Bravo
Pedro W. Castillo Delgado

Víctor Hernani
Castro Muñoz
Casuso del Aguila Pablo

Guillermo Díaz Basurto

Miguel Enrique
del Río Pérez
Raúl Gómez de la Rosa

Ricardo La Puente
Robles
Samuel Lozada Tamayo

Alfonso Ly Whu

Luis Enrique
Pinto Teixeira
Julio César Raygada

Ramón J. Rosales Díaz

Banco de la Vivienda del Perú
Lima.

C.A.P.V. Loreto
Iquitos.

Banco de la Vivienda del Perú
Lima.

Empresa Privada
Iquitos.

C.A.P.V. Metropolitana
Lima.

Mutual del Puerto
Callao

C.A.P.V. Perú
Lima.

C.A.P.V. Perú
Lima.

Cámara Peruana de Mutuales de Vivienda
Arequipa.

C.A.P.V. Loreto
Iquitos.

C.A.P.V. Loreto
Iquitos.

C.A.P.V. del Puerto
Lima.

Superintendencia de Banca y Seguros
Lima.

REPUBLICA DOMINICANA

José Rafael Anido

Luis José Alvarez

Luis E. Brea Bolívar

Fermín Compres

Juan Tomás Checo Estévez

Mario D. Dávalos S.

Juan Antonio Elmudesi

Luis Eduardo
Escobar Rodríguez

Miguel E. Feris Iglesias

Hugo de Jesús
González López

Marcos Aurelio
Guerrero B.

Vicente A.
González Garrido

Oscar G. Ginebra

Miguel C. González

Azor Hazoury Tomes

Leonardo Méndez H.

Francisco Micheli

Félix Núñez Vargas

Juan Daniel
Ortiz Acevedo

Asociación Cibao de Ahorro y Préstamos
Santiago de los Caballeros.

Banco Nacional de la Vivienda
Santo Domingo.

Asociación Romana de Ahorros y Préstamos
La Romana.

Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Moca.

Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos
Santiago de los Caballeros.

Instituto Dominicano de Ahorros y Préstamos
Santo Domingo.

Asociación Nacional de Ahorros y Préstamos
Santo Domingo.

Asociación Nacional de Ahorros y Préstamos
Santo Domingo.

Asociación Nacional de Ahorros y Préstamos
Santo Domingo.

Asociación Norteña de Ahorros y Préstamos
Puerto Plata.

Asociación Peravia de Ahorros y Préstamos
Baní.

Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos
San Francisco de Macorís.

Asociación Dominicana de Ahorros y Préstamos
Santo Domingo.

Asociación Romana de Ahorros y Préstamos
La Romana.

Asociación Popular de Ahorros y Préstamos
Santo Domingo.

Asociación Barahona de Ahorros y Préstamos
Barahona.

Gulf and Western Americas
La Romana.

Asociación Bonao de Ahorros y Préstamos
Bonao, R.D.

Asociación Higuamo de Ahorros y Préstamos
San Francisco de Macorís.

PUERTO RICO

Emilio M. Colón

José M. Feliciano

Juan B. García Méndez

Miguel A. García Méndez

José R. Noguera Alvarez

José O'Harriz

Luis Rechani Agrait

César A. Ruiz

Caguas Federal Savings and Loan Association of Puerto Rico
San Juan, P.R.

Caguas Federal Savings and Loan Association of Puerto Rico
Caguas.

Western Federal Savings and Loan Association
Santurce, P.R.

Western Federal Savings and Loan Association of Puerto Rico
Mayaguez, P.R.

Bayamon Federal Savings and Loan Association
Bayamon, P.R.

Central Federal Savings and Loan Association
Arecibo, P.R.

Western Federal Savings and Loan Association
Mayaguez, P.R.

Western Federal Savings and Loan Association
Mayaguez, P.R.

Juan A. Peña Lebron	Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos Moca.	Federico Benavides	Instituto Nacional de la Vivienda Caracas.
José Manuel Pittaluga N. Humberto H. Pérez Caputu	Banco Nacional de la Vivienda Santo Domingo. Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos Moca.	Antonio Benítez Méndez	Casa Propia, E.A.P. Barquisimeto, Edo. Lara. La Primogénita E.A.P. Cumaná.
Antonio Paulino S.	Asociación Maguana de Ahorros y Préstamos San Juan de La Maguana. Hilarimayol La Romana.	Pedro Blanco Martínez	Mérida, E.A.P. Mérida, Edo. Mérida.
Claudio R. Rodríguez Méndez Rafael Ortega González	Asociación Duarte de Ahorro y Préstamo San Francisco de Macorís. Carrasa y Cía. San Juan de la Maguana.	Jesús R. Boada García	Instituto Venezolano de Ahorro y Préstamo Caracas.
Iván A. Ramírez de los Santos Freddy A. Reyes Pérez	Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos Santo Domingo.	Juan Bournat	Electricidad de Caracas Caracas.
Darío Tio Brea	Asociación Noroestana de Ahorros y Préstamos Mao.	Luis A. Bruzual M.	Valencia, E.A.P. Valencia.
Marcos J. Troncoso Mejía Víctor Victoria Rivas	Peat, Marwick, Mitchell and Co. Santo Domingo. Asociación Duarte de Ahorro y Préstamo San Francisco de Macorís.	Francisco Branger	Instituto Nacional de la Vivienda Caracas.
		Violeta Blanco Matute	Fondo Común, E.A.P. Caracas.
		Carlos Blaschits	Bancarios, E.A.P. Caracas.
		Dimas Bueno Arenas	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.
		Adolfo Brems	Central, E.A.P. Caracas.
		Jesús Briceño Guedez	Central Hipotecario Caracas.
		Antonio J. Briceño Parilli Rafael Campo Rincón	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.
		Juan P. Carbonell Izquierdo Ángel Carnevalli	Valencia, E.A.P. Valencia. Maracay, E.A.P. Maracay.
VENEZUELA		Belkys del Carmen Carrera G.	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.
Juan M. Acarregui	La Vivienda E.A.P. Caracas.	Juan Casadilla	Fondo Común, E.A.P. Caracas.
Francisco Alfonso García	Asociación Guayanesa de Ahorro y Préstamo Puerto Ordaz. Valencia, E.A.P. Valencia.	Carmen Castro Aponte	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.
Peter Albers	Instituto Venezolano de Ahorro y Préstamo Caracas.	Oscar Estrada	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.
Carlos Arcaya	Casa Propia, E.A.P. Barquisimeto, Edo. Lara. Maracay, E.A.P. Maracay, Edo. Aragua.	Oswaldo Carrillo Jiménez	Construcciones Viposa Caracas.
Fernando Aristeguieta	Colegios de Ingeniero de Venezuela Caracas.	Manuel Cohon	Horizonte, E.A.P. Caracas.
Alejandro C. Armas	Bancarios, E.A.P. Caracas.	Marianella Colina	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.
Miguel Antonio Asprino Pardo Manuel Azpurua	Krygmer Mools y Asoc. Caracas.	Joaquín Ramón Colina	Coro, E.A.P. Coro.
Luis Argumosa	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.	Sergio Colmenares	San Cristóbal, E.A.P. San Cristóbal.
Darío A. Báez	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.	Ernesto Collados	Caja Popular de Occidente Maracaibo, Edo. Zulia.
Luis Augusto Baptista	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.	Gustavo Coll Loges	Apure, E.A.P. Guárico.
Pedro A. Barbosa de la Torre Darío Bastardo	Caja Popular de Hacienda Caracas.	Yolanda de Contra maestre	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.
Rodolfo Aristiguieta F.	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas. La Vivienda, E.A.P. Caracas.	Jesús Dávila Cárdenas	Instituto Nacional de la Vivienda Caracas.

Francisco Debera	Peat, Marwick, Mitchell and Co. Caracas.	Armando Henríquez	Caja de Ahorros Electricidad de Caracas.
Cruz R. Delgado Rodríguez	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas	Luis Hernández M.	La Vivienda, E.A.P. Caracas.
Ligia del Gallego	Miranda, E.A.P. Caracas.	María del Carmen Hernández	La Industrial, E.A.P. Caracas.
Silverio de Zabala	La Vivienda, E.A.P. Caracas.	Jorge Hernández Abraham	Casa Propia, E.A.P. Barquisimeto, Edo. Lara.
Isbelia Díaz Gorrín	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.	Germán Hernández Bermúdez	Horizonte, E.A.P. Caracas.
Omar Díaz Quiñones	Casa Propia, E.A.P. Barquisimeto, Edo. Lara.	Lucio Herrera Betancourt	Del Centro, E.A.P. Valencia, Edo. Carabobo.
Omar Estrada	Coro, E.A.P. Coro.	Raúl Juan Herrera López	Peat, Marwick, Mitchell and Co. Caracas.
Alexis Fetisoff	Fondo Común, E.A.P. Caracas.	Antonio Lanusi	Bancarios, E.A.P. Caracas.
Rubén Fuentes Manzo	La Vivienda, E.A.P. Caracas.	Abraham Jaguan Sayeg	Electricidad de Caracas Caracas.
Eduardo Fuentes	La Primera, E.A.P. Caracas.	Bertha Jones Parra	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.
Blaaca Fuenmayor	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.	Raúl Kolster Pages	Instituto Venezolano de Ahorro y Préstamo Caracas.
José Gabaldón	Bancarios, E.A.P. Caracas.	Alberto Krygier	Rojas, Krygier, Morales and Asoc. Caracas.
Francois Ciavaldini Ortega	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.	Hilda Concepción López C.	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.
Joaquín Colina	Coro, E.A.P. Coro, Edo. Falcón.	Fernando Lauria	Central, E.A.P. Caracas.
Aníbal Galavis Gutiérrez	Horizonte, E.A.P. Caracas.	Mercedes Leña de Suárez	Administradora Vulcano Caracas.
María Eugenia Gómez de Báez	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.	Edmundo López Ortega	La Vivienda, E.A.P. Caracas.
Carlos J. García Páez	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.	Manuel López Villacampa	Fondo Común, E.A.P. Caracas.
María Laura García de Novella	Fundación de la Vivienda Popular.	Alfredo López Lagonel	Miranda, E.A.P. Caracas.
José Antonio González	Pro Vivienda San Cristóbal, E.A.P. San Cristóbal.	Rómulo de Jesús Mambel M.	Ipas - Me Caracas.
Oswaldo Gómez Moreno	Ipas - Me Caracas.	Hely Malaret	Central, E.A.P. Caracas.
David González	El Porvenir, E.A.P. Cabimas, Edo. Zulia.	Luis Eduardo Marten Brito	Asociación Guayanesa de Ahorro y Préstamo Guayana
Nectario González Angulo	Caja Popular de Occidente, E.A.P. Maracaibo, Edo. Zulia.	Pedro Andrés Martínez	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.
Iván González Rubio	Caja Popular de Occidente, E.A.P. Maracaibo, Edo. Zulia.	Mauricio Martínez A.	El Porvenir, E.A.P. Cabimas, Edo. Zulia.
Facinto González Torres	La Primera, E.A.P. Caracas.	Ciro Martínez	Biabéi - Venezuela Caracas.
Luis Guillermo Govea Urdaneta	El Porvenir, E.A.P. Cabimas, Edo. Zulia.	Rafael Martín Guédez	Bancarios, E.A.P. Caracas.
Marilyn Grauko de Fernández	Bancarios, E.A.P. Caracas.	Guillermo Martín Lozano	M. B. Publicidad Caracas
José Luis Graterol	Instituto Nacional de la Vivienda Caracas.	Delfín Marbal Hernández	La Primogénita, E.A.P. Cumaná, Edo. Sucre.
Aldemaro Guillén Garmendia	Casa Propia, E.A.P. Barquisimeto, Edo. Lara.	Gladys Méndez de Díaz	La Vivienda, E.A.P. Caracas.
Raúl Henríquez Asprino	La Vivienda, E.A.P. Caracas.	Gilberto Mewa	Maracay, E.A.P. Maracay, Edo. Aragua.

Guillermo Montero García Francisco Javier Morales Pablo Morales G.	El Porvenir, E.A.P. Cabimas, Edo. Zulia. Pro Vivienda San Cristóbal, E.A.P. San Cristóbal, Edo. Táchira. Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.	Vilma Rincón	Instituto Venezolano de Ahorro y Préstamo Caracas. La Industrial, E.A.P. Caracas.
Luis Moreno Guerra	Caja de Ahorros del Profesorado de la Universidad del Zulia Maracaibo, Edo. Zulia. La Primera, E.A.P. Caracas.	María Luisa de Rivero	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.
Pablo Moros Guédez	Caracas. La Primera, E.A.P. Caracas.	Sherman Roberts	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.
Pablo Moser Guerra	Caracas. Caja Popular de Occidente, E.A.P. Maracaibo, Edo. Zulia.	Rolando Robles Alarcón	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas. Economista Caracas.
Nora Morillo Pérez	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.	José Rodríguez Seijos	Instituto Venezolano de Ahorro y Préstamo Caracas.
Gladys María	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.	Octavio Rodríguez Caldera	Caracas. Ipas - Me Caracas.
Nacad Naffah Juan Carlos Navas Díaz	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas. Mérica, E.A.P. Mérica, Edo. Mérida. Horizonte, E.A.P. Caracas.	Miguel Enrique Rodríguez Díaz Iván Rodríguez Hidalgo	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas. Banco Central de Venezuela Caracas. Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.
Carlos Francisco Olmos O. Orlando Orozco	Caracas. Caja Popular de Occidente, E.A.P. Maracaibo, Edo. Zulia. Horizonte, E.A.P. Caracas.	José Santiago Rodríguez Pittaluga César Rodríguez R.	Guarico Apure, E.A.P. Calabozo - Edo. Guárico. Casa Propia, E.A.P. Barquisimeto, Edo. Lara. Caja Popular de Occidente, E.A.P. Maracaibo, Edo. Zulia. Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.
Marco Antonio Ortiz Quesada Luis Enrique Páez	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.	Simón Rodríguez	Caracas. Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.
María Luisa Palacios de Solórzano	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.	Gustavo Ruiz Chacín	Caracas. Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.
Vicente Palumbo	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.	Eduardo Rutteman	Caracas. Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.
Iraida Pérez Alvarado	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.	Josefina Salazar	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.
Luis Pérez Barreto	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.	Mimiti Salcedo de Corredor	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.
Asdrúbal Pérez Juárez	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.	Marino Salcedo	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.
Pablo Pérez Páez	Fondo Común, E.A.P. Caracas.	Isbelia Sánchez de Díaz Gorrín	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas. La Margarita, E.A.P. Porlamar, Edo. Nueva Esparta. Del Centro, E.A.P. Valencia, Edo. Carabobo. Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.
Tulio Pinedo B.	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.	José María Sanabria García Carmen Sartori Mercado	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.
Emilio Piñero Alayon	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.	Emilio Seoane Austran	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.
Ilonka Pons de Araujo	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.	José Laurencio Silva Larrazábal	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.
José Ramia N.	Horizonte, E.A.P. Caracas.	José Soler	Fondo Común, E.A.P. Caracas.
Rubén Antonio Ramos Parra Omaira Reyes Texier	Instituto Municipal de Crédito Caracas. Caquetia, S.A. Caracas.	Hermann Soriano Valery	Banco Nacional de Ahorro y Préstamo Caracas.
Ricardo Riccardi	Instituto Venezolano de Ahorro y Préstamo Caracas.	Elio Soto van der Dijis	Caja Popular de Occidente, E.A.P. Maracaibo, Edo. Zulia. Bancarios, E.A.P. Caracas.
		Luis Sosa	Fundación Vivienda Popular Caracas.
		Alfredo Sosa Pérez	

Alexis José Sucre Banco Nacional de Ahorro y Préstamo
Caracas.

Manuel Talavera Salas Horizonte, E.A.P.
Caracas.

Mauricio Tancredi C. Banco Nacional de Ahorro y Préstamo
Caracas.

José Nassim Tata Jareb La Primogénita, E.A.P.
Cumaná, Edo. Sucre.

Oscar R. Tayllharlat Maracay, E.A.P.
Maracay, Edo. Aragua.

Pedro Tineo López Caja de Ahorros de la Electricidad
de Caracas
Caracas.

Lisa Tovar Luna Banco Nacional de Ahorro y Préstamo
Caracas.

Viera Frujillo Delgado Instituto Nacional de la Vivienda
Caracas.

Heberto Urdaneta Fondo de Inversiones de Venezuela
Caracas.

Esio Valeri Moreno Mérida, E.A.P.
Mérida, Edo. Mérida.

Fdelmira Vásquez de Vásquez Banco Hipotecario Unido
Caracas.

Oscar Manuel Vásquez Perfetti Banco Nacional de Ahorro y Préstamo
Caracas.

Casimiro Vegas Rolando C. A. Bosques de Sans Souci
Caracas.

Orsini de J. Velandía Sánchez Superintendencia de Entidades de Ahorro y Préstamo
Caracas.

Eustaquio Velásquez Pérez Caja de Ahorros de la Electricidad
de Caracas
Caracas.

Manuel Felipe Veracierta M. Horizonte, E.A.P.
Caracas.

Antonio L. Vidal Peat, Marwick, Mitchell and Co.
Caracas.

Pablo A. Villafane Angarita Caja Popular de Occidente, E.A.P.
Maracaibo, Edo. Zulia.

Presbítero Silverio de Zabala La Vivienda, E.A.P.
Caracas.

Fernando Zozaya La Industrial, E.A.P.
Caracas.

Virginia Maritza Zurita Hahn Cordiplan
Caracas.

AGENCIA PARA EL DESARROLLO INTERNACIONAL

David Olinger USAID/Perú.
Frederick Hansen USAID/Honduras.
Peter M. Kimm USAID/Washington.
Mario Pita USAID/Washington.

FOUNDATION FOR COOPERATIVE HOUSING

Richard Owens.

BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

Yan Ross Encas Maza.

ORGANIZACION DE ESTADOS AMERICANOS

Juan Campos Catelín OEA/Venezuela

ORGANIZACION DE NACIONES UNIDAS

Miguel Albornoz.

BANCO INTERAMERICANO DE AHORRO Y PRESTAMO

Iari Martins BIAPE/Venezuela.
Ribiero de Andrade

UNION INTERAMERICANA DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA

Ricardo García Rodríguez Juan Carlos Rivera
Ximena Ramírez Rivera

INDICE

Introducción	1	– Exposición del Sr. Octavio Marfán Jarainillo, de Chile ..	34
Información general	2	– Exposición del Sr. Roberto Cossani R., de Costa Rica ..	35
– Patrocinadores	2	– Exposición del Sr. Víctor Castro Muñoz, de Perú	36
– Organizadores	2	Exposición del Sr. Arthur Tonsmeire, de los Estados Unidos	37
– Mesa Directiva	2	Cuarta Sesión Plenaria	38
– Comisión Organizadora Venezolana	3	“Adecuación entre la oferta de vivienda y el ofrecimiento de créditos”	38
– Reunión de la Mesa Directiva de la Conferencia con los Presidentes, Relatores y Panelistas	4	– Documento presentado por la Secretaría General de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda	38
– Programa	5	– Exposición del Sr. Oscar Chapiro, de Argentina	39
– Reglamento General	7	– Exposición del Sr. Alfonso Vallejo, de Colombia	40
Asamblea Inaugural	9	– Exposición del Sr. Jesús R. Boada, de Venezuela	41
Discurso del Sr. Mauricio Tancredi C., Presidente del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo de Venezuela ..	9	Quinta Sesión Plenaria	42
Discurso del Sr. Luis F. Madera G., Presidente de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda	10	“Proyección de la imagen de un Sistema de Ahorro y Préstamo”	42
Discurso del Sr. Peter M. Kimm, Director de la Oficina de Vivienda de la Agencia para el Desarrollo Internacional	12	Documento presentado por la Secretaría General de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda	42
Discurso del señor Héctor Hurtado, Ministro de Hacienda de Venezuela	12	Exposición del Sr. Carlos Mauricio Rosales, de El Salvador	44
Discurso del Sr. John W. Stadler, Presidente de la International Union of Building Societies and Savings Associations	14	Exposición del Sr. Galo Castillo, de Ecuador	46
Discurso del Sr. Arthur Tonsmeir, Jr., Presidente de la National Savings and Loan League	16	– Exposición del Sr. John Hardin, de los Estados Unidos ..	47
Discurso del Sr. Ernesto Wende F., Presidente de la Caja Central de Ahorros y Préstamos para la Vivienda de Bolivia, Representante de los Organismos Centrales de Ahorro y Préstamo	17	– Exposición del Sr. Roberto de Carvalho Mattos, de Brasil	48
Discurso del Sr. Nylton Moreira Velloso, Presidente de ABICIP de Brasil, en representación de los Organismos privados de Ahorro y Préstamo	18	Temario Complementario	49
Primera Sesión Plenaria	18	El ahorro y préstamo Contractual, como instrumento para atender a sectores de bajos ingresos. Documento presentado por la Delegación Argentina	49
Exposición del Sr. Ricardo García Rodríguez, Secretario General de la Conferencia y de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda	18	El ahorro y préstamo y la atención a sectores de menores recursos. Documento presentado por la Delegación de Perú.	52
Temario Básico. Introducción. Documento preparado por la Secretaría General de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda	25	Amortización de préstamos hipotecarios a largo plazo en un sistema de valor constante	53
Segunda Sesión Plenaria	26	La industria de ahorro y préstamo de los Estados Unidos en una etapa de transición	59
“Ahorro y Préstamo y la Juventud”	26	Incentivos a los planes de vivienda. Documento presentado por la Delegación de Brasil	62
Documento preparado por la Secretaría General de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda	26	Recomendaciones para una pronta y eficaz colaboración de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda a países que sufran situaciones de grandes catástrofes, desastres o estados de calamidad. Documento presentado por la Delegación de Guatemala	67
Exposición del Sr. Ernesto Wende F., de Bolivia	28	Los préstamos a constructor como mecanismo para aumentar la oferta de vivienda en ahorro y préstamo. Documento presentado por la Delegación de Venezuela	69
Exposición del Sr. José Eduardo Belfort Vieira de Andrade, de Brasil	29	Sesiones Especiales	72
Exposición del Sr. Derick Calderón, de Guatemala	29	Sesión Especial de AID	72
Exposición del Sr. Vicente González G., de República Dominicana	31	Exposición del señor Guillermo Díaz B., de Perú	73
Tercera Sesión Plenaria	32	Exposición del Sr. John T. Howley, de los Estados Unidos	74
“Planificación Prospectiva”	32	Sesión Especial de Entrenamiento	75
Documento presentado por la Secretaría General de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda	32	Exposición del Sr. Eduardo Villate Bonilla, en representación del Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda	75
		Exposición del Sr. Mario D. Dávalos, en representación del Instituto Dominicano de Ahorro y Préstamo	76

-- Exposición del Sr. Octavio J. Rodríguez, en representación del Insututo Venezolano de Ahorro y Préstamo	76	-- Discurso del Sr. Luiz Carlos Vieira da Fonseca, Presidente del Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo	87
-- Exposición del Sr. Carlos Mauricio Rosales, en representación del Instituto Salvadoreño de Ahorro y Préstamo	77	-- Discurso del Sr. John Hardin, Vice Presidente de la United States League of Savings Associations	88
-- Exposición del Sr. Dale C. Bottom y del Sr. George P. Cardis, en representación del Institute of Financial Education de los Estados Unidos	78	-- Discurso del Sr. Jesús R. Boada, Presidente de la Federación Venezolana de Entidades de Ahorro y Préstamo	88
Exposición del Sr. José Eduardo Belfort Vieira de Andrade, en representación del Instituto Brasileiro de Ahorro y Préstamo INTECIP	78	-- Discurso del Sr. Orsinio de J. Velandia, Superintendente de Entidades de Ahorro y Préstamo, de Venezuela.	89
Asamblea General de Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo BIAPE	82	-- Discurso del Sr. Peter M. Kimm, Representante de los Estados Unidos de América	89
Sexta Sesión Plenaria	82	-- Discurso del Presidente Electo de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, Sr. Rex G. Baker, Jr.	90
Recomendaciones	82	Discurso del Secretario General de la XIV Conferencia y de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, Sr. Ricardo García Rodríguez	90
Asamblea de Clausura	86	Discurso del Presidente del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo de Venezuela, Sr. Mauricio Tancredi C.	91
Discurso del Sr. Luis F. Madera, Presidente de la XIV Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo y Past Presidente de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.	86	Lista de Participantes	93
		Indice	101