

PÚBLICO

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

ARGENTINA

**PROGRAMA DE ADIESTRAMIENTO SOBRE LOS SISTEMAS DE FOMENTO DE
HIPOTECAS ASEGURADAS (FEA) Y DE AHORRO Y PRÉSTAMO**

(TC6812045)

COOPERACIÓN TÉCNICA DE CORTA DURACIÓN

AGOSTO, 1968

PLAN DE OPERACIONES

Programa de Adiestramiento sobre los Sistemas de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) y de Ahorro y Préstamo

I. SOLICITUD

El Director de la Caja Federal de Ahorro y Préstamo para la Vivienda de la Secretaría de Estado de Vivienda del Ministerio de Bienestar Social de Argentina, se dirigió al BID en Agosto de 1968 para solicitar que se realizara en el país un programa sobre Hipotecas Aseguradas y Ahorro y Préstamo dentro de la metodología que el Banco ha venido desarrollando en este campo.

II. ANTECEDENTES

Desde 1963,^{en} las Reuniones Interamericanas de Ahorro y Préstamo, promovidas bajo los auspicios o con la cooperación del Banco, funcionarios de la Federal Housing Administration de los Estados Unidos, de diversas entidades latinoamericanas y del BID han estado intercambiando ideas acerca de las instituciones, programas y operaciones de financiamiento en el sector de vivienda y sobre la conveniencia de realizar programas conjuntos de adiestramiento en ese sector.

En 1967, a iniciativa del Banco, la División de Adiestramiento, con la cooperación de la Sección de Desarrollo Urbano del BID, realizó un programa dirigido a altos ejecutivos de entidades relacionadas con el financiamiento habitacional. Se buscaba proporcionar adiestramiento básico a nivel operativo, sobre el sistema de seguro de hipotecas. El programa, con duración de cuatro semanas, se inició en Washington y terminó en Puerto Rico

y Guatemala, países en que viene operando satisfactoriamente el sistema, para visitas de observación y trabajos prácticos. Esta parte se dedicó a la discusión y redacción de un anteproyecto de ley básica (modelo) que pudiera adaptarse a los países latinoamericanos.

Con este programa piloto se buscó aplicar una metodología que contribuyera a promover la iniciativa y la participación privadas en materia de vivienda, con inclusión de planeamiento urbano y regional. Se tomó en cuenta la recomendación específica del Acta de Bogotá en el sentido de que se fomenten medidas tendientes al establecimiento de instituciones de seguros para préstamos destinados a la vivienda y el desarrollo en general de un mercado secundario de hipotecas.

Un segundo curso se celebró en Bogotá, Colombia, del 17 de junio al 12 de julio del año actual, a instancias del Departamento Administrativo de Planeación de Colombia y con la colaboración del Centro Interamericano de Vivienda y Planeamiento Urbano (CINVA-OEA) y del Instituto de Crédito Territorial de Colombia (ICT).

El curso se llevó a cabo en la sede del CINVA, con la participación de funcionarios de entidades públicas y privadas seleccionados en razón de su experiencia en materias relacionadas con vivienda o crédito hipotecario.

Un tercer curso se llevó a cabo, entre el 22 de octubre y el 22 de noviembre últimos, en Honduras, El Salvador y Guatemala, destinado a funcionarios de los siguientes países: Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, República Dominicana y Haití. En este curso cooperaron la Organización de Estados Centroamericanos (ODECA) y el Banco

Centroamericano de Integración Económica (BCIE). Asistieron 25 participantes y cerca de un centenar de observadores, en su mayoría altos funcionarios de instituciones, bancos de vivienda y asociaciones de ahorro y préstamo.

El ejercicio práctico básico del Curso consistió en la revisión y perfeccionamiento del texto preparado durante el curso efectuado en Colombia.

III. OBJETIVOS DEL PROYECTO

- Proporcionar a funcionarios vinculados a las instituciones de ahorro y préstamo y a otras entidades de vivienda, bancarias o similares, adiestramiento sobre el Sistema de Seguro de Hipotecas.
- Dar a conocer, de modo eminentemente práctico, como la combinación del sistema de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) con el de Ahorro y Préstamo puede contribuir, por la vinculación más estrecha entre los sectores público y privado, a la promoción y a un autofinanciamiento dinámico de los planes de desarrollo urbano y vivienda.
- Difundir conocimientos sobre los mecanismos que propicien la creación de mercados secundarios de hipotecas, con la consiguiente liberación de recursos de los sectores públicos, nacionales o internacionales.
- Promover la preparación sistemática de materiales didácticos. Esta labor será hecha con base en la experiencia adquirida en este programa y los anteriores.

IV. DESCRIPCION DEL PROYECTO

El proyecto consiste en la celebración de un programa sobre los sistemas de FHA y de Ahorro y Préstamo.

A. Auspiciadores

Además del BID, las siguientes instituciones auspiciarán el programa: . Ministerio de Bienestar Social, Secretaría de Estado de Vivienda, Caja Federal de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, Banco Central y Banco Central Hipotecario de Argentina.

B. Sede y Duración

El Curso se efectuará en Buenos Aires, en las dependencias ofrecidas por la Caja Federal de Ahorro y Préstamo para la Vivienda. Tendrá una duración de tres semanas y se realizará en el primer semestre de 1969.

C. Participantes

Se contempla la asistencia aproximada de 30 participantes. Asistirán funcionarios de alto nivel que desempeñen funciones en organismos nacionales de vivienda, asociaciones de ahorro y préstamo, bancos de fomento y comerciales, bancos hipotecarios e instituciones afines. Se admitirán observadores en algunas de las sesiones. Participarán, además, dos profesores de EIAP (Escuela Interamericana de Administración Pública) que tienen a su cargo cursos en el campo habitacional.

D. Instructores

El Curso estará a cargo de funcionarios especializados del BID, de entidades de Ahorro y Préstamo, de la Federal Housing Administration, de los institutos de Fomento de Hipotecas Aseguradas de


Guatemala, Nicaragua y Santo Domingo, y de otras entidades. En lo posible, se contará con la colaboración técnica de instructores que hayan participado en los cursos celebrados anteriormente.

E. Programa

El temario versará fundamentalmente sobre los siguientes tópicos:

1. El problema de la vivienda en América Latina. Estimación de la preinversión necesaria para los próximos años. Necesidad de empleo de distintas técnicas y métodos. El problema de la vivienda en América y la participación del BID en su solución.
2. El sistema de Ahorro y Préstamo: historia, características fundamentales, recursos y posibilidades, conexión con el régimen FHA, experiencias obtenidas. Balance y perspectivas. Los sistemas de Ahorro y Préstamo en América Latina.
3. Los sistemas de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA): conceptos básicos del sistema de seguro de hipotecas, aspectos legales, técnicos y financieros. Impacto en la industria de la construcción.
4. La presentación actuarial de las operaciones de créditos. Aspectos fiscales y de contabilidad. Alcance de un régimen de Fomento de Hipotecas Aseguradas a nivel nacional y regional. Estudio de un proyecto de ley básica sobre el sistema FHA.
5. La Federal Housing Administration. Breve historia, propósitos y funciones. La experiencia en Estados Unidos y Puerto Rico.
6. Importancia de los sistemas de Ahorro y Préstamo y de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) en el contexto de una política habitacional. La experiencia de América Latina con el FHA. Algunas características de la urbanización en América Latina. Planeamiento y renovación urbanas.

Se pondrá especial atención en los aspectos técnicos, administrativos, legales y financieros de las solicitudes y demás documentos.



Se insistirá en el fortalecimiento institucional de las entidades financieras y demás organismos principales que operan en el sector de la vivienda en América Latina.

V. JUSTIFICACION DEL PROYECTO

Una de las grandes ventajas del FHA, en combinación con Ahorro y Préstamo, es la de que genera el desarrollo de capital propio, sin restar fondos a otros sectores del Estado, o requerir financiamiento internacional.

La experiencia ha demostrado que el FHA contribuye a aliviar la crisis de vivienda, de modo especial en los sectores de ingresos moderados. El consecuente desarrollo de la industria de la construcción propicia, a su vez, el combate al desempleo urbano.

El Acta de Bogotá y la Carta de Punta del Este señalan la urgente necesidad de adoptar medidas y de realizar programas en el campo social con énfasis en el sector de la vivienda. Se considera que, para el logro de las metas establecidas, es imprescindible contar con recursos humanos suficientemente adiestrados y en número adecuado.

Entre los resultados concretos de esos programas de adiestramiento auspiciados por el BID, se pudiera mencionar la decisión del Gobierno de Colombia de establecer en el país los sistemas de Ahorro y Préstamo y FHA. Por otra parte, el BCIE ha solicitado asistencia técnica del BID para mejorar las normas de funcionamiento de su Departamento Financiero de la Vivienda y el establecimiento de un sistema de seguros hipotecarios a nivel regional. Asimismo, el Ministro de Economía de El Salvador, en la clausura de la segunda etapa del curso centroamericano, reafirmó públicamente la necesidad de ~~implantar~~ el FHA en su país.

✓

VI. COSTO Y FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

El costo total del proyecto se estima en US\$33.000. De este total el Banco financiará la suma de US\$17.000, según el siguiente presupuesto:

| | <u>BID</u> | <u>Aporte Local</u> | <u>Totales</u> |
|--|--------------------|-------------------------|-------------------|
| 1. Pasajes | 6.500 | 2.500 | 9.000 |
| 2. Viáticos y honorarios | 4.000 | 3.000 | 7.000 |
| 3. Intérpretes | --- | 1.000 | 1.000 |
| 4. Local e instalaciones | --- | 2.500 | 2.500 |
| 5. Secretaría | --- | 6.000 | 6.000 |
| 6. Material didáctico para el curso | 2.500 | --- | 2.500 |
| 7. Planeamiento y control | 3.000 | --- | 3.000 |
| 8. Imprevistos | 1.000 | 1.000 | 2.000 |
| | <u>US\$ 17.000</u> | <u>US\$16.000</u> | <u>US\$33.000</u> |

VII. FONDO Y PRESUPUESTO AL CUAL SE AFECTARAN LOS RECURSOS

La contribución del Banco a este programa, por la suma de US\$17.000 se hará con recursos del Fondo Fiduciario del Progreso Social y se cargará al Presupuesto de Asistencia Técnica de 1968 (Item I, 2 Adiestramiento)

VIII. DESEMBOLSOS

Se efectuarán conforme a las indicaciones de la unidad del Banco con responsabilidad básica. En lo posible se utilizará moneda local.

IX. INFORMES

La División de Adiestramiento elaborará un informe final de evaluación del programa, basado en su propia experiencia y en el parecer de las instituciones copatrocinadoras, profesores y participantes.

X. CONVENIO

Se celebrará con la institución argentina copatrocinadora que tenga la responsabilidad básica local. Si el Banco lo considera suficiente, se adoptará el intercambio de cartas-convenio.

XI. ELEGIBILIDAD

El Gerente Técnico, en consulta con el Asesor Legal, considera que este Plan de Operaciones es elegible para ser financiado con recursos del Fondo Fiduciario de Progreso Social.

XII. RESPONSABILIDAD EN EL BANCO

Por parte del Banco, la responsabilidad básica estará a cargo de la División de Adiestramiento. La responsabilidad técnica corresponderá a la Sección de Desarrollo Urbano de la Subgerencia de Análisis de Proyectos.

✓