

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
COMISION DE REORGANIZACION DE LA RAMA EJECUTIVA



ESTUDIO DE LAS OPERACIONES
Y SITUACION ECONOMICA DE
CORPORACIONES PUBLICAS SELECCIONADAS

1979

Volumen XIII

Banco y Agencia de Financiamiento
de la Vivienda

BIBLIOTECA
OFICINA DE PRESUPUESTO Y GERENCIA
OFICINA DEL GOBERNADOR

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
COMISION DE REORGANIZACION DE LA RAMA EJECUTIVA



ESTUDIO DE LAS OPERACIONES
Y SITUACION ECONOMICA DE
CORPORACIONES PUBLICAS SELECCIONADAS

1979

Volumen. XIII

Banco y Agencia de Financiamiento
de la Vivienda



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
Comisión de Reorganización de la Rama Ejecutiva

MIEMBROS DE LA COMISION

Lic. Wallace González Oliver
Presidente

Sr. Luis S. Montañez Reyes
Secretario

Sr. Raymond González

Hon. Oreste Ramos

Hon. Manuel Ramos Barroso

Hon. Juan Cancel Ríos

Hon. José Granados Navedo

Hon. Edison Mislá Aldarondo

Hon. Presby Santiago

OFICINA EJECUTIVA

Sr. Manuel Dones Piñero
Director Ejecutivo

MANAGEMENT AID CENTER, INC.

APARTADO 8273, SANTURCE, PUERTO RICO 00910
TELS. 763-1460 763-1560

28 de noviembre de 1979

Lcdo. Wallace González Oliver
Presidente
Comisión de Reorganización
de la Rama Ejecutiva
Oficina del Gobernador
San Juan, Puerto Rico

Estimado Lcdo. González Oliver:

Tenemos el placer de someter nuestro informe sobre el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda el cual es el Volumen XIII del estudio que nos ha encomendado la Comisión de Reorganización de la Rama Ejecutiva bajo el contrato del 22 de noviembre de 1978.

Cordialmente,



Eliezer Curet Cuevas
Presidente

Volumen XIII

BANCO Y AGENCIA DE FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA

CONTENIDO

	<u>Página núm.</u>
Introducción	1
A. Aspectos legales	2
Base legal	3
Política pública	7
Forma de gobierno	10
B. Aspectos de organización	13
Actividades	14
Organización	15
Problemas operacionales	16
Política pública	17
C. Aspectos económicos y financieros	19
Crecimiento	20
Análisis económico de las operaciones	28
Productividad	46
Análisis de la situación financiera	51
D. Evaluación y conclusiones	74
Aspectos económicos, financieros y operacionales	75
Aspectos de organización	82

INTRODUCCION

El estudio del Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda comprende su relación a la organización, funcionamiento y política pública de la rama ejecutiva; un análisis económico de sus operaciones; y la evaluación de su situación financiera.

A los fines de que el lector se familiarice con la naturaleza de esta empresa antes de proceder con el análisis, presentamos a continuación los datos más importantes sobre la misma:

Fecha de organización: 1961

Actividades que desarrollaba en 1978:

- a. Seguro de hipotecas a los préstamos hipotecarios concedidos por la empresa privada para viviendas de interés social.
- b. Subsidio de intereses a los préstamos hipotecarios en venta de viviendas de interés social y subsidio de renta a dichas viviendas cuando en alquiler.
- c. Seguro hipotecario al financiamiento interino de proyectos de vivienda de interés social.

Datos económicos del fondo general en 1978:

Ingresos totales	\$ 5,217,000
Costos totales	7,655,000
Déficit en operaciones	2,437,000

Datos financieros del fondo general a
Junio 30, 1978:

Activos totales	\$ 58,844,000
Préstamos en cartera	43,301,000
Obligaciones totales	51,741,000
Capital y sobrante	7,103,000

A. ASPECTOS LEGALES

BASE LEGAL

Fondo histórico

A fin de promover el desarrollo de los programas de vivienda y renovación urbana, la Asamblea Legislativa dispuso la organización de la estructura responsable de la administración de los mismos y creó la Administración y la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda mediante la Ley núm. 88 del 22 de junio de 1957. Cuatro años más tarde se creó el Banco de la Vivienda como una corporación subsidiaria de la CRUV por la Ley núm. 146 del 30 de junio de 1961.

Se expresa en dicha ley que los propósitos que se perseguían al crear esta agencia eran:

1. Ayudar al gobierno del E.L.A. a desarrollar sus programas de vivienda; y
2. Desarrollar más efectivamente la responsabilidad gubernamental de fomentar el bienestar de sus habitantes y la economía de la isla.

En forma más específica, el Banco de la Vivienda constituiría el brazo financiero de los programas de vivienda, canalizaría la prestación de fondos y proveería para la creación de depósitos que hicieran viable la ejecución de dichos programas.

Al organizarse el Departamento de la Vivienda - Ley núm. 97 del 10 de junio de 1972 - se adscribió el Banco a dicho departamento y se modificaron sus facultades y funciones.

Posteriormente, por la Ley núm. 218 del 23 de julio de 1974, se le cambió el nombre a Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.

Facultades y funciones

Las principales facultades, poderes y funciones de la agencia son las siguientes:

1. Recibir depósitos de fondos del E.L.A. o de Estados Unidos y de cualquiera entidad o instrumentalidad de estos.
2. Prestar dinero con o sin garantía y al tipo de interés que la Agencia determine, por sí misma o en participación con otras instituciones u organizaciones, cuando el propósito sea para construir, adquirir, refinanciar, mejorar, reconstruir, rehabilitar, ampliar o reparar estructuras para uso como vivienda grupo de viviendas, urbanización o combinación de estas por personas y familias de ingresos bajos o moderados. Además, la Agencia está facultada para retener, negociar o en cualquier forma disponer de las hipotecas, pagarés, bonos u otros documentos o valores que evidencien los préstamos otorgados.
3. Prestar dinero a personas o entidades para la adquisición de terrenos, equipo, maquinaria y materiales para usarse en la construcción de proyectos de vivienda para personas y familias de ingresos bajos o moderados.
4. Invertir sus fondos en obligaciones directas garantizadas por Estados Unidos de América, en obligaciones del E.L.A. o garantizadas por este, en obligaciones de cualquier instrumentalidad de dichos gobiernos, o en obligaciones e hipotecas aseguradas o garantizadas bajo las leyes federales de hogares.

5. Obtener dinero a préstamo, con o sin garantía o intereses, y contraer deudas para sus fines corporativos.

6. Invertir, comprar, hacer compromisos de compra, aceptar cesiones de pagarés e hipotecas que evidencien préstamos para fines tales como construir, rehabilitar, comprar, arrendar o refinanciar viviendas para personas o familias de ingresos bajos o moderados.

7. Otorgar préstamos a entidades bajo términos y condiciones que garanticen que los fondos así facilitados se usarán para otorgar nuevos préstamos para viviendas a personas y familias de ingresos bajos o moderados.

8. Contratar para la administración de préstamos hipotecarios para viviendas con instituciones financieras cualificadas o con una agencia o instrumentalidad del E.L.A., condicionado a que dichas viviendas sean para los fines indicados de la Agencia.

9. Establecer, revisar y cobrar primas y cargos en relación con los préstamos concedidos o administrados por la Agencia.

10. Establecer, implantar y gestionar seguros para el saldo de las hipotecas de los prestatarios que se incapaciten o mueran.

11. Emitir bonos por las cantidades de principal que a juicio del Secretario de la Vivienda sean necesarias para proveer fondos para sus propósitos.

12. Promover operaciones de ahorros y préstamos para reunir recursos que permitan otorgar créditos para facilitar los propósitos de la Agencia.

13. Actuar como depositario de depósitos mutuos bajo el plan de ahorro y préstamo y utilizar los fondos así acumulados para la concesión de créditos hipotecarios para los fines de la Agencia.

14. Todas las facultades legales generalmente otorgadas a una corporación, como adquirir propiedades, contratar, arrendar, etc. que no es necesario enumerar en detalle aquí.

POLITICA PUBLICA

La función esencial del Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda es gestionar financiamiento para el desarrollo de viviendas para familias de ingresos bajos o moderados. El banco es un organismo adscrito al Departamento de la Vivienda y le corresponde al Secretario de dicho departamento, quien es miembro del gabinete del Gobernador, integrar y coordinar la política pública respecto a los programas de vivienda y renovación urbana, incluyendo el aspecto de financiamiento que es la jurisdicción del Banco.

La legislación aprobada desde la creación del Banco y del Departamento refleja los cambios relevantes en la política pública.

La Ley núm. 87 del 25 de junio de 1965 autorizó al Banco de la Vivienda a comprometer la buena fe y el crédito del E.L.A. hasta un máximo de diez millones de dólares mediante bonos sin garantía hipotecaria para brindar garantía a las hipotecas aseguradas por el Banco. Este límite máximo ha sido expandido mediante legislación en distintas ocasiones hasta llegar a \$ 75 millones en 1975.

La Ley núm. 215 del 23 de julio de 1974 dio mayor énfasis a la política pública de aumentar el número de viviendas seguras y sanitarias y fomentar la construcción de viviendas al facilitar los programas de vivienda financiados o auspiciados por agencias, corporaciones públicas, municipios o instrumentalidades del E.L.A. Esta ley revisó el límite máximo a la garantía

por el E.L.A. de los bonos emitidos por el Banco y prescribió la creación de un Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas. Este fondo sería mantenido con las primas y cualquier otro ingreso producto del seguro de hipotecas y del mismo se pagarían los compromisos incurridos bajo el Reglamento para Seguro de Garantía de Hipotecas.

La Ley núm. 11 del 5 de diciembre de 1975 proveyó para atender el problema creado por la contracción en el mercado de bonos municipales y las altas tasas de interés al estimular la disponibilidad de fondos privados para inversión en los programas de vivienda para familias de ingresos moderados o bajos.

La Ley núm. 72 del 30 de mayo de 1976 dispuso para el establecimiento de un programa de seguro de financiamientos interinos a través de la creación en el Banco de un fondo de reserva especial y aprobar las garantías e instrumentos necesarios para su implantación. El propósito fue estimular a las instituciones financieras a otorgar préstamos para financiamiento interino de construcción. Se anticipaba que la participación del sector financiero en el desarrollo de viviendas tendría un impacto positivo en la industria de construcción.

La Ley núm. 10 del 5 de julio de 1973 establecía un plan de subsidio estatal al interés del mercado de hipotecas. Se autorizó al Secretario de la Vivienda a incurrir en obligaciones hasta un máximo de \$ 9.2 millones para iniciar el desarrollo del programa de subsidios y a subvencionar los intereses y cánones de arrendamiento de vivienda cuyo precio promedio de venta no excediera de \$ 25,000 por unidad. Esta legislación

obedecía a la política pública de facilitar que familias de ingresos moderados pudieran adquirir o arrendar viviendas de nueva construcción a un costo de interés de hasta 1% anual.

Bajo legislación se amplió la autorización al Secretario para incurrir en obligaciones bajo el programa de subsidio estatal al interés del mercado de hipotecas en una suma adicional de \$ 2.5 millones y se elevó a \$ 28,500 el precio máximo de las unidades de vivienda para cualificar para el subsidio. Estos límites fueron aumentados nuevamente bajo la Ley núm. 6 del 14 de noviembre de 1974 en \$ 12.2 millones adicionales y a \$ 30,000.

FORMA DE GOBIERNO

El Banco de la Vivienda fue creado en 1961 como una corporación pública subsidiaria de la CRUV. Su gobierno interno era responsabilidad de una Junta de Directores compuesta de cinco miembros y presidida por el Director Ejecutivo de la CRUV. Los restantes cuatro miembros eran nombrados por la Junta de Directores de la CRUV con la aprobación del Gobernador. El Presidente del Banco era nombrado por la Junta de Directores y desempeñaba sus funciones bajo las condiciones y términos prescritos por esta.

Bajo la Ley núm. 97 del 10 de junio de 1972 el Banco de la Vivienda pasó a ser un organismo del Departamento de la Vivienda. Continúa funcionando como una corporación pública pero su Junta de Directores fue abolida y sus poderes y facultades transferidos al Secretario de la Vivienda. Dicha ley dispuso, además, que se estableciera un Comité de Finanzas en el Banco de la Vivienda, integrado por el Secretario y cuatro miembros adicionales nombrados por el Gobernador. El Comité actuaría como asesor financiero del Secretario y adoptaría un reglamento de préstamos e inversiones para establecer las normas para estas transacciones en el Banco.

La Ley núm. 218 del 23 de julio de 1974, además de cambiarle el nombre al Banco, dispuso que el Secretario de la Vivienda nombraría el Presidente del Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda y que este desempeñaría sus funciones bajo los términos y condiciones que establezca el Secretario.

El Presidente del Banco y Agencia puede nombrar los funcionarios que él estime necesarios para realizar las funciones de dicha organización. Los funcionarios y empleados de la agencia están exentos de la Ley de Personal del E.L.A.

El Secretario de la Vivienda determinará la política administrativa del Banco y Agencia. Asimismo, se requerirá su aprobación para cualquier préstamo a los oficiales, agentes o empleados del Banco o a una empresa privada en la cual uno o más de los oficiales, agentes o empleados del Banco posean un interés substancial, o en que uno de estos preste la garantía.

La CRUV podrá otorgar préstamos o donativos al Banco y Agencia bajo los términos y condiciones que ambas entidades acuerden. Asimismo, la CRUV podrá traspasar bienes muebles o inmuebles al Banco y Agencia cuando lo considere aconsejable y necesario para que esta pueda cumplir más cabalmente sus funciones.

El Secretario de la Vivienda someterá un informe anual al Gobernador y a la Asamblea Legislativa con las recomendaciones para el programa de financiamiento de viviendas para personas y familias de ingresos bajos o moderados.

La Agencia estará sujeta a examen y supervisión anual por el Secretario de Hacienda y por el Contralor de Puerto Rico. No obstante, está exenta de los términos de la ley de bancos. El Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico actúa como agente fiscal de la Agencia.

El Secretario de Hacienda está autorizado a recibir a través de las colecturías, en concepto de depósitos, los pagos mensuales de los préstamos otorgados por la Agencia.

B. ASPECTOS DE ORGANIZACION

ACTIVIDADES

Las actividades y programas básicos del Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda son en la actualidad los siguientes:

1. Proveer seguro de hipotecas a los préstamos hipotecarios concedidos por la empresa privada para viviendas de interés social. Este programa fue autorizado por la Ley núm. 87 del 25 de junio de 1965.

2. Proveer subsidio de intereses a los préstamos hipotecarios que surjan de la venta de viviendas de interés social y subsidio de cánones de arrendamiento a dichas viviendas cuando en alquiler. El precio máximo de tales unidades para cualificar para este programa es de \$ 30,000. Este programa fue autorizado por la Ley núm. 10 del 5 de julio de 1973.

3. Proveer seguro hipotecario al financiamiento interino de proyectos de vivienda de interés social. Este programa fue autorizado por la Ley núm. 72 del 30 de mayo de 1976 y funciona a través de un fondo de reserva especial.

ORGANIZACION

La estructura organizacional del Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda es pequeña y simple ya que la actividad de esta empresa es homogénea. El principal funcionario ejecutivo es el Presidente, hay varias unidades accesorias que le responden directamente a él, y el resto de la organización está dividido en dos áreas: financiamiento y administración. Las unidades existentes son:

Oficina del Presidente

Auditoría

Personal y Relaciones Industriales

Area de financiamiento

Evaluación e inspección de proyectos

Area de administración

Finanzas

Servicios administrativos

Producción de préstamos

Bienes raíces

Servicios legales

Hay en la actualidad un total de 87 empleados. El personal no-gerencial está unionado.

PROBLEMAS OPERACIONALES

Los problemas básicos relativos a la operación y funcionamiento de la agencia son:

1. No hay una actitud favorable en el sector financiero privado hacia el financiamiento hipotecario para viviendas de interés social.

2. Se ha experimentado una tasa de morosidad muy elevada en los préstamos hipotecarios concedidos por el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda. A pesar de que se transfirió la función de cobros a la empresa privada, no se ha remediado efectivamente la situación. Se está proyectando transferirla a otra empresa.

3. Hay un conflicto en la posición del Secretario de la Vivienda como director del departamento que promueve el desarrollo de los programas de vivienda de interés social y como Junta de Directores del Banco donde los financiamientos a proyectos deben evaluarse en términos de su viabilidad económica y su habilidad de pago.

POLITICA PUBLICA

La política pública con respecto a las funciones del Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda, según la hemos descrito en el análisis de los aspectos legales, ha estado clara y ha sido favorable al desarrollo de los programas de vivienda de interés social. Hay un solo aspecto en el cual podría crearse alguna confusión y este ha sido la creación de una Corporación de Financiamiento de Viviendas como subsidiaria del Banco Gubernamental de Fomento. Luego de la legislación en que se creó el Departamento de la Vivienda para integrar en el mismo todos los programas relacionados con la política pública sobre viviendas, podría formularse la pregunta: ¿por qué no se creó la nueva corporación como parte del Departamento de la Vivienda?

Cuando se estableció la necesidad de crear un vehículo para financiar los proyectos de vivienda desarrollados bajo el Título 8, vehículo que debía servir meramente como un intermediario financiero, se encontró que la CRUV no podía desempeñar esta función, prestándole a proyectos privados, y que estos continuaran siendo privados. El Banco de la Vivienda tampoco podía desempeñar esta función porque había que recurrir al mercado privado de capital y, por su condición financiera y limitaciones en la producción de información, su acceso al mismo era muy difícil.

Como el Banco de Fomento ya tenía este acceso abierto y está facultado para crear subsidiarias, se podía crear el

organismo necesario rápidamente sin que tuviera problemas iniciales en obtener los recursos de capital a préstamo. En otras palabras, en el Departamento de la Vivienda no era factible usar uno de sus organismos ni crear uno nuevo que tuviera aceptación en el mercado de dinero.

Eventualmente, cuando se hayan superado las limitaciones en el Departamento de la Vivienda que dieron margen a la decisión inicial, se podría considerar la integración de la corporación a dicho Departamento. Finalmente, la estabilidad a largo plazo del programa es dudosa porque fue creado solamente para los fines de la Sección 8. La continuidad de este programa federal es incierta y actualmente está bajo examen congressional.

C. ASPECTOS ECONOMICOS Y FINANCIEROS

CRECIMIENTO

Las actividades del Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico muestran un gran crecimiento durante las últimas dos décadas.

Los activos del Banco de la Vivienda ascendieron en 1962-63 a \$ 2.3 millones aumentando hasta \$ 17.6 millones en 1969-70, o sea, un ritmo anual de crecimiento de 33%. De 1969-70 a 1977-78 aumentaron a un ritmo menor (16.5% anual), ascendiendo en 1977-78 a \$ 58.8 millones. Este análisis corresponde a los activos del Banco de la Vivienda (Fondo General). Para ver el aumento total de los activos del Banco, sin embargo, hay que tomar en consideración otros fondos que están bajo su control.

En 1965, la Ley núm. 87 del 25 de junio de 1965, según enmendada, creó el Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas (Mortgage Insurance Fund). Este fondo se creó para asegurar las hipotecas en poder del Banco de la Vivienda y las hipotecas servidas por éste, excepto aquellas de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda. El fondo se nutre de asignaciones legislativas, primas que se le cargan a los deudores hipotecarios y el ingreso que se deriva de los fondos invertidos.

La Ley núm. 10 del 5 de julio de 1973 creó un fondo de agencia para el cual el Banco sirve como agente fiscal. La ley provee, para el pago de un subsidio de los intereses mensuales hasta el 1% anual a hipotecas que cualifiquen. El fondo recibe asignaciones legislativas para este propósito y los

desembolsos se hacen a base de las facturas mensuales que se reciben de las instituciones financieras que poseen las hipotecas.

Los activos del Fondo de Reserva de Préstamos Interinos también son controlados por el Banco, el cual fue creado en 1977 por autoridad de la Ley núm. 72 del 30 de mayo de 1976. Este fondo le garantiza a las instituciones financieras el pago del principal e intereses de préstamos de construcción hechos por urbanizadores de viviendas para familias de ingresos bajos y moderados. El fondo recibe ingresos por concepto de primas de los seguros de hipoteca, cuotas de inspección y evaluación, intereses de inversión y asignaciones legislativas cuando sean necesarias.

El Fondo de Rentas se estableció en 1977 bajo el Título 8 de la Ley de Viviendas de Estados Unidos de 1937. En este fondo se contabilizan las operaciones de los edificios adquiridos y que se le alquilan a personas de ingresos moderados.

La Tabla núm. 3 muestra todos los activos controlados por el Banco, los cuales ascendían a \$ 19.9 millones en 1969-70 y aumentaron a un ritmo anual de 24% hasta 1977-78, fecha en que ascendían a \$ 113.6 millones.

Otro indicador del crecimiento financiero del Banco de la Vivienda es el valor de los préstamos en cartera. En los últimos 8 años este valor se ha multiplicado por 4.6 veces aumentando de \$ 9.4 millones en 1969-70 a \$ 43.3 millones en 1977-78.

Los ingresos totales del Banco también aumentaron rápidamente hasta 1975-76. En ese año estos ascendieron a \$ 7.4

millones en comparación con \$ 1.5 millones en 1969-70. Sin embargo, durante los años 1976-77 y 1977-78 el ingreso ha declinado debido a que la orientación del Banco ahora ha variado como se desprende de los párrafos anteriores. Además de las funciones de banco hipotecario, se dedica ahora a administrar y alquilar propiedades, garantizar préstamos hipotecarios, el pago de subsidio de intereses y otras funciones.

El cambio en orientación ha causado que los intereses en préstamos hipotecarios y las comisiones y otros cargos en la otorgación de préstamos se hayan reducido considerablemente en los últimos 2 años. Como cuestión de hecho, los primeros se redujeron de \$ 3.6 millones en 1975-76 a \$ 3.0 millones en 1977-78 y los segundos de \$ 1.4 millones a \$ 0.1 millones durante el mismo período. Esto ha resultado en que los ingresos del Banco de la Vivienda (Fondo General) se han reducido entre 1975-76 y 1977-78 de \$ 7.4 millones a \$ 5.2 millones.

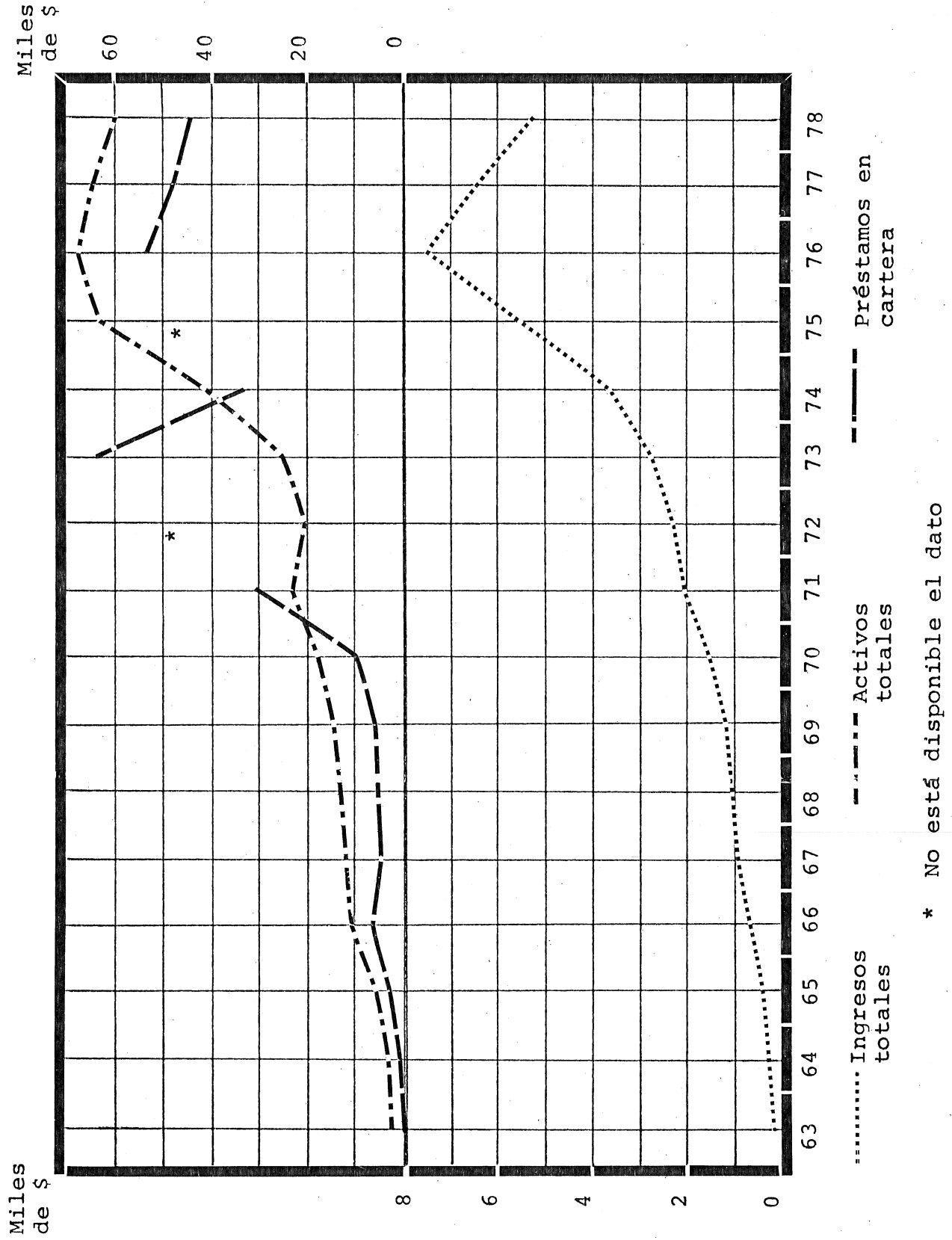
Las medidas de crecimiento del Banco de la Vivienda que hemos seleccionado han sido de tipo financiero y están expresadas a precios corrientes por lo que en el análisis anterior se sobreestima el crecimiento de la Agencia al reflejar el impacto de la inflación en el nivel de precios.

Tabla núm. 1

ACTIVOS TOTALES, INGRESOS TOTALES
Y PRESTAMOS EN CARTERA, FONDO GENERAL
AÑOS FISCALES 1963 A 1978
(EN MILES DE DOLARES)

Año	Activos Totales	Ingresos Totales	Préstamos en Cartera
1962-63	2,275	240	638
1963-64	3,329	364	1,031
1964-65	5,822	453	3,245
1965-66	10,475	717	7,876
1966-67	11,674	940	4,256
1967-68	12,786	1,014	4,853
1968-69	14,322	1,191	5,646
1969-70	17,617	1,498	9,394
1970-71	22,972	2,146	30,248
1971-72	20,048	2,253	N.D.
1972-73	24,906	2,816	63,046
1973-74	41,299	3,595	33,000
1974-75	63,175	5,576	N.D.
1975-76	67,688	7,428	53,252
1976-77	64,415	6,525	47,706
1977-78	58,844	5,217	43,301

Gráfica núm. 1
INDICADORES DE CRECIMIENTO DE LA AGENCIA
AÑOS FISCALES 1962-63 A 1977-78



* No está disponible el dato

Tabla núm. 2

INDICE DE ACTIVOS TOTALES, INGRESOS TOTALES
Y PRESTAMOS EN CARTERA, FONDO GENERAL.
AÑOS FISCALES 1963 A 1978
(EN POR CIENTOS)
(1970=100)

Año	Activos Totales	Ingresos Totales	Préstamos en cartera
1962-63	12.9	16.0	6.8
1963-64	18.9	24.3	17.4
1964-65	33.0	30.2	34.5
1965-66	59.5	47.9	83.8
1966-67	66.3	62.8	45.3
1967-68	72.6	67.7	51.7
1968-69	81.3	79.5	60.1
1969-70	100.0	100.0	100.0
1970-71	130.4	143.3	322.0
1971-72	113.8	150.4	N.D.
1972-73	141.4	188.0	671.1
1973-74	234.4	240.0	351.3
1974-75	358.6	372.2	N.D.
1975-76	384.2	495.9	566.9
1976-77	365.6	435.6	507.8
1977-78	334.0	348.3	460.9

Tabla núm. 3

ACTIVOS TOTALES
(TODOS LOS FONDOS) ^{1/}

Años fiscales	Activos ^{1/} (miles de dólares)	Índice 1970=100 (Por cientos)
1963	2,275	11.4
1964	3,329	16.7
1965	5,822	29.3
1966	10,524	52.9
1967	11,789	59.3
1968	14,057	70.7
1969	15,894	79.9
1970	19,886	100.0
1971	25,540	128.4
1972	22,950	115.4
1973	28,503	143.3
1974	46,164	232.1
1975	69,882	351.4
1976	91,918	462.2
1977	111,763	562.0
1978	113,634	571.4

^{1/} Los activos incluyen las cuentas a cobrar a otros fondos del Banco de la Vivienda. Estos ascendían a \$ 1,263,000; \$ 1,295,000; \$ 1,770,000; \$ 1,074,000 y \$ 2,088,000 de 1974 a 1978 respectivamente.

Tabla núm. 4

FONDO DE RESERVA DE HIPOTECAS ASEGURADAS
ACTIVOS Y CAPITAL
AÑOS FISCALES 1965 A 1978

Año	Activos (Miles de dólares)	Capital	Indice 1970=100 (Por ciento)
1965	0	0	-
1966	49	49	2.2
1967	115	115	5.1
1968	1,271	1,271	56.0
1969	1,572	1,572	69.3
1970	2,269	2,269	100.0
1971	2,568	2,568	113.1
1972	2,902	2,902	127.9
1973	3,597	3,597	158.5
1974	4,865	4,865	214.4
1975	6,555	6,555	288.9
1976	8,070	8,070	355.7
1977	10,118	10,118	445.9
1978	12,301	12,301	542.1

NOTA:

La Ley núm. 87 del 25 de junio de 1975, según enmendada, creó el "Mortgage Insurance Fund" para asegurar las hipotecas en poder del Banco de la Vivienda y de las hipotecas servidas excepto aquellas servidas para la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda. El fondo se nutre de asignaciones legislativas, primas que se le cargan a los deudores hipotecarios y el ingreso que se deriva de los fondos invertidos.

ANALISIS ECONOMICO DE LAS OPERACIONES

Fuentes de ingresos

Los ingresos del Banco de la Vivienda (Fondo General) provienen de intereses en préstamos hipotecarios, en inversiones y en certificados de ahorro; ingresos por concepto de comisiones y otros cargos en otorgación de préstamos; y cargos por administración de hipotecas.

En 1973-74 los ingresos ascendían a \$ 3.6 millones de los cuales el 50.5% provenían de intereses de préstamos hipotecarios, el 6.0% de intereses en inversiones, el 23.3% de comisiones y otros cargos en otorgación de préstamos, y el 20.2% de cargos por administración de hipotecas.

En 1974-75 todas las fuentes de ingreso crecieron, en comparación con el año anterior, en 55.1%. Entre 1974-75 y 1975-76 el incremento fue de 33.8%. La reducción en la tasa de aumento de los ingresos se debe a que las comisiones y otros cargos en la otorgación de préstamos se redujeron de \$ 1.5 millones a \$ 1.4 millones.

En 1976-77 los ingresos totales del Banco de la Vivienda (Fondo General) se redujeron a \$ 6.5 millones en comparación con \$ 7.5 millones en el año precedente. Los intereses de certificados de ahorro aumentaron de \$ 224,000 a \$ 226,000; los cargos por la administración de hipotecas aumentaron de \$ 1.3 millones a \$ 1.6 millones; y las comisiones y otros cargos en la otorgación de préstamos aumentaron de \$ 1,392,000

a \$ 1,394,000. Por otro lado, los intereses sobre préstamos hipotecarios e inversiones se redujeron en \$ 1,304,000, una cifra mucho mayor que el total de los aumentos en las otras partidas.

Los ingresos totales del fondo general se redujeron en \$ 1.3 millones en 1977-78, esto es, de \$ 6.5 millones a \$ 5.2 millones. La reducción ocurrió en las comisiones, los intereses sobre préstamos hipotecarios y los intereses sobre certificados de ahorro. Los cargos por administración de hipotecas y los intereses sobre inversiones aumentaron levemente.

En resumen, los ingresos totales del fondo general aumentaron de \$ 3.6 millones en 1973-74 a \$ 7.5 millones en 1975-76 y se han reducido desde entonces a \$ 5.2 millones en 1977-78.

Además del fondo general, el Banco es responsable por la administración de los fondos especiales que ya hemos mencionado, cuyos ingresos aparecen incluidos en la Tabla núm. 8. El ingreso bruto del Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas aumentó de \$ 568,000 en 1974 a \$ 1,479,000 en 1977. Todavía no estaba disponible el dato para 1978. El Fondo de Reserva de Préstamos Interinos tuvo un ingreso de \$ 557,000 en 1977 y todavía no estaba disponible el informe para 1978. El Fondo de Renta de Propiedades tuvo un ingreso bruto de \$ 1,643,000 en 1977 y de \$ 3,225,000 en 1978.

Tabla núm. 5

FUENTES DE INGRESO DE OPERACION, FONDO GENERAL
 AÑOS FISCALES 1974 A 1978
 (EN MILES DE DOLARES)

	1973-74	1974-75	1975-76	1976-77	1977-78
Intereses					
Préstamos hipotecarios	1,816	2,667	3,639	3,224	3,049
Inversiones	215	218	935	46	247
Certificados de ahorro	-	-	224	226	-
Total intereses	2,031	2,885	4,798	3,496	3,296
Comisiones y otros cargos en otorgación de préstamos	839	1,476	1,392	1,394	10
Cargos por administración de hipotecas y otros	726	1,215	1,269	1,635	1,911
Ingresos totales	3,595	5,576	7,458	6,525	5,217

Tabla núm. 6

FUENTES DE INGRESO EN PROPORCION AL TOTAL DE INGRESOS, FONDO GENERAL
AÑOS FISCALES 1974 A 1978
(EN POR CIENTOS)

	1973-74	1974-75	1975-76	1976-77	1977-78
Intereses:					
Préstamos hipotecarios	50.5	47.8	48.8	49.4	58.4
Inversiones	6.0	3.9	12.5	0.7	4.7
Certificados de ahorro	-	-	3.0	3.5	-
Total intereses	56.5	51.7	64.3	53.6	63.1
Comisiones y otros cargos en otorgación de préstamos	23.3	26.5	18.7	21.4	0.2
Cargos por administración de hipotecas y otros	20.2	21.8	17.0	25.0	36.7
Ingresos totales	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Tabla núm. 7

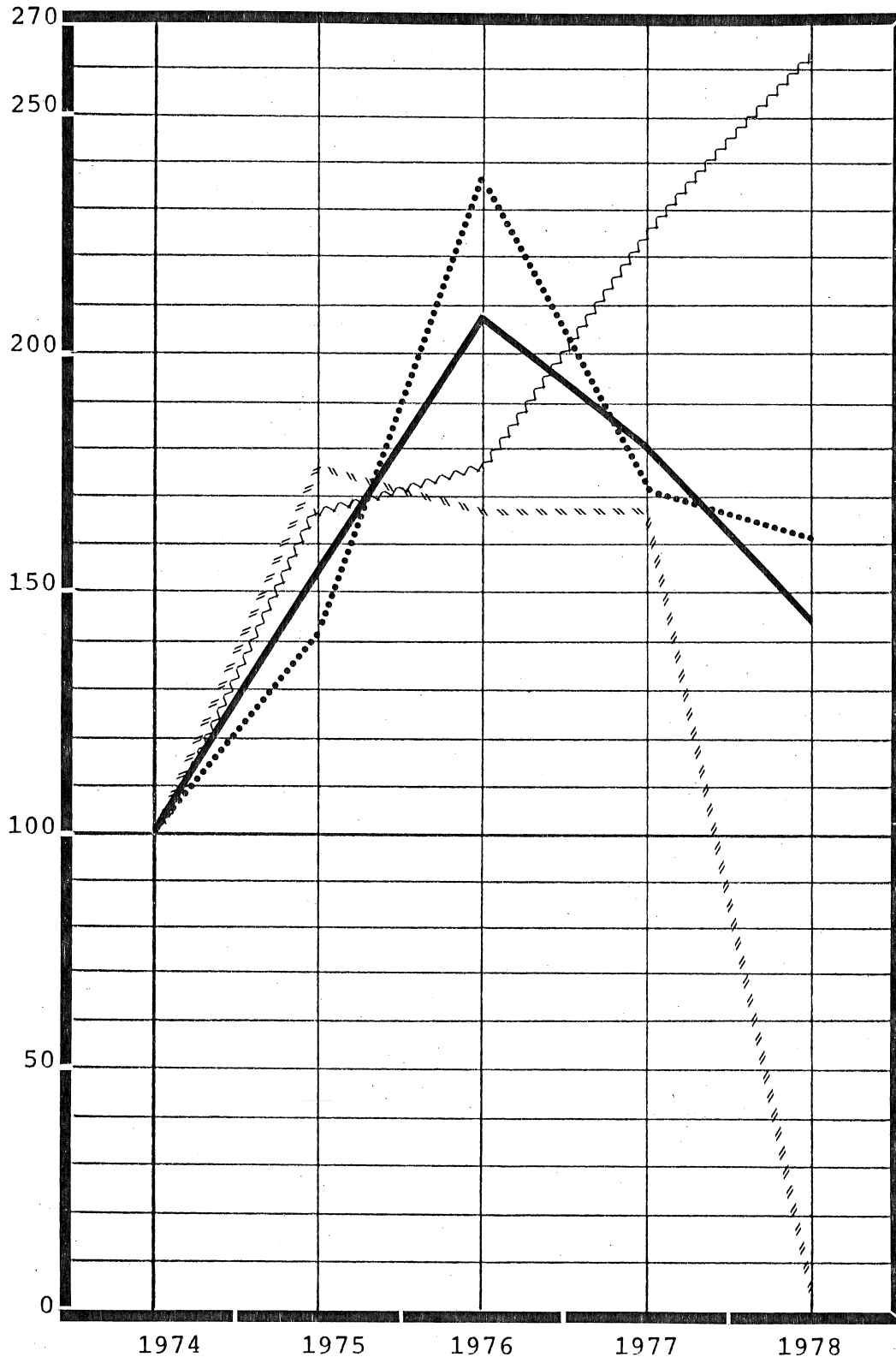
INDICE DE LAS FUENTES DE INGRESO, FONDO GENERAL
AÑOS FISCALES 1974 A 1978
(1974=100)

	1973-74	1974-75	1975-76	1976-77	1977-78
Intereses					
Préstamos hipotecarios	100.0	146.8	200.4	177.5	167.9
Inversiones	100.0	101.4	434.9	21.4	114.9
Certificados de ahorro	<u>N.A.</u>	<u>N.A.</u>	<u>N.A.</u>	<u>N.A.</u>	<u>N.A.</u>
Total intereses	100.0	142.0	236.2	172.1	62.5
Comisiones y otros cargos en otorgación de préstamos	100.0	175.9	165.9	166.2	1.1
Cargos por administración de hipotecas y otros	<u>100.0</u>	<u>167.4</u>	<u>174.8</u>	<u>225.2</u>	<u>263.2</u>
Ingresos totales	100.0	155.1	207.5	181.5	145.1

Gráfica núm. 2

INDICE DE LAS FUENTES DE INGRESO
FONDO GENERAL
(1974=100)

Indice



..... Intereses ~~~~~ Cargos por administración
- - - - - Comisiones ————— Ingreso total

Tabla núm. 8

INGRESOS DE FONDOS ADMINISTRADOS POR EL BANCO ^{1/}
 AÑOS FISCALES 1974 A 1978
 (EN MILES DE DOLARES)

	1973-74	1974-75	1975-76	1976-77	1977-78
Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas ^{2/}					
"Mortgage Finance Fund"	<u>568</u>	<u>991</u>	<u>881</u>	<u>1,479</u>	<u>N.D.</u>
Primas devengadas	301	490	406	928	
Intereses	267	501	475	551	
Fondo de Renta de Propiedades	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>1,643</u>	<u>3,225</u>
Renta				1,630	3,206
Otros				13	19
Fondo de Reserva de Préstamos Interinos	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>557</u>	<u>N.D.</u>
Total	568	991	881	3,679	N.D.

^{1/} Excluye Fondo General y el Fondo de Subsidio Ley núm. 10.

^{2/} Excluye asignaciones legislativas de \$ 700,000 por año.

Costos de operación del fondo general

En 1973-74 los costos brutos de operación del Banco de la Vivienda (Fondo General) ascendieron a \$ 3,279,000. Los gastos más importantes en ese año fueron los salarios y los intereses pagados. Los salarios equivalían a casi la mitad de los costos totales (48.8%) y los intereses cerca de la cuarta parte (24.7%). Le siguieron en orden de importancia los beneficios marginales 8.3% del total, otros gastos 7.7%, renta 4.5%, viajes y representación 1.9%, y el teléfono y telégrafo 1.6%. Todos los otros gastos juntos representaron sólo el 3.5% del total de gastos.

En 1977-78 los intereses pagados ascendieron a \$ 3.3 millones y representaban el 43.6% del total de gastos. Por otro lado, los salarios ascendieron a \$ 2.8 millones reduciéndose su importancia relativa respecto al total de gastos de \$ 47.8% en 1973-74 a 36.8% en 1977-78.

Los beneficios marginales aumentaron de \$ 271,000 en 1973-74 a \$ 532,000 en 1977-78; sin embargo, su importancia relativa se redujo de 8.3% a 7.0%. El resto de los costos, en conjunto, aumentaron de \$ 629,000 a \$ 967,000 durante ese período pero en términos relativos se redujeron de 19.2% a 12.6%.

El total de gastos del fondo general ascendió a \$ 7.7 millones en 1977-78, lo que representaba un aumento de 134% sobre el 1973-74.

Tabla núm. 9

DESGLOSE DE LOS GASTOS, FONDO GENERAL
AÑOS FISCALES 1974 A 1978
(EN MILES DE DOLARES)

	1973-74	1974-75	1975-76	1976-77	1977-78
Generales y administrativos					
Salarios	1,568	1,799	2,202	2,553	2,816
Beneficios marginales	271	323	441	507	532
Renta	149	171	202	243	300
Teléfono y telégrafo	52	79	70	53	76
Viajes y representación	61	84	82	71	41
Servicios profesionales	41	63	60	76	259
Publicidad y promoción	36	28	32	6	33
Mantenimiento	37	38	39	35	8
Provisión para pérdidas en préstamos	-	-	196	864	-
Otros	<u>253</u>	<u>149</u>	<u>186</u>	<u>182</u>	<u>355</u>
Total gastos generales	2,468	2,704	3,510	4,590	4,420
Intereses	811	2,459	3,360	3,154	3,340
Pérdida en la venta de préstamos hipotecarios	-	179	142	18	46
Ajuste de años anteriores	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(151)</u>
Total de Gastos	3,279	5,342	7,012	7,762	7,655

Tabla núm. 10

DESGLOSE DE LOS GASTOS EN PROPORCION AL TOTAL, FONDO GENERAL
AÑOS FISCALES 1974 A 1978
(EN POR CIENTOS)

	1973-74	1974-75	1975-76	1976-77	1977-78
Gastos generales y administrativos:					
Salarios	47.8	33.7	31.4	32.9	36.8
Beneficios marginales	8.3	6.0	6.3	6.5	7.0
Renta	4.5	3.2	2.9	3.1	3.9
Teléfono y telégrafo	1.6	1.5	1.0	0.7	1.0
Viajes y representación	1.9	1.6	1.2	0.9	0.5
Servicios profesionales	1.3	1.2	0.8	1.0	3.4
Publicidad y promoción	1.1	0.5	0.5	0.1	0.4
Mantenimiento	1.1	0.7	0.6	0.5	0.1
Provisión para pérdidas en préstamos	-	-	2.8	11.1	-
Otros	<u>7.7</u>	<u>2.8</u>	<u>2.6</u>	<u>2.4</u>	<u>4.6</u>
Total gastos generales	75.3	51.2	50.1	59.2	57.8
Intereses	24.7	45.5	47.9	40.6	43.6
Pérdida en la venta de préstamos hipotecarios	-	3.3	2.0	0.2	0.6
Ajuste años anteriores	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.0)</u>
Total de Gastos	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

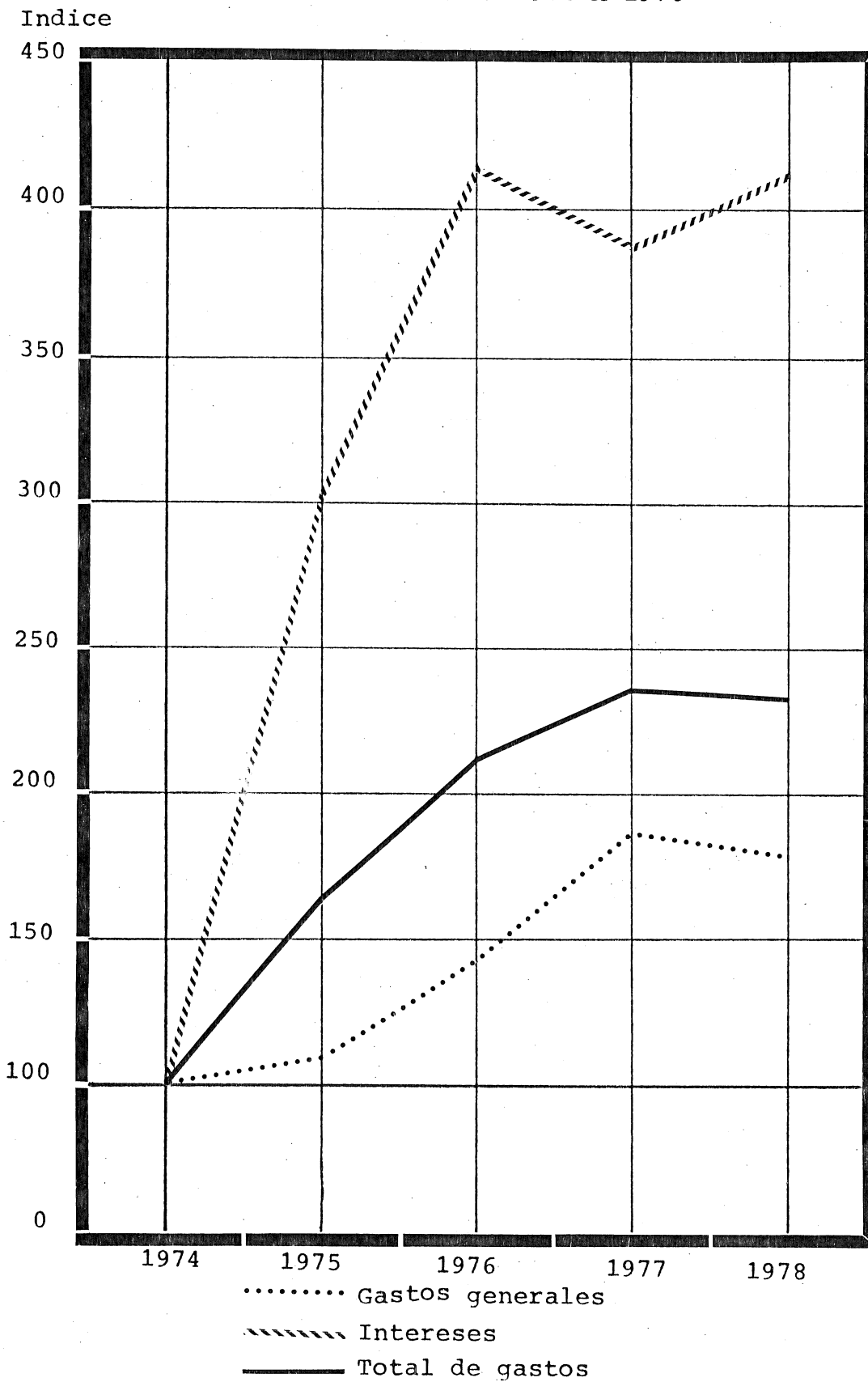
Tabla núm. 11

INDICE DE LOS GASTOS, FONDO GENERAL
AÑOS FISCALES 1974 A 1978
(1974=100)

	1973-74	1974-75	1975-76	1976-77	1977-78
Generales y administrativos					
Salarios	100.0	114.7	140.4	162.8	179.6
Beneficios marginales	100.0	119.2	162.7	187.1	196.3
Renta	100.0	114.8	135.6	163.1	201.3
Teléfono y telégrafo	100.0	151.9	134.6	101.9	146.2
Viajes y representación	100.0	137.7	134.4	116.4	67.2
Servicios profesionales	100.0	153.7	146.3	185.4	631.7
Publicidad y promoción	100.0	77.7	88.9	16.7	91.7
Mantenimiento	100.0	102.7	105.4	94.6	21.6
Provisión para pérdida en préstamos	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Otros	<u>100.0</u>	<u>58.9</u>	<u>73.5</u>	<u>71.9</u>	<u>140.3</u>
Total gastos generales	100.0	109.6	142.2	186.0	179.1
Intereses	100.0	303.2	414.3	388.9	411.8
Pérdida en la venta de préstamos hipotecarios	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Ajuste de años anteriores	<u>N.A.</u>	<u>N.A.</u>	<u>N.A.</u>	<u>N.A.</u>	<u>N.A.</u>
Total de gastos	100.0	162.9	213.8	236.7	233.5

Gráfica núm. 3

INDICE DE GASTOS DE OPERACION
AÑOS FISCALES 1974 A 1978



Resultado de operaciones del fondo general

El total de ingresos del Banco de la Vivienda (Fondo General) ascendió en 1973-74 a \$ 3.6 millones, el total de los gastos a \$ 3.3 millones y el ingreso neto a \$ 316,000. En 1974-75 los ingresos aumentaron a \$ 5.6 millones y los gastos a \$ 5.3 millones, reduciéndose el ingreso neto a \$ 233,000. En 1975-76 el ingreso neto aumentó levemente a \$ 446,000.

De 1975-76 en adelante el resultado de operaciones ha empeorado. En 1976-77 el ingreso bruto se redujo a \$ 6.5 millones en comparación con \$ 7.5 millones en el año precedente; sin embargo, los gastos aumentaron de \$ 7.0 millones en 1975-76 a \$ 7.8 millones en 1976-77, por lo que el Banco de la Vivienda tuvo una pérdida neta de \$ 1,237,000.

En 1977-78 la pérdida aumentó a \$ 2.4 millones debido a que los ingresos del Banco continuaron reduciéndose, esta vez a \$ 5.2 millones, en comparación con \$ 6.5 millones en el año anterior, y los gastos se redujeron en sólo \$ 107,000.

Hemos limitado nuestro análisis del resultado de operaciones al fondo general, sin incluir los fondos especiales, por las siguientes razones:

1. Los fondos especiales representan entidades separadas, restringidos a unos fines específicos, cuyas operaciones no se pueden consolidar con las del fondo general y cuyo resultado no está disponible para disponer del mismo en el fondo general.
2. No se prepara un estado de ingresos y gastos para los fondos especiales porque esa no es la naturaleza de su operación.

El informe que describe sus operaciones es uno de movimiento del fondo, equivalente al de una cuenta bancaria, en el cual el punto de partida es el balance al principio, se le suman los depósitos, se le restan los desembolsos y se obtiene el balance al final del período. La única excepción es el Fondo de Renta de Propiedades.

3. El Fondo de Renta de Propiedades tuvo el siguiente resultado de operaciones en los dos años en que ha estado activo:

	<u>1976-77</u>	<u>1977-78</u>
Ingreso bruto	\$ 1,643,531	\$ 3,224,550
Costos totales	<u>1,644,127</u>	<u>4,450,954</u>
Pérdida neta	\$ 596	\$ 1,226,404

Es evidente que si consolidamos el resultado de operaciones de este fondo con el del fondo general, el análisis reflejaría una situación financiera más apretada.

Tabla núm. 12

FONDO GENERAL
 ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS
 AÑOS FISCALES 1974 A 1978
 (EN MILES DE DOLARES)

	1973-74	1974-75	1975-76	1976-77	1977-78
Ingresos	<u>3,595</u>	<u>5,576</u>	<u>7,458</u>	<u>6,525</u>	<u>5,217</u>
Intereses	2,030	2,885	4,798	3,496	3,296
Otros	1,565	2,691	2,660	3,029	1,921
Gastos	<u>3,279</u>	<u>5,342</u>	<u>7,012</u>	<u>7,762</u>	<u>7,655</u>
Generales y administrativos:	2,468	2,704	3,510	4,590	4,420
Intereses	811	2,459	3,360	3,154	3,340
Otros	-	<u>179</u>	<u>142</u>	<u>18</u>	<u>(105)</u>
Ingreso neto	315	233	446	(1,237)	(2,437)

Gráfica núm. 4
FONDO GENERAL
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS
AÑOS FISCALES 1974 A 1978

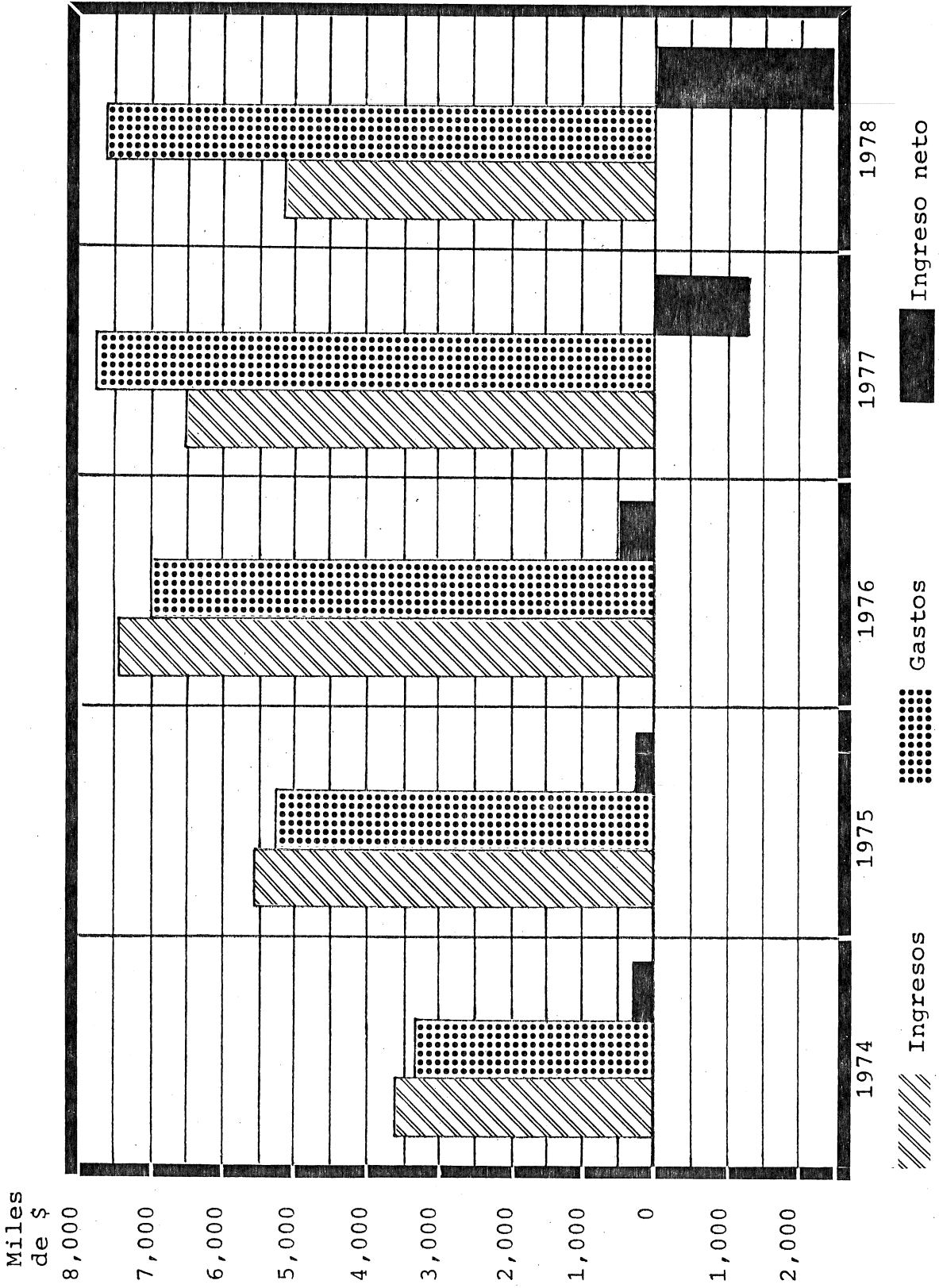


Tabla núm. 13

FONDO GENERAL
 INDICE DEL ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS
 AÑOS FISCALES 1974 A 1978
 (1974=100)

	1973-74	1974-75	1975-76	1976-77	1977-78
Ingresos	<u>100.0</u>	<u>151.1</u>	<u>207.5</u>	<u>181.5</u>	<u>145.1</u>
Intereses	100.0	142.1	236.4	172.2	162.3
Otros	100.0	171.9	170.0	193.5	122.7
Gastos	<u>100.0</u>	<u>162.9</u>	<u>213.8</u>	<u>236.7</u>	<u>233.5</u>
Generales y administrativos	100.0	109.6	142.2	186.0	179.1
Intereses	100.0	303.2	414.3	388.9	411.8
Otros	<u>N.A.</u>	<u>N.A.</u>	<u>N.A.</u>	<u>N.A.</u>	<u>N.A.</u>
Ingreso neto	100.0	73.9	141.5	(392.7) ^{1/}	(773.7)

^{1/} Esto indica que la ganancia se redujo en 492.7%.

Tabla núm. 14

FONDO GENERAL
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS
AÑOS FISCALES 1974 A 1978
(En por cientos)

	1973-74	1974-75	1975-76	1976-77	1977-78
Ingresos	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>
Intereses	56.5	51.7	64.3	53.6	63.2
Otros	43.5	48.3	35.7	46.4	36.8
Gastos	<u>91.2</u>	<u>95.8</u>	<u>94.0</u>	<u>118.9</u>	<u>146.7</u>
Generales y administrativos:	68.7	48.5	47.1	70.3	84.7
Intereses	22.5	44.1	45.0	48.3	64.0
Otros	-	<u>3.2</u>	<u>1.9</u>	<u>0.3</u>	<u>(2.0)</u>
Ingreso neto	8.8	4.2	6.0	(19.0)	(46.7)

PRODUCTIVIDAD

La proporción del ingreso neto al ingreso bruto es una de las proporciones que se utilizan para medir la productividad de una empresa. Esta proporción fue muy baja en los años 1973-74 a 1975-76 (8.8%, 4.2% y 6.0% respectivamente) y negativa en los dos años siguientes (-19.0% y -46.7%).

La proporción del ingreso neto a los activos totales, que es la que mide la productividad de los activos, también fue muy baja en los tres primeros años del período estudiado y negativa en los últimos dos.

La proporción del ingreso neto a la inversión de capital, que es el equivalente al rendimiento sobre la equidad de los accionistas (stockholders equity) en una empresa privada, tuvo un comportamiento similar a las otras e indica el deterioro de la productividad del capital en el Banco de la Vivienda durante estos últimos 5 años.

Para medir la productividad del trabajo, hemos utilizado los promedios del ingreso bruto por empleado, el número de préstamos otorgados por empleado y el valor de préstamos hipotecarios por empleado.

El ingreso bruto por empleado aumentó de \$ 14,917 a \$ 26,447 entre 1974 y 1976. En 1977 y 1978 se redujo a \$ 24,623 y \$ 22,584 respectivamente.

El número de préstamos por empleado se redujo sustancialmente durante los últimos 5 años: de 7.51 préstamos por empleado en 1974 a 0.20 préstamos por empleado en 1978. El valor de los préstamos por empleado varió en forma similar reduciéndose de \$ 81,822 a \$ 1,723 entre 1974 y 1978.

Tabla núm. 15

PROPORCIONES FINANCIERAS A BASE DEL INGRESO NETO
AÑOS FISCALES 1974 A 1978

	1973-74	1974-75	1975-76	1976-77	1977-78
DATOS FINANCIEROS					
(En miles de dólares)					
Ingreso neto	316	233	446	(1,237)	(2,437)
Ingreso bruto	3,595	5,576	7,458	6,525	5,217
Activos totales ^{1/}	33,103	52,237	65,432	66,052	61,630
Inversión de capital ^{2/}	9,931	10,206	10,546	10,151	8,318
PROPORCIONES FINANCIERAS					
(En por cientos)					
Ingreso neto a:					
Ingreso bruto	8.8	4.2	6.0	(19.0)	(46.7)
Activos totales	1.0	0.4	0.7	(1.9)	(4.0)
Inversión de capital	3.2	2.3	4.2	(12.2)	(29.3)

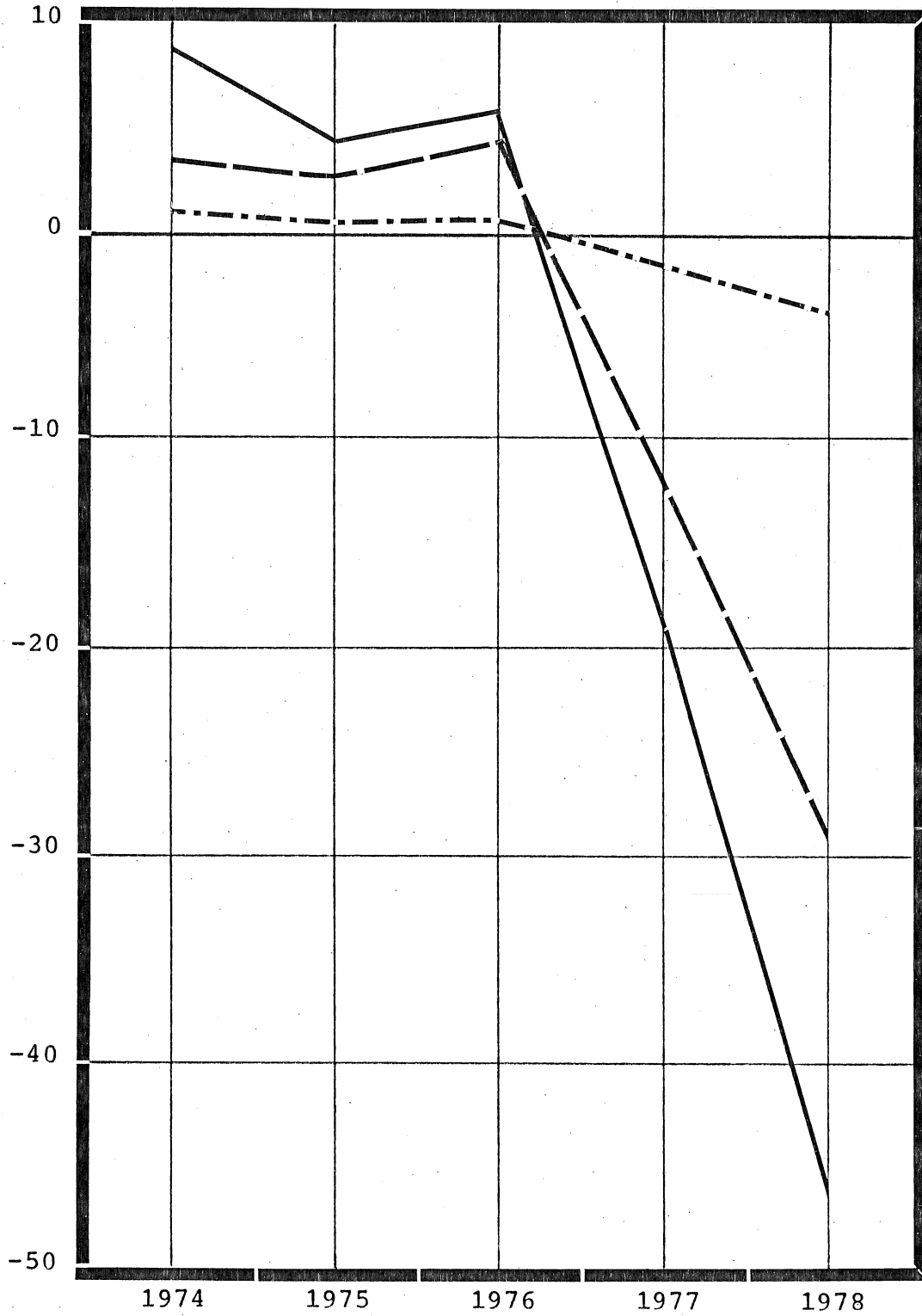
^{1/} La mitad de la suma de los activos totales a principio y a final de cada período.

^{2/} La mitad de la suma de la inversión de capital a principio y a final de cada período.

Gráfica núm. 5

PROPORCIONES FINANCIERAS A BASE DEL INGRESO NETO
AÑOS FISCALES 1974 A 1978

Por ciento



- Ingreso bruto
- - - Activos totales
- · - Inversión de capital

Tabla núm. 16

PRODUCTIVIDAD DEL TRABAJO
AÑOS FISCALES 1974 A 1978

	1974	1975	1976	1977	1978
DATOS ESTADISTICOS:					
Empleo (Número)	241	232	282	265	231
Ingreso bruto (Miles de dólares)	3,595	5,576	7,458	6,525	5,217
Préstamos otorgados (número)	1,811	1,406	1,115	721	46
Monto de préstamos otorgados (Miles de dólares)	19,719	15,115	13,858	7,321	398
MEDIDAS DE PRODUCTIVIDAD:					
Ingreso bruto por empleado (Dólares)	14,917	24,034	26,448	24,623	22,584
Préstamos otorgados por empleado (Número)	7.51	6.06	3.95	2.72	0.20
Monto de préstamos otorgados por empleado (Dólares)	81,822	65,151	49,142	27,626	1,723

Tabla núm. 17

INDICE DE AUMENTO DE LA PRODUCTIVIDAD DEL TRABAJO
 AÑOS FISCALES 1974 A 1978
 (1974=100)

	1974	1975	1976	1977	1978
Ingreso bruto por empleado	100.0	161.1	177.3	165.1	151.4
Número de préstamos otorgados por empleado	100.0	80.7	52.6	36.2	2.7
Monto de préstamos otorgados por empleado	100.0	79.6	60.1	33.8	2.1

ANALISIS DE LA SITUACION FINANCIERA

Datos relevantes

Los activos totales del Banco de la Vivienda (Fondo General) ascendieron a \$ 58.8 millones al 30 de junio de 1978 lo que representa el 42.5% de aumento sobre su valor cuatro años antes. Las cuentas por cobrar a esa fecha representaban el 89.4% de los activos totales. Estas ascendían a \$ 52.6 millones de los cuales \$ 42.9 millones, o el 81.6%, estaban constituidas por préstamos hipotecarios.

La inversión de capital, incluyendo el sobrante de beneficios retenidos se redujo de \$ 10.1 millones a \$ 7.1 millones. Esta reducción se debe a que el sobrante se redujo de \$ 2.0 millones a un déficit de \$ 998,000. La aportación de capital permaneció idéntica en \$ 8.1 millones durante ese período.

Las obligaciones totales aumentaron de \$ 31.2 millones en 30 de junio de 1974 a \$ 51.7 millones al 30 de junio de 1978. El incremento mayor obedeció a las obligaciones clasificadas a corto plazo las cuales aumentaron de \$ 3.4 millones a \$ 21.0 millones durante ese período. Las obligaciones a largo plazo ascendieron a \$ 25.6 millones a final de período en comparación con \$ 14.9 millones a principio del período. Los depósitos, sin embargo, se redujeron de \$ 12.9 millones al 30 de junio de 1974 a \$ 5.2 millones al 30 de junio de 1978.

Proporciones financieras

Las proporciones del Estado de Situación que hemos escogido para analizar la situación financiera del Banco de la Vivienda son la del capital respecto a los activos totales y la de obligaciones a largo plazo respecto a la suma de las obligaciones a largo plazo y el capital. La primera de estas proporciones es considerada como una de las proporciones más significativas del Estado de Situación de una empresa. Mientras más alta esta proporción más fuerte será la posición financiera de la empresa. La proporción del capital neto a los activos totales en el Banco de la Vivienda se ha ido deteriorando en los últimos cuatro años. Al 30 de junio de 1974, esta proporción era de 24.4% reduciéndose a 16.3%, 15.9%, 14.8% y 12.1% a fines de cada uno de los años subsiguientes.

La proporción de las obligaciones a largo plazo a la suma de las obligaciones a largo plazo y el capital neto se utiliza para medir el grado de seguridad para los bonistas. Mientras más alta la proporción, menor el grado de seguridad para los bonistas. En el Banco de la Vivienda esta proporción ha ido aumentando sistemáticamente desde 59.7% a fines de 1973-74 a 78.3% a fines del 1977-78. Esto indica que esta proporción también ha ido debilitándose durante los últimos 4 años.

Además del estado de situación del fondo general, hemos incluido separadamente los estados de los demás fondos administrados por la Agencia y un estado de situación consolidado.

Tabla núm. 18

ESTADO DE LA SITUACION FINANCIERA, FONDO GENERAL
 AÑOS FISCALES 1974 A 1978
 (EN MILES DE DOLARES)

	1974	1975	1976	1977	1978
<u>ACTIVOS</u>					
Efectivo	635	813	1,909	2,540	910
Inversiones	2,570	3,135	2,142	1,975	3,712
Cuentas por cobrar	37,636	58,464	63,066	59,326	52,627
Préstamos hipotecarios	(32,791)	(44,500)	(50,971)	(47,257)	(42,924)
Otras	(4,845)	(13,964)	(12,091)	(12,069)	(9,703)
Mobiliario y equipo	127	127	143	140	121
Otros activos	<u>331</u>	<u>636</u>	<u>428</u>	<u>434</u>	<u>1,474</u>
ACTIVOS TOTALES	41,299	63,175	67,688	64,415	58,844
<u>PASIVO</u>					
Depósitos	12,873	5,010	6,800	6,380	5,152
Deuda a largo plazo	14,940	34,137	34,927	33,565	25,556
Otras obligaciones	<u>3,397</u>	<u>13,705</u>	<u>15,192</u>	<u>14,938</u>	<u>21,033</u>
Total de obligaciones	31,210	52,852	56,919	54,883	51,741
Capital	8,101	8,101	8,101	8,101	8,101
Aportaciones	1,988	2,222	2,668	1,431	(998)
Sobrante					
Capital neto	<u>10,089</u>	<u>10,323</u>	<u>10,769</u>	<u>9,532</u>	<u>7,103</u>
Total Obligaciones y Capital	41,299	63,175	67,688	64,415	58,844

Tabla núm. 19

PROPORCIONES FINANCIERAS DEL ESTADO DE SITUACION
FONDO GENERAL
AÑOS FISCALES 1974 A 1978

	1974	1975	1976	1977	1978
DATOS FINANCIEROS (En miles de dólares)					
Activos totales	41,299	63,175	67,688	64,415	58,844
Obligaciones a largo plazo	14,940	34,137	34,927	33,565	25,556
Obligaciones totales	31,210	52,852	56,919	54,883	51,741
Inversión de capital	<u>10,089</u>	<u>10,323</u>	<u>10,769</u>	<u>9,532</u>	<u>7,103</u>
Capital + Obligaciones a largo plazo	25,029	44,460	45,696	43,097	32,659
PROPORCIONES FINANCIERAS (En por cientos)					
Capital/Activos totales	24.4	16.3	15.9	14.8	12.1
Obligaciones a largo plazo/ Obligaciones a largo plazo más capital neto	59.7	76.8	76.4	77.9	78.3

Tabla núm. 20

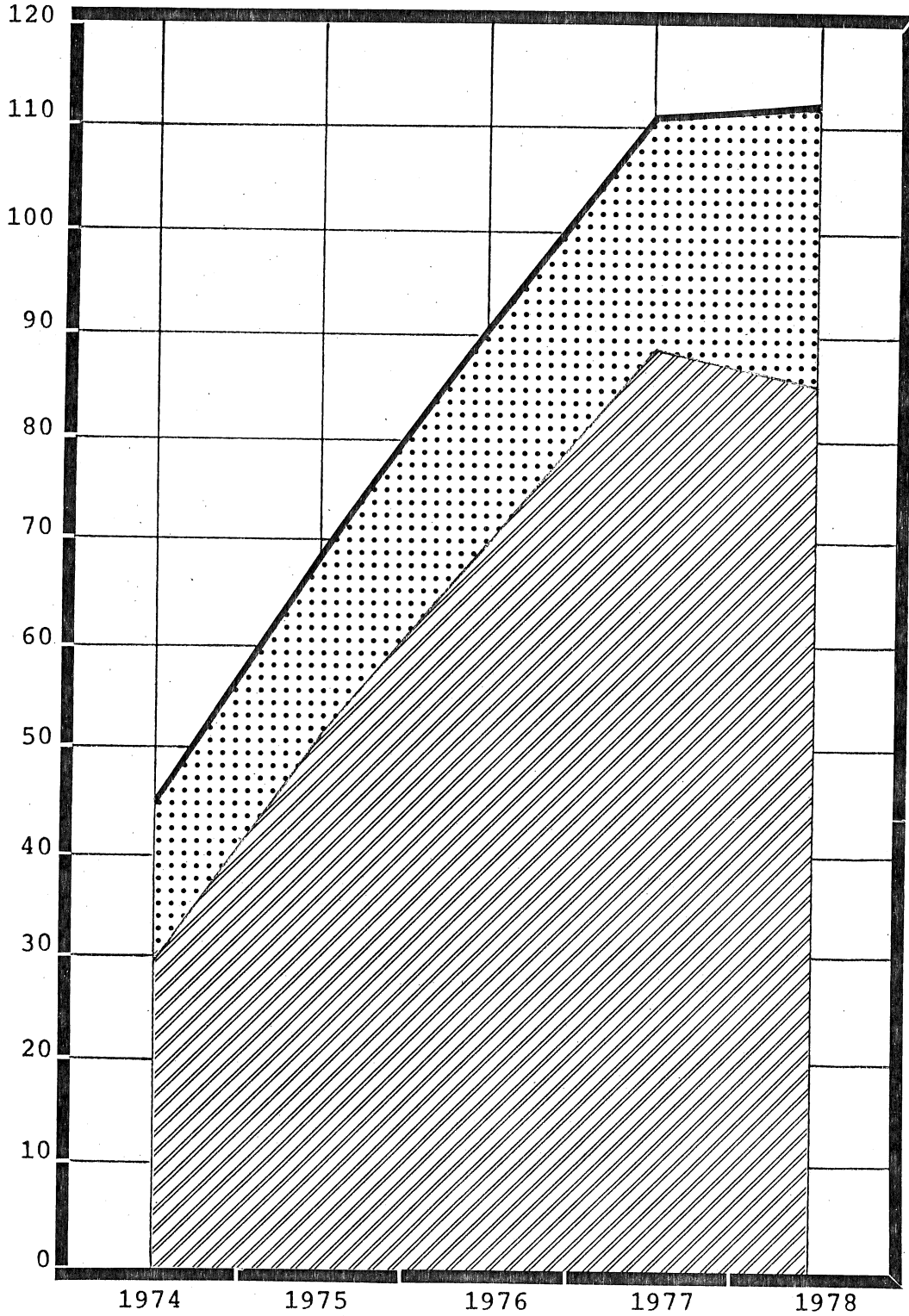
ESTADO DE SITUACION (CONSOLIDADO)
 AÑOS FISCALES 1974 A 1978
 (En miles de dólares)

	1974	1975	1976	1977	1978
<u>ACTIVOS</u>					
Efectivo	639	817	2,396	2,760	2,293
Inversiones	6,156	8,306	11,583	14,928	22,546
Cuentas por cobrar	37,648	58,702	62,921	59,448	52,869
Edificios, mobiliario, equipo	127	127	12,820	33,114	32,360
Otros activos	331	636	428	439	1,479
TOTAL ACTIVOS	44,901	68,587	90,148	110,689	111,546
<u>OBLIGACIONES Y CAPITAL</u>					
Obligaciones:					
Depósitos y obligaciones a corto plazo	15,007	17,420	21,343	22,062	27,263
Deudas a largo plazo	14,940	34,137	47,984	66,038	57,928
Total obligaciones	29,947	51,557	69,327	88,100	85,191
Capital y sobrante:					
Fondo general					
Aportaciones	8,101	8,101	8,101	8,101	8,101
Sobrante	1,988	2,222	2,668	1,431	(998)
Otros fondos					
Saldos	4,865	6,707	10,052	13,036	19,252
Total capital y sobrante	14,954	17,030	20,821	22,588	26,355
TOTAL OBLIGACIONES Y CAPITAL	44,901	68,587	90,148	110,689	111,546

Gráfica núm. 6

ACTIVOS, OBLIGACIONES Y CAPITAL
AÑOS FISCALES 1974 A 1978

Millones
de \$



- ////// Obligaciones totales
- Cuentas de capital
- Activos totales

Tabla núm. 21

ESTADO DE SITUACION
FONDO DE RESERVA DE HIPOTECAS ASEGURADAS
AÑOS FISCALES 1974 A 1978
(EN MILES DE DOLARES)

	1974	1975	1976	1977	1978
<u>ACTIVOS</u>					
Caja	4	4	4	4	4
Inversiones	3,586	5,171	6,441	9,551	12,031
Cuentas por cobrar	1,275	1,381	1,625	564	267
A otros fondos (Fondo Gen.)	(1,263)	(1,243)	(1,532)	(359)	(47)
Particulares	(12)	(138)	(93)	(205)	(220)
Total activos	4,865	6,555	8,070	10,118	12,301
<u>OBLIGACIONES Y SALDO</u>					
Saldo (Capital neto)	4,865	6,555	8,070	10,118	12,301

Tabla núm. 22

ESTADO DE SITUACION
FONDO DE RESERVA SUBSIDIO (LEY 10)
(En miles de dólares)

	1975	1976	1977	1978
<u>ACTIVOS</u>				
Caja	-	-	-	103
Inversiones	-	3,000	3,000	5,333
Cuentas por cobrar	152	-	-	1,141
A otros fondos (Fondo General)	(52)	-	-	(1,141)
Particulares	(100)	-	-	-
Total activos	152	3,000	3,000	6,577
<u>OBLIGACIONES Y SALDO</u>				
Fondos en custodia (depósitos)	-	780	-	786
Obligaciones a otros fondos	152	1,982	615	5,791
Saldo	152	1,982	2,385	5,791
Saldo y obligaciones	152	3,000	3,000	5,577

Tabla núm. 23

ESTADO DE SITUACION
FONDO DE RENTA DE PROPIEDADES 1/
AÑOS FISCALES 1974 A 1978
(EN MILES DE DOLARES)

	1976	1977	1978
<u>ACTIVOS</u>			
Caja	483	119	306
Inversiones	-	57	57
Cuentas e intereses a cobrar	-	520	886
Mobiliario y equipo	-	-	9
Edificios	12,677	32,974	32,230
Otros activos	-	5	5
TOTAL	13,160	33,675	33,493
<u>OBLIGACIONES Y CAPITAL (SALDO)</u>			
Depósitos		35	53
Obligaciones a largo plazo	13,057	32,473	32,372
Obligaciones a corto plazo	103	1,168	2,296
A otros fondos	-	100	869
A particulares	103	1,068	1,427
TOTAL OBLIGACIONES	13,160	33,676	34,721
Capital	0	(1)	(1,227)
Obligaciones y Capital (Saldo)	13,160	33,675	33,493

1/ Sección 8 de la Ley de Viviendas de Estados Unidos.

Deuda a largo plazo

La deuda a largo plazo del Banco de la Vivienda (Fondo General) ascendía al 30 de junio de 1976 a \$ 25,556,000. Estaba compuesta por Bonos de la Serie A - \$ 1,000,000; Serie E - \$ 3,078,000; Serie F - \$ 8,418,000 y Serie G - \$ 13,060,000. Los intereses que pagan fluctúan entre 4.5% en la Serie A y 7.96% en la Serie G. Estos bonos tienen fechas de vencimiento de 1992 (Serie A), 1996 (Serie E), 2000 (Serie F) y 2001 (Serie G).

Además, el Fondo de la Sección 8 de la Ley Nacional de Viviendas adeudaba \$ 32,371,752 en tres préstamos a largo plazo. El primero se le adeuda a la Housing Investment. Era un préstamo por \$ 13.1 millones a un tipo de interés del 9.5% por 40 años (de agosto de 1976 a julio de 2016). Los otros dos se le deben a la CRUV por \$ 17.5 millones para el Condominio Alameda y \$ 2.0 millones para Villa Evangelina. Estos préstamos son al 8.5% de interés por un término de 30 años.

Tabla núm. 24

DEUDA A LARGO PLAZO
AL 30 DE JUNIO DE 1978
(EN MILES DE DOLARES)

	Bonos						Total
	Serie A	Serie E	Serie F	Serie G	Serie H	Serie I	
Fecha de emisión	Oct. 1966	Marzo 1971	Enero 1974	Abril 1975			
Fecha de vencimiento	Oct. 1992	Sept. 1996	Oct. 2000	Oct. 2001			
Tasa de interés (Por ciento)	4.50	5.36	5.99	7.96			
Cantidad original	3,500	3,500	8,500	13,400			28,900
Balance al 30 de junio	1,000	3,075	8,418	13,060			25,556

Tabla núm. 25

EDIFICIOS COMPRADOS PARA SER ARRENDADOS
BAJO EL PROGRAMA SECCION 8
LEY NACIONAL DE VIVIENDAS
SUBSIDIO DE RENTA

Edificio	Unidades Viviendas	Fecha de Adquisición	Costo Original
University Park Plaza	402	1ro. junio, 1976	\$12,550,000
Alameda Towers	700	6 diciembre 1976	17,500,000
Villa Evangelica	<u>144</u>	6 diciembre, 1976	<u>2,016,000</u>
TOTALES	1,246		\$32,066,000

Tabla núm. 20

PRESTAMOS A LARGO PLAZO OBTENIDOS POR EL BANCO ^{1/}

Acreeedor	Fecha de Préstamo	Término	Tipo de Interés	Monto Original	Pago mensual Principal e Interés
Housing Investment (Cond. University Park Plaza)	1 jun. 76	40 (ago.1977: jul.2016)	9.50	\$13,056,536	\$105,888
Corp. Renovación Urbana y Vivienda (Cond. Alameda)	6 dic. 76	30 (ene.1977 dic.2006)	8.50	17,500,000	134,575
Corp. Renovación Urbana y Vivienda (Villa Evangelina)	6 dic. 76	30 (feb.1977 ene.2007)	8.50	<u>2,016,000</u>	<u>15,503</u>
Totales				32,572,536	255,966

^{1/} Para la compra de edificios residenciales para ser rentados bajo el programa Sección 8-
Ley Nacional de Viviendas - Subsidio de Renta.

Capital y sobrante

El capital neto del Banco de la Vivienda (Fondo General) se ha reducido durante el período estudiado. El capital provisto por las asignaciones legislativas ascendía en 1973-74 a \$ 8,100,000 y los donativos para fines filantrópicos a \$ 1,000. El capital contribuido ha permanecido inalterado durante los 4 años.

El sobrante de operaciones, por otro lado, se ha reducido de \$ 2.0 millones a fines de 1973-74 a un déficit de \$ 998,000 al 30 de junio de 1978. Este cambio se debe a que las pérdidas acumuladas de 1976-77 y 1977-78 excedieron la suma de las ganancias en los tres primeros años del período y el sobrante que se había acumulado hasta el principio del mismo. Por esta razón, el capital neto del Banco de la Vivienda se redujo de \$ 10.1 millones en 1973-74 a \$ 7.1 millones en 1977-78.

Además del Fondo General, cuyo propósito principal es la concesión de préstamos hipotecarios para la construcción, mejoras y adquisición de viviendas, el Banco tiene 4 programas adicionales cada uno de los cuales se contabiliza por ley en un fondo separado. El primero de estos fondos es el Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas el cual se creó por la Ley núm. 87 de 1965. Este fondo, cuyo propósito ha sido el de asegurar las hipotecas en la cartera del Banco, tenía un saldo a final del año 1977-78 de \$ 12.3 millones frente a \$ 4.9 millones al 30 de junio de 1974.

El Fondo de Subsidio creado por la Ley núm. 10 de 1973, cuyo propósito es el de subsidiar parte de los intereses de

las hipotecas que cualifiquen de acuerdo a la ley, tenía un saldo al 30 de junio de 1978 de \$ 5.8 millones. Casi la totalidad de los ingresos de este fondo provienen de asignaciones legislativas.

El Fondo de Rentas de Propiedades, creado bajo la autoridad de la Sección núm. 8 de la Ley de Viviendas de Estados Unidos de 1937, tenía un déficit de \$ 1,226,000 al 30 de junio de 1978. Este fondo tenía entre sus activos en 1977-78 tres edificios de apartamentos los cuales alquilaba a familias de ingresos moderados.

El Fondo de Reserva de Préstamos Interinos fue creado por la Ley núm. 72 de 1976 y su propósito es el de garantizar a las instituciones financieras el pago del principal e intereses de los préstamos de construcción que se le hagan a los urbanizadores de proyectos de viviendas para personas de ingresos bajos y moderados. Este fondo tenía un saldo de \$ 2.4 millones al 30 de junio de 1978.

Al combinarse el capital neto del Banco de la Vivienda (Fondo General) con el saldo de estos 4 fondos que por ley administra este Banco, el capital neto del Banco ascendía al 30 de junio de 1978 a \$ 26.4 millones en comparación con \$ 15.0 millones a fines del año fiscal 1973-74.

Tabla núm. 27

CUENTA DE CAPITAL Y SOBROANTE, FONDO GENERAL
 AÑOS FISCALES 1974 A 1978
 (EN MILES DE DOLARES)

	Al 30 de junio				
	1974	1975	1976	1977	1978
Capital contribuido	<u>8,101</u>	<u>8,101</u>	<u>8,101</u>	<u>8,101</u>	<u>8,101</u>
Asignaciones legislativas	8,100	8,100	8,100	8,100	8,100
Donativos para fines filántropicos	1	1	1	1	1
Sobranante (Déficit) a principio del año	1,672	1,988	2,221	2,668	1,439
Ingreso (pérdida) neto	<u>316</u>	<u>233</u>	<u>447</u>	<u>(1,237)</u>	<u>(2,437)</u>
Sobranante (déficit) a fin de año	<u>1,988</u>	<u>2,221</u>	<u>2,668</u>	<u>1,431</u>	<u>(998)</u>
Capital y sobranante	10,089	10,323	10,769	9,532	7,103

Tabla núm. 28

ESTADO DE CAMBIOS EN EL BALANCE DE LOS FONDOS
AÑOS FISCALES 1974 A 1978
(EN MILES DE DOLARES)

	Al 30 de junio				
	1974	1975	1976	1977	1978
FONDO DE RESERVA DE HIPOTECAS ASEGURADAS (MORTGAGE FUND) (Act. 87 - 1965)					
Saldo a principio del año	3,597	4,865	6,555	8,071	10,118
Mas:					
Asignaciones legislativas	700	700	700	700	700
Ingresos - primas e int.	568	990	881	1,479	1,483
Sub-total	1,286	1,690	1,581	2,179	2,183
Menos:					
Gastos administrativos	-	-	65	132	-
Saldo al final del año	4,865	6,555	8,071	10,118	12,301
FONDO DE SUBSIDIO LEY #10 DE 1973 (AGENCY FUND)					
Saldo a principio del año			152	1,982	2,387
Mas:					
Asignaciones legislativas			3,660	4,789	10,000
Ingresos			-	2	226
Sub-total			3,812	6,773	12,613
Menos:					
Desembolsos			1,830	4,386	6,823
Saldo al final del año		152	1,982	2,385	5,791

Tabla núm. 28

ESTADO DE CAMBIOS EN EL BALANCE DE LOS FONDOS ^{1/}

(Continuación)

	Al 30 de junio				
	1974	1975	1976	1977	1978
FONDO SECCION 8 DE "U.S. HOUSING - Act. 1937" (RENTAL PROPERTY FUND)					
Saldo a principio del año				0	(1)
Ingresos - Alquiler y otros				1,643	3,225
Gastos				<u>1,644</u>	<u>4,451</u>
Saldo al final del año				(1)	(1,226)
FONDO DE RESERVA DE PRESTAMOS INTERINOS (INTERIM LOAN FUND Act. 72 de 1976)					
Saldo a principio del año				0	554
Ingresos - Honorarios, primas e intereses				556	1,833 ^{2/}
Gastos				<u>2</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año				554	2,387 ^{2/}

1/ Excluye el fondo general.

2/ Estimado en base a hoja de balance de ese Fondo.

Tabla núm. 29

RELACION DE ASIGNACIONES LEGISLATIVAS
PARA LOS DIFERENTES PROGRAMAS DEL BANCO
(DOLARES)

Ley o Resolución Conjunta	Año Fiscal	Concesión de Préstamos	Cubrir Pérdida en venta de Hipotecas	Reserva Hipotecas Aseguradas	Subsidio Intereses Ley 10
Ley 146 de junio de 1961	1962-63	1,000,000			
R.C. #9 de mayo de 1964	1964-65	1,000,000			
R.C. #30 de junio de 1965	1965-66	2,000,000			
R.C. #30 de junio de 1966	1966-67	500,000			
R.C. #67 de junio de 1967	1967-68		100,000	1,000,000	
R.C. #19 de mayo de 1968	1968-69	1,000,000			
R.C. #57 de junio de 1969	1969-70	1,600,000	100,000	400,000	
R.C. #60 de mayo de 1970	1970-71	1,000,000			
R.C. #30 de junio de 1972	1972-73		400,000	300,000	
R.C. #98 de junio de 1973	1973-74			700,000	
R.C. #76 de mayo de 1974	1974-75			700,000	350,000
R.C. #3 de junio de 1975	1975-76			700,000	3,659,781
R.C. #84 de junio de 1976	1976-77			700,000	4,788,997.50
R.C. #44 de junio de 1977	1977-78			700,000	10,000,000.00
Total Asinaciones Legisla- tivas R.C. 10 de junio 1978:		8,100,000	600,000	466,666	3,333,333.32
Recibidas hasta 30 de octubre de 1978				5,666,666	22,132,111.82

Estado de Cambios en la Situación Financiera

Este estado no estuvo disponible para el año fiscal 1977-78.

En 1973-74 los fondos provistos al Banco de la Vivienda se originaron casi en su totalidad de tres fuentes, a saber: de aumentos en los depósitos y en las notas a pagar a la CRUV y de una disminución en las inversiones. Estos tres renglones proveyeron el 93.1% de los \$ 22.8 millones provistos por todos los conceptos al Banco. El 90% de esos fondos se utilizaron por el Banco para incrementar sus préstamos hipotecarios y de construcción.

En 1974-75 los fondos que ingresaron al Banco fueron provistos también principalmente, por 3 fuentes. De un total de \$ 42.7 millones recibidos, \$ 12.1 millones correspondieron a aumentos en los depósitos; \$ 23.4 millones, a notas a pagar a la CRUV; y \$ 6.0 millones, a obligaciones a otros acreedores. Esta vez los usos principales correspondieron a incrementos en préstamos hipotecarios y de construcción por \$ 18.8 millones y una disminución de \$ 19.9 millones en los depósitos del Banco de Fomento.

En 1975-76 los fondos provistos al Banco se redujeron a \$ 20.5 millones en comparación con \$ 42.7 en el año anterior. Se utilizaron \$ 17.8 millones para incrementar los préstamos hipotecarios y de construcción, y \$ 1.1 millones para aumentar el efectivo. Los otros usos de fondos fueron más reducidos y sumaron en conjunto \$ 1.6 millones.

En 1976-77 las ventas de hipotecas fue la fuente que más fondos produjo al Banco (\$ 10.2 millones). Le siguen en orden de importancia el incremento en obligaciones (\$ 6.4 millones) y las cuentas por pagar al Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas (\$ 796,000). Estas tres fuentes le proveyeron al Banco de la Vivienda el 88.9% de los \$ 19,552,000 que recibió en total. Estos fondos volvieron a utilizarse principalmente para incrementar los préstamos hipotecarios y de construcción (\$ 8.4 millones). Se utilizaron también para reducir las notas a pagar (\$ 6.0 millones), para pagos de notas a la CRUV (\$ 862,000), y para reducir las obligaciones con otros fondos (\$ 1,970,000). Estos cuatro usos representaron el 87.9% del total de fondos usados por el Banco.

Los fondos provistos y utilizados por las operaciones del Banco fueron insignificantes durante el período estudiado en comparación con las fuentes y usos de otros fondos.

Tabla núm. 30

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA, FONDO GENERAL
AÑOS FISCALES 1974 A 1977
(EN MILES DE DOLARES)

	1974	1975	1976	1977
FONDOS PROVISITOS	<u>22,777</u>	<u>42,683</u>	<u>20,528</u>	<u>19,552</u>
Fondos provistos por las operaciones	442	276	714	-
Ingreso neto	316	234	446	-
Depreciación y amortización de descuentos en bonos	26	42	72	-
Provisión para pérdidas	100	-	196	-
Otros fondos disponibles	22,335	42,407	19,814	19,552
Cobros de préstamos de construcción:	-	-	6,486	516
Venta de hipotecas	-	-	5,548	10,243
Cobros de préstamos hipotecarios	-	-	1,989	789
Aumentos en:				
Depósitos	7,094	12,076	1,790	-
Intereses acumulados en cuentas a pagar	178	555	616	313
Notas a pagar a la C.R.U.V.	8,500	23,400	500	-
Obligaciones a otros	-	6,026	1	6,351
Notas a pagar al Banco de Fomento	-	-	1,000	-
Cuentas por pagar al Fondo de Reserva de hipotecas aseguradas	958	-	890	796
Asignaciones bajo la Ley #10	-	350	-	-
Disminución en:				
Inversiones	5,605	-	994	167
Intereses y cuentas a cobrar	-	-	-	377

Continúa

Tabla núm. 30

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA, FONDO GENERAL

(Continuación)

	1974	1975	1976	1977
FONDOS USADOS	22,777	42,683	20,528	19,552
Fondos usados por las operaciones	-	-	-	326
Pérdida neta	-	-	-	1,237
Depreciación y amortización de	-	-	-	(47)
descuento en bonos	-	-	-	(864)
Provisión para pérdidas	22,777	42,683	20,528	19,226
Otros fondos usados				
Aumento en:				
Préstamos hipotecarios y de				
construcción	20,668	18,780	17,755	8,361
Cuentas e intereses por cobrar	766	2,048	558	477
Asignaciones legislativas por				
recibir	-	100	-	-
Inversiones en ahorro	-	565	-	-
Efectivo	520	178	1,096	631
Muebles, equipo y otros activos	169	348	192	261
Pagos de notas a la C.R.U.V.	127	202	210	862
Disminución en:				
Obligaciones a la C.R.U.V.	393	304	65	244
Depósitos del Banco de Fomento	-	19,939	-	-
Obligaciones con otros fondos		21	652	1,970
Notas a pagar a otros	134	198	-	6,000
Depósitos	-	-	-	420

NOTA: Año 1978 - Datos no disponibles.

D. EVALUACION Y CONCLUSIONES

ASPECTOS ECONOMICOS, FINANCIEROS Y OPERACIONALES

El análisis económico y financiero de las operaciones del Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda para el período de 1974 a 1978 indica las siguientes observaciones:

1. Los ingresos del fondo general estuvieron aumentando hasta 1976 y se han reducido desde entonces. Por otro lado, los costos de operación aumentaron más rápidamente que los ingresos hasta 1976 y continuaron aumentando después que los ingresos iban en descenso. Como resultado, el reducido ingreso neto que se realizaba hasta 1976 se ha convertido en pérdidas.

2. Los fondos especiales, los cuales son de creación reciente, han tenido ingresos que sobrepasan la reducción en los ingresos del fondo general. Sin embargo, estos fondos tienen sus propósitos específicos por ley y sus sobrantes o déficits no están disponibles para consolidarlos con los del fondo general. El único que podría estarlo, y esto es debatible, sería el Fondo de Rentas de Propiedades. No obstante, este fondo está generando una fuerte pérdida, así que una consolidación sería en detrimento del fondo general.

3. La causa de las pérdidas del Fondo de Rentas de Propiedades es la carga excesivamente alta de intereses para lo que se puede cargar en los cánones de arrendamiento. Estas propiedades han sido financiadas a crédito a largo plazo en su totalidad.

4. Las tendencias de productividad del capital y del trabajo han sido descendentes.

5. La situación financiera del fondo general se ha debilitado. Las obligaciones han aumentado más que los activos totales y el capital neto se ha reducido. La proporción del capital a los activos totales, que era de 24.4% en 1974, se ha reducido a 12.1% en 1978. La proporción de las obligaciones a largo plazo al conjunto de capital y obligaciones a largo plazo ha aumentado de 60% a 78% en el mismo período de tiempo. Esta proporción es indicativa de la solidez del crédito a largo plazo de la empresa.

6. El flujo de fondos ha estado apretado, aunque hasta ahora ha sido suficiente, pero se ha cubierto por el endeudamiento progresivo.

Este análisis, sin embargo, no provee una evaluación justa de la empresa porque la naturaleza de las operaciones ha cambiado substancialmente durante el período cubierto en el estudio. Por lo tanto, no hay comparabilidad y el análisis de proporciones para medir la efectividad del capital, de la producción y de otras variables puede estar fuera de enfoque.

La orientación del Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda ha ido cambiando de un banco hipotecario (con servicios de "underwriting" y servicio de préstamos) a una compañía de seguros parecida a la orientación de la FHA y la FmHA. Durante los últimos 3 ó 4 años, la agencia se ha ido desarrollando rápidamente dentro de ese nuevo ámbito, lo que hace difícil el tipo de comparación histórica del resultado de operaciones y la situación financiera que se pretende en este estudio. Pero,

aparte del análisis económico y financiero del funcionamiento del programa, proceden algunos comentarios sobre la nueva orientación.

Teóricamente, la nueva orientación le permite al Banco manejar un mayor volumen de préstamos a un costo menor. En la práctica, sin embargo, esto no ha sido así; probablemente, debido a que el Banco no recibió una capitalización adecuada para generar un volumen de negocios de la magnitud necesaria y a su inhabilidad para reducir sus costos a medida que su anterior tipo de negocios se contraía.

Podría argumentarse que el cambio en la naturaleza de las actividades del Banco desvirtúa uno de sus propósitos originales, que era el proveer financiamiento a las familias menos pudientes para mejorar su condición de vivienda. La experiencia de la FHA en Puerto Rico había sido que la proporción de préstamos Títulos I y II a nuevos financiamientos y refinanciamientos (Sección 203) era mínima. Esto se debe a que el riesgo de cobro puntual es mayor y el costo de inceptión para un préstamo de uno u otro tipo es más o menos igual. Por lo tanto, los préstamos Título I y II resultan relativamente más costosos porque son de menor cuantía.

Originalmente, se pretendía que el Banco procesara estos préstamos y absorbiera el costo de cierre, el cual no se justifica para balances más pequeños. El sector financiero privado no podía ni estaba preparado para absorber estos costos. Sin embargo, el Banco encontró que no podía realizar esta

función económicamente y esto se complicó por la elevada incidencia de morosidad que experimentó en el cobro de los préstamos hipotecarios y la incapacidad de la agencia para reposer viviendas por falta de pago a familias de escasos recursos. Probablemente, estas circunstancias influyeron en la decisión del Banco de abandonar el cierre de préstamos hipotecarios, transferir esta función al sector privado y limitarse a proveer ciertos seguros para promover el desarrollo de viviendas para este segmento de la población.

En términos estrictamente económicos, esta parece ser la política más efectiva en las circunstancias actuales de Puerto Rico para movilizar mayores recursos de capital hacia el financiamiento de los programas de vivienda para las familias de ingresos moderados. Dicha política, repitiendo, consiste en transferir al sector privado las funciones de facilitar el financiamiento hipotecario y proveer el "servicing" de las hipotecas, con el Banco sirviendo como garantizador o asegurador de las mismas y del financiamiento interino de construcción.

La experiencia que ha tenido el Banco hasta ahora corrobora esta conclusión. El único aspecto de la implantación de esta nueva política que parecería no confirmar su conveniencia es la falta de mejoría en la situación de cobros al transferir el "servicing" a una institución privada. No obstante, esto se ha debido a que aparentemente el Banco cometió un error al disponer de todo el portfolio a una sola institución que no estaba preparada para absorber de súbito un volumen tan grande de

hipotecas. Si se reparte esta función entre varias instituciones que estén mejor preparadas y mejor distribuídas sobre bases regionales, la experiencia sería más positiva.

Hemos comentado que la nueva orientación de las actividades del Banco es la más efectiva en las circunstancias actuales. También debemos señalar que nuestro examen de las operaciones de la institución nos permite concluir que la gerencia actual ha mostrado una excepcional capacidad. El éxito de la nueva política se debe, principalmente, a la notable mejoría en la función gerencial. Sin embargo, hemos señalado también el deterioro en el resultado de operaciones y la situación financiera del fondo general. ¿Cómo se reconcilia esta aparente contradicción?

Precisamente, las condiciones de operación y situación financiera del fondo general y del Fondo de Rentas de Propiedades lo que reflejan es las consecuencias de la política anterior con respecto a las actividades del Banco. El impacto de la nueva política se recoge en los informes de los fondos especiales, los cuales muestran un ingreso neto creciente y una situación financiera sólida.

El principal factor determinante del resultado de operaciones del fondo general es su cartera de inversiones, la cual es el cúmulo de las decisiones previas de inversión. Las pérdidas actuales de este fondo son, pues, las consecuencias de la orientación anterior de la política del Banco y de la forma como la implantó la gerencia de entonces, cuyo efecto se materializa

a través de la elevada proporción de morosidad y delincuencia de los préstamos que ya hemos descrito. Este es un lastre sobre las nuevas actividades de la institución. Si no hubiera sido por el cambio en la orientación de la política del Banco y la mejoría en la función gerencial, la situación financiera de esta agencia sería insostenible.

Para mejorar la situación financiera del Banco y Agencia de Financiamiento y lograr resultados más amplios en la función de garantizador para movilizar un flujo mayor de fondos privados hacia el financiamiento de estos programas, recomendamos ampliar la política pública como sigue:

1. Dedicar un mayor esfuerzo al programa de garantía de hipotecas bajo la Ley núm. 87 en préstamos convencionales. Esto requerirá la asignación de recursos a este fondo de seguro en una magnitud más amplia que hasta el presente y la revisión periódica y sistemática del límite máximo a las cantidades a asegurarse a medida que aumentan los costos de desarrollo.

2. Contribuir a desarrollar el mercado secundario para estas hipotecas en Estados Unidos. Para lograr esto sería necesario:

- a) comprometer claramente la buena fe y el crédito del gobierno en relación con la garantía de las hipotecas;

- b) revisar el límite reglamentario al descuento hipotecario permitido de 2% vigente en la actualidad a 4% para competir con otras hipotecas; y

c) darle flexibilidad al programa para ajustarse rápidamente a los continuos cambios en los mercados de dinero en Estados Unidos.

3. Contribuir al desarrollo de las instituciones financieras locales que puedan asumir las funciones que el Banco de la Vivienda interesa transferir al sector privado. Para esto es necesaria la revisión del límite del descuento hipotecario ya mencionada. Se requieren, además, medidas para estimular la intervención de dichas instituciones en estos financiamientos, tales como darles participación en los depósitos de fondos públicos en proporción a su contribución al programa.

4. Liquidar su cartera de inversiones lo más rápidamente posible, aunque sea vendiéndola con un descuento. Los valores activos en la cartera de inversiones representan la inversión del Banco en su línea de actividades anteriores. Este es un lastre del pasado y origina las pérdidas en el presente y futuro por las inversiones malas que se hicieron bajo la forma anterior del programa. Tales pérdidas no tienen relación con la naturaleza de las actividades presentes.

5. Finalmente, la política pública sobre la vivienda debe concederle mayor importancia al impacto macro-económico de estos programas de financiamiento sobre el sector. Este tipo de análisis no estaba incluido en nuestra encomienda y los records y datos que examinamos no estaban orientados hacia la evaluación de este impacto, pero las consideraciones macro-económicas son de mayor importancia, en este caso, que el análisis financiero de las operaciones del banco.

La movilización de recursos de capital privado hacia el financiamiento de la vivienda hace posible un aumento substancial en el volumen de la actividad de construcción de viviendas y esto tiene el impacto más amplio de contribuir efectivamente al logro de los siguientes objetivos de la política pública:

a. Resolver el problema de vivienda de las familias de ingresos moderados y bajos, cuya necesidad en nuestra sociedad está todavía insatisfecha.

b. Proveer un estímulo a la expansión de la economía en un momento en que se encuentra en una fuerte tendencia recesiva, impacto que se reflejaría en aumentos en la inversión de capital, el producto bruto de la economía, el nivel de empleo y el ingreso de la población.

Por estas razones, la política pública sobre viviendas no debe evaluar el funcionamiento del Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda en términos estrictamente económicos. Un pequeño déficit en esta agencia estaría muy bien justificado por el impacto macro-económico del programa.

ASPECTOS DE ORGANIZACION DE LA RAMA EJECUTIVA

A. Hemos establecido, mediante el análisis económico y financiero de las operaciones y funcionamiento del Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda, las siguientes circunstancias relevantes a la determinación de la ubicación de esta empresa en la organización de la rama ejecutiva:

1. La Agencia existe, principalmente, para suplir una necesidad y una función programática del gobierno en el área de la política pública sobre vivienda.

2. La empresa no es de naturaleza comercial y las principales decisiones que debe tomar no son comerciales.

3. La empresa es autosuficiente económicamente en cuanto a sus operaciones pero no en cuanto a sus inversiones de capital. Los fondos de reserva y seguros para llevar a cabo sus funciones tienen que ser financiados mediante asignaciones legislativas.

B. Podemos derivar las siguientes conclusiones del análisis que hemos realizado en este estudio:

1. Las funciones del Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda son necesarias y convenientes para el funcionamiento de las áreas del gobierno a las cuales sirve de apoyo. No se justificaría la discontinuación de estas funciones.

2. La Agencia no satisface los criterios que se han establecido para incorporar una empresa al sector de corporaciones públicas comerciales autónomas.

3. Nuestra recomendación a la Comisión es retener esta empresa como una corporación departamental programática adscrita al sector del Departamento de la Vivienda.