



COLISION ECONOMICA PARA AMERICA LATINA
COMITE DE COOPERACION ECONOMICA
DEL ISTM. CENTROAMERICANO

AC. 8100/DE/A-7700
11 de noviembre de 1957

REUNION SOBRE PROBLEMAS DE VIVIENDA,
INDUSTRIAS DE EDIFICACION Y DE MATERIALES
DE CONSTRUCCION EN CENTROAMERICA Y PANAMA

Realizada conjuntamente por la CEPAL, la Subdirección de Vivienda,
Construcción y Planeamiento de la Dirección de Asuntos Sociales de
las Naciones Unidas, la AAT y la Unión Panamericana
San José, Costa Rica, 10 de noviembre de 1957

POSIBILIDADES DE COOPERACION FINANCIERA PARA ESTABLECER PROYECTOS
DE INTEGRACION ECONOMICA EN LAS INDUSTRIAS DE EDIFICACION Y MA-
TERIALES DE CONSTRUCCION: PROBLEMAS DE FINANCIAMIENTO DE
LA VIVIENDA

Documento presentado por la Delegación de Costa Rica

San José, Costa Rica, noviembre de 1957

La Delegación de Costa Rica a la PRIMERA REUNION SOBRE PROBLEMAS DE VIVIENDA DE CENTROAMERICA Y PANAMA, se complace en presentar a la consideración de su COMISION IV, su trabajo sobre el tema: "Posibilidades de cooperación financiera para establecer proyectos de integración económica en las industrias - de edificación y materiales de construcción; problemas de financiamiento de la vivienda", con el siguiente contenido:

- I.- Fuentes de Financiamiento del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
- II.- Financiamiento para programa de vivienda en el mercado internacional.
- III.- Inversiones recíprocas de las reservas monetarias internacionales de los Bancos Centrales de Centro América y Panamá, y su aplicación al financiamiento de los capitales de operación de las empresas dedicadas a la industria de materiales de construcción y al financiamiento de programas de vivienda popular.

I. - FUENTES DE FINANCIAMIENTO DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

La vivienda es el sitio donde se desarrolla la familia. Vivienda propia y decente levanta el espíritu del hombre y lo sitúa en condiciones de convertirse en ciudadano ejemplar. Bien sabemos que no es posible que con dinero propio las personas de pocos recursos puedan llegar a tener una vivienda.

Son muchos los esfuerzos hechos por las generaciones anteriores tendientes a mejorar las condiciones de vida; mucho se ha logrado hasta el momento; sin embargo, estamos muy lejos de metas mínimas aceptables.

Desde hace muchos años la sociedad, primero en los países más civilizados y luego en todas las zonas del mundo, se ha enfrentado con decisión al problema de la vivienda comprendiendo que es éste la causa de muchos males sociales. El Estado ha tenido que tomar parte en esa lucha, y se ha visto obligado a destinar dinero con los cuales enfrentarse a un mal creciente.

Siglos de abandono han hecho que el problema de vivienda existente en el mundo en general, y en Costa Rica en particular, llegue a cifras que asustan. La necesidad de viviendas no tiene límite en sí misma. Con base en los recursos comunales de que se pueda disponer, debe el Estado atender este problema que a todos afecta, a unos de manera directa, puesto que lo sufren en su familia, y a otros en forma indirecta, por cuanto hay en su comunidad familias obligadas a vivir en condiciones infrahumanas.

No es un secreto que una de las formas más efectivas para aumentar la riqueza de la comunidad es dándole mayores servicios; servicios que conduzcan a un más alto nivel de vida y que simultáneamente obliguen al ahorro y lleven a esfuerzos para lograr mejores condiciones de existencia.

Cuando el Estado proporciona una vivienda se abre una nueva perspectiva, un nuevo horizonte; el ahorro conduce hacia la capitalización en beneficio familiar, capitalización en un bien que mejorará de valor con el tiempo, en tanto proporciona simultáneamente mejores condiciones de vida.

El problema de vivienda es grande, crece por muchas razones, - entre las cuales pueden destacarse fundamentalmente cuatro:

- 1.- El crecimiento vegetativo de la población, que sabemos lleva un ritmo acelerado,
- 2.- Los movimientos migratorios; especialmente aquéllos que, - partiendo de las zonas rurales, van a las ciudades.
- 3.- El alto costo de la construcción. El poco desarrollo de - nuestra industria local obliga a importar gran cantidad de materiales.
- 4.- La escasez de recursos económicos, es el factor de mayor - consideración en el problema que analizamos.

Personas han sostenido, y cada día vienen siendo me ms, que el problema de vivienda debe ser atendido por la empresa privada. Los estudios realizados en el campo de la vivienda de interés social en el mundo entero, han venido a demostrar que la empresa privada no es tá en capacidad suficiente para atender el problema de vivienda de - las familias de recursos limitados. Muchos años de prueba, siglos, - nos ponen frente a la evidencia de esa incapacidad. Grandes zonas - de tugurios, enorme número de familias en vivienda decente, nos indi can de manera clara y sin necesidad de mayor investigación, que la - empresa privada no ha sido capaz, ni en Costa Rica ni en ninguna par te del mundo, de atender el problema de vivienda de interés social.

Ha sido a lo largo de muchos años como se ha formado concien - cia acerca de la naturaleza, características, forma y necesidad de - resolver el problema de vivienda.

Costa Rica llegó a adoptar una posición de franco reconocimien to del problema, al aprobarse el artículo 65 en la Constitución de - 1949: "EL ESTADO PROMOVERA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS POPULARES Y - CREARA EL PATRIMONIO FAMILIAR DEL TRABAJADOR" y al asumir el Estado la responsabilidad de atenderlo, con la creación del Instituto Nacio nal de Vivienda y Urbanismo por ley No. 1788 de 24 de agosto de 1954.

Esta ley vino a dar el sustento financiero y económico a un - nuevo organismo, cuyas finalidades expuestas en su artículo cuarto, - vienen a convertir en realidad el artículo 65 de la Constitución ya - citado.

La aportación inicial del Estado de cuatro millones de colones

y las anuales, no menores del tres por ciento del monto total del Presupuesto General Ordinario y de los Extraordinarios del Gobierno, a partir de 1955 constituye la principal fuente de financiamiento del INVU.

De agosto de 1954 a la fecha el INVU ha recibido por concepto de subvenciones del Estado la suma de, ₡ 31.971.141,55, que le ha permitido desarrollar en tan poco tiempo una labor mayor en construcción de viviendas y programas urbanísticos que los organismos que lo precedieron en dieciseis años. De acuerdo con el Proyecto de Presupuesto Nacional, para 1958 recibirá el INVU ₡ 9.140.626,00.-

Sin embargo, el problema es de tal magnitud que la ayuda del Estado resulta insuficiente, porque podría decirse que la necesidad de vivienda crece en progresión geométrica y los recursos para atender el problema lo hacen en progresión aritmética.

El problema fundamental de toda institución encargada de atender el problema de vivienda está constituido por la adquisición de terrenos; la constante valoración de la tierra, ante todo en un país como Costa Rica, donde la inversión en bienes inmuebles ocupa lugar de preferencia, se convierte en un serio problema para la obtención de terrenos.

Con el objeto de no sacrificar el avance de los programas realizados por el Instituto mediante sus recursos ordinarios, se estimó que el pago de los compromisos provenientes de la adquisición de terrenos debería financiarse mediante la emisión de bonos. En atención a ello la Junta Directiva del Instituto acordó efectuar una primera emisión de Bonos Vivienda 6 %, 1957, por la suma de ₡ 5.000.000,00,- la cual fue aprobada por el Banco Central de Costa Rica.

La financiación expresada antes entraña una política de previsión, en cuanto a los objetivos perseguidos por el Instituto, dado que en esa forma, a más de otras ventajas, se logran terrenos a precio actual y, por tanto, evítase la plusvalía que en otra forma habría que pagar más tarde. Los bonos permiten atender a una obligación a un plazo semejante al que disponen los adjudicatarios de vivienda, lo que faculta combinar el pago a través de las cuotas que pagan las personas a quienes el Instituto proporciona vivienda.

La emisión de bonos, ha constituido pues, la segunda fuente de financiación para el INVU y su aplicación ha sido fundamentalmente - en la adquisición de terrenos.

En los países subdesarrollados como el nuestro, en que no existen mercados de valores, la colocación de bonos en gran escala no deja de constituir un problema, máxime cuando el tipo de interés de los bonos resulta un poco más bajo que la tasa efectiva. Para resolver este problema el INVU ha desarrollado una labor de colaboración-recíproca con asociaciones, que por su índole tienen reservas en efectivo u en otros valores fácilmente convertibles. Se ha logrado con este procedimiento canalizar los ahorros de una gran cantidad de personas en un fin muy reproductivo y de alto valor social; la vivienda.

En orden de cuantía, la tercera fuente de financiamiento ha sido la derivada de la adjudicación de viviendas. Las sumas que mensualmente se obtienen por concepto de amortización e intereses de los valores de las casas que se van entregando permiten, al reinvertirse, atender parte de los programas de vivienda. En relación a los ingresos totales esta fuente de las recuperaciones constituye un poco más del 10 %. Aparentemente pareciera que con el transcurso de los años, con sólo estas recuperaciones podría desarrollar el Instituto sus programas, dado que su Patrimonio crece cada año con las subvenciones del Estado; sin embargo, si se estudia con detenimiento el caso se observará que esta única fuente sería insuficiente para atender el problema, que la subvención estatal debe ser permanente. La explicación es clara. Las adjudicaciones se hacen a un plazo que depende de los ingresos de la familia, más que el de la duración de la vivienda, ya que por los materiales con que se construyen en la actualidad su vida es bastante larga. Como se trata de vivienda económica, los favorecidos con ella tienen reducidos ingresos y por consiguiente los plazos tienen que ser largos, a más que el tipo de interés es sumamente bajo, uno o tres por ciento anual, lo que hace que la recuperación por ambos conceptos sea reducida. Con la baja en el poder adquisitivo de la moneda resulta que al cabo de los años las cuotas tienen también un poder muy reducido y su significancia en el financiamiento de nuevas viviendas viene a ser muy relativa.

Por el desarrollo que hasta la fecha ha tenido el Sistema de Ahorro y Préstamo establecido en el INVU en agosto de 1955, podría considerarse que en la actualidad constituye en grado de importancia cuantitativa, la cuarta fuente de ingresos.

El ahorro sistemático ha sido altamente estimulado por este sistema, ya que ofrece un atractivo específico que constituye una necesidad primordial: la casa propia.

Desde un punto de vista social este sistema logra satisfacer un anhelo familiar, más que personal, y por consiguiente obliga, muchas veces a costa de grandes sacrificios, a integrar en forma regular una cantidad mínima de ahorro, que le permitirá obtener con el tiempo un crédito adicional para su inversión en la vivienda propia o en su mejoramiento.

Como ya se expuso, este sistema fue establecido en agosto de 1955 y a la fecha hay en vigencia contratos por un valor de \$ 33.727.500.00. El ingreso presupuestado para el año de 1958 por concepto de depósitos de ahorros, aportes de ingreso, amortización de préstamos, es de \$ 1.208.400.00. Conforme transcurra el tiempo, a no dudarlo el sistema de ahorro y préstamo del INVU será una de las principales fuentes de financiamiento de vivienda y que resolverá, aunque sea parcialmente, ese problema en un estrato de la población del país, que podría considerarse del tipo medio en relación a sus recursos económicos.

Conforme se trata con mayor detenimiento el problema de la vivienda, se determina su gran tamaño y la esperanza de su solución hace que se estimulen los medios para conseguir cada vez más fondos y por fuentes diferentes.

Conscientes de que es necesario incrementar el ahorro nacional y de encauzarlo por sendas productivas para que éste alcance los propósitos de una inversión, en su sentido económico, se ofreció el aliado de alcanzar una vivienda con un esfuerzo inicial, particular, del interesado, a través del citado sistema de ahorro y préstamo; pero también se trató de atraer ahorros, aunque no sea ya en forma regular y en menor cuantía particular, estableciendo el sistema que muy objetivamente se ha llamado "TRES POR UNO": "ahorro, seguro y vi

vienda". Este plan funciona de manera semejante al que tienen en vigor los bancos comerciales, con la diferencia de que los objetivos del ahorro son definidos y caen en el campo de la vivienda. En este sistema al acacer la muerte del ahorrante, su legatario recibirá - además del ahorro, una suma igual a ésta, siempre que no pase de \$ 10.000.00, ya que el sistema ofrece ese seguro de vida dentro de determinadas condiciones que se fijan en el reglamento respectivo.

Además de ese seguro de vida y con el fin de atraer a los solicitantes de vivienda económica, para las adjudicaciones de viviendas la Junta Directiva tomará en cuenta, además de otros requisitos de índole social, lo relativo al ahorro efectuado por el solicitante en cuanto a tiempo, periodicidad del mismo y cuantía de las aportaciones mensuales en relación a los ingresos del ahorrante.

Mediante este sistema se ha tratado de conseguir el hábito del ahorro previo a la adjudicación; además puede constituir el plan citado una fuente importante de ingresos en el financiamiento de programas de vivienda económica.

Para terminar con esta exposición de las fuentes de financiamiento de que se ha servido el INVU para el desarrollo de sus programas, es conveniente citar una última, que aunque directamente no significa fuente de fondos, lo viene a ser al obtenerse con su aplicación el no pago de uno de los elementos del costo de la vivienda, o sea la mano de obra. Este método es el de "Esfuerzo Propio y Ayuda Mutua". Con este método no sólo se obtiene una forma indirecta de financiamiento, sino que también permite favorecer a una serie de familias, que por su incapacidad económica no pueden pagar la vivienda en su totalidad, pero que sí pueden aportar su esfuerzo manual en horas extraordinarias en la construcción de un grupo de viviendas que van a ser sus propias moradas y que por consiguiente apreciarán en mayor grado.

En resumen, las fuentes internas de financiamiento que ha aprovechado el INVU para el desarrollo de sus objetivos y su particular inversión, son las siguientes:

- 1) Subvención del Estado, invertida particularmente en programas de vivienda económica, adquisición de terrenos que inmediatamente se dedican a programas de casas y trabajos de urbanismo.
- 2) Emisión de Bonos Vivienda para la adquisición de reservas de terrenos.
- 3) Recuperaciones por concepto de amortizaciones e intereses pagados por los adjudicatarios, que se dedican para fortalecer los planes de vivienda.
- 4) Sistema de Ahorro y Préstamo para resolver problemas derivados de la vivienda propia principalmente de la clase media.
- 5) Sistema de ahorro y seguro como fuente complementaria de ingresos de personas de escasos recursos que aspiran a una vivienda de tipo económico.
- 6) Método de "Esfuerzo Propio y Ayuda Mutua" aplicado para bajar los costos y hacer asequible la vivienda propia a trabajadores de recursos económicos muy limitados.
- 7) Se ha generalizado la práctica, entre municipios y otras instituciones del Estado, de hacer donaciones de terrenos y aportes en efectivo con el objeto de facilitar la construcción de programas de vivienda en sus respectivas localidades.

Son esas las fuentes de carácter nacional que el INVU tiene para el financiamiento de sus programas.

II. - FINANCIAMIENTO PARA PROGRAMAS DE VIVIENDA EN EL MERCADO INTERNACIONAL

Desde hace muchos años las actas de las reuniones interamericanas nos dan evidencia de la preocupación existente en cuanto al problema de vivienda por parte de quienes a tales reuniones han asistido. Desde el Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, celebrado en Buenos Aires en 1939 bajo los auspicios de la Unión Panamericana y el Gobierno de Argentina, se llegó a conclusiones acerca de la conveniencia de hacer estudios para lograr el financiamiento internacional de programas locales de vivienda.

Quito, San Salvador, Porto Alegre, Bogotá y muchas otras poblaciones de América en donde se han celebrado seminarios, conferencias o reuniones, han sido testigos del interés que cada uno de los países miembros de la Unión Panamericana ha desplegado para financiar sus programas locales de vivienda valiéndose de recursos internacionales.

Inclusive en los últimos días, en diciembre de 1956, cuando se celebró en Bogotá la Primera Reunión Técnica Interamericana en Vivienda y Planeamiento, se llegó por unanimidad a un acuerdo de considerable importancia en el campo del financiamiento internacional de la vivienda de interés social. Se encargó al Consejo Interamericano Económico y Social (CIES), a manera de recomendación, que formara un grupo de expertos en la materia con el objeto de explotar la posibilidad de que funcione una corporación financiera interamericana de vivienda. Se indicó al CIES que podría destinar, si los gobiernos de los Estados miembros lo autorizaban, hasta cien mil dólares para la financiación de tales estudios; a la fecha no se han iniciado.

Durante 1955, y con el afán de atender con celeridad la compra de terrenos que constituyeran reservas para programas futuros, la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo acordó relacionarse con la Conferencia Interamericana de Inversiones que se celebró en Nueva Orleans. Fueron varias las gestiones tendientes a lograr la colocación de cinco millones de dólares en bonos con el respaldo del Instituto, inclusive se ofreció en aquella oportunidad intentar el respaldo pleno del Estado. Mercados extranjeros de inversión, que permitían la participación de los inversionistas a través de la compra de acciones, brindaron más atractivos a quienes buscaban en la

Conferencia de Nueva Orleans lugar donde colocar su dinero.

El INVU ha probado también la posibilidad de obtener financiación comprando en el exterior viviendas y materiales de construcción al crédito; fue imposible con materiales y sólo se abrió la posibilidad de obtenerlo en compra de casas prefabricadas. Se hicieron ensayos comprando algunas muestras de viviendas en Europa y Estados Unidos, habiéndose llegado a la conclusión de que, por el altísimo costo de las casas, era imposible insistir en la negociación.

Muchos países de nuestro continente han tenido iguales fracasos en este aspecto; ello sin duda llevó a la Unión Panamericana a afirmar, en estudio elaborado por el Consejo Interamericano Económico Social en el año 1954, lo siguiente sobre financiación internacional:

"La colaboración internacional para aumentar el suministro de viviendas de interés social, con excepción de los esfuerzos llevados a cabo para ayudar a las áreas devastadas por la guerra o por catástrofes naturales, no ha sido desarrollada en grado considerable. Históricamente, el financiamiento de la vivienda ha sido función predominante de las economías nacionales y se considera como un paso revolucionario la expansión del ambiente financiero local, en uno de proporciones internacionales. Sin embargo, gobiernos, expertos en vivienda e interesados están prestando atención a estas posibilidades".

"Algunas inversiones de las instituciones internacionales han beneficiado a la vivienda. Por ejemplo, el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento ha financiado viviendas directa o indirectamente. En 1951 el Banco otorgó un préstamo de un millón de dólares a Islandia. Los fondos del préstamo se utilizaron para financiar la importación de cemento, acero y madera para granjas, incluyendo viviendas. El Banco otorgó algunos préstamos en los cuales los fondos para la vivienda fueron solamente parte accidental de los fondos para otros propósitos. Por ejemplo, en un reciente préstamo al Brasil para la construcción de una represa, algunos de los fondos del proyecto se destinaron a la construcción de viviendas para el personal".

Se llega a la conclusión, analizando los párrafos transcritos, que el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento ha financiado viviendas únicamente cuando se trata de la combinación con proyectos de desarrollo económico, especialmente de desarrollo industrial, y en su planteamiento se proyectan pequeños programas de vivienda necesarios, no por su importancia particular, sino por el interés que representan para el programa industrial.

Otra característica de los préstamos internacionales es que se exige ordinariamente sean destinados a satisfacer el intercambio con el exterior, no procurándose, por consiguiente, fondos para atender los gastos locales, lo que constituye un serio problema tanto en el campo financiero como en el económico de los países que solicitan tales préstamos.

Las Naciones Unidas, empeñadas como están desde hace muchos años en prestar colaboración a los países subdesarrollados para financiar sus proyectos de vivienda, iniciaron en 1956 un estudio en diversos países de América Latina con el objeto de determinar las formas de financiamiento usadas por ellos en la atención de sus programas de vivienda. Ocho países fueron estudiados y se llegó a la conclusión de que "la vivienda es fundamentalmente un problema nacional y se requiere un esfuerzo nacional para resolverlo..."

En junio de 1957 el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo hizo una encuesta mediante carta circular a instituciones y técnicos en materia de vivienda de diferentes países de América Latina, con el fin de obtener información sobre operaciones financieras internacionales que pudieran haberse realizado en los últimos tiempos en el campo de la vivienda; y además, conocer el criterio de esos organismos y técnicos en cuanto a las posibilidades financieras que en el campo internacional puedan aprovecharse para realizar programas de vivienda de interés social.

Muchas fueron las respuestas recibidas y todas coinciden en que hasta julio de 1957, ningún país latinoamericano ha financiado sus programas de viviendas con fondos internacionales, a pesar de que casi todos lo han intentado.

En conclusión, parece que hasta la fecha, la financiación, en el exterior, de programas de vivienda de interés social resulta muy difícil; sin embargo puede encontrarse una posibilidad, bastante factible, en el campo de las inversiones recíprocas de las reservas monetarias internacionales de los Bancos Centrales de Centro América y Panamá, comenzando con el financiamiento de capitales de operación de las empresas dedicadas a la industria de materiales de construcción y posteriormente, o en forma simultánea, intentar también por ese medio la financiación de programas de vivienda popular a través de emisiones de bonos.

En el próximo capítulo se explican los antecedentes y la mecánica de estas inversiones recíprocas y se hace por parte de la delegación de Costa Rica las proposiciones consiguientes, que sin lugar a dudas, de llevarse a la práctica, serán de positivo beneficio para los países de América Central.

III. - INVERSIONES RECÍPROCAS DE LAS RESERVAS MONETARIAS INTERNACIONALES DE
LOS BANCOS CENTRALES DE CENTRO AMÉRICA Y PANAMA

Con el propósito de establecer relaciones económicas y financieras entre los Bancos Centrales de Centroamérica se llegó a un convenio, en 1953, en el sentido de efectuar inversiones recíprocas de las reservas monetarias internacionales, en valores cuyo producto se destinara al financiamiento de planes de desarrollo económico.

En diciembre de 1954 los Bancos Centrales de Honduras y Costa Rica, en vía de ensayo, formularon un convenio bilateral para formalizar esa política de inversiones recíprocas. Originalmente estos Bancos abrieron cuentas corrientes mutuas por la suma de \$ 500.000,00 y en mayo de 1955, probadas las ventajas del sistema, se duplicó la inversión hasta \$ 1.000.000,00.

El Banco Central de Honduras abrió su cuenta corriente en colones en el Banco Central de Costa Rica, convirtiendo sus dólares al tipo legal de paridad, garantizándose en esa forma, que no haya pérdida alguna en cambios, puesto que ese mismo tipo regiría para la cancelación eventual de la operación.

Con el fin de invertir las reservas en planes de desarrollo económico, condición básica del convenio, el Banco Central de Costa Rica compró por cuenta del Banco Central de Honduras \$ 5.600.000,00 en Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad del 4 %; luego esa inversión fue canjeada por Bonos Electrificación Nacional de 4 %, obteniéndose así un fuerte impulso a la financiación de la Planta La Garita y por consiguiente al desarrollo eléctrico en Costa Rica.

A su vez el Banco Central de Honduras adquirió por cuenta del Banco Central de Costa Rica 2.000.000,00 de Lempiras en Bonos para Modernización de Carreteras Serie DA del 4 %, usando para ello el millón de dólares que el Banco Central de Costa Rica depositó en el Banco Central de Honduras, convirtiéndolos en Lempiras al tipo legal de paridad, con garantía de convertibilidad al mismo tipo.

Este convenio está concebido en términos simples y presenta la característica de gran liquidez y seguridad del principal, ya que con un simple aviso cablegráfico la cuenta corriente puede ser cancelada,

./.

y los Bancos Centrales tienen el compromiso de efectuar la recompra a la par de los valores, inmediatamente. La inversión está garantizada además por la institución emisora de los valores, el gobierno respectivo y el aval del Banco Central.

Este convenio en principio tiene la característica fundamental de ser un negociado de excelentes resultados económicos, en vista de que la inversión de las reservas monetarias en los Estados Unidos de América producían un interés máximo del 2 % y en cambio en ambos países el interés mínimo de esas inversiones era de un 4 %. Actualmente las colocaciones en Estados Unidos de América permiten un rendimiento superior al 4 %; sin embargo, siempre es conveniente para la economía de Costa Rica y Honduras, efectuar esas inversiones recíprocas aunque la productividad de las mismas sea un poco menor que si se realizaran en Estados Unidos.

Este convenio que no estaba dentro de la ortodoxia de la Banca Central, ha demostrado su practicidad, a no dudarlo de enorme trascendencia en la economía de ambos países.

En vista de los beneficios que ha traído este convenio entre Costa Rica y Honduras, la Delegación de Costa Rica a esta Reunión se permite someter a su consideración el estudio de un sistema semejante que, con la ayuda de la Banca Central Centroamericana, permita financiar los capitales de operación de las empresas dedicadas a la industria de materiales de construcción, por medio de aceptaciones bancarias, que permitirían a la Banca Central una inversión de primerísima clase y dentro de un marco de ayuda al desarrollo económico de los países centroamericanos; logrando así, que parte de las reservas monetarias se destinen a fortalecer los capitales de trabajo de empresas de estos países.

Esta proposición de ayuda a las empresas de industrias de materiales tiene por finalidad complementar la financiación que los Bancos Comerciales, como en Costa Rica, les ofrecen por medio de crédito para la adquisición de bienes de capital. En atención a que por este sistema los industriales únicamente pueden financiar hasta un 60 % del valor de la maquinaria, se ven obligados a aportar de su capital propio el 40 % restante, con el agravante de que las inversiones propiamente en instalaciones o construcciones no caen dentro del campo -

de este crédito, lo que hace que las aportaciones propias deben ser - aún mayores que ese 40 %. Para efectuar ese financiamiento, en la ma yoría de los casos el industrial tiene que acudir al capital de opera ción de la empresa, presentándosele una serie de problemas de orden - financiero, económico y administrativo, ya que se le reducen en alto- grado las disponibilidades para la compra de materias primas, el pago de la mano de obra y otros servicios; es decir, cae dentro de las con secuencias de una inversión excesiva, ya que la empresa no va a tener- armonía entre el capital fijo y el capital de trabajo.

Con la recomendación que se hace en esta Reunión para que los - Bancos Centrales proporcionen el financiamiento de los capitales de - operación de estas empresas, a través del sistema de inversiones reci- procas, se viene a obtener el equilibrio que necesariamente debe exis tir entre el capital fijo y el capital circulante de las empresas in- dustriales. Los socios de estas empresas vienen a llenar el margen - de seguridad en los créditos con las aportaciones de su capital pro- pio que cubrirían el 40 % de los costos de la maquinaria y equipo, y el total de las instalaciones y otros inmuebles.

También se permite nuestra delegación recomendar el estudio de- la posibilidad de que, haciendo extensivo este convenio de los Bancos Centrales a todos los países centroamericanos, estos Bancos inviertan parte de sus reservas monetarias en la financiación de programas de - vivienda popular, adquiriendo bonos emitidos por las instituciones de vivienda.

La obtención de este medio de financiamiento será de positivo - beneficio, ya que vendría a complementar las fuentes de orden interno que tenga cada país y haría factible la intensificación de programas- de vivienda, ya a través de un más alto desarrollo industrial, o de la intensificación de los recursos con que cuentan las instituciones cen- troamericanas de vivienda.