

091369

UNIVERSIDAD AUTONOMA METROPOLITANA - IZTAPALAPA

C. S. H.
LIC. ADMINISTRACION
U. A. M. IZTAPALAPA BIBLIOTECA

T E S I N A

✓ TITULO: LOS EFECTOS DE LA NACIONALIZACION DE -
LA BANCA EN LAS POLITICAS, PARA OTOR--
GAR CREDITOS DE VIVIENDA DE INTERES --
SOCIAL TIPO "B", CASO BANCO DEL ATLAN--
TICO. /

✓ ALUMNO: GERMAN FEDERICO GARCIA MORALES.

ASESOR: PEDRO SOLIS.

1982

091359

I N D I C E

		<u>PAGINA</u>
A.	INTRODUCCION	1
B.	JUSTIFICACION DEL ESTUDIO	4
C.	DELIMITACION DEL PROBLEMA	5
D.	HIPOTESIS	6
1.	FOVI, SUS FUNCIONES	8
2.	EL PROBLEMA HABITACIONAL	10
2.1.	DEFINICION DE VIVIENDA	11
2.2.	EL PROBLEMA HABITACIONAL	12
2.3.	LA MARGINACION FINANCIERA DE LA CLASE POPULAR	14
2.4	EL COSTO DE LA TIERRA	17
2.5	EL DESEMPLEO Y SUBEMPLEO	19
3.	INFORMACION DEL CASO	22
3.1	FUNCIONAMIENTO DE LA BANCA PRIVADA (BANCO DEL ATLANTICO)	24
3.2	ANALISIS DEL CAMBIO PARA LA OPERA- CION DE LA BANCA NACIONALIZADA.	26
3.3	FUNCIONAMIENTO DE LA BANCA NACIO <u>N</u> LIZADA	31
3.4	COMPARACION DE BANCA PRIVADA Y -- BANCA NACIONALIZADA.	33
4.	CONCLUSION.	36

A). INTRODUCCION.

En el presente estudio intentaré unificar el enfoque que tenía Banco del Atlántico en su política para otorgar -- créditos hipotecarios (tal enfoque es el que había venido manejando hasta antes de la nacionalización de la banca) con el de banca nacionalizada, entre ambos hay una diferencia significativa, ya que se ha modificado la tasa de interés a cobrarse en vivienda de interés social - tipo B, siendo ésta una de las principales fuentes de ingreso que el Banco tiene.

Los enfoques antes mencionados trataré de unificarlos en uno sólo, en intentar conocer los efectos de la Nacionalización de la Banca en las políticas para otorgar Créditos V.I.S. Tipo "B", caso Banco del Atlántico, para esto, - presentaré un pequeño caso (bastante simplificada la información), en donde se puede apreciar en forma individual el efecto financiero que produce la nueva tasa de interés (11%);

Más adelante daré una idea general de la problemática habitacional en el Distrito Federal como una consecuencia de la restricción que sufre la clase popular para adqui-

rir un crédito hipotecario, con la entonces Banca Privada, y el efecto que va a causar la nueva tasa de interés en un intento del gobierno para tratar de solucionar el problema habitacional.

El problema habitacional en el Distrito Federal, es la más viva representación del acontecer a nivel nacional, debido fundamentalmente a la gran población que éste tiene. El problema se ve provocado por los altos precios en terrenos, materiales, etc., lo que indujo a la Institución Banco del Atlántico, S.A., a otorgar financiamiento solamente a aquellas personas físicas que fueran capaces de satisfacer los requisitos económicos impuestos, lo cual vino a ser un serio obstáculo para que las clases populares pudieran solicitar un financiamiento hipotecario, siendo ésta la que mayores necesidades de habitación tiene en el Distrito Federal, producto del número de individuos que habitan en un mismo cuarto, por lo insalubre de las viviendas, etc.

Con la nacionalización de la Banca se ofrecerán créditos baratos, en un intento de beneficiar a la clase popular y al mismo tiempo darle solución al problema habitacional que vive el Distrito Federal pero considero que la

medida solo beneficiará a la clase media-media, debido al desahogo económico en que se encuentra.

Por otra parte, resulta prudente aclarar que existen dos tipos de vivienda de interés social (V.I.S.): Tipo "A" y Tipo "B", las cuales enunciaré a continuación y las diferencias existentes entre ambas.

V.I.S. Tipo "A", este tipo de viviendas deberán estar estructuradas de la manera siguiente: "estancia, comedor, dos recámaras, baño y cocina". (1)

V.I.S. Tipo "B", debe estar estructurada como sigue: -- "estancia, comedor, tres recámaras, baño, cocina, área de lavado y tendido de ropa". (2)

Las diferencias más importantes que podemos encontrar -- son: la V.I.S. Tipo "B", posee una recámara más y un -- área de lavado y tendido; estas diferencias se reflejan en el precio de venta al público.

El presente estudio fue elaborado durante el período de junio/diciembre de 1982.

(1) Banco de México, S.A. Circular 1842/79, p.p. 95, p. 90.

(2) Idem.

B). JUSTIFICACION DEL ESTUDIO.

Este enfoque no se ha tratado hasta el momento, si bien ya se han realizado algunos estudios sobre los efectos de la Nacionalización de la Banca, éstos han sido a nivel general y sin llegar a relacionarlo con el problema habitacional.

Por otro lado, se puede demostrar que para solucionar un problema tan serio como lo es éste, es necesario tomar otro tipo de medidas como podrían ser: planificar mejor las zonas urbanas, crear polos de desarrollo fuera del Distrito Federal y zonas ya desarrolladas, construcciones hacia arriba (edificios) en vez de casas, etc.

Es importante comprender qué problemas de magnitudes similares a éste no pueden solucionarse o intentar solucionarse solamente mediante una disposición que trata de salvar una imagen política.

C). DELIMITACION DEL PROBLEMA.

Area: Distrito Federal.

El problema habitacional será tratado exclusivamente sobre el Distrito Federal, por ser la representación más viva del acontecer a nivel nacional debido al número de habitantes, al nivel de ingresos, a las necesidades de vivienda y por encontrarse aquí el mayor número de sucursales del Banco del Atlántico, S.A.

Institución: Banco del Atlántico, S.A.

Siendo esta la quinta institución privada más grande del país, tanto por el número de sucursales, así como por el volumen de sus operaciones, me pareció bastante significativa la información obtenida aquí, debido a que era un reflejo del acontecer del sistema bancario privado y de banca mixta.

D). HIPOTESIS.

- a) Si cuando se era un banco privado las inversiones se encaminaban a satisfacer las necesidades de vivienda de una clase social que tiene la posibilidad de otorgar seguridad de recuperación de la inversión, proporcionar un margen de rentabilidad y una buena tasa de rendimiento sobre la inversión; con la estatización de la banca los lineamientos a seguir serán los mismos, lo cual quiere decir que las clases populares permanecerán marginadas y aún cuando las tasas de interés hayan bajado sólo beneficiarán a la clase social que venía satisfaciendo, por consiguiente, la estatización sólo ha beneficiado a una clase social diferente de la popular.
- b) Las nuevas disposiciones tendrán un efecto negativo, en términos financieros, ya que los costos de captación antes y después de la estatización siguen siendo muy elevados y la nueva tasa de interés es muy baja, lo cual no da oportunidad de mantener un margen de rentabilidad seguro, de tal suerte que este tipo de inversiones desaparezca de las instituciones de crédito y tercero, que se regrese a las tasas de interés -

que se cobraban en Banca Privada.

- c) La nueva tasa de interés que se cobrará en V.I.S. tipo "B" no ayudará a solucionar el problema habitacional en el Distrito Federal.

I. FOVI, SUS FUNCIONES.

Podemos decir que, la función del Fondo para la Vivienda (FOVI) es regular por medio de aportaciones hechas por las instituciones de crédito, la inversión en viviendas de interés social (V.I.S.) que tienen como finalidad satisfacer las necesidades de las clases más necesitadas del país a un bajo costo y en las mejores condiciones.

Este intento de solucionar el problema habitacional de las clases populares en el Distrito Federal ha fracasado, él mismo se ha ido agravando en los últimos años, propiciado por la falta de planeación, por el también creciente índice inflacionario y por las tres últimas devaluaciones que ha sufrido el país en el pasado y presente -- sexenio, lo cual ha repercutido necesariamente en un incremento desorbitante en los precios de la tierra, mano de obra, materiales de construcción y otros. Esto ha -- producido que las instituciones de crédito le den un nuevo enfoque al término de V.I.S., para ellas actualmente el término significa satisfacer las necesidades de vivienda de toda aquella persona que pueda pagar su precio.

La V.I.S. tipo "B" se ha vuelto el tipo de vivienda más

solicitado por el público de la clase media-media y es a ésta a la que las instituciones de crédito tratan de satisfacer debido al desahogo económico en el que se encuentran, dando como resultado que, este tipo de vivienda -- se convierta en la más comercial la cual había alcanzado altas tasas de interés hasta antes de la estatización de la banca privada.

Con la estatización de la banca y las nuevas disposiciones en materia de tasas de interés a cobrarse en los créditos hipotecarios, se está intentando revivir la V.I.S. en su significado original, en un intento además de detener la carrera inflacionista que vive el país.

Pero financieramente hablando, esto (otorgar viviendas a bajo costo y baja tasa de interés) no es posible debido a los altos costos que se tienen que enfrentar por -- concepto de captación de recursos públicos, contra la -- tasa de rendimiento tan baja que se espera alcanzar.

2. EL PROBLEMA HABITACIONAL.

El problema habitacional es consecuencia de la marginación financiera, el costo de la tierra, el desempleo y subempleo. Cada uno de estos elementos inciden en mayor o menor grado, dependiendo del enfoque, a crear lo que se llama el problema habitacional.

Comenzaré este capítulo dando algunas definiciones de lo que es la vivienda para posteriormente tratar el problema habitacional en el Distrito Federal como resultado del desarrollo económico de la zona, como resultado también del número de ocupantes por cuarto, etc., de igual manera tocaré el tema de la marginación financiera de la clase popular en donde, explico las razones por las cuales esta clase se ve restringida para contratar un crédito hipotecario, en este caso, por el Banco del Atlántico; en otro punto trataré la forma en que influye el costo de la tierra en el problema y por último cómo el desempleo y subempleo son generadoras también del problema habitacional.

2.1. Definición de Vivienda.

Podemos empezar a definir el concepto de la vivienda, la cual podríamos interpretarla como el medio de que se vale el hombre para cubrirse de las inclemencias del tiempo y que además debe poseer algunas características como drenaje, agua potable y baño es decir, no debemos entenderla solamente como un cuarto que sirve para cubrirse de los cambios climatológicos.

En el censo realizado en 1970, se concibe una definición de vivienda, la cual citaré en seguida: "la vivienda es un conjunto de cuartos en donde una o más personas duermen y generalmente preparan sus alimentos en forma independiente. La vivienda pudo haber sido construída originalmente con el fin específico de ser habitada o con cualquier otro fin y haber sido transformada o arreglada, total y parcialmente para serlo". (3)

(3) Secretaría de Programación y Presupuesto. La Población de México, su ocupación y sus Niveles de Bienestar. Serie Manual de información -- Básica de la Nación. México 1979. Pág. 369.

2.2. El Problema de la Vivienda.

Entendiendo como problema de la vivienda, la sustitución de viviendas por deterioro, el hacinamiento, la falta de viviendas que reúnan ciertas características de habitabilidad por ejemplo: drenaje, agua potable, baño individual y cocina.

El problema habitacional tiene una relación inversa con el desarrollo relativo de cada entidad. "Esta relación se ve influida por las características sectoriales del tipo de desarrollo de cada entidad y su proceso de urbanización",⁽⁴⁾ por tanto, éste se encuentra ligado en el Distrito Federal con su desarrollo económico, lo cual, tiene como consecuencia una gran invasión de gente de provincia y esto a su vez provoca un incremento del problema habitacional para el D.F., ya que, si antes de esta migración no tenía todavía cubiertas las necesidades de habitación de sus pobladores, con el incremento poblacional que sufre, éste se agrava.

Así tenemos que "si se considera el tamaño de la vivienda en función del número de cuartos que la

(4) Gustavo Garza y Martha Schteingard. La Acción Habitacional del Estado en México. Colección Centro de Estudios Económicos y Demográficos. - VI Ed. Colegio en México, 1a. impresión 1978. pp.239, p. 22.

componen, se tiene que para 1960, el 55.7% de las - viviendas eran de un solo cuarto ocupado por 5 habi- tantes en promedio" (5).

	<u>TOTAL DE</u> <u>VIVIENDAS</u>	<u>TOT.DE OC.</u> <u>DE UN CTO.</u>	<u>%</u>	<u>T O T A L</u> <u>OCUPANTES</u>	<u>PROM.POR</u> <u>VIVIENDA</u>	<u>T O T A L</u> <u>OCUPANTES</u>	<u>PROM.DE OC.</u> <u>POR CUARTO</u>
D.F.:	902,083	388,105	43	6,644,719	5.6	1,711,257	5

Pero en el año de 1970 el número promedio de ocupan- tes por cuarto se incrementó en 7.41%. "Para 1960 - el número de habitantes promedio por vivienda era - 5.4 y en 1970 de 5.8. Ello se debe a que mientras la población creció a una tasa media anual de 3.3% de 1960 a 1970, las viviendas sólo aumentaron en -- 2.6% durante el período" (6), por lo que 0.7% no ten- dría vivienda.

(5) Secretaría de Programación y Presupuestos. Ob. cit. Pág. 369.

(6) Ob. cit. Pág. 372

2.3. La Marginación Financiera de la Clase Popular.

El Distrito Federal tiene una de las más altas tasas de acumulación de ingresos en el mundo, pero esta acumulación se encuentra en unas pocas manos y la gran mayoría de sus pobladores o tienen el salario mínimo o son subempleados (que generalmente no alcanzan ni las tres cuartas partes del salario mínimo que rige en esta zona) o bien son desempleados (punto que trataré más tarde).

Dado que una institución de crédito privada lo que busca es la rentabilidad en cada una de sus operaciones, resulta lógico suponer que solamente otorgará crédito a aquellas personas que se encuentren en una posición solvente, es decir, que se otorgarán créditos solamente a aquellas personas que tengan un margen de solvencia después de haber satisfecho sus necesidades más elementales, lo cual, es una restricción para las personas que ganan el salario mínimo o son subempleados o desempleados, ya que estos individuos lo poco que ganan será únicamente para satisfacer sus necesidades de alimentación y vestido y para otros solamente alcanzará para medio

alimentarse, lo que implica en principio que no pueden darse el lujo de contraer una deuda, la cual -- tendrían que pagar a altas tasas de interés y por el otro lado para el Banco privado no resulta una -- garantía la recuperación de la inversión.

"No se conciben viviendas más económicas por dos -- razones: porque la banca privada no está dispuesta a considerar que viviendas más modestas constituyen una garantía aceptable y porque el acelerado costo creciente de los terrenos (principalmente en la -- Ciudad de México, impide el desarrollo de proyectos más económicos").(7)

El papeleo burocrático y la poca perspectiva de las instituciones estatales de crédito se ha hecho sentir, causando grandes incrementos en los costos de construcción, entonces al distribuir las viviendas los beneficiados (con la asignación) se encuentran perjudicados (al incrementarse los costos) al no -- tener la capacidad para pagar el costo de una vivienda terminada. "Como consecuencia de la forma como actúan los agentes privados y públicos, sobre todo en la fase circulación de la vivienda, la mayoría -

(7) Varios autores. El Perfil de México en 1980. Edit. Siglo XXI, 8a. Edición. Vol. 2, pp. 303, p. 262.

de la población, el sector popular, se ve obligado a auto-financiar y, en gran medida, auto-construir su vivienda, con grandes limitaciones y muy reducidos estándares habitacionales. Este sector popular habita sobre todo en las ciudades más importantes, en colonias populares, ciudades perdidas y "vecindades", (8) aunque cabe aclarar que las ciudades perdidas casi han sido erradicadas del Distrito Federal, pero éstas las podemos encontrar en las orillas de la ciudad.

(8) Gustavo Garza y Martha Schiteingrad. Ob. cit. p. 227

2.4. El Costo de la Tierra.

Este es otro factor que propicia el problema de la vivienda, ya que el costo de la tierra en el D.F., es sumamente elevado por la alta demanda de ésta, - propiciado fundamentalmente por el alto grado de -- asentamientos humanos en esta zona. Pero esta de-- manda resulta ficticia si consideramos que solamente un grupo reducido de los habitantes de esta zona tienen capacidad para adquirir una propiedad a precio actual y venderla a un precio futuro más elevado.

El Estado ha cometido el error de dejar libre el -- mercado de la oferta y demanda de este bien inmueble y esto a contribuído también a que el problema habitacional sea tan grave. Jesús Fuentes Leyva diría que el sector público ha dejado que el problema - - habitacional "quede dispuesto al libre juego de las fuerzas del mercado"(9).

Es importante una participación más dinámica para - la solución de este problema (que influye en forma

(9) Varios autores. El Pêrfil de México en 1980. Ed. Siglo XXI, 8a. - -
Edi. Vol. 2, pp. 303, p. 262.

directa al problema de la vivienda), por lo que, el sector público tiene la oportunidad de actuar, de justificarse ante la clase popular "adquiriendo las áreas que garantizarían el asentamiento de la tercera parte del crecimiento demográfico en las próximas tres décadas, comprando tierras que son baratas actualmente y habitándolas (en forma escalonada) -- con un tipo de urbanización de bajo costo, en forma compatible con los niveles de ingreso de los estratos más pobres de la población"(10)

(10) Loc. cit.

2.5. El desempleo y subempleo.

Que se entiende por desempleo?. Se entiende, a todas aquellas personas que teniendo la edad y aptitudes físicas para poder desarrollar una actividad remunerada, no se encuentran ocupadas por dos razones: porque solicitaron empleo y no fueron contratados o porque no lo han solicitado. Este problema se resiente principalmente en las personas que fluctúan entre los 12 - 19 años, esto es como resultado de la gran población infantil que año tras año alcanza la edad necesaria para poder desarrollar una actividad remunerada; para comprender mejor este problema veamos el siguiente cuadro:

TASA DE DESOCUPACION ABIERTA POR GRUPOS
DE EDAD (11)

<u>GRUPOS DE EDAD</u>	<u>1978*</u>
12 - 19	10.3
20 - 24	4.4
25 - 34	3.2
35 - 44	1.9
45 - 54	2.9
55 - 64	1.6

(11) S.P.P., Legislación y Documentos Básicos 1976-1982, Tomo IV,, México 1982, pp.620, p. 148.

* Promedio anual de las áreas metropolitanas de Guadalajara, - - Monterrey y D. F.

Para el año de 1960 la tendencia desocupacional se comenzaba a reflejar pues tan solo el Distrito Federal tenía el 23% del total de desocupados en el país, equivalente a 42,934 personas; ésto sin imaginar los efectos que causarón las tres devaluaciones sufridas en 1982 que, sin lugar a dudas elevaron considerablemente el número de desempleados.

Por otra parte, debido a la mala distribución de la riqueza, unas personas gozan de todos los lujos, además de enormes casas, en tanto que la gran mayoría de la población tiene que ocupar viviendas que no pueden considerarse como tales, porque no cumplen con las mínimas normas de seguridad y salubridad, ésto es lo que genera el problema habitacional. Porqué? porque el ingreso de la familia no permite arrendar una vivienda más decorosa que al menos cumpla con las normas mínimas de seguridad y salubridad.

El problema habitacional, también se ve provocado por las constantes migraciones del campo a la ciudad. El campesino viene a la ciudad con la esperanza de mejorar su nivel de vida, pero su falta de

preparación profesional lo lanza materialmente a -
engrosar la fila de los desempleados y también la -
de individuos que no tienen un lugar modesto que --
habitar, por lo que en muchas ocasiones tendrán que
dormir a la intemperie, hasta que tenga la fortuna
y osadía de encontrar un lote que invadir o bien --
integrarse a una ciudad perdida.

El subempleo es otra de las formas en que se mani-
fiestan los migrantes en esta ciudad de México, - -
quienes al no ganar lo suficiente para arrendar un
departamento más o menos modesto (que cuente con --
baño individual, cocina, recámara y estancia) tienen
que autoconstruirse sus viviendas, ya sea de madera
o de adobe y ocupar terrenos ilegalmente para cons-
truir sus ciudades perdidas o si corren con suerte -
ocupar un cuarto en una vivienda que no reúna las -
medidas salubres mínimas, ni de seguridad.

3. INFORMACION REFERENTE AL CASO QUE SE PRESENTA.

a) Datos: ¿Por qué la vivienda de interés social tipo "B"?.

La vivienda de interés social tipo "B" resulta ser el tipo de vivienda más solicitada por el público, pues es la que se encuentra en término medio (el acabado del inmueble es la principal diferencia entre los tipos de vivienda ofrecidos por las instituciones de crédito), en cuanto a comodidades, precio, etc. y para la empresa es la que resulta más rentable.

b) Localización del Inmueble.

Para la localización (ubicación) del inmueble se realizaba un estudio de mercado que permitía encontrar zonas cercanas al límite de la ciudad en donde los terrenos no tienen un valor muy alto, estas no son zonas residenciales, más bien se catalogan como populares, podemos poner el caso del fraccionamiento Real del Moral, auspiciado por el Banco del Atlántico, S.A. que se encuentra en la zona de Iztapalapa.

c) Precio por Metro Cuadrado al Público.

El precio por metro cuadrado construido, se fija en base a un estudio de mercadotecnia que les permitía

colocarse en un término medio en relación con sus competidores.

d) Ingreso Mínimo exigible para otorgar el crédito.

La vivienda de interés social tipo "B" se encamina a la clase media-media que tenga una ingreso mínimo de \$ 70,000.00 mensuales, de donde, según la Ley Federal del Trabajo únicamente se puede deducir el 30% sobre el ingreso, lo cual es equivalente a \$ 21,000.00 mensuales.

e) La tasa de interés social.

Las tasas de interés se determinan en base al costo porcentual promedio (dato proporcionado por Banco de México) a la que se le restan cinco puntos porcentuales, siendo el resultado la tasa aplicable al tipo -- de vivienda ya mencionado.

Las tasas aplicables hasta el mes de agosto son datos -- reales y a partir del mes de septiembre son datos estimados, cabe aclarar que las tasas tienen vigencia de tres meses.

3.1 Funcionamiento de Empresa Privada.

a) Costo promedio de construcción	\$	12,500 M2
Mínimo en el que podemos invertir		60 M2
Inversión neta		750,000.00
b) Precio promedio al público	\$	20,000 M2
Precio al público por 60 M2.		1'200,000.00

UTILIDAD BRUTA \$ 450,000.00

Lo que representa una tasa de rendimiento del --
60% bruto.

UTILIDAD NETA \$ 370,000.00

Lo que representa un tasa de rendimiento neta --
del 49%.

- c) En un plazo de 6 meses recuperamos el 96% de la inversión y el 4% restante en tres años.

De donde:

\$ 720,000.00 representan el 96% de la inversión.

\$ 30,000.00 representa el 4% restante que será recuperado en tres años.

Flujo de ingresos esperados y reales para Banca --
Privada, en los meses de:

JULIO	\$ 26,670.00	27% (Real)
AGOSTO	26,670.00	
SEPTIEMBRE	26,670.00	
OCTUBRE	27,090.00	29% (Estimada)
NOVIEMBRE	27,090.00	
DICIEMBRE	27,090.00	
INGRESO DE 6 MESES	\$ 161,280.00	
INGRESO POR INTERESES A LAS TASAS DEL 27% Y 29%.	\$ 35,280.00	

3.2 Análisis del cambio para la operación de la Banca - Nacionalizada.

"Paso ahora al segundo de los temas a que hice referencia al inicio de mi exposición: el de las tasas de interés. En los últimos años su evolución no ha tenido precedente. Pongo tan sólo unos ejemplos. - Al inicio de 1980, la tasa de interés que la banca pagaba en promedio era de 17% al año. Hoy es de -- 44%, dos veces y media más alta. Tan sólo en lo -- que va de 1982 aumentó 12 puntos. Pero no es eso - todo. La tasa que cobraba la banca a sus principales clientes era, al inicio de 1980, 4.5 puntos más alta que su costo promedio; hoy el diferencial -lo que se queda en la Banca- es de 18 puntos. Así, - mientras que el margen proporcional entre lo que se paga y lo que se cobra era de 20% al comenzar 1980, hoy es de más de 40%. Pero la historia reciente de las tasas de interés no se detiene ahí. Cuando hablamos de lo que cobra la banca incluimos tan sólo la tasa de interés y las comisiones a sus clientes más importantes, que por esta razón son tratados benignamente. Las estadísticas no registran lo que se cobra a clientes menos privilegiados. Pero incluso

para los primeros, los registros excluyen el cargo implícito adicional por las llamadas reciprocidades, es decir, por el hecho de que la banca cobra intereses sobre 100 cuando, por lo común, presta únicamente 80. El resto son dineros del propio cliente, que debe tener en depósito si quiere obtener financiamiento. Si se incluyen estas reciprocidades, se estima que los clientes privilegiados están hoy pagando tasas de más de 80% al año.

La nacionalización de la banca y el control de cambios permiten corregir esta absurda situación. Así, las tasas que pagará la banca por sus nuevos depósitos, empezarán a bajar desde el lunes en alrededor de dos puntos porcentuales en promedio por semana, durante las próximas cinco semanas.* En ese momento revisaremos la situación. Es importante reiterar que a los ahorradores que tienen contratos establecidos con la banca a tasas fijas, se les respetará su plazo y tipo de interés.

Por el contrario, desde el lunes se elevará de 4.5 a 20 por ciento del interés que se paga a las personas, normalmente de bajos recursos, que han depósi-

* Declaración hecha el sábado 4 de septiembre de 1982 y la --
disminución de las tasas pasivas entró en vigor a partir --
del lunes 6 del mismo mes.

tado su dinero en las llamadas cuentas de ahorro. - Esta disposición obedece a un principio de justicia elemental ante individuos que, o bien estaban mal - informados por la banca respecto a otras posibilidades de inversión, o bien no tenían una opción dis-- tinta debido al escaso monto de sus depósitos. La banca nacionalizada no discriminará en contra de - ellos.

Con el mismo espíritu de justicia elemental que motiva la elevación de las tasas de interés a los tenedores de cuentas de ahorro, se suprimen, a partir del lunes, las comisiones que la banca venía cobrando a los depositantes que mantenían saldos en cuentas de cheques inferiores a cierto monto mínimo. - Típicamente, si dichos saldos promediaban menos de 10,000 pesos, se cargaba una comisión de 800 pesos al mes. Ello equivalía a una tasa mensual de interés de por lo menos 8%. Pero eso no era lo más grave, sino que se cobraba por un depósito, no por un crédito.

En el caso de las tasas que la banca cobrará por los créditos que concede, se procederá con mayor rápidez que en el caso de las tasas sobre depósitos. De --

nuevo, el propósito fundamental de esta disposición es reducir los costos del sector productivo de la economía para poner un freno a la inflación. Como se señaló, hoy el diferencial entre lo que se cobra y lo que se paga es cercano a 18 puntos. Desde mañana será cinco puntos porcentuales más bajo y, posteriormente, se irá reduciendo conforme disminuya la tasa promedio sobre depósitos.

En estos meses haremos un estudio exhaustivo de los costos reales que tiene que cubrir la banca para determinar hasta dónde es posible reducir dicho diferencial, sin que los bancos incurran en pérdida. Ello permitirá adoptar urgentes medidas de nacionalización: supresión de lujos inaceptables en una sociedad como la nuestra y eliminación de redundancias creadas por una competencia que no se traducía en mayor eficiencia. Asimismo, el estudio permitirá establecer márgenes de rentabilidad razonables. En todo caso, la reducción de las tasas que se cobran a las empresas será más que proporcional a la que registrarán los depósitos. Como la mayor parte de los créditos se han contratado a tasa flotante, la disposición tiene importantes repercusiones porque afectará no sólo a los nuevos financiamientos sino

también a los concedidos con anterioridad. Sin poner en peligro la rentabilidad de la banca nacionalizada en el mediano plazo, las utilidades excedentes que antes pudieron acumularse en gran escala se revertirán en favor de las empresas productivas del país en los próximos meses.

Adicionalmente, a partir del día de mañana registrarán nuevas tasas de interés para los créditos hipotecarios. En todos los financiamientos para vivienda de interés social registrará una sola tasa del 11% anual, que significa una reducción de hasta 23 puntos sobre la que se cobra actualmente. Para otros créditos hipotecarios a la vivienda de tipo medio, habrá una reducción en la tasa de interés de 10 puntos. - Ello significa un considerable apoyo al ingreso real de las personas y obedece a la prioridad que el Gobierno de la República ha concedido a la vivienda, como un derecho del que deben gozar todos los mexicanos" (12)

(12) Nacional Financiera, S.A. El Mercado de Valores, año XLII, -- Núm. 37, septiembre 13 de 1982. pp. 938-963, p. 939.

091369

3.3. Funcionamiento de la Banca Nacionalizada.

a) Costo promedio de construcción	\$	17,834 M2
Mínimo en el que podemos invertir		60 M2
Inversión neta		1,070,040

b) Precio promedio al público	\$	29,167 M2
Precio al público por 60 M2.		1,750,000

UTILIDAD BRUTA		679,960
----------------	--	---------

Lo que representa una tasa de
rendimiento bruta del 63.55%

UTILIDAD NETA		588,097
---------------	--	---------

Lo que representa una tasa de
rendimiento neta del 54.96%.

Flujo de ingresos reales para Banca Nacionalizada -
en los meses de:

JULIO	\$ 26,670	}	27 %
AGOSTO	26,670		
SEPTIEMBRE	26,670		
OCTUBRE	16,650 *	}	11%
NOVIEMBRE	16,650		
DICIEMBRE	<u>16,650</u>		
INGRESO DE 6 MESES	\$ 129,960		
INGRESO POR INTERESES A LAS TASAS DEL 27% Y 11%	\$ 21,960		

* Para el cálculo del flujo de ingresos se tomó como base el sueldo solicitado de \$ 50,000.00 de donde deducimos el 30% según la Ley Federal del Trabajo.

3.4. Análisis de Banca Privada y Nacionalizada.

Por efecto de las devaluaciones sufridas tenemos -- que hay un incremento en los costos equivalente a un 42.66%.

<u>COSTO DE BANCA PRIV.POR M2 CONST.</u>	<u>COSTO DE BANCA NAC.POR M2 CONST.</u>	<u>INCREMENTO %</u>
\$ 12,500	\$ 17,833	42.66

Lo que hace que el precio al público se incremente en un 45.83%.

<u>PRECIO BANCA PRIVADA</u>	<u>PRECIO BANCA NACIONALIZADA</u>	<u>INCREMENTO %</u>
\$ 1'200,000	\$ 1'750,000	45.83

Todo esto trae como consecuencia que la tasa de -- rendimiento neta crezca en 5.96%.

	<u>FLUJO DE INGRESO BANCA PRIVADA</u>	<u>FLUJO DE INGRESO BANCA NACIONALIZADA</u>	<u>DIFERENCIA</u>
JULIO	\$ 26,670	\$ 26,670	--
AGOSTO	26,670	26,670	--
SEPTIEMBRE	26,670	26,670	--
OCTUBRE	27,090	16,650	\$(10,440)
NOVIEMBRE	27,090	16,650	(10,440)
DICIEMBRE	<u>27,090</u>	<u>16,650</u>	<u>(10,440)</u>
INGRESO DE 6 MESES:	\$ 161,280	\$ 129,960	\$(31,320)

Por lo que, respecta al flujo de ingresos podemos ver que en todos los meses los ingresos de banca nacionalizada son menores a los que hubiera tenido la banca privada; éstos serán incrementales conforme transcurra el tiempo pues las tasas de interés a cobrarse seguían una tendencia alcista.

Ahora, si comparamos las tasas de interés a cobrarse en los créditos con las que pagamos por captar del público recursos tenemos:

	<u>COSTO PONDERA DO CAPTACION</u>	<u>TASA DE INTERES EN V.I.S.TIPO "B" (BCA.NACIONALIZADA)</u>	<u>VARIACION</u>
JULIO	24.63 %	27 %	2.37
AGOSTO	24.51 %	27 %	1.49
SEPTIEMBRE	28.95 %	27 %	(.1.95)
OCTUBRE	32.21 %	11 %	(21.21)
NOVIEMBRE	33.04 %	11 %	(22.04)
DICIEMBRE	34.60 %	11 %	(23.60)

Podemos decir que mientras al banco le cuesta allegarse de recursos 33.04% y cobra por prestarlo 11%, estamos perdiendo por concepto de pago de intereses; dicha pérdida se irá incrementando conforme crezca el costo ponderado de captación y suponiendo que las tasas a cobrar se permanezcan constantes.

4. CONCLUSION.

- a) El Banco mantendrá los mismos lineamientos económicos para otorgar los créditos hipotecarios ya que, el hecho de haber reducido las tasas de interés no significa tener acceso al crédito, debido a que -- ésto es un hecho posterior a cumplir el requisito financiero.

En lo absoluto se ha beneficiado a la clase popular si para hacerse acreedor de tal crédito es necesario percibir un ingreso mínimo de \$50,000.00, resulta contradictoria la declaración hecha por el Sr. Tello Macías, ahora Exdirector del Banco de México, en el sentido -- de que las tasas de interés de los créditos hipotecarios se verán -- reducidos con el objeto de favorecer a las clases populares. Realmente es cierto ésto? no, ya que, para las clases populares el impedimento para hacerse acreedor al crédito es el aspecto económico y -- para el Banco el financiero, porque no puede dejar de recuperar su inversión en un plazo mayor de 6 meses y lo que esta clase necesita es un financiamiento del 100% a largo plazo.

Al ver la escasa oportunidad que tenía de recuperar su inversión y -- lo poco rentable que resultaba invertir en viviendas populares, la -- institución fue haciendo caso omiso de las necesidades de la clase -- solicitante (la misma se tardaría toda una vida para poder reunir -- el equivalente de \$ 650,000.00 de enganche a 5 años) y se fue enfocando hacia la clase media, quien satisfacía los requisitos solicitados (además de darle la seguridad de recuperar su inversión), siendo además la que mayor demanda de vivienda hace despues de la popular.

- b) La falta de atracción de las tasas de interés (al bajar de un 52.0% a 41.0% en el caso de la renta fija que es el instrumento más importante por su volumen de captación) ha dejado ver sus consecuencias, la captación después de la nacionalización de la banca se a reducido sustan--- cialmente, lo cual a obligado al Banco de México a realizar estudios - para hacer más atractivas las tasas de interés de renta fija (corto y mediano plazos) y de esa manera atraer a un mayor número de ahorrado-- res. Que efecto va a provocar ésto en el Banco del Atlántico? un in-- cremento en sus costos de captación vía intereses pagados.

Es realmente titánica la lucha que el gobierno esta llevando a cabo -- por mantener la tasa del 11%, sí el costo de captación ponderado está arriba del 25%, ahora con el incremento en las tasas de interés de --- renta fija este costo se irá por arriba del 30%. Qué va ha pasar en - el momento en que el costo llegue a estar en un 130% por arriba del -- rendimiento. El gobierno por conducto del Banco de México tendrá tres opciones:

- 1o. Que se subsidie este tipo de interés,
- 2o. Que se regrese a cobrar las tasas de interés anteriores a la -- nacionalizacion, y
- 3o. Que desaparezca este tipo de crédito.

La tercera opción se desecha debido al problema habitacional que se - vive, la primera también se desecha dadas las declaraciones hechas -- por funcionarios en relación a que los bancos no serán objeto de sub- sidio. La opción más viable es que se regrese a cobrar las tasas de interés existentes antes de la nacionalización.

Porque la segunda opción?. Si hacemos memoria, al declarar (Tello Macías) una baja en las tasas de interés de renta fija, se vislumbra la opción de mantener un equilibrio entre lo que se pagaba y lo que se cobraba (en este caso una baja en las tasas de interés de los créditos hipotecarios), al tomar tal determinación no se -- consideró el impacto que ésto iba a tener en el público ahorrador, muestra clara de ello es la baja captación que se ha tenido en los meses de Banca Nacionalizada y ésto a provocado que el equilibrio esperado se rompa y por consiguiente se incrementen las tasas de interés para atraer un mayor número de ahorradores, lo cual deberá ir aparejado con un incremento en la tasa de los créditos hipotecarios para mantener el equilibrio antes esperado.

Por tanto podemos decir que, las nuevas disposiciones adoptadas -- tanto en las tasas de interés a cobrarse en los créditos hipotecarios así como las tasas de interés a pagarse por captación tendrán un efecto negativo en el Banco debido a que no hay un equilibrio -- real entre ambos.

Aún aceptando que la tasa interna de rendimiento sea superior a la que se tenía en banca privada, dicho incremento no se ve reflejado en términos monetarios si es comparado contra lo que se esperaba -- ganar.

- c) El problema habitacional muy difícilmente se podrá ver solucionado tomando medidas indirectas, como es el caso de bajar las tasas de interés. Si, se pretendía dar una solución al problema por conducto de las instituciones de crédito, éste fue mal enfocado ya que, si bien, las tasas de interés eran un obstáculo, la política económica que se seguía y se sigue es el mayor freno que enfrenta la clase generadora del problema habitacional, la popular.

El problema habitacional no lo genera la clase media y tampoco la clase alta, sino la clase popular que debido a su nivel de ingresos, al número de individuos que habitan por cuarto y a las malas condiciones de sus viviendas le crean la necesidad de tener una vivienda modesta que cuente con las medidas higiénicas mínimas, si consideramos que para alquilar una vivienda que le de techo a los integrantes de una familia y que cuente con el mínimo de salubridad debe pagar una renta que fluctúa entre \$ 5,000.00 y \$ 6,000.00 con lo cual se gastarían un 50% de su ingreso mensual, y la última oportunidad que tienen de hacerse de una pequeña casa es recurriendo al banco a solicitar un crédito hipotecario ¿y que sucede?, sus aspiraciones son rotas al encontrarse con que el ingreso mínimo solicitado es de \$ 50,000.00 (con banca nacionalizada), además de dar un enganche de \$ 650,000.00.

Entonces se puede vislumbrar que el problema habitacional no puede solucionarse vía: menos pago de intereses.

91369

Con el planteamiento anterior podemos darnos cuenta que el bajar las tasas de interés no beneficia en lo absoluto a la clase popular y mucho menos ser una alternativa para solucionar dicho problema, puesto que, el beneficio es para la clase media quien puede pagar el enganche y además tener el ingreso mínimo exigible.

Por lo tanto el problema habitacional en el Distrito Federal -- seguirá latente y no podrá solucionarse en tanto no se haga un estudio a profundidad para encontrar alternativas viables que permitan soluciones que esten acordes a las necesidades de la zona,