

Las operaciones de ahorro y préstamo para la vivienda

Por

JUAN R. OREJA RODRIGUEZ

Actuario de Seguros

1. INTRODUCCION.

Bajo esta denominación o la de "crédito recíproco" (1) se conoce la operación practicada (2) por "Entidades dedicadas al fomento del ahorro con fines de inversión inmobiliaria mediante la concesión de préstamos a sus asociados o suscriptores para la adquisición o mejora de viviendas".

Es indudable la total diferencia de esta operación con la clásica de capitalización por sorteo que practican (3) las "Entidades de Capitalización, cuyo objeto será la formación técnica de capitales de cuantía previamente determinada y en el plazo prefijado, mediante la capitalización, a interés compuesto, de las cuotas únicas o periódicas satisfechas por los suscriptores. Los capitales contratados podrán amortizarse anticipadamente, total o parcialmente por sorteo, en la forma aprobada por el Ministerio de Hacienda".

El fin social de estas últimas Sociedades será la "formación técnica de capitales ciertos", independientemente de la utilización que de ellos hagan los suscriptores. Las sociedades de ahorro y préstamo tienen como fin dedicarse al "fomento del ahorro con fines de inversión inmobiliaria".

Independientemente de la denominación que reciba "Ahorro y préstamo para la vivienda", "Crédito recíproco" o "Ahorro inmobiliario", el hecho es que esta operación nace a consecuencia (4) de que un número de suscriptores desean reunir un determinado capital, por lo que se agrupan (vgr., en forma

(1) Ahorro y préstamo para la vivienda, crédito recíproco y Ahorro inmobiliario.

(2) Ley de 22 de diciembre de 1955 de las Entidades Particulares de Ahorro y Capitalización, Art. 1.º, Reglamento de Entidades Particulares de Capitalización y Ahorro. Decreto de 26 de abril de 1957, artículo 2.º, apartado e). España.

(3) Reglamento ..., artículo 2.º, apartado a).

(4) Dr. JOSÉ BARRAL SOUTO: "Análisis del sistema de ahorro y préstamo denominado "Crédito recíproco". Anales del Instituto Actuarial argentino, pág. 23, año 1963. II Semestre.

de sociedad, de acuerdo con las normas legales en vigor) y suscriben la obligación de contribuir a una Caja Común, pagando un cierto número de cuotas periódicas.

A medida que aumentan los fondos de la Caja común se facilitan en base de algún criterio Préstamos a los mismos suscriptores, pagando éstos, por el uso anticipado del capital un cierto coste que se integra en la caja común a la vez que el préstamo que se devuelve.

Hay distintas variantes de esta operación:

a) La formación del capital se hace en un plazo pre-establecido con independencia de su eventual disponibilidad total anticipada, continuando la constitución del capital hasta el vencimiento del plazo establecido.

Si se ha hecho uso del préstamos antes de la constitución total del capital, se deberá abonar un coste por su uso. Si no se ha hecho uso del Préstamo, se entrega el capital una vez constituido.

b) También se puede considerar la operación como de constitución de capitales hasta el momento en que se entrega al suscriptor el capital total necesario para la inversión inmobiliaria; este capital se compone del capital formado hasta ese momento (ahorro e intereses acumulados) más la diferencia necesaria en forma de préstamo, debiendo ser amortizado en el plazo límite que se había señalado para la constitución del capital total.

La operación así definida se compone de dos partes distintas: la composición de capitales por parte de los suscriptores y el préstamo a que son acredores.

La Entidad utilizará los capitales así adquiridos para dar los préstamos a los suscriptores.

Según la legislación Argentina (5) "Las reservas matemáticas netas... deberán estar en todo momento íntegramente representado por un activo real invertido en la República... y III con carácter opcional.

d) Hasta el 60 por 100 como máximo en préstamos hipotecarios en primer grado sobre inmuebles.

El Préstamo no excederá del 50 por 100 del valor real del Inmueble o del 70 por 100 de ese valor cuando se trate de préstamos concedidos para la adquisición o construcción de viviendas familiares no suntuarias...".

En España (6) "para que los préstamos a los suscriptores con garantía prendaria o hipotecaria sean computables para la cobertura de reservas es preciso que no excedan del 60 por 100 del valor real de la garantía.

La operación de Ahorro y Prestamo para la vivienda viene condicionada por la legislación en vigor sobre el alcance del préstamo a realizar, no obs-

(5) Decreto Reglamentario de Sociedades de Ahorro y de Capitalización. Decreto núm. 142277, de 8 de febrero de 1943. Argentina.

(6) Reglamento de ..., artículo 82.

tante esta situación no sólo está determinada por la legislación sino por la técnica financiera, consistiendo en:

1) Constitución de un capital a término fijo mediante la imposición de cuotas periódicas al principio de cada r -ésimo de año a un tanto de interés compuesto anual i . La duración de esta imposición será n años.

2) Amortización de un capital prestado mediante una cuota periódica abonada al final de cada r -ésimo de año a un tanto de interés compuesto anual i . La duración de esta amortización será n años.

El capital constituido C_1 será un N por 100 del total necesario para la inversión inmobiliaria C .

El préstamo a amortizar C_2 será un M por 100 del total necesario para la inversión inmobiliaria C .

Siendo

$$C_1 + C_2 = C$$

o

$$N\% \text{ de } C + M\% \text{ de } C = 100\% \text{ de } C$$

También se cumple que $n+m$ =duración total de la operación.

2. EQUIVALENCIA EN ORIGEN DE VALORES ACTUALES.

2.1. Operación de constitución de capital.

El valor actual en origen de la obligación asumida por la entidad será: v^n .

El valor de $v=(1+i)^{-1}$, vendrá determinado por la legislación al fijar un tanto de interés compuesto para la capitalización (7): 3,5 por 100.

El valor actual en origen de la prestación del suscriptor habrá de ser igual a la contraprestación de la entidad, incluyéndose en la ecuación de equilibrio financiero los correspondientes gastos (8) ya que:

“La cuota a percibir por la Entidad deberá contener además de la cuota pura, los recargos necesarios para que la Entidad pueda desarrollar sus actividades. A tal efecto se incluirán los siguientes recargos:

a) Para gastos de gestión y administración, con un límite máximo del 4 por 1.000 del capital anualmente por toda la duración del Título y mínimo del 2 por 1.000.

b) Para gastos de producción las sociedades anónimas aplicarán este recargo que, en su conjunto y por toda la duración del título tendrá como límite máximo el 5 por 100 y mínimo del 1,5 por 100 del capital del título.

(7) Reglamento de ..., artículo 45.

(8) Reglamento de ..., artículo 46.

c) Para gastos de cobranza, con el límite máximo del 5 por 100 sobre la cuota de tarifa.

d) Las sociedades anónimas podrán incorporar a sus tarifas el coeficiente que estimen oportuno por el concepto de beneficio industrial.

Es decir, para $C_1=1$.

$$P''_{c_1} \ddot{a}_{\overline{n}|i}^{(r)} = v^n + g_a \cdot \ddot{a}_{\overline{n}|i} + (g_b + g_c + g_d) P''_{c_1} \ddot{a}_{\overline{n}|i}^{(r)}$$

de donde

$$P''_{c_1} = \frac{v^n + g_a \cdot \ddot{a}_{\overline{n}|i}}{(1 - g_b - g_c - g_d) \ddot{a}_{\overline{n}|i}^{(r)}}$$

que será la cuota comercial a imponer.

2.2. Operación de amortización de préstamo.

Una vez comenzado el proceso de constitución de capital, el suscriptor designado tendrá derecho a un préstamo que junto con el capital formado será invertido inmobiliariamente.

La equivalencia financiera en el momento de concederse el préstamo será:

para

$$C_2 = 1$$

$$P''_{c_1} a_{\overline{m}|i'}^{(r)} = 1 + g_a \ddot{a}_{\overline{m}|i'} + (g_b + g_c + g_d) \cdot a_{\overline{m}|i'}^{(r)}$$

de donde

$$P''_{c_1} = \frac{1 + g_a \cdot \ddot{a}_{\overline{m}|i'}}{(1 - g_b - g_c - g_d) a_{\overline{m}|i'}^{(r)}}$$

P_{c_2} será la cuota de tarifa a satisfacer por el suscriptor para amortizar el préstamo.

2.3. Conjunto de la operación.

La operación en conjunto para ser resuelta ha de relacionarse con una ecuación auxiliar de Fondos disponibles. Ello ayuda a determinar el momento en que se concede el préstamo.

El sistema de determinación del beneficiario del préstamo que incidirá sobre el momento de concesión del préstamo puede ser variado.

El sorteo (9) es uno de los utilizados, consistiendo este sistema de aplicación de fondos en determinar aleatoriamente a los beneficiarios del préstamo. Se extraerán beneficiarios en función de los fondos disponibles.

Este sistema plantea problemas con respecto a distintos planes de formación de capitales, antigüedades, etc., por lo que sólo se suele utilizar para grupos de suscriptores cerrados, de crédito recíproco puro.

En los demás grupos abiertos, que van ingresando de forma continua, el sistema determinante del beneficiario del préstamo será un factor que combina la antigüedad y cuantía del capital necesario para la inversión, cumpliéndose para distintos planes de ahorro y préstamo (10) la siguiente relación:

$$\frac{C_1 t_1 (t_1 + 1)}{2} = \frac{C_2 t_2 (t_2 + 1)}{2} = \dots = \frac{C_n t_n (t_n + 1)}{2}$$

Establecer un sistema de selección se justifica por una falta de fondos para prestar, lo cual implica un período de espera para recibir el préstamo.

Un período de espera es el principal inconveniente psicológico de este sistema de Ahorro y préstamo para viviendas.

Estudios realizados sobre el período de espera (11) parten del planteamiento de una operación tipo, en base a una duración contractual conjunta de 120 meses ($m+n=10$ años).

Analiza el caso de que los fondos sean "autofinanciado", es decir, provenientes de las aportaciones de los suscriptores. Se hace la hipótesis de producción constante llegando a determinar que el plazo medio de espera es de 72 meses desde el inicio de la operación de constitución.

Supuesta una producción creciente con factor $(1+K)^t$ se llega a un período de espera medio de 67 meses.

En definitiva, supuesto un sistema autofinanciado, la única forma de acortar el período de espera es obtener una producción creciente. Pero esto no es siempre posible mantenerse por lo que "se impone la incorporación de capital extraño al sistema" (12).

3. RESCATES.

Los plazos de espera indican al suscriptor a una lógica reacción: el rescate.

(9) Dr. JOSÉ BARAL COUTO: opus cit., página 24.

(10) Dr. ENRIQUE R. KERN: "El problema del acortamiento del tiempo de espera en un sistema de Ahorro y Préstamo". Anales del Instituto actuarial argentino, número 5, página 35, primer semestre, año 1963.

(11) Dr. F. KERN: opus cit., página 36.

(12) Dr. F. KERN: opus cit., página 39.

La posibilidad de devolver lo impuesto a los suscriptores en forma de rescate está económicamente condicionado por los fondos disponibles (13) "en el caso de que la entrega del valor de rescate no se efectúe al contado, se establecerá un turno para liquidaciones del mismo por riguroso orden de antigüedad de las peticiones. En este último caso la Sociedad deberá dedicar al pago de los valores de rescate solicitados, como mínimo el 10 por 100 de los ingresos mensuales que obtenga por todos los conceptos".

En definitiva, se establece un período de espera para recibir el rescate, por el sistema de la operación se impone que "los valores de rescisión no podrán ser inferiores al importe total abonado hasta ese momento por el suscriptor en concepto de cotizaciones (14) (cuotas netas) ni "superior al monto de la reserva matemática neta, aparte de la fracción que en otros fondos puedan corresponder al suscriptor, ni menores de la reserva matemática neta que resulte al vencimiento de producción con un amento del 40 por 100 como máximo sobre los límites (15) admitidos en las Bases Técnicas.

Parece lógico que las sociedades abonen el mínimo, determinan el valor de rescate (plazos de carencia aparte) por:

Rescate:

$$P_{c_1} \frac{S}{n-1} i$$

Si este valor de rescate sería el que se determine en el momento de la solicitud y ha de esperar turno, parece normal el desplazamiento financiero de este valor hasta el momento de cobro.

Liquidación rescate: Rescate. $(1+i)^m$.

Hemos supuesto que en el momento de solicitar el rescate, el suscriptor deja de pagar cuotas.

4. CONCLUSIONES.

Consideramos que esta operación de Ahorro y Préstamo para la vivienda, en función de los estudios realizados, presenta una serie de problemas:

Desde el punto de vista del suscriptor es obvio que cuando se asocia a una sociedad de este tipo no tiene en mente los períodos de espera que se le pueden presentar. Si hace una suscripción es para obtener el préstamo "inmediatamente".

El hecho de que el período de espera se alargue, le produce un deseo

13) Reglamento ..., artículo 34-3.º

(14) Decreto Reglamentario de Sociedades de Ahorro y Capitalización, número 142277, de 8 de febrero de 1953, Argentina, artículo 12.

(15) Decreto Reglamentario de Sociedades de Ahorro y Capitalización, número 142277, de 8 de febrero de 1943, Argentina, artículo 17.

de recuperar lo invertido, lo cual ha sido normalmente a un interés inferior al de mercado; decide rescatar.

Si en el rescate se vuelve a producir una espera y además la cantidad devuelta es inferior a lo aportado, aunque técnica y legalmente sea correcta, producirá reacciones fácilmente imaginables.

Un estudio del montaje de una sociedad de ahorro y préstamo para la vivienda ha de partir de la necesidad de acortar el período de espera. Esto lo puede conseguir si espera una producción creciente, pero lo más lógico es que admita financiación independiente de los fondos aportados por los suscriptores. Pero esta financiación ha de ser remunerada, por lo cual deseará obtener un elevado diferencial entre los tipos de interés de constitución (i) y los de amortización del préstamo (i') ($i' > i$).

Si la legislación en vigor no permite otra forma de financiación que no sea la de fondos propios de la sociedad, éstos deben alcanzar una cuantía ingente para hacer frente a un volumen creciente de peticiones de préstamo. Esto es, si la producción crece, porque si se estabiliza o cae...

También la legislación puede determinar los tantos de interés de constitución y amortización, por lo que el diferencial tenderá a permanecer constante e incluso a desaparecer.

Si las posibles fuentes de beneficios sociales no producen un rendimiento mínimo, no hay sociedad que se constituya ni terceros que financien.

Creemos que este tipo de sociedades son necesarias en países con déficit en equipamiento de viviendas ya que permitiría al pequeño ahorrador llegar a la posesión de un piso, pero para ello es necesario que el legislador permita un desarrollo financiero sano de la entidad, permitiendo por otra parte que los plazos de espera disminuyan al 40 por 100 como máximo de la duración del plan.

Sería necesario que los tantos de interés de constitución de capitales y de amortización del préstamo fueran equiparables a los del mercado financiero permitiendo un diferencial necesario.

La financiación ajena es conveniente por cuanto ayuda a disminuir los plazos de espera en momentos críticos, pero hay que permitir una remuneración a precio de mercado lo cual sólo es posible si la sociedad obtiene los beneficios necesarios.

Una sociedad de ahorro y préstamo para la vivienda que puede prestar un buen servicio a la colectividad sólo sobrevivirá si sus inversiones son rentables y en consecuencia los resultados obtenidos son satisfactorios.