

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

PERÚ

**PRÉSTAMOS A LA ASOCIACIÓN MUTUAL DE CRÉDITO PARA VIVIENDA
"EL PUEBLO"**

(PE0069)

PROPUESTA DE PRÉSTAMO

De conformidad con la Política de Acceso a Información, el presente documento está sujeto a divulgación pública.

I N D I C E

	<u>Página</u>
RESUMEN.	1
PROYECTO DE RESOLUCION	4
ANALISIS DEL PROYECTO.	8
I INTRODUCCION.	8
II EL PRESTATARIO	8
A. Identidad.	8
B. Administración.	9
C. Operaciones.	9
D. Situación Financiera.	11
III RELACION QUE GUARDA EL PRESTATARIO CON LA CAMPAÑA NACIONAL DE FOMENTO DE AHORROS Y PRESTAMOS.	11
IV DESCRIPCION DEL PROYECTO.	13
A. Propósito.	13
B. Aspectos Técnicos	13
C. Financiación del Plan	14
D. Aspectos Legales y Garantía	15
V ASISTENCIA TECNICA.	15
VI RELACION ECONOMICA	16
VII RECOMENDACIONES.	18
ANEXOS	
I Technical Observations	
II Informe Jurídico	
IIIa,b Formulario para Solicitud de Préstamo	
IV Requisitos Legales que deben llenar los Prestatarios	
V Balance Sheet, December 22, 1961	
VI Projected Financial Condition 1961-1967	
VII Past Growth in Savings in Mutual "El Pueblo"	
VIII Types and number of Loans made by Mutual "El Pueblo"	

RESUMEN

ASOCIACION MUTUAL DE CREDITO PARA VIVIENDA "EL PUEBLO"

(Cambio: US\$ 1 = 26,80 soles)

1. El Prestatario: La Asociación Mutual de Crédito para la Vivienda "El Pueblo" es una sociedad cooperativa y privada de ahorros y préstamos que no persigue fines de lucro. Desde su fundación en marzo de 1961, ha desarrollado una intensa labor para atraer ahorros y conceder préstamos a sus socios con el fin de construir casas de bajo costo. Sus operaciones están limitadas al Departamento de Lima.
2. Monto Solicitado: US\$1.000.000 de dólares pagaderos en soles.
3. Garantía: El préstamo estaría garantizado por la República del Perú.
4. Elegibilidad del Préstamo: El 12 de septiembre de 1961, el Directorio Ejecutivo del BID declaró (Documento DED/FF/61/P-15) que la solicitud presentada por la Asociación Mutual "El Pueblo" era, prima facie, elegible para ser considerada de acuerdo con los términos del Contrato del Fondo Fiduciario de Progreso Social.
5. Descripción del Proyecto: Los fondos del préstamo solicitado serían distribuidos en forma de créditos menores a los socios de la Mutual "El Pueblo" con el fin de contribuir a financiar la adquisición o construcción de unas 400 nuevas viviendas de bajo costo en Lima y sus alrededores. Estos créditos se concederían a largos plazos (hasta de 20 años), con un interés razonable (no más del 12% anual). El monto del crédito sería hasta por un 80% del valor de tasación de la casa y el terreno, pero en ningún caso podría exceder de S/.100.000 (US\$3.730 dólares).

Este proyecto forma parte de un programa más amplio del prestatario que tiene por objeto suministrar viviendas adecuadas para familias de bajos ingresos. El programa se financiaría con los depósitos de ahorros de los asociados, un préstamo del Fondo Nacional de la Vivienda y el crédito solicitado al BID. Se espera que el préstamo del BID tienda a producir un aumento en el número de los asociados y en los depósitos de ahorros de la Mutual "El Pueblo".

6. Fuente de los Fondos, Plazo del Préstamo, Tipo de Interés y Período de Desembolso: Se efectuaría el préstamo en dólares del Fondo Fiduciario de Progreso Social y se amortizaría en 21 años por medio de 21 cuotas anuales consecutivas.

El préstamo devengaría intereses al 1,25% anual, pagaderos en soles en cuotas semestrales haciéndose efectiva la primera cuota a los 6 meses de la firma del contrato. Además, se cobraría una comisión de 0,75% al año, pagadera en dólares y en las mismas fechas en que venzan los intereses.

El desembolso total del préstamo se haría en un plazo de un año contado desde la fecha del contrato.

El prestatario tendría la obligación de informar trimestralmente al BID respecto a los créditos que hubiera concedido con cargo a este préstamo. De este modo, el BID podría verificar que dichos créditos se hayan otorgado de acuerdo con los criterios que rigen al empleo de recursos del Fondo Fiduciario de Progreso Social.

7. Plan de Financiamiento: Se ha calculado que en los próximos 12 meses los fondos disponibles para el programa alcanzarán a 44.400.000 soles y se obtendrán de las siguientes fuentes:

	<u>Miles de Soles</u>	<u>Equivalente en dólares de los Estados Unidos</u>	<u>%</u>
Ahorro de los socios, en gran parte invertido ya en el programa, al 22 de diciembre de 1961 (menos reservas exigidas)	6.040	225.370	
Aumento previsto en los ahorros de los socios (menos reservas exigidas)	<u>5.525</u>	<u>206.150</u>	
Total de depósitos de los socios disponibles para préstamos	11.565	431.520	20,9
Préstamo del Fondo Nacional de la Vivienda	6.000	223.880	10.8
Préstamo solicitado al Fondo Fiduciario de Progreso Social	<u>26.800</u>	<u>1.000.000</u>	<u>48.3</u>
Total de fondos disponibles para préstamos	44.365	1.655.400	
Más: Participación mínima (20%) de los prestatarios	<u>11.090</u>	<u>413.800</u>	<u>20.0</u>
TOTAL	<u>55.455</u>	<u>2.069.200</u>	<u>100.0</u>

Del préstamo solicitado al Fondo Fiduciario se emplearían quizás hasta 20% para la compra de materiales importados como equipos eléctricos, instalaciones sanitarias, etc.

8. Justificación del Préstamo: El Perú experimenta en la actualidad una gran escasez de vivienda. De acuerdo con los estudios del Instituto Nacional de la Vivienda, al 30 de junio de 1961 faltaban casi 2.000.000 de viviendas y sólo el 11% de las que existían llenaban los requisitos mínimos. Las operaciones de la Mutual "El Pueblo" contribuirán a aliviar esta escasez en la capital del Perú, donde las condiciones aglomeradas crean graves problemas de habitación.

La Mutual "El Pueblo" se organizó de acuerdo con los métodos de financiamiento de viviendas que rigen en los Estados Unidos, pero adaptados a las costumbres y psicología peruanas. Forma parte de un sistema creciente de sociedades mutuales que ha venido recibiendo ayuda financiera de las instituciones de crédito nacionales, extranjeras e internacionales.

Este sistema contribuirá a mejorar las condiciones de vida de la población peruana, facilitando la adquisición de mejores hogares por familias de pocos recursos. El préstamo solicitado al BID permitiría a la Mutual "El Pueblo" ampliar su esfera de operaciones, lo cual a su vez, impulsaría la acumulación de los ahorros nacionales y su movilización para la construcción de habitaciones económicas.

9. Conclusión: A base de los estudios realizados por el Comité de Proyecto, el Departamento de Operaciones, eleva el presente documento de préstamo al Presidente del Banco con el ruego de que, si lo cree aconsejable, se sirva someter el siguiente proyecto de resolución a la aprobación del Directorio Ejecutivo.

PROYECTO DE RESOLUCION

PRESTAMO A ASOCIACION MUTUAL DE CREDITO PARA
VIVIENDA "EL PUEBLO", DEL PERU

El Directorio Ejecutivo

RESUELVE:

Autorizar al Presidente del Banco, o al funcionario que éste designe, para que proceda en nombre y representación del Banco, en su calidad de Administrador del Fondo Fiduciario de Progreso Social, a formalizar el contrato o contratos que sean necesarios con la Asociación Mutual de Crédito para Vivienda "El Pueblo", del Perú, como deudor principal, y la República del Perú, como garante, para otorgar a la primera un préstamo que será destinado a financiar un programa de créditos para la compra y construcción de viviendas para familias de bajos ingresos. Este préstamo se sujetará sustancialmente a las siguientes condiciones:

1. Monto y Moneda: Hasta US\$ 1.000.000. Las cuotas de amortización e intereses se pagarán en moneda nacional del deudor en cantidad suficiente, en cada caso, para asegurar que el pago tenga un valor equivalente al monto adeudado estipulado en dólares. A elección del deudor cualquier pago podrá efectuarse en dólares.
2. Garantía: La fianza solidaria del Gobierno del Perú.
3. Amortización: El deudor amortizará el préstamo en el plazo de 21 años mediante 21 cuotas semestrales, anuales, escalonadas y progresivas, conforme al plan de amortización que aparece en el Anexo de esta resolución. La primera de las cuotas se pagará un año después de la fecha de la firma del Contrato.
4. Comisión de Servicio: 3/4% por año en dólares sobre los saldos deudores, pagadera semestralmente. El primer pago se efectuará a los 6 meses después de la fecha del Contrato.
5. Interés: 1-1/4% por año sobre los saldos deudores, pagadero semestralmente en las fechas establecidas para el pago de la comisión de servicio.
6. Desembolso: El desembolso total del préstamo se hará dentro del plazo de un año contado a partir de la fecha del contrato.

7. Condiciones especiales:

- (a) El deudor no podrá modificar sus Estatutos y reglamentos, sin la previa aprobación del Banco.
- (b) En los créditos que otorgue el deudor con los recursos del préstamo, no podrá cobrarse a los beneficiarios por concepto de interés, comisión u otro cargo más del 10% por año sobre los saldos deudores, sin la previa aprobación del Banco, el cual en ningún caso autorizará una tasa mayor del 12% por año. No menos del 4% por año sobre los saldos deudores será destinado a un fondo de reserva para facilitar el servicio del préstamo en casos de fluctuaciones cambiarias con relación al dólar. Dichos fondos no podrán utilizarse en forma alguna excepto con la previa aprobación del Banco.
- (c) Como parte del préstamo y cumplidos los requisitos correspondientes del Contrato, el Banco podrá establecer un fondo rotatorio en la cantidad que estime apropiada que no excederá de US\$200.000, que el deudor podrá utilizar para la concesión de créditos dentro de los términos y condiciones del Contrato de Préstamo.
- (d) Solamente podrán otorgarse créditos a familias cuyo ingreso total mensual no exceda de S/. 3,500 y de un 10% adicional por cada dependiente calificado. De común acuerdo entre el Banco y el deudor, dicho ingreso total podrá reajustarse cada año para compensar los efectos que causen modificaciones en el tipo de cambio.
- (e) Los créditos que otorgue el deudor para financiar viviendas, no podrán exceder, en cada caso, de S/. 100,000 y también ninguna vivienda financiada con los recursos del préstamo podrá tener un valor en exceso del equivalente de US\$ 5,000, incluyendo el terreno y mejoras.
- (f) El deudor se comprometerá a que las viviendas que se financien con fondos de este préstamo no podrán ser vendidas durante la vigencia del contrato, sino en beneficio de familias cuyos ingresos totales no exceda del máximo especificado en la Cláusula 7 (d).
- (g) Con anterioridad al desembolso del préstamo, el Banco y el deudor se pondrán de acuerdo sobre los requisitos técnicos normales que deben satisfacer los solicitantes. Estos incluirán: área de los terrenos, área de construcción y los métodos y materiales que se utilizarán.

- (h) El préstamo no podrá utilizarse para la adquisición de terrenos, para sufragar gastos de administración, para financiar la construcción de viviendas para alquilar, para refinanciar préstamos ni para rehabilitar viviendas.
- (i) El Banco establecerá los procedimientos de control que juzgue necesarios para los efectos de vigilar la ejecución del proyecto financiado con los recursos del préstamo y el deudor deberá proporcionar toda la cooperación que se requiera para el mejor cumplimiento de este propósito.

PLAN DE AMORTIZACION

<u>Al 1º de marzo</u>	<u>Pagos de capital</u>
1963	US\$ 12.500
1964	25.000
1965	37.500
1966	50.000
1967	50.000
1968	50.000
1969	50.000
1970	50.000
1971	50.000
1972	50.000
1973	50.000
1974	50.000
1975	50.000
1976	50.000
1977	50.000
1978	50.000
1979	50.000
1980	50.000
1981	50.000
1982	50.000
1983	75.000
TOTAL	US\$ <u><u>1.000.000</u></u>

ANALISIS DEL PROYECTO

ASOCIACION MUTUAL DE CREDITO PARA VIVIENDA "EL PUEBLO"

I. INTRODUCCION

- 1.01 La Asociación Mutual de Crédito para Vivienda "El Pueblo", de Lima, Perú, presentó al BID una solicitud de crédito de 1.000.000 de dólares, firmada por su Presidente y Gerente General, R.P. Daniel McLellan M.M., la que llegó al Banco con fecha 27 de junio de 1961. Se solicitaba este préstamo para otorgar créditos hipotecarios, a largo plazo, a peruanos de bajos ingresos para ayudarles a financiar la compra de viviendas económicas. Estos créditos cubrirían hasta el 80% de la suma requerida para la construcción y compra de unas 400 nuevas viviendas, pagaderas en plazos de hasta 20 años.
- 1.02 En sesión celebrada el 12 de setiembre de 1961, el Directorio Ejecutivo declaró que la solicitud presentada por la Mutual "El Pueblo" era, prima facie, elegible para ser considerada según los términos del Contrato del Fondo Fiduciario de Progreso Social.
- 1.03 En diciembre de 1961, un representante del Banco viajó al Perú con el fin de obtener la información necesaria para estudiar el proyecto.
- 1.04 El 19 de octubre de 1961, el Directorio Ejecutivo aprobó un préstamo de 1.000.000 de dólares a la Cooperativa de Crédito Central del Perú, de la cual el Padre McLellan es también Gerente General.

II. EL PRESTATARIO

A. Identidad

- 2.01 La Asociación Mutual "El Pueblo" es una institución particular y mutual de ahorros y préstamos que no persigue fines de lucro. Fue formada de acuerdo con la Ley No. 12813 del Perú con el objeto de recibir aportes de sus socios para formar capitales destinados al otorgamiento de préstamos para la vivienda económica. La Superintendencia de Bancos, organismo del Gobierno peruano, supervisa sus operaciones y examina su contabilidad.
- 2.02 La formación de la Mutual "El Pueblo" ocurrió a raíz de una visita que hizo al Perú, en setiembre de 1960, un grupo de especialistas norteamericanos en ahorros y préstamos que fueron enviados para asesorar al Gobierno de dicho país. El grupo se puso en contacto con el Padre McLellan para estudiar la posibilidad de organizar una nueva mutual de ahorros y préstamos, ya que la experiencia de dicho sacerdote y de sus colaboradores en las operaciones de cooperativas de crédito los hacían candidatos

lógicos para dirigir esa nueva institución. La Asociación Mutua "El Pueblo" fue fundada el 27 de setiembre de 1960 y comenzó sus operaciones el 10. de marzo de 1961.

B. Administración

- 2.03 La Junta de Administración de la Mutua "El Pueblo" se compone de siete titulares, incluyendo al Presidente, al Vicepresidente y al Subgerente. El Padre McLellan ocupa los cargos de Presidente y Gerente General Interino; el Sr. Augusto Dammert, Director de Personal de la firma W. R. Grace and Company, es el Vicepresidente; y el Sr. Guillermo Angeles funcionario de la Federación Peruana de Cooperativas de Crédito, es el Subgerente. Entre los otros directores figuran un industrial, dos abogados y un dirigente obrero. Todos desempeñan sus cargos sin sueldo.
- 2.04 Existe un solo empleado a sueldo en la planilla de pagos de la Mutua "El Pueblo"; los demás empleados (un jefe de oficina, un subjefe de oficina y un asesor del Departamento Legal) reciben su sueldo de la Federación Peruana de Cooperativas de Crédito. Hay además cuatro abogados y un ingeniero que prestan sus servicios a la Asociación a base de honorarios, cobrando una comisión de 2-1/2% sobre el importe de cada préstamo para cubrir los gastos de tasación, estudio de títulos y costo de hipotecas. Esta comisión es admisible según las disposiciones de la Ley No.12813, y es similar a los costos de trámites ("closing costs") que cobran las sociedades de ahorros y préstamos de los Estados Unidos. A medida que aumenten sus operaciones, la Mutua "El Pueblo" proyecta contratar personal a jornada completa.

C. Operaciones

- 2.05 La Mutua "El Pueblo" tiene capacidad jurídica para otorgar préstamos para la compra, construcción o mejoramiento de viviendas. También está autorizada para financiar la compra de terrenos y la sustitución de hipotecas pendientes. La vivienda puede ser unifamiliar o multifamiliar y puede servir a la vez como hogar y lugar de trabajo. Los inmuebles objeto de los préstamos deben quedar situados en el Departamento de Lima.
- 2.06 Ningún préstamo puede exceder de 100.000 soles (US\$3.730) ni cubrir más del 80% del valor de la casa y el terreno.
- 2.07 Los préstamos se otorgan por plazos de 5 a 20 años y se amortizan por medio de cuotas mensuales, fijas e iguales, que incluyen los intereses y las primas del seguro sobre la propiedad. Todos los préstamos otorgados para la compra o construcción de viviendas se garantizan por medio de una primera hipoteca sobre la propiedad objeto del préstamo.

- 2.08 En un principio, la Mutual "El Pueblo" cobraba un interés del 12% anual, o del 1% mensual sobre los saldos pendientes. En agosto de 1961 anunció que, dado el volumen de sus operaciones de préstamo reduciría su tipo de interés. Al 10. de diciembre de 1961 redujo sus intereses a 10,8% anual y, una vez que el volumen de sus préstamos hipotecarios llegue a 10.000.000 de soles, piensa reducirlos de nuevo a 9,6% y posteriormente, hasta un mínimo de 8% al año. Estos tipos de interés son muy inferiores a los que rigen, en general, en el mercado de capitales del Perú.
- 2.09 La Mutual "El Pueblo" también puede otorgar préstamos para efectuar mejoras en las casas. En estos casos, se hacen los préstamos con un plazo de uno a tres años que, en casos excepcionales, pueden llegar hasta cinco. El préstamo máximo es de 25.000 soles (US\$930) y pueden darse sin garantía. Sin embargo, la política actual es exigir que el prestatario (o su fiador) mantenga en depósito, durante el semestre anterior, por lo menos la tercera parte del monto del préstamo solicitado, o la renta de un inmueble que produzca por lo menos una entrada bruta anual del 35% del valor del préstamo. Este depósito o renta debe fijarse como garantía para obtener el empréstito.
- 2.10 Se acompaña como Anexo III (a y b) una copia del formulario de solicitud de préstamo que utiliza la Mutual "El Pueblo". Aún cuando dicho formulario hace referencia a la compra de terrenos, la Mutual "El Pueblo" no otorga préstamos para este fin. Sin embargo, se toma en cuenta el valor del terreno para calcular el préstamo máximo que puede otorgar la Mutual para financiar la vivienda que se proyecta construir. La tasación del terreno la lleva a cabo un ingeniero de la Asociación, a base de información preparada por el organismo profesional denominado Cuerpo de Tasaciones del Perú.
- 2.11 Además de los intereses, la Mutual "El Pueblo" cobra en sus préstamos, salvo en los casos de pobreza probada, una prima de seguro de vida suficiente para cubrir el saldo de su hipoteca si fallece el prestatario. Dicha prima hace aumentar la mensualidad en 30 ó 40 soles. Por otra parte, se cobra una comisión del 2-1/2% sobre el monto del préstamo para cubrir la tasación del inmueble y los estudios legales. Esta comisión está autorizada por la ley. Sin embargo, a diferencia de otras asociaciones mutuales del Perú, la Mutual "El Pueblo" cubre los costos de registro de hipotecas, que se calculan a un promedio de 1.000 soles por préstamo.
- 2.12 Un Comité de Crédito integrado por tres miembros de la Junta de Administración, estudia las solicitudes de préstamo y decide, dentro de los cinco días de haberla recibido, si se puede considerar el crédito. No se recomienda ningún préstamo en que el interesado tenga que destinar más del 25% de su ingreso total para hacer frente a los pagos de amortización e intereses. Luego, sigue un período de 2 ó 3 meses en el que se cumplen diversos requisitos legales, tales como la verificación de los títulos de propiedad (ver Anexo IV, sobre los requisitos legales), y finalmente, se somete la solicitud a la aprobación definitiva de la Junta de Administración.

D. Situación Financiera

- 2.13 El balance del 22 de diciembre de 1961 (ver Anexo V) indica que a esa fecha la Mutual "El Pueblo" contaba con depósitos de sus socios por valor de 7.110.000 soles y había girado 1.000.000 de soles contra un préstamo de 6.000.000 de soles del Fondo Nacional de la Vivienda. Su capital neto de 308.000 soles lo formaban aportaciones de 165.000 soles y utilidades no repartidas de 143.000 soles. El activo de 8.431.000 soles consistía principalmente de préstamos a largo plazo por valor de 6.195.000 soles, efectivo en caja por 1.956.000 soles y muebles y equipos por valor de 253.000 soles.
- 2.14 El cálculo financiero (Anexo VI) presupone un interés del 10% anual sobre las sumas prestadas y del 8% anual sobre la reserva mínima de 15% del total de depósitos. Esta reserva debe mantenerse en caja, depositarse en instituciones bancarias o invertirse en valores a corto plazo.

III. RELACION QUE GUARDA EL PRESTATARIO CON LA CAMPAÑA NACIONAL DE FOMENTO DE AHORROS Y PRESTAMOS

- 3.01 Este grupo de especialistas norteamericanos en materia de ahorro y préstamo, que alentó al Padre McLellan a fundar la Mutual "El Pueblo", asesoró hace algunos años al Gobierno peruano en la creación de un sistema de ahorro y préstamos y como resultado de ello, en marzo de 1957 se sancionó la Ley No. 12813 que autoriza el establecimiento de asociaciones de ahorro y préstamos en el Perú. Esta ley creó la estructura legal y normas para el establecimiento y funcionamiento de asociaciones particulares mutuas de ahorro y préstamos.
- 3.02 Mediante el Decreto Supremo No. 58 del 23 de septiembre de 1960, el Gobierno del Perú creó el Instituto Nacional de la Vivienda con el objeto de formular y llevar a cabo un programa general de viviendas urbanas y rurales. Recientemente el Instituto recibió un préstamo del BID por 22.800.000 dólares para ayudar a financiar la construcción de aproximadamente 35.200 viviendas que se edificarán principalmente en base al sistema de esfuerzo propio.
- 3.03 Dentro de la estructura del Instituto Nacional de la Vivienda, el Gobierno del Perú creó un Fondo Nacional Especial de la Vivienda que, en el plazo de un año, se convertirá en un Banco Central para Asociaciones Cooperativas y Mutuales de Ahorro para la Vivienda. El 12 de junio de 1961, el Fondo-Banco recibió un préstamo de 7.500.000 dólares del Fondo de Préstamos para Fomento, con el objeto de integrar parcialmente su capital inicial. Los desembolsos de este préstamo se limitan a 5.000.000 de dólares hasta tanto se establezca el Banco Central para Cooperativas.

- 3.04 El Fondo-Banco ejercerá funciones de vigilancia sobre las actividades de todas las asociaciones que forman parte del sistema de ahorro y préstamos. Apoyará a las asociaciones que reúnan los requisitos del caso, principalmente por medio de préstamos y también procurará asegurar los depósitos que se hagan en las asociaciones después de los primeros 12 meses de funcionamiento del sistema.
- 3.05 Hasta el 22 de diciembre de 1961, la Mutual "El Pueblo" había retirado y vuelto a prestar 1.000.000 de soles de un crédito del Fondo Nacional de Vivienda por la suma de 6.000.000 de soles, pagadero en un plazo de 15 años. Este crédito devenga un interés anual del 6% y la Mutual "El Pueblo", cuando retira fondos, también abona 1/2% de comisión.
- 3.06 Entre las condiciones que rigen para el uso del crédito, se hallan las siguientes:
- i) el valor de la vivienda a financiar, inclusive el del terreno, no debe ser superior a 190.000 soles (equivalente a 7.000 dólares);
 - ii) el 50% de los fondos retirados debe usarse para viviendas cuyo valor, inclusive terreno, no exceda de 110.000 soles (equivalente a 4.000 dólares);
 - iii) los reembolsos mensuales, inclusive intereses, amortización de capital y otros gastos, no pueden exceder del 25% de los ingresos de la familia; y
 - iv) las primeras hipotecas que garantizan los préstamos deben extenderse a favor del Fondo Nacional de Vivienda.
- 3.07 De conformidad con los cálculos previstos (Anexo V) la Mutual "El Pueblo" espera solicitar al Fondo Nacional de Vivienda hasta fines de 1963, préstamos por un valor total de 12.000.000 de soles (447.760 dólares).
- 3.08 En la actualidad funcionan en el Perú otras tres asociaciones particulares mutuas de ahorro y préstamos que se organizaron hace algún tiempo. Dos de ellas cuentan con menos de 600 depositantes cada una. La tercera, denominada Mutual "Perú", inició sus actividades en marzo de 1959 y se estima que ahora cuenta con unos 4.000 miembros y depósitos por un valor total de más o menos 30.000.000 de soles. En julio de 1960, la Mutual "Perú" obtuvo del Fondo de Préstamos para Fomento un préstamo a veinte años por 26.800.000 soles (1.000.000 de dólares). Este préstamo devenga un interés del 5-3/4 por ciento anual. (A título de comparación, puede señalarse que la Mutual "El Pueblo" inició sus actividades en marzo de 1961 y en la actualidad cuenta con 2.000 miembros y depósitos por un valor total de 7.110.000 soles. Véanse Anexos VII y VIII.)

- 3.09 Se calcula que el Perú contará en 1963 con unas 15 asociaciones, las cuales funcionarán especialmente en los grandes centros urbanos. Funcionarios de la Mutual "El Pueblo" han estado actuando en calidad de asesores para el establecimiento de estas nuevas asociaciones.

IV. DESCRIPCION DEL PROYECTO

A. Propósito

- 4.01 El BID, por medio de un préstamo a la Mutual "El Pueblo", estimularía la acumulación adicional de capitales particulares por medio de ahorros para la financiación de nuevas viviendas. Los recursos del préstamo del BID permitirían la financiación de hipotecas en condiciones razonables para la construcción y compra de más o menos 400 viviendas adicionales de bajo costo. El avalúo de estas viviendas en ningún caso podrá exceder de 135.000 soles (5.000 de dólares) y el préstamo máximo podrá ser de hasta 100.000 soles (3.730 dólares).
- 4.02 Estos préstamos se garantizarán con primeras hipotecas sobre las casas y los terrenos. Como la Mutual "El Pueblo" financiará hasta un máximo del 80% del valor de la casa y del terreno, el prestatario contribuirá con el 20% restante en dinero efectivo, en terreno, o en ambos.

B. Aspectos Técnicos

- 4.03 En el Anexo I se incluyen algunas observaciones sobre los aspectos técnicos del proyecto.
- 4.04 El prestatario goza de absoluta libertad respecto a su preferencia por el contratista que construirá su hogar. En la mayoría de los casos, la edificación está a cargo de pequeños contratistas independientes, más bien que de grandes organizaciones las cuales por lo general están organizadas técnicamente para ejecutar un gran volumen de construcciones.
- 4.05 La Mutual "El Pueblo" recomienda al prestatario que en sus negociaciones con el contratista se abstenga de firmar documentos hasta tanto consulte a la Mutual.
- 4.06 Una vez aprobado el préstamo, la Mutual reserva los fondos respectivos y paga al contratista de acuerdo con el siguiente detalle:

- 25% al completarse los cimientos
- 25% al completarse la construcción de los muros
- 25% al terminarse el techado
- 15% contra la entrega de la llave al prestatario
- 10% se retiene hasta tanto se obtenga "un certificado de fábrica" (prueba de que no existen gravámenes contra el contratista).

- 4.07 Durante la edificación, un ingeniero de la Mutual inspeccionará una o dos veces por semana el progreso de la obra y verificará si el contratista se ciñe a las especificaciones establecidas.

C. Financiación del Plan

- 4.08 El proyecto forma parte de un programa más amplio de la Mutual "El Pueblo" para proporcionar viviendas adecuadas a los sectores de población de bajos ingresos. Este programa se financiará con los depósitos efectuados por los miembros, con un préstamo del Fondo Nacional de Vivienda y con el préstamo solicitado al BID. Estos recursos representan las siguientes sumas:

	<u>Miles de Soles</u>	<u>Equivalente en dólares</u>	<u>%</u>
Depósitos de los miembros, ya invertidos en gran parte en el programa, hasta el 22 de diciembre de 1961 (menos reservas exigidas)	6.040	225.370	
Aumento esperado de depósitos (menos reservas exigidas)	<u>5.525</u>	<u>206.150</u>	
Total de depósitos disponibles	<u>11.565</u>	<u>431.520</u>	20,9
Préstamo del Fondo Nacional de Vivienda	6.000	223.880	10,8
Préstamo solicitado al Fondo Fiduciario de Progreso Social	<u>26.800</u>	<u>1.000.000</u>	<u>48,3</u>
Total de Fondos disponibles para préstamos	44.365	1.655.400	
Más: participación mínima (20%) de los prestatarios	<u>11.090</u>	<u>413.800</u>	<u>20,0</u>
TOTAL	55.455	2.069.200	100,0

- 4.09 La actual tasa de intereses sobre préstamos hipotecarios otorgados por "El Pueblo" es del 10,8% anual y la dirección de la Mutual espera poder reducir este interés al 8% anual tan pronto como lo aconseje la prudencia y lo permitan el volumen de préstamos y depósitos de ahorros. En lo que atañe a créditos otorgados con los recursos del préstamo solicitado, este interés puede descomponerse en la siguiente forma:

Para el servicio del préstamo del BID	2%
Reservas para el mantenimiento del valor	4%
Para que la mutual utilice para dar a conocer entre los pobladores las ventajas del sistema y para gastos de administración	2%

- 4.10 La reserva para el mantenimiento del valor se depositará en una cuenta especial en una institución bancaria a conformidad del Banco y el uso o retiro de estos fondos requerirá la aprobación previa del Banco.
- 4.11 La Mutual "El Pueblo" paga en la actualidad dividendos de un 6% anual sobre depósitos de ahorro, lo cual es 1% más de lo que pagan los bancos comerciales peruanos sobre cuentas de ahorro.

D. Aspectos Legales y Garantía

- 4.12 En el Anexo II figura un análisis de los documentos legales presentados por el solicitante, inclusive copias de sus estatutos y de la Ley No. 12813 del Perú, de acuerdo con la cual se estableció la Mutual "El Pueblo".
- 4.13 El 19 de octubre de 1961 el Gobierno del Perú informo al Banco estar dispuesto a garantizar un préstamo del BID para la Asociación Mutual de Crédito para la Vivienda "El Pueblo".

V. ASISTENCIA TECNICA

- 5.01 Se ha informado al Banco que los Estados Unidos, por intermedio de la AID, piensa designar dos especialistas para que asesoren a la Mutual "Perú" y al Fondo Nacional de Vivienda en sus programas de financiación para la construcción de viviendas. Estas instituciones han recibido préstamos del ex-Fondo de Préstamos para Fomento. Uno de estos especialistas, que es el asesor técnico sobre viviendas en la Misión de Ultramar de los Estados Unidos en el Perú, ya ha establecido su residencia en Lima. El otro, el señor Speedles, Vicepresidente Ejecutivo de la "Cayuga Federal Savings and Loan Association", de Filadelfia, y reputado especialista en ese campo, partió recientemente con destino a Lima donde espera permanecer durante un período de 4 a 6 meses para asesorar al Fondo Nacional de Vivienda en la preparación de pautas, procedimientos y sistemas de contabilidad para el sistema de ahorros y préstamos que se establecerá.
- 5.02 Además, el señor Morton Bodfish, el señor Raymond P. Herald y algunos de sus colaboradores proyectan efectuar diversas visitas al Perú con el objeto de complementar la labor que los destacados especialistas antes mencionados iniciaron en dicho país como integrantes del grupo enviado bajo los auspicios del programa de asistencia técnica de la ICA.
- 5.03 En virtud de estas circunstancias, no parecería necesario que el BID proporcione asistencia técnica a la Mutual "El Pueblo" en relación con el préstamo propuesto. Sin embargo, y como a raíz del reciente préstamo concedido por el BID al Instituto Nacional de la Vivienda se hará necesaria la presencia en el Perú de un representante permanente del BID, dicho representante podría, a la vez, seguir de cerca las actividades de la Mutual "El Pueblo" y estar a disposición de dicha asociación para cualquier consulta que ésta necesitase hacer.

VI. RELACION ECONOMICA

Relación del Proyecto con la Estructura Socio-Económica del Perú

- 6.01 La construcción de viviendas en el Perú ha tenido un progreso muy lento en relación a las demás actividades económicas. Por otra parte, si bien la población estaba creciendo a un ritmo promedio del 2,4% anual, en las áreas urbanas se registró una tasa de aumento de casi 4% anual en el último decenio, debido al proceso de migración del campo hacia la ciudad. Estos factores originaron una aguda escasez de viviendas en los centros urbanos, creando serios problemas sociales, que además tienen efectos económicos negativos sobre la productividad de la mano de obra. A mediados de 1961 el déficit estimado de la vivienda alcanzó a cerca de 2 millones de unidades, lo que indica que sólo el 11% de la población cuenta con viviendas que se hallan en buenas condiciones de habitabilidad. A dicha cifra habría que agregar 52.600 unidades anuales de nuevas viviendas que se necesitarían para reemplazar a las que quedarían fuera de uso.
- 6.02 El crecimiento extraordinario de la población en la ciudad de Lima, que se ha duplicado en los últimos 11 años, ha creado el congestionamiento de la población en dicha área y ha dado lugar a la proliferación de los tugurios y a la formación de las barriadas marginales, particularmente en las márgenes del Rimac. Este fuerte aumento de la población fue debido a la atracción que ejerce la ciudad por las mayores oportunidades de trabajo que ofrece. A fin de contrarrestar este movimiento migratorio el gobierno está tomando las medidas necesarias para crear mejores condiciones de vida y de trabajo en el campo.
- 6.03 Como medida inicial para solucionar parcialmente el problema de la vivienda, el Gobierno peruano preparó un programa nacional para la construcción de 35.000 viviendas en todo el país en un período de dos años, para cuya ejecución ha recibido recientemente un importante préstamo del BID (22.800.000 dólares). La política oficial se propone igualmente estimular, coordinar y apoyar la acción de la iniciativa privada en el campo de la vivienda, ofreciendo facilidades de crédito y asistencia técnica a las asociaciones mutuales y cooperativas de crédito para la vivienda. A este efecto fue creado el Fondo Nacional de Vivienda con un capital de 400.000.000 de soles ^{2/} destinados a complementar las disponibilidades de fondos de las instituciones de crédito dedicadas exclusivamente a la financiación de casas de bajo y mediano costo. De estos fondos fue concedido un préstamo de 6.000.000 de soles a la Asociación Mutual "El Pueblo" para ayudarle a dar un impulso inicial a su programa de financiamiento de viviendas económicas. Sin embargo, las inversiones requeridas para acelerar más la solución del problema de la vivienda son muy superiores a los recursos disponibles, aun incluyendo

^{1/} Instituto de la Vivienda, Plan de Vivienda 1962-1971, Perú, Junio 1961.

^{2/} US\$1 = S/.27

los fondos que puedan acumular las instituciones mencionadas, razón por la cual la ayuda financiera externa es indispensable para complementar los recursos internos movilizados a este fin por las asociaciones mutuales de crédito para la vivienda.

- 6.04 La Asociación Mutua de Crédito "El Pueblo" contribuyó, aunque modestamente, a la movilización de recursos internos, considerando los fondos acumulados en el corto período transcurrido desde su creación: en nueve meses de operación, a partir de marzo de 1961, ha logrado acumular depósitos por un valor superior a 7.000.000 de soles, de los cuales aproximadamente el 85% fue invertido en préstamos para la vivienda.
- 6.05 La actuación de Mutua "El Pueblo" tiene más valor como ejemplo de organización para atender este tipo de problemas, que por su contribución cuantitativa a la solución del problema mismo. El préstamo del BID permitiría a la Mutua "El Pueblo" expandir considerablemente sus operaciones, lo que a su vez constituiría un estímulo para acelerar el proceso de acumulación y canalización de los ahorros internos hacia la construcción de viviendas.
- 6.06 El Fondo Fiduciario de Progreso Social preve, como una de sus finalidades importantes, prestar asistencia a aquellas instituciones que provean financiamiento a largo plazo para la construcción de viviendas para familias de bajos ingresos, con el fin de disminuir el déficit habitacional.
- 6.07 La Asociación Mutua "El Pueblo" se propone lograr estos objetivos concediendo créditos para la construcción de viviendas económicas, cuyos costos estén al alcance de los empleados y obreros de bajos ingresos que viven en la región de Lima. El promedio mensual de sueldos de 2.969 soles que se registró en el mes de junio de 1961 en dicha ciudad,^{1/} permitiría la adquisición de casas de un valor de hasta 100.000 soles que beneficiaría a obreros no especializados y semicalificados. La Asociación estima que se pueden construir viviendas económicas de un valor mínimo de 40.000 soles que podrían ser adquiridas por familias de ingresos mensuales de 1.500 soles. Los sueldos de obreros muy especializados y empleados que ocupan cargos relativamente altos, llegan en estas ciudades hasta 4.000 y 5.000 soles mensuales; sin embargo, no parece aconsejable la financiación de la construcción de viviendas con los recursos del Fondo Fiduciario cuando el ingreso familiar es superior a cierto nivel (que podría ser de 3.500 soles mensuales), ya que dichas personas estarían en posición de obtener financiación local en condiciones normales.
- 6.08 El proyecto, aunque reducido en cuanto al monto se refiere, canalizará recursos adicionales hacia la actividad de la construcción y estimulará en alguna medida el desarrollo de las industrias relacionadas con dicha actividad, aumentando la ocupación y mejorando el nivel de vida de los empleados y obreros.

^{1/} Servicio Cooperativo del Empleo del Perú, División de Investigaciones y Estadísticas, Estadísticas del Trabajo.

VII. RECOMENDACIONES

- 7.01 Se recomienda la aprobación de un préstamo por 1.000,000 de dólares a la Mutual "El Pueblo" para asistir a esta asociación en la financiación de la compra y construcción de viviendas para familias de bajos ingresos. Este préstamo se hará con recursos del Fondo Fiduciario de Progreso Social y se amortizará en un plazo de 21 años con un interés del 1-1/4% anual, además de la comisión de servicios corriente del 3/4%.
- 7.01 El préstamo se amortizará en soles en cuotas anuales, fijadas en una escala progresiva, según se indica en el anexo correspondiente al Proyecto de Resolución. Se recomienda esta progresión con el objeto de aliviar la carga de los reembolsos durante los primeros años de funcionamiento de la Mutual "El Pueblo", período en que contará con fondos relativamente reducidos. Se propone que se autorice a la Mutual "El Pueblo" a reinvertir con igual finalidad todos los fondos que reciba en concepto de reembolso de los créditos otorgados con el producto del préstamo del Banco y que no se requieran para el servicio de dicho préstamo.

SUGGESTED CONDITIONS FOR A GLOBAL LOAN TOMUTUAL "EL PUEBLO"LIMA, PERU

Based on the material submitted by Mutual "El Pueblo", as well as the studies sent to the Bank with the loan request of Instituto Nacional de la Vivienda, the Project Analysis Division suggests that the following conditions be considered for the global loan of US\$ 1,000,000 to be granted by IDB to the before mentioned Mutual:

1. Maximum Cost:

Should be S/ 135,000 including cost of land. (Equivalent approximately to US\$ 5,000).

2. Maximum Credit:

Should be 80% of total cost, including land and not to exceed S/ 100,000.

Inasmuch as Instituto Nacional de la Vivienda will be dealing (with better credit conditions) in housing units with a maximum cost of S/ 60,000, it is assumed that Mutual will be dealing mainly with credits between S/ 60,000 and S/ 100,000.

3. Land-Construction Ratio:

In reviewing the documents submitted by Instituto Nacional de la Vivienda it appears that about 1/4 to 1/3 of the total cost should be the maximum for the cost of the land, including development; however, because of the high cost of land in Lima, it is possible that a higher proportion (probably 40 %) of the total cost represents the value of the land. 1/

4. Size of Lot:

Inasmuch as the Mutual will be dealing with individual loans, there will be no restrictions as to the size of the lots; it is anticipated, however, that in many cases the future homeowners already own the lot,

1/ In the loan to Instituto de Crédito Territorial, Colombia, credit conditions for "Propietarios de Lotes", it was established that up to 40% of the total cost should be the cost of land, including development expenses; in the request of Banco Ecuatoriano de la Vivienda, up to 35% of the total cost is allowed for the cost of land.

which value can be applied toward the minimum 20% contribution requested by Mutual from each borrower. In cases where Mutual might be dealing with a new development, the size of lot will vary between 150 and 300 m².

5. Area of Construction:

On the basis of data submitted by Instituto Nacional de la Vivienda, assuming that 65% of the total cost represents the cost of construction, it is estimated that the maximum allowable area of construction for the maximum mentioned cost of S/ 135,000, would be 115 m²; the average, however, would be around 85 m² which allows for a 3-4 bedroom unit.

6. Methods and Materials of Construction:

The Mutual should agree that appropriate building methods and good materials should be used in the construction of the homes; special attention should be given, when necessary, to seismic problems, inasmuch as large areas of Peru are subject to frequent earthquakes.

7. Inspections:

The Mutual should agree to establish in each credit contract the obligation of the future homeowner and the chosen builder to permit IDB personnel at all times during the building stages to inspect the construction site and observe the compliance with the specifications and general terms of the building contract. Inasmuch as the loan to Instituto Nacional de la Vivienda will require the presence in Peru of a permanent IDB representative, it is suggested that he should keep close watch on the activities of Mutual "El Pueblo", as we will be dealing with one of the first experiments of this kind in Peru.

INFORME JURIDICO
SOBRE LA SOLICITUD DE PRESTAMO
PRESENTADA POR A.M.C.V. "EL PUEBLO"

1. Naturaleza

La Asociación es de tipo mutual.

2. Objeto

Tiene por objeto recibir aportes de sus socios para formar capitales destinados al otorgamiento de préstamos para la construcción o mejora de vivienda y la sustitución de gravámenes que recaen sobre las mismas.

3. Capacidad Jurídica

La Asociación tiene la capacidad jurídica para contraer el empréstito que ha solicitado y la facultad suficiente para ejecutar el programa de créditos para vivienda que ha presentado al Banco.

4. Requisitos para Ingreso. Inversión Permanente Mínima

Para ser miembro de la Cooperativa, es necesario ser aceptado por la Junta de Administración y haber abierto una cuenta individual de inversión no menor de S/.50. Dejarán de ser miembros los asociados que no mantengan inversiones de por lo menos S/.250 durante cuatro semestres consecutivos.

5. Límites de la Utilización de los Fondos Sociales

La Asociación mantendrá obligatoriamente en efectivo o en depósitos a la vista, no menos del 5% de las inversiones de sus asociados, y no menos de un 10% adicional en créditos e imposiciones a plazo no mayor de un año y en valores de primera clase. Del resto de las inversiones de sus asociados, la Asociación no podrá utilizar un porcentaje mayor del 85% para préstamos hipotecarios, ni mayor del 15% para otra clase de préstamos.

6. Condiciones que Rigen para el Otorgamiento de los Préstamos Individuales

La Asociación podrá otorgar las siguientes clases de préstamos siempre que se observen las condiciones allí expresadas:

ANNEX II

(a) Créditos hipotecarios para la construcción de viviendas:

(i) Monto

No podrán exceder en cada caso de S/.100.000, ni del 80% del valor que tendrá el inmueble terminado.

(ii) Amortización

Dentro de un plazo de 5 a 20 años por medio de cuotas mensuales, fijas e iguales, que incluyan intereses y primas de seguros sobre la propiedad.

(iii) Garantía

Primera hipoteca.

(b) Otra clase de préstamos

Estos sólo podrán ser otorgados dentro de las siguientes condiciones:

(i) Monto

S/.25.000.

(ii) Amortización

Dentro de un plazo de uno a cinco años mediante cuotas mensuales, fijas e iguales, que comprendan los intereses y las primas de los seguros correspondientes.

(iii) Garantía

La cuenta de inversión de un asociado que tenga la calidad necesaria, a juicio de la Junta de Administración, para responder de su obligación. La cuenta que servirá de garantía no podrá haber sido inferior a una tercera parte del valor del préstamo. La Asociación podrá aceptar una garantía alterna que represente la renta de un inmueble que equivalga por lo menos a un 35% del valor del préstamo. La Asociación podrá además eximir de la obligación de dar garantías a los deudores que, a su juicio, reúnan las condiciones que lo justifiquen.

7. Gobierno

El Gobierno de la Asociación está confiado a una Junta de Administración y a una Junta General de Asociados.

ANNEX II

(a) Junta de Administración

Dicha Junta estará integrada por un número no menor de cinco miembros ni mayor de doce, elegidos por voto directo de los Asociados. Los salarios de los miembros de dicha Junta serán fijados por la Asamblea General de Accionistas, pero en ningún caso podrán exceder de la suma que fije la Superintendencia de Bancos del Perú.

(b) Junta General de Asociados

La forman los miembros de la Asociación legalmente inscritos en ella 30 días antes de la sesión de la Junta General. Cada Asociado que tenga una inversión de por lo menos S/.4.000, tendrá derecho a un voto y a un voto adicional por cada S/.4.000 o fracción menor que tenga invertido, sin que en ningún caso pueda tener más de 25 votos.

8. Ejercicio Económico

La Junta de Administración hará un balance general cada 30 de junio y 31 de diciembre de cada año.

9. Distribución de Utilidades

De las ganancias, no menos del 10% será consignado en una reserva general y el saldo será distribuido entre los Asociados.

10. Impuestos

La Asociación está exenta del pago de todo impuesto, tasa o contribución fiscal, regional o municipal. La exoneración incluye los impuestos que gravan los superávits de las instituciones y los documentos y contratos que ésta otorgue.

Gozan de igual exoneración los prestatarios de la Asociación en los actos y contratos de préstamo que celebren para la construcción de la vivienda, así como también el aporte que haga con el mismo objeto, hasta un límite de cien mil soles.

También están exonerados de todo impuesto, tasa o contribución, sea fiscal, regional o municipal, incluso los impuestos de sucesión, las cuotas de inversión que paguen los socios al capital de la Asociación hasta un límite de S/.100.000. Los incrementos netos con derecho a participación que devenguen las cuentas individuales podrán descontarse hasta por el monto de S/.100.000 de la renta sujeta a impuestos.

ASOCIACION MUTUAL DE CREDITO PARA VIVIENDA
"EL PUEBLO"
LIMA-PERU

ANNEX IIIa

SOLICITUD DE PRESTAMO

Expediente No.
No. de Cuenta SS

Compra de casa ☐ Compra de Terreno ☐ Terreno y Construcción ☐ Construcción ☐
Sustitución de Gravámen ☐ Mejoras o ampliaciones ☐

Por la presente, solicito a la Junta de Administración un préstamo por la suma de
S/. por el plazo de meses, con la garantía
Libr. Elect. Milit.

.....
Nombre y Apellidos del Solicitante Edad Cargas Fam.

.....
Nombre y Apellidos del Cónyuge Edad Lib. Elec.

Domicilio Tel. casa Ofic.
Casa: Alquilada ☐ Propia ☐ Cuánto tiempo? alquiler mensual S/.

<p>A.- EMPLEO:</p> <p>Solicitante: Centro de Trabajo al mes S/. Años de Servicio Ocupación</p> <p>Cónyuge: Centro de Trabajo al mes S/. Años de Servicio Ocupación</p> <p>Otros al mes S/.</p> <p>PORCENTAJE (AMORTIZACION)%</p>	<p>B.- INGRESOS</p> <p>..... al mes S/.</p> <p>..... al mes S/.</p> <p>..... al mes S/.</p> <p>Total S/.</p>
--	---

C.- PRESTAMO Y CUOTA MENSUAL:			
Préstamo	S/	Plazo:	amort. e int. S/
Aporte del socio:	S/	Seguros: Vida	S/
Total	S/	Incendio	
Valor del terreno	S/	Otros	S/
Construcción	S/	Total	S/
Total			

D.- UBICACION DEL INMUEBLE:

Cuadra No. Jirón
Manzana No. Lote No. Urbanización
Area Líderos por el frente m. derecha entrando
izquierda m. fondo m.

E.- TASACION:			
Valor del Terreno	S/	Tasación Directa	S/
Valor de la Fábrica	S/	Indirecta	S/
Alquiler	S/	Definitiva	S/
Efectuada por		PORCENTAJE DEL PRESTAMO	%

F.- INFORME LEGAL:

Efectuado por:
Títulos As. Fs. Tomo R.P.I. de
Declaración de fábrica As. Fs. Tomo R.P.I. de

G.- CONSTRUCCION:

Constructor Dirección
Plano, Presupuesto y Especificaciones aprobados por
Presupuesto S/ Inspector de Obras

<u>AHORROS</u>		<u>OBSERVACIONES</u>
Bco.	Ahorros S/.....
Bco.	Cta. Cte. S/.....
Coop. de Crédito	S/.....
A.M.C.V. El Pueblo.....	S/.....
Valor de Propiedades.....	S/.....
Otros	S/.....
.....	S/.....
Total	<u>S/.....</u>

Me someto a los Estatutos de la A.M.C.V. El Pueblo que declaro conocer y me comprometo a PAGAR UNA COMISION DE 2.1/2% DEL VALOR DEL PRESTAMO que solicito por concepto de gastos de tasación y estudios de títulos.

Firmo la presente solicitud, conociendo que cualquier información falsa que se de en una solicitud de préstamo, ya sea por el solicitante, su apoderado o por algún funcionario o empleado que solicite el préstamo, constituirá delito previsto en el Art. 244 del Código Penal. Autorizo a la A.M.C.V. El Pueblo para que obtenga toda la información que requiera de las fuentes indicadas arriba y declaro bajo juramento que los datos contenidos en la presente solicitud son correctos y verídicos.

Lima, de

.....
F I R M A

.....
F I R M A

File
 Tipo de Préstamo
 Plano
 Presupuesto
 Especificaciones
 Urbanización
 Compra
 Título Venta
 Cancelación
 Copia Literal
 Certificado de Gravámenes
 Certificado de Numeración

APROBACION DEL COMITE DE CREDITO

Fecha

Firma

Firma

Firma

RATIFICACION DE LA JUNTA DE ADMINISTRACION:

Nosotros, los suscritos, ratificamos este préstamo, aprobado por el Comité de Crédito por la suma de S/ pagadero en un plazo de con la garantía de

Fecha

Firma

Firma

Firma

Firma

Firma

Firma

Firma

EJEMPLAR DEL FORMULARIO ENTREGADO POR MUTUAL "EL PUEBLO"
AL SOLICITANTE INDICANDOLE LOS REQUISITOS LEGALES NECESARIOS
PARA CONSEGUIR UN PRESTAMO CON GARANTIA HIPOTECARIA

a.- Documentos que deberán solicitarse a los posibles prestatarios.

I.- Caso de préstamo para la adquisición de casa ya construída.

1.- Títulos con una antigüedad de 30 años a la fecha.
Testimonios de las escrituras públicas que acrediten las transferencias sucesivas del dominio hasta el actual propietario. (Deberá incluirse la Declaratoria de Fábrica). Si se trata de Inmuebles situados en Urbs. conocidas por la Mutual, será suficiente con presentar títulos a partir de la venta de la Cía. Urbanizadora.

2.- Copia literal certificada de dominio expedida por los Registros Públicos, desde 30 años a la fecha.

3.- Certificado de gravámenes expedido por los Registros Públicos con una antigüedad de 30 años a la fecha.

4.- Certificado municipal de numeración del inmueble, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble.

II.- Caso de préstamo para la adquisición de terreno y futura construcción.
Los documentos referidos en los tres primeros incisos del párrafo anterior, sin incluir por supuesto, declaración de Fábrica.

III.- Caso de préstamo para construcción.

1.- Los documentos relacionados en los tres primeros incisos del párrafo I, sin incluir declaración de fábrica.

2.- Presupuesto, planos y especificaciones técnicas debidamente firmadas por el constructor propuesto.

IV.- Caso de préstamo para mejoras o ampliaciones.

Se deberá presentar la totalidad de los documentos exigidos en el párrafo III, en sus respectivos formularios.

V.- Caso de préstamo para sustitución de gravámen.

La totalidad de los documentos exigidos en el párrafo I, que acrediten la propiedad por el solicitante del bien, y el instrumento público del que conste el gravámen que se quiere sustituir.

En todos los casos relacionados y a título de garantía personal, se solicitará la presentación de una constancia (según formato aprobado por La Mutual) que acredite el empleo o la fuente de ingresos normales del posible prestatario, el monto de dichos ingresos y el tiempo de servicios a la fecha o el estado de jubilación.

ASOCIACION MUTUAL DE CREDITO PARA VIVIENDA "EL PUEBLO"LIMA - PERUBALANCE SHEETIn thousands of Sols

<u>CURRENT ASSETS</u>	<u>Dec. 22, 1961</u>	<u>%</u>
Cash in Banks	1.956	24
Accounts Receivable	3	-
Long-term Loans		
(Current Portion)	310	3
TOTAL	<u>2.269</u>	<u>27</u>
<u>FIXED ASSETS</u>		
Furniture and Fixtures	253	3
Long-term Loans	5.885	70
Deferred Charges	24	-
TOTAL	<u>6.162</u>	<u>73</u>
TOTAL ASSETS	<u>8.431</u>	<u>100</u>
<u>CURRENT LIABILITIES</u>		
Accounts Payable	12	-
TOTAL	<u>12</u>	<u>-</u>
<u>DEFERRED LIABILITIES</u>		
Long-term Debt, National		
Housing Fund. Mortgage		
and Liens	1.000	12
Member Deposits	7.111	84
TOTAL	<u>8.111</u>	<u>96</u>
<u>NET WORTH</u>		
Donations	165	
Undivided Profits	308	4
TOTAL LIABILITIES	<u>8.431</u>	<u>100</u>

PROJECTED FINANCIAL CONDITION
ASOCIACION MUTUAL DE CREDITO PARA VIVIENDA "EL PUEBLO"
LIMA - PERU

ANNEX

In thousands of Soles

<u>I N C O M E</u>	<u>1961</u>	<u>1962</u>	<u>1963</u>	<u>1964</u>	<u>1965</u>	<u>1966</u>	<u>1967</u>
1. Interest	308	3,223	5,176	6,114	6,804	7,582	8,405
2. Donations	165	-	-	-	-	-	-
<u>TOTAL INCOME</u>	<u>473</u>	<u>3,223</u>	<u>5,176</u>	<u>6,114</u>	<u>6,804</u>	<u>7,582</u>	<u>8,405</u>
<u>E X P E N S E S</u>							
4. General and Administration	46	647	932	1,039	1,089	1,213	1,345
5. Depreciation	35	150	100	100	100	100	100
6. BID Interest	-	246	530	518	499	473	417
7. Interest on Other Loans	-	360	720	648	600	552	504
<u>8. TOTAL EXPENSES</u>	<u>81</u>	<u>1,403</u>	<u>2,282</u>	<u>2,305</u>	<u>2,288</u>	<u>2,338</u>	<u>2,396</u>
<u>9. NET PROFIT</u>	<u>392</u>	<u>1,820</u>	<u>2,894</u>	<u>3,809</u>	<u>4,516</u>	<u>5,244</u>	<u>6,009</u>

CASH FLOW

R E C E I P T S

1. Net Profit	392	1,820	2,894	3,809	4,516	5,244	6,009
2. Depreciation	35	150	100	100	100	100	100
3. Recuperations-Portfolio	173	1,622	2,598	3,067	3,413	3,801	4,215
4. Deposits	7,111	6,500	6,500	7,000	7,000	8,000	8,000
<u>5. TOTAL OWN RESOURCES</u>	<u>7,711</u>	<u>10,092</u>	<u>12,092</u>	<u>13,976</u>	<u>15,029</u>	<u>17,145</u>	<u>18,324</u>
6. BID Loan	-	26,800	-	-	-	-	-
7. Other Loans (National Housing Fund)	-	6,000	6,000	-	-	-	-
<u>8. TOTAL RECEIPTS</u>	<u>7,711</u>	<u>42,892</u>	<u>18,092</u>	<u>13,976</u>	<u>15,029</u>	<u>17,145</u>	<u>18,324</u>

EXPENDITURES

9. Loan Portfolio	6,196	26,252	19,509	9,376	6,920	7,777	8,262
10. Dividends to Depositors	213	544	804	1,084	1,364	1,684	2,004
11. Repayment BID Loans	-	-	335	670	1,005	1,340	1,340
12. Repayment Other Loans	-	400	800	800	800	800	800
<u>13. TOTAL EXPENDITURES</u>	<u>6,409</u>	<u>27,196</u>	<u>21,448</u>	<u>11,930</u>	<u>10,089</u>	<u>11,601</u>	<u>12,406</u>
14. Annual Cash Balance	1,302	15,696	(3,356)	2,046	4,940	5,544	5,918
15. Cumulative Cash Balance	1,302	15,892	10,307	11,102	14,646	18,720	22,968

Disposition:

Reserve Fund - 10%	39	182	289	381	452	524	601
Reserve for Exchange Risk-4%	-	1,072	(13)	(35)	(32)	(54)	(54)
Legal Reserve - Cash	1,067	975	975	1,050	1,050	1,200	1,200
<u>TOTAL</u>	<u>1,106</u>	<u>2,229</u>	<u>1,251</u>	<u>1,396</u>	<u>1,470</u>	<u>1,670</u>	<u>1,747</u>
Accumulated Net Cash Balance	196	13,663	9,056	9,706	13,176	17,050	21,221

A. M. C. V. EL PUEBLO
LIMA, PERU
(As of December 1, 1961)

	<u>GROWTH IN SAVINGS</u>				<u>GROWTH IN MEMBERS</u>	
	<u>New Deposits</u>	<u>Withdrawals</u>	<u>Net Deposits</u>	<u>Balance</u>	<u>Total Members</u>	<u>Total Members</u>
Creation Sept. 27, until end of year ending 1961	110,000.-		110,000.-	110,000.-	25	25
----- 31, 1961	544,514.-	77,584.67	466,929.33	576,929.33	500	475
	295,203.13	84,009.05	211,194.08	788,123.41	592	92
	268,744.15	18,795.-	249,979.14	1,038,102.57	678	86
	679,137.02	160,903.68	518,233.34	1,556,335.91	763	85
	482,304.60	156,850.14	325,454.46	1,881,790.37	859	96
t	3,132,753.37	303,998.47	2,828,755.30	4,710,545.67	997	138
ember	618,435.89	373,304.42	245,131.47	4,955,677.14	1,140	143
er	1,018,262.34	534,850.20	483,412.14	5,439,089.28	1,501	361
ber	1,316,711.10	480,414.50	836,296.60	6,275,835.81	1,839	338
ber (Dec. 22)	1,136,714.98	301,749.87	834,965.11	7,110,800.92	2,003	164

A. M. C. V. EL PUEBLO
LIMA, PERU
(As of December 1, 1961)

ANNEX VIII

LIQUIDITY RESERVE - ENCAJE LEGAL - Is 15% of members deposits. The other 85% can be loaned out. Up to 85% of this can be used for 1st. Mortgage Loans, and to 15% for Home Improvement Loans. By law the Mutual is permitted to charge a maximum of 12% interest per annum on the outstanding balances. With increasing volume, this has now been lowered to 10.8%.

1st. MORTGAGE LOANS

HOME IMPROVEMENT LOANS

No.	Amount	Authorization	Balance	Interest	No.	Amount	Amortization	Balance
2	142,000.-			456.01				
2	153,000.-	2,570.43		3,614.72	4	80,000.-	573.-	
2	120,000.-	1,657.36		3,164.29			1,541.23	
8	619,500.-	3,450.27		6,140.31	2	40,000.-	3,442.-	
3	243,000.-	4,853.41		7,788.40	1	20,000.-	3,010.07	
7	485,000.-	11,618.97		14,210.27	4	90,000.-	3,532.07	
10	806,343.39	11,176.55		16,508.51	10	207,264.45	7,617.97	
2	170,000.-	13,280.14		16,148.05	12	233,390.-	6,135.77	
14	1,221,908.-	11,288.31	3,900,855.95	27,163.95	8	140,000.-	35,969.54	748,83
17	1,547,420.-	14,177.55	5,434,098.40	15,402.02	1	20,000.-	37,038.35	731,79
67	5,508,171.39				42	830,654.45		

Credit thru Fondo Nac. de Vivienda are:

ed to 3 times members deposits.
house income. land for which it can be
190,000 = US\$ 7,000. 50% of loans must
s whose value income land is not more
000 = US\$ 4,000.
yment of borrower not more than 25% of
e.
ot pay higher than 6% interest on its

As of Dec. 22 the Mutual has received
an approved credit of S/. 6,000,000
S/. 1,419,000 in mortgages is assigned
to F.N.V. now awaiting other disburse-
ment.
Terms - 6% - 15 years
1/2% commission at disbursement.
No maintenance of value required.

Total Loan Volume:

1st. Mortgage
Home Improvement