

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

PERÚ

PRÉSTAMO A LA ASOCIACIÓN MUTUAL DE CRÉDITO PARA VIVIENDA "EL PUEBLO"

(PE0075)

PROPUESTA DE PRÉSTAMO

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

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

Indice

	<u>Página</u>
RESUMEN	1
ANALISIS DEL PROYECTO	4
I. INTRODUCCION	4
La solicitud	4
Elegibilidad	4
II. EL PRESTATARIO	4
Funciones	5
Fondos disponibles	5
Situación financiera	6
Incremento de las asociaciones de ahorros y préstamos	7
Evaluación del programa financiado con el préstamo del Fondo Fiduciario de Progreso Social	8
III. EL PROYECTO	10
Asistencia técnica	11
IV. JUSTIFICACION DEL PROYECTO	11
Relación del proyecto con el progreso económico y social del Perú	12
V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	15
ANEXOS	
I. Análisis Financiero	
II. Informe Jurídico	

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

RESUMEN

1. El prestatario: La Asociación Mutual de Crédito para Vivienda (ACMV) "El Pueblo", en adelante denominada Mutua "El Pueblo", asociación particular de ahorros y préstamos sin fines lucrativos, se estableció en 1961. La Mutua ha desarrollado gran actividad y ha tenido buen éxito en atraer ahorros para hacer préstamos a sus miembros para construir viviendas de bajo costo en el Departamento de Lima, al cual la ley limita sus operaciones. A fines de 1964 los ahorros depositados en la asociación ascendían a 4.201.000 dólares. 1/

El 23 de marzo de 1962 el BID otorgó a la Mutua "El Pueblo" un préstamo por valor de 1.000.000 de dólares con recursos del Fondo Fiduciario de Progreso Social, préstamo que se ha desembolsado en su totalidad.

2. Préstamo solicitado: Hasta el equivalente de 1.200.000 dólares.
3. Origen de los fondos: Fondo Fiduciario de Progreso Social.
4. Garantía: El préstamo tendrá la garantía de la República del Perú.
5. Descripción del proyecto: El préstamo solicitado permitirá financiar la construcción de unas 500 casas para socios de la Mutua "El Pueblo". En general, el programa se desarrollará en base a proyectos de casas para grupos en cooperativa más bien que de casas aisladas.

Los préstamos financiarán hasta el 80% del valor calculado de cada casa con plazos de hasta 20 años y con un tipo de interés que no pasará del 10%. De conformidad con el préstamo que se propone la elegibilidad para financiamiento se limitará a casas evaluadas hasta 5.250 dólares, para socios cuyo nivel máximo de ingreso familiar no pase de 3.500 soles (equivalente a 130 dólares mensuales) más otro 10% por cada familiar dependiente calificado. Los fondos del préstamo no se emplearán para financiar la compra de terrenos.

En el préstamo figurará una suma de 45.000 dólares para asistencia técnica a fin de ayudar a la Mutua "El Pueblo" a mejorar su plan de administración, inclusive la reestructuración de las unidades de promoción de préstamos y de asistencia social, así como para posibilitar la centralización de funciones ejecutivas.

1/ Todas las cifras en este documento se han calculado al tipo de 26,82 soles por dólar.

6. Condiciones, interés y período de desembolso: El préstamo se amortizará en un plazo de 20 años, en 39 cuotas semestrales consecutivas, la primera de las cuales vencerá un año después de la fecha del contrato. Las siete primeras cuotas serán de 10.000 dólares cada una y las 32 restantes serán iguales en su equivalente en dólares, incluyendo el capital e interés. Este último se cobrará a razón de 1,25% anual, más una comisión de servicio de 0,75% anual sobre los saldos pendientes. El préstamo se desembolsará en su totalidad en un período de dos años y medio desde la fecha del contrato.
7. Fuentes de financiamiento: Según el programa de la Mutua "El Pueblo" para los años civiles 1965 y 1966, período al cual se asignan los fondos del préstamo, se espera poder conceder aproximadamente 2.100 préstamos para viviendas, lo cual significará un desembolso equivalente poco más o menos a 12.400.000 dólares. En este extenso programa el préstamo del BID contribuirá a financiar hasta 500 casas, cuyo costo total se ha calculado en un equivalente a 1.680.000 dólares, que se financiaría como sigue:

	<u>Equivalente en dólares</u>	<u>Porcentajes</u>
<u>Fondos externos</u>		
BID	1.200.000 <u>1/</u>	71
<u>Fondos locales</u>		
Mutual "El Pueblo" y los beneficiarios	<u>480.000</u>	<u>29</u>
	<u>1.680.000</u>	<u>100</u>

8. Justificación del préstamo: La escasez de viviendas en el Perú es particularmente grave en la Provincia de Lima. La zona metropolitana de Lima y el Callao triplicó su población entre 1940 y 1961, elevándose ésta de 711.000 habitantes a 2.138.000. En 1961 se calculó que el 25% de la población metropolitana vivía en casas deficientes, construidas por sus propios habitantes, que generalmente no tenían siquiera servicios sanitarios, y desde entonces la proporción de viviendas que se ha construido ha sido insuficiente para satisfacer las necesidades de la creciente población.

La Mutua "El Pueblo" es la asociación de ahorros y préstamos más grande del Perú, y en 1964 prestó el 28,42% de todos los fondos facilitados a los socios de las asociaciones de ahorros y préstamos del país. En la zona de Lima y el Callao el 35,2% de los fondos prestados en 1964 por las nueve asociaciones de ahorros y préstamos de la zona procedió de la Mutua "El Pueblo".

1/ Comprende 45.000 dólares para asistencia técnica que beneficiará a todo el programa de la Mutua "El Pueblo".

Las actividades de la Mutual "El Pueblo" contribuyen a movilizar los ahorros de un número cada vez mayor de familias de bajos ingresos ayudando así a aliviar la escasez de casas. El préstamo que se propone será nuevo capital de simiente que atraerá todavía más fondos locales para su inversión en viviendas de bajo costo que tanto necesita el Perú. Con la utilización del primer préstamo del BID la Mutual "El Pueblo" ha demostrado ya que es capaz de emplear eficazmente los nuevos fondos de que dispondrá para llevar a efecto el proyecto que se describe en el presente documento.

9. Préstamos al Perú: Hasta el 30 de abril de este año el BID había concedido 16 préstamos al Perú por valor total de 53.200.000 dólares, según el siguiente detalle:

<u>Origen de los fondos</u>	<u>Número</u>	<u>Cantidad (En miles de dólares)</u>	<u>Entregas (En miles de dólares)</u>
Capital ordinario	7	16.773	10.573
Fondo Fiduciario	8	35.950	17.954
Fondo para Operaciones Especiales	<u>1</u>	<u>475</u>	<u>---</u>
Total	<u>16</u>	<u>53.198</u>	<u>28.527</u>

10. El Departamento de Operaciones, en base a los estudios llevados a cabo por el Comité de Proyecto, presenta este documento de préstamo al Presidente del Banco, a fin de que si lo considera apropiado someta a la aprobación del Directorio Ejecutivo el respectivo proyecto de resolución.

ANALISIS DEL PROYECTO

I. INTRODUCCION

La solicitud

- 1.01 En 1962 el Banco hizo un préstamo a la Mutual "El Pueblo" por el equivalente de 1.000.000 de dólares, el cual actualmente ya se ha desembolsado en su totalidad.
- 1.02 En marzo de 1964, el Padre Daniel McLellan, M.M., Presidente de la Mutual, en ocasión de la visita de un representante del Banco a la organización mencionó la posibilidad de solicitar un segundo préstamo y, posteriormente, presentó al Banco una solicitud en firme fechada el 23 de marzo de 1964. En agosto del mismo año, una misión del Banco examinó las operaciones de la Mutual "El Pueblo" y presentó un informe favorable de su organización, de su capacidad para ejecutar el proyecto propuesto y de su situación financiera.
- 1.03 El Instituto Nacional de Planificación asigna prioridad al proyecto, según expresó su Director en carta que dirigió al Banco el 24 de agosto de 1964.
- 1.04 El Banco de la Vivienda del Perú manifestó su apoyo a un préstamo a la Mutual "El Pueblo", pero añadió que en el futuro preferiría que el BID hiciese los préstamos al Banco de la Vivienda con el fin de que otras asociaciones mutualistas de ahorros y préstamos pudieran también beneficiarse con la ayuda del Banco.

Elegibilidad

- 1.05 El 11 de marzo de 1965 el Directorio Ejecutivo del Banco aprobó prima facie las recomendaciones del documento preliminar de elegibilidad, DE-FF/64/P-20 del 14 de septiembre de 1964. Se recomendó que en caso de aprobarse el préstamo solicitado, en el contrato de préstamo deberían figurar disposiciones que asegurasen que los proyectos de vivienda en cooperativa que se financiaran en parte con fondos del BID contarían a su debido tiempo con los servicios públicos indispensables como electricidad, agua potable y cloacas, además de los otros servicios públicos que se consideraran necesarios. De conformidad con esta recomendación se ha insertado en el proyecto de resolución una cláusula a tal efecto.

II. EL PRESTATARIO 1/

- 2.01 La Mutual "El Pueblo" es una asociación particular de ahorros y préstamos con sede en Lima. Se estableció como organización sin fines de lucro de conformidad con la Ley No. 12813 del Perú a fin de

1/ La organización, administración y funciones de la Mutual "El Pueblo" se describen en detalle en el documento de préstamo DE-FFD/62/7 del 5 de marzo de 1962.

promover la movilización de capital con destino a préstamos de vivienda y comenzó sus operaciones el 10. de marzo de 1961. En la actualidad el Banco de la Vivienda del Perú, entidad oficial fundada en noviembre de 1962, supervisa, controla y examina las operaciones de la Mutual.

- 2.02 Al presente la Mutual tiene una Junta Directiva de ocho miembros, encabezada por su Presidente y fundador, el Padre Daniel McLellan, M.M. Los miembros de la Junta se eligen por períodos de tres años mediante votación de los socios de la asociación, y desempeñan sus cargos sin recibir remuneración alguna.

Funciones

- 2.03 La Mutual desempeña las funciones principales siguientes:

- i) Recibe depósitos de ahorros de sus miembros para inversión.
- ii) Concede préstamos hipotecarios a sus propios socios (aunque también está facultada para hacer préstamos a terceras partes) para la construcción y compra de viviendas, en las que se puede incluir una parte para el establecimiento comercial o actividades industriales del dueño. Estos préstamos se otorgan por períodos de cinco a veinte años y son pagaderos en cuotas fijas mensuales en las que se incluye el interés y el seguro. Los préstamos se limitan a un máximo de 100.000 soles, equivalentes a 3.730 dólares, pero no pueden pasar del 80% del valor de la propiedad.
- iii) Otorga préstamos con o sin garantía para el mejoramiento de las casas, por sumas de hasta 25.000 soles, equivalente a 930 dólares. 1/

Fondos disponibles

- 2.04 Generalmente el origen de los fondos de la Mutual es el siguiente:

- i) Depósitos de los socios.
- ii) Préstamos del Banco de la Vivienda del Perú.
- iii) Préstamos del exterior.
- iv) Fondos provenientes de las operaciones de la Mutual.

- 2.05 De conformidad con la Ley de Asociaciones de Ahorros y Préstamos, la Mutual "El Pueblo" puede emitir pagarés y bonos, tomar préstamos, realizar operaciones bancarias, así como celebrar otros contratos civiles y comerciales que considere convenientes.

1/ En la práctica la Mutual no concede préstamos sin garantías.

- 2.06 La Mutual "El Pueblo", además del préstamo de 1.000.000 de dólares que le otorgó el BID en 1962 (25/TF-PE) con recursos del Fondo Fiduciario de Progreso Social, ha recibido del Banco de la Vivienda tres préstamos por valor de 30.000.000 de soles que se amortizarán en plazos de 6, 7 y 15 años, respectivamente. Estos préstamos están garantizados por hipotecas extendidas al Banco de la Vivienda, por un 80% de su valor nominal.

Situación financiera

- 2.07 Una comparación del activo de la Mutual "El Pueblo" al 31 de diciembre de 1964 con el de años anteriores muestra un incremento de 58,6%, es decir de un equivalente de 3.957.200 dólares a 6.276.300 dólares. Los préstamos hipotecarios y los préstamos para mejoramiento de casas aumentaron de 3.100.000 dólares y 143.100 dólares respectivamente, a 5.000.000 y 202.400 dólares, es decir, el aumento fue del 61,2% y 41,4%, respectivamente. En cuanto al pasivo las cuentas de ahorros subieron un 82,6%, al elevarse de 2.300.000 a 4.200.000 dólares, en tanto que los desembolsos del Banco de la Vivienda y del BID subieron gradualmente de 834.500 dólares y 723.600 dólares respectivamente, a 937.400 dólares y 962.200 dólares. La comparación de los balances destaca el incremento de la organización, así como el alto grado de utilización de los fondos de que dispone.

MUTUAL "EL PUEBLO"

Resumen comparativo del balance al 31 de diciembre 1/ (Equivalente en millares de dólares)

<u>Activo</u>	<u>1963</u>	<u>1964</u>
Préstamos hipotecarios	3.098	4.986
Préstamos para mejoramiento de viviendas	143	202
Muebles y útiles	20	33
Otro activo	22	36
Efectivo en bancos	674	1.019
Activo total	<u>3.957</u>	<u>6.276</u>
<u>Pasivo</u>		
Cuentas de ahorros	2.299	4.201
Préstamos del Banco de la Vivienda	834	937
Préstamos del BID	724	962
Otras obligaciones	9	12
Reservas	91	164
Pasivo total	<u>3.957</u>	<u>6.276</u>

1/ En el Anexo I, Análisis Financiero, se presentan más detalles.

- 2.08 En 1964 los ahorros de los socios aumentaron en 1.902.400 dólares; los giros netos de préstamos de los bancos ascendieron a 341.500 dólares; los pagos recibidos a cuenta de hipotecas, incluyendo el capital e intereses, ascendieron a 700.000 dólares. En ese año se hicieron 688 préstamos por un valor total de 2.600.000 dólares, y se mantuvieron debidas reservas de efectivo. De los préstamos hechos en 1964, 392 correspondieron a mejoras de las casas y el resto para la compra de viviendas.
- 2.09 En 1964 la Mutual "El Pueblo" obtuvo un ingreso neto de 236.800 dólares en comparación con 163.500 dólares en el año anterior. De los ingresos de 1964 se destinaron 153.700 dólares a intereses sobre las cuentas de los socios y el resto se distribuyó a distintas reservas y al fondo de promoción. (Para más detalles véase el Anexo I.)

Incremento de las asociaciones de ahorros y préstamos 1/

- 2.10 En el Perú el sistema de ahorros y préstamos se estableció en 1957 al promulgarse la Ley 12813, cuyo Artículo 1 autoriza la organización y funcionamiento de instituciones mutualistas particulares sin fines de lucro destinadas a conceder préstamos para la vivienda, principalmente con los ahorros de sus socios. Las actividades de cada asociación se limitan a zonas particulares del país.
- 2.11 La ley dispone que toda persona natural o jurídica puede pertenecer a una asociación de ahorros y préstamos pagando 50 soles y cumpliendo otras formalidades que cada organización establezca. La Mutual "El Pueblo" no ha fijado requisitos especiales. Todos los socios tienen el derecho a un voto por cada 4.000 soles ahorrados hasta un límite de 25 votos.
- 2.12 Las asociaciones están exentas de contribuciones municipales o nacionales. Los socios están exentos de contribuciones sobre los primeros 100.000 soles de sus cuentas de ahorros, así como sobre las ganancias que esta cantidad devengue. Estas cuentas están libres de embargo. Los prestatarios de las asociaciones también gozan de exención de contribuciones sobre sus contratos de préstamos y sus propias aportaciones al financiamiento de las casas y también están exentos del impuesto inmobiliario sobre la unidad de vivienda.
- 2.13 Las asociaciones mutualistas están regidas por juntas directivas y los socios en general, con sujeción al control del Banco de la Vivienda. La Junta Directiva no se puede componer de menos de cinco miembros ni de más de once, los cuales se eligen por períodos de tres años y por votación directa de los socios. Los directores pueden ser reelegidos y su remuneración debe ser aprobada por el Banco de la Vivienda.

1/ La capacidad de la Mutual "El Pueblo" para celebrar un contrato por el préstamo solicitado, la función del Banco de la Vivienda y los pormenores sobre el procedimiento de garantía aparecen en el Informe Jurídico, Anexo II.

- 2.14 Las asociaciones mutualistas de ahorros y préstamos del Perú han registrado un notable incremento desde 1961, fecha en que se inició el rápido movimiento a favor de su forma actual. Sus depósitos, que a fines del año ascendieron a 42.700.000 soles subieron a 246.700.000 soles a fines de junio de 1964, según los últimos datos disponibles, y han mostrado un aumento constante en el período, lo cual es claramente una indicación de que continuará con la misma tendencia.
- 2.15 El aumento en el número de socios ha sido también notable. En 1961, además de la Mutua "El Pueblo" había solamente otras tres asociaciones particulares de ahorros y préstamos en el país, con 5.300 socios. Hasta el 30 de junio de 1964 el número de asociaciones de ahorros y préstamos para la vivienda había llegado a 376, con 35.675 cuentas. De estas asociaciones 21 eran mutualistas.
- 2.16 En 1961 el sistema en general hizo un total de 355 préstamos hipotecarios y 47 no hipotecarios. En 1963 el número de préstamos fue de 1.421 y 221 respectivamente, en tanto que en el primer semestre de 1964 se hicieron 1.171 préstamos hipotecarios y 167 no hipotecarios.

Evaluación del programa financiado con el préstamo del Fondo Fiduciario de Progreso Social

- 2.17 El 23 de marzo de 1962 el BID aprobó un préstamo de 1.000.000 de dólares a la Mutua "El Pueblo", con recursos del Fondo Fiduciario de Progreso Social, a fin de aumentar su capacidad para hacer préstamos de vivienda a familias de bajos ingresos en el Departamento de Lima. El correspondiente contrato de préstamo se suscribió el 10. de mayo de 1962 y el préstamo ya se ha desembolsado en su totalidad.
- 2.18 El préstamo del Banco proporcionó los fondos necesarios para financiar la construcción de 371 casas, movilizand 644.626 dólares de la Mutua y sus socios, de los cuales 449.391 dólares representaron el valor de los terrenos contribuidos por los prestatarios.
- 2.19 De conformidad con el contrato de préstamo, la Mutua "El Pueblo" ha mantenido en forma satisfactoria un fondo aparte correspondiente al 4% de su saldo pendiente del préstamo como reserva contra las fluctuaciones de cambio.
- 2.20 Las casas construidas por la Mutua "El Pueblo" con los fondos del BID cuentan con todos los servicios públicos esenciales como ser agua potable y cloacas, y se han construido siguiendo normas muy altas en pleno cumplimiento de los planes aprobados.
- 2.21 A continuación se muestra la posición relativa del préstamo del Banco con todas las operaciones de la Mutua "El Pueblo".

PROGRAMA DE PRESTAMOS DE LA MUTUAL "EL PUEBLO"

(en millares de soles)

<u>Origen de los fondos</u>	<u>1962</u>	<u>1963</u>	<u>1964</u>
Socios beneficiados	12.125	17.737	21.887
Fondos de la Mutual	20.916	33.858	60.887
Banco de la Vivienda (neto)	12.520	8.861	2.757
BID (neto)	5.362	14.044	6.399
Total	<u>50.923</u>	<u>74.500</u>	<u>91.929</u>

Se puede ver que los fondos provistos por el Banco han sido un factor importante en las operaciones de la Mutual, representando el 10,2% del financiamiento de viviendas en 1962; 18,7% y 6,8% en 1963 y en 1964, respectivamente.

- 2.22 Tal vez el aspecto más importante de la Mutual "El Pueblo" es su notable incremento, como se puede ver al comparar sus operaciones en los últimos dos años según se señala en el inciso 2.07. En este período la Mutual "El Pueblo" se ha convertido en una de las más grandes asociaciones mutualistas de ahorros y préstamos de la América del Sur.
- 2.23 El creciente volumen de operaciones de la Mutual "El Pueblo" ha tenido el efecto de provocar bajas sucesivas en los tipos de interés que se cobran a los prestatarios, reduciéndolo del 12% en agosto de 1962, a 9% en la actualidad. En este período los dividendos para los socios se han mantenido en 6%.
- 2.24 En abril de 1962 el BID hizo una donación de 15.000 dólares para asistencia técnica, al hacerse evidente en el curso de las negociaciones para el primer préstamo, que el ampliado radio de acción de las operaciones de la Mutual "El Pueblo" exigía más personal profesional. Hasta esa época, los funcionarios de la Federación de Cooperativas de Crédito del Perú que se habían prestado a la Mutual habían satisfecho esa necesidad. Los sueldos anuales de ocho empleados, inclusive dos secretarías, se pagaron con esta asistencia. La asistencia técnica se desarrolló según el plan de operaciones y sus resultados fueron satisfactorios.
- 2.25 El éxito de la Mutual "El Pueblo" en la ejecución del programa que se financió con el primer préstamo del BID al mismo tiempo que se ampliaban sus operaciones en general, se logró con un mínimo de gastos administrativos gracias a la acendrada cooperación y esfuerzos de un numeroso personal voluntario, y a la asistencia del BID y de organizaciones del Perú. La estructura de organización de este personal es eficiente y persigue sinceramente el deseo de prestar verdaderos servicios a sus socios. Por lo tanto, a base de sus antecedentes, la organización de la Mutual "El Pueblo" se puede considerar

adecuada en términos de una institución pequeña de ahorros y préstamos. La necesidad de una estructura administrativa más compleja de acuerdo con su creciente volumen de operaciones se explica a continuación.

III. EL PROYECTO

- 3.01 El proyecto propone la construcción de aproximadamente 500 casas para socios de la Mutual "El Pueblo" a un costo que no podrá pasar de 5.250 dólares por casa. Cerca del 30% del costo del proyecto, o sea el equivalente de 480.000 dólares, provendrá de aportaciones de los beneficiarios y de la Mutual, incluyendo el costo del terreno. Además, se construirá un cierto número de casas en otras ciudades.
- 3.02 El programa de construcción de viviendas, del cual el proyecto financiado por el Banco constituirá una parte principal, emprendido por cooperativas asociadas a la Mutual "El Pueblo", contempla la construcción de más de 600 casas. El costo total del programa se calcula en 59.715.000 soles, equivalentes a 2.226.510 dólares, y la aportación de la Mutual ascenderá a 29.369.000 soles, equivalente a 1.095.041 dólares. El préstamo del BID, por un equivalente de 1.200.000 dólares, comprende una partida de 45.000 dólares para asistencia técnica, lo cual se explica a continuación. Por lo tanto, la aportación de la Mutual y de sus socios al costo total del proyecto es aproximadamente del 50%.
- 3.03 Las casas se construirán en terrenos que son ya propiedad de las cooperativas que forman parte de la Mutual "El Pueblo". Los servicios públicos están ya establecidos en los lugares principales que están en los alrededores de la ciudad de Lima, y en un sitio se han terminado ya 4 casas modelo. La selección de los futuros ocupantes de las casas que se construirán ya se ha hecho en gran parte entre los socios de la cooperativa de conformidad con sus reglamentos internos, y la investigación sobre la solvencia de los futuros compradores ya ha sido llevada a cabo por la Mutual "El Pueblo".
- 3.04 No se podrá financiar con fondos del BID ninguna casa que cueste más de 5.250 dólares y los préstamos se limitarán a familias con ingresos mensuales que no pasen de 3.500 soles (equivalente a 130 dólares) permitiéndose un adicional de 10% de ingreso por cada familiar dependiente elegible.
- 3.05 De conformidad con la ley vigente, los préstamos se harán hasta un máximo de 100.000 soles, equivalentes a 3.750 dólares, y no podrán ser de más del 80% del valor de la propiedad.
- 3.06 En los subpréstamos que haga la Mutual "El Pueblo" con los fondos del préstamo del BID no se podrá cobrar más del 10% de interés. Como ya se ha explicado, el tipo de interés actual para préstamos de los

fondos generales de la Mutual, así como en los hechos últimamente de los fondos del actual préstamo del BID, es del 9%. La Mutual ha declarado que su propósito es rebajar el tipo de interés aún más, hasta el 8%, cuando las debidas condiciones financieras lo permitan. Este tipo de interés es mucho más bajo que el que se cobra generalmente en el mercado financiero del Perú.

- 3.07 El proyecto se llevará a cabo en dos años y medio, y el desembolso del préstamo se hará en un período igual.

Asistencia técnica

- 3.08 De este préstamo se propone destinar la suma equivalente a 45.000 dólares para asistencia técnica reembolsable.
- 3.09 La personalidad principal de la organización es su fundador y presidente, el Padre Daniel McLellan, a cuyo cuidado se encuentran actualmente la mayoría de las operaciones. El buen éxito de la Mutual "El Pueblo" se puede atribuir en gran parte a su dinámica dirección. Como las actividades de la Mutual han aumentado bastante sobrepasando a su actual estructura de organización, se ha preparado un plan para que la asociación pueda atender sus obligaciones con mayor eficacia.
- 3.10 El plan, que prevé el nombramiento de otro director ejecutivo, auditoría interna de libros, asistencia social a los socios y una unidad de promoción de préstamos, fue examinado por el Banco y se halló aceptable.

IV. JUSTIFICACION DEL PROYECTO

- 4.01 Merced al buen éxito logrado en la ejecución del proyecto financiado con el primer préstamo del BID, la Mutual "El Pueblo" ha demostrado su capacidad para llevar a efecto el proyecto en consideración. Las conclusiones de la misión del Banco que estudió en el propio terreno el plan de viviendas que se propone son favorables. A causa de la gran semejanza existente entre el plan que se financió con el primer préstamo, el cual fue objeto de un detallado informe técnico, y el programa que ahora se propone, se considera innecesario preparar otro informe técnico.
- 4.02 Asistencia técnica. En vista de la rápida ampliación de actividades de la Mutual "El Pueblo", se estima es necesario aumentar y mejorar su estructura administrativa, a fin de que funcione con mayor eficacia y esté en condiciones de atender mayores actividades futuras.

El nombramiento que se propone de otro director, que convendría fuese un banquero profesional y de experiencia, facilitará la descentralización de muchas de las operaciones y funciones de administración interna que actualmente están bajo la exclusiva dirección del presidente de la

asociación. La creación de un departamento interno de auditoría bajo la jurisdicción de la Junta Directiva es evidentemente una medida de gran utilidad en la etapa actual de incremento de la asociación. En lo referente a la sección de promoción de ahorros y de asistencia social, su justificación se basa en la necesidad de aumentar la eficacia y el efecto sociológico de las actividades de ahorros y de construcción de la Mutual. Sin embargo, el obstáculo principal para llevar rápidamente a efecto la reorganización que se proyecta es la necesidad de atenuar su efecto en los gastos administrativos de la Mutual, a fin de que estos aumenten en proporción directa con sus ingresos, tal como lo exigen las buenas prácticas administrativas.

Relación del proyecto con el progreso económico y social del Perú

- 4.03 En los últimos 20 años la zona metropolitana de Lima y el Callao ha crecido extraordinariamente. Su población se ha triplicado y de 711.000 habitantes que tenía en 1950 ha subido a 2.138.000 en 1961, en tanto que la población total del país aumentaba en el mismo período un 67%. Este aumento de población en la zona de Lima, debido en gran parte a la inmigración de campesinos, ha creado graves problemas sociales que son especialmente críticos en el sector de la vivienda. La afluencia de inmigrantes excede rápidamente al número de viviendas y servicios conexos existentes, quedando un gran número de ellos sin alojamiento. Estas personas, organizadas en grupos, se han instalado en terrenos desocupados en los cuales han construido sus propias chozas, que generalmente no cuentan con servicios sanitarios o servicios esenciales de otra clase.
- 4.04 En 1961 los caseríos contruidos de este modo, llamados "barrios marginales", albergaban una cuarta parte de la población de Lima y el Callao. Además, el censo de 1961 indicó que de las 322.100 casas de familia existentes en la Provincia de Lima, el 46% no tenía conexiones de agua; el 16% carecía de instalaciones sanitarias y el 26% estaba atestada de gente. En lo referente a materiales de construcción, el censo mostró que el 54% de las casas eran de adobe o de otros materiales igualmente inferiores, el 29% tenía techos de paja o caña, etc., y el 25% tenía pisos de tierra.
- 4.05 La alta proporción de aumento de población en Lima, que se espera continuará en los años venideros, la multiplicación de estas casuchas improvisadas y el alto costo que representa la eliminación de estos barrios pobres, además de otros factores, han hecho que el problema de la vivienda en la capital se convirtiera en asunto que merece atención especial.
- 4.06 Hasta 1960 el Perú no contaba con las debidas instituciones bancarias para atender a las necesidades de vivienda. El Banco Hipotecario Central, fundado en 1926, funcionaba en pequeña escala y el radio de acción de la Corporación Nacional de la Vivienda, fundada en 1946, era muy limitado por falta de fondos.

- 4.07 Entre 1961 y 1963 se construyó, en la zona metropolitana de Lima, un promedio anual de 7.000 casas, satisfaciendo así sólo el 25% de las necesidades creadas por el aumento de población y la reposición de casas inhabitables en ese período. Esto no solamente indica que el déficit de casas ha aumentado en los últimos años, sino que también da una idea de la magnitud del esfuerzo adicional que es necesario desplegar para solucionar el problema.
- 4.08 La gravedad de estos problemas en los últimos años ha obligado al sector público así como al particular a dar prelación al problema de la vivienda. A partir de 1961, el Instituto Nacional de la Vivienda (posteriormente incorporado al Consejo Nacional de la Vivienda) y las asociaciones de ahorros y préstamos, iniciaron intensos programas de construcción de viviendas de bajo costo e instalación de los servicios conexos. Estos programas tuvieron el apoyo de considerables créditos externos del BID, de instituciones bancarias particulares y del Gobierno de los Estados Unidos. Entre 1961 y septiembre de 1964, estos préstamos ascendieron a un total de 31.000.000 de dólares.
- 4.09 La asistencia exterior mencionada estimuló la movilización de fondos nacionales, principalmente particulares, con destino a la vivienda. En este sector el desarrollo de las asociaciones particulares de ahorros y préstamos ha sido particularmente dinámico, y dentro de este grupo se destaca la actuación de la Mutua "El Pueblo", como lo indica el cuadro que sigue:

DESARROLLO DEL SISTEMA DE ASOCIACIONES DE CREDITO
PARA LA VIVIENDA Y DE LA MUTUAL "EL PUEBLO"

(en millones de soles)

	Sistema		Mutual "El Pueblo"	
	Ahorros	Préstamos	Ahorros	Préstamos
Al 31 de diciembre de 1961	42,7	31,3	7,7	6,4
Al 31 de diciembre de 1962	74,8	105,2	29,4	45,1
Al 31 de diciembre de 1963	164,7	235,0	61,4	101,9
Al 31 de junio de 1964	119,3	148,1	42,7	69,5
Al 31 de diciembre de 1964	119,3	148,1	42,7	69,5

Fuente: Banco de Crédito del Perú, Boletín Económico Mensual, junio y julio de 1964 y datos inéditos de la Mutua "El Pueblo".

- 4.10 De las cifras que anteceden se desprende que hasta la última fecha indicada, el 31% del total en cuentas de ahorros y el 36% de todos los préstamos del sistema correspondían a la Mutua "El Pueblo".
- 4.11 Aproximadamente el 85% de las cuentas de ahorro de la Mutua "El Pueblo" eran de sus socios y el resto de empresas. De los 144.000.000 de soles prestados por la institución hasta fines de agosto de 1964, el 60% se otorgó a empleados de oficina y obreros, el 22% a profesionales y el 18% restante a empresas de construcción de viviendas.

- 4.12 Los fondos del primer préstamo del BID a la Mutual "El Pueblo" representaron 23.700.000 soles del total de préstamos que aparece en el cuadro que antecede. Las casas construidas con los recursos de este préstamo reúnen las condiciones que requiere el contrato en lo referente a calidad de construcción, servicios de abastecimiento de agua, cloacas y electricidad. El cumplimiento en la amortización de los préstamos es satisfactoria.
- 4.13 En el primer préstamo a la Mutual "El Pueblo" se dispuso que solamente serían elegibles para obtener este financiamiento las familias cuyos ingresos no pasasen del equivalente de 3.500 soles mensuales, más un 10% adicional por cada dependiente familiar calificado. De los préstamos financiados con los fondos del BID, el 38% se otorgó a familias con ingresos inferiores a 3.500 soles mensuales, 24% a familias con ingresos entre 3.500 y 4.000 soles y el 38% restante a familias de más de cinco personas con ingresos entre 4.000 y 6.000 soles. El solicitante indica que las familias de este último grupo, así como las familias de ingresos más bajos, no pueden obtener financiamiento de otras fuentes porque su nivel de ingresos se los impide.
- 4.14 No se dispone de censos que proporcione datos de la distribución de ingresos en el Perú. Sin embargo, hay ciertos cálculos que pueden servir para fijar un máximo de ingreso aplicable a este proyecto. En tal virtud, de conformidad con el cálculo hecho en 1962 por la Dirección de Estadística y Censo del Perú, en colaboración con la Organización Internacional del Trabajo, se consideró como familia de bajos ingresos la que tenía tres niños (número corriente en Lima) con un ingreso hasta de 3.030 soles mensuales, y una de seis niños con un ingreso hasta de 3.800 soles.
- 4.15 De 1962 hasta mediados de 1964 el promedio de sueldos y jornales medios había aumentado aproximadamente en un 17% y el índice del costo de vida había aumentado en 20%, de modo que al hacerse ajustes para tomar en cuenta los cambios en el nivel de precios y jornales, el límite de ingresos mínimos indicados oscilaría aproximadamente entre 3.600 y 4.500 soles, según el número de miembros de la familia.
- 4.16 Sin embargo, a pesar de esas consideraciones, se propone no aumentar el nivel máximo de ingresos fijado en el primer préstamo, para asegurarse así que los grupos de ingresos más bajos sean los beneficiados.
- 4.17 El impulso inicial recibido por la Mutual "El Pueblo" con el primer préstamo se reforzará con la ejecución del plan que actualmente se propone, fortaleciendo así en general al sistema de ahorros y préstamos que con tan buen éxito se inició hace tres años. De este modo las instituciones seguirían canalizando nuevos fondos, tanto internos como externos, hacia la construcción de nuevas viviendas contribuyendo de este modo a reducir la escasez que actualmente representa un problema para la ciudad de Lima.

- 4.18 No se cuenta con informes que permitan una evaluación estadística de la importancia que corresponde a la industria de la construcción en el producto nacional bruto o la magnitud que tendrá la aportación del proyecto propuesto en el valor bruto incrementado en ese sector. No obstante, como se dispone de suficientes factores productivos en la zona de Lima, se espera que la ejecución del proyecto, además de contribuir a aliviar la situación respecto a vivienda, produzca más oportunidades de trabajo y acreciente el uso de la capacidad instalada de la industria de materiales de construcción.
- 4.19 En conclusión, los principales efectos sociales y económicos del proyecto serán los siguientes:
- (a) Ayudar a las familias de ingresos bajos a solucionar su problema de vivienda y mejorar su nivel de vida.
 - (b) Complementar y reforzar la movilización de recursos nacionales y facilitar el mejor empleo de los fondos disponibles para la construcción de viviendas.
 - (c) Fortalecer la actividad de las asociaciones cooperativas de ahorros y préstamos en el Perú.
 - (d) Crear nuevas fuentes de trabajo y de ingresos para préstamos en la zona de Lima, y contribuir a reducir las cesantías.

V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- 5.01 Por las razones expuestas en este documento se recomienda el otorgamiento de un segundo préstamo a la A.M.C.V. "El Pueblo" en la cantidad de US\$1.200.000 y sujeto a las disposiciones incorporadas en el proyecto de resolución adjunto y en el siguiente párrafo.
- 5.02 Se estima conveniente incorporar al contrato de préstamo las siguientes disposiciones:
- (a) La tasa anual aplicable a los intereses, comisión, seguro y otros cargos de acuerdo con la cláusula 7 (i) del proyecto de resolución debería fijarse entre el 8 y el 10% sobre los saldos deudores de los créditos individuales. De los ingresos que perciba por estos conceptos el deudor deberá destinar el primer 4% sobre saldos deudores de los créditos al fondo de reserva indicado en la misma cláusula de la resolución. Al igual que en el primer préstamo, los recursos de este fondo de reserva deberán utilizarse únicamente para compensar los efectos de eventuales diferencias en el tipo de cambio.
 - (b) El Banco se reservará el derecho de desembolsar en soles aproximadamente hasta el equivalente de US\$600.000 del préstamo.

- (c) Podrá utilizarse hasta el equivalente de US\$15.000 del préstamo para gastos relacionados con la inspección y control del programa.
- (d) El ingreso máximo por familia a que se refiere el párrafo 7(e) del proyecto de resolución se fijaría en el equivalente en soles de US\$130 por mes, más un 10% adicional por cada dependiente calificado, de acuerdo al reglamento que apruebe el Banco.
- (e) No se concederán créditos a personas que sean propietarios de un inmueble en la zona Lima-Callao independiente del lote a ser utilizado para la construcción de la vivienda incluida en el programa.
- (f) Los créditos podrán otorgarse hasta por el plazo de 20 años.
- (g) No se financiarán viviendas con recursos de este préstamo a menos que se disponga en tiempo oportuno de servicios públicos de electricidad, agua potable y alcantarillado para las mismas.

ANEXO I

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO
PARA USO OFICIAL SOLAMENTE

ANALISIS FINANCIERO

Proyecto: Asociación Mutual "El Pueblo"
Perú

DIVISION DE ANALISIS DE PROYECTOS
Sección de Análisis Financieros
Mayo 7, 1965

ASOCIACION MUTUAL "EL PUEBLO"

INFORME FINANCIERO

Para la preparación de este Informe que contribuirá a la consideración del otorgamiento de un segundo préstamo a la Asociación Mutual "El Pueblo", se utilizaron los balances del prestatario al 31 de diciembre de 1962, 1963 y 1964, los estados de pérdidas y ganancias de los últimos dos años y el "Pronóstico de Flujo de Efectivo" que cubre el período de 1961 a 1969.

La información disponible se resumió en tres cuadros que sirven de base para nuestros comentarios:

1. Estado Comparativo de Balances.
2. Estado Comparativo de Rendimientos.
3. Pronóstico de Flujo de Efectivo 1961-1969.

I - SITUACION FINANCIERA

Cuadro No.1 - Estado Comparativo de Balances.

El balance al 31 de diciembre de 1964 fue certificado por Price Waterhouse Peat & Co. y comparado por esa firma de auditores con el balance no auditado del año anterior. Las notas del informe de auditores proporcionaron la información necesaria para ajustar el balance no auditado del 31 de diciembre de 1962, haciendo posible la presentación de un cuadro más completo del desarrollo de las operaciones del prestatario.

Con los datos disponibles fue posible distribuir las cuentas del balance de manera que se simplificara el cálculo de las relaciones y porcentajes que aparecen al pie del Cuadro No.1. Esas relaciones permiten apreciar mejor algunos puntos que conviene destacar como indicaciones de que el aumento en el volumen de operaciones se ha llevado a cabo satisfactoriamente.

El rápido aumento de los préstamos otorgados y el hecho de que éstos representan la porción más importante del Activo Total (Préstamos Otorgados a Total del Activo) puede interpretarse como una prueba de la eficiencia con que se cumplen los objetivos de la Asociación.

La relación de Caja y Bancos a Pasivo a Corto Plazo muestra que se ha mantenido un grado de liquidez muy favorable.

En los tres balances estudiados la proporción de caja, bancos y valores a recursos mutuales fue mayor que el mínimo de 15% que señala la ley como porcentaje de encaje legal.

El porcentaje de créditos recibidos a préstamos otorgados indica que ha disminuído de año en año la proporción de préstamos otorgados con recursos del Banco de la Vivienda del Perú y del BID. En otras palabras, el aumento que se observa en los préstamos otorgados ha sido financiado principalmente con recursos propios.

Como los depositantes son los propietarios de la Asociación, el total de recursos mutuales hace las veces de capital líquido. El porcentaje de deuda total a recursos mutuales indica que ha habido moderación en el uso de recursos ajenos y que el prestatario tiene la capacidad de endeudamiento necesaria para absorber el nuevo préstamo que ha solicitado al BID.

Cuadro No.2 - Estado Comparativo de Rendimientos.

En este cuadro no aparecen los resultados de 1962 porque sólo se recibió el cuadro de pérdidas y ganancias correspondiente al segundo semestre de ese año. Sin embargo, para los efectos de este análisis es suficiente y adecuada la información disponible.

Tanto en 1963 como en 1964 fueron suficientes los ingresos para cubrir los gastos, pagar intereses sobre las cuentas de ahorro y aumentar las reservas. El mejor comentario que se puede hacer sobre los resultados de operación es la siguiente comparación con las estimaciones hechas al otorgar el Préstamo No.25/TF a la Asociación (Anexo VI del Documento de Préstamo CO-FF/61/P-15 Rev. 5 marzo 1962):

(En miles de Soles)

	Diciembre 31, 1963		Diciembre 31, 1964	
	<u>Estimaciones</u>	<u>Resultados</u>	<u>Estimaciones</u>	<u>Resultados</u>
Ingresos	5,176	8,176	6,114	13,104
Gastos	2,282	3,790	2,305	6,753
Utilidad Neta:	2,894	4,386	3,809	6,351
Saldo de Caja y Bancos al final del año	9,056	18,065	9,706	27,326

II - PROYECCIONES

Cuadro No.3 - Pronóstico de Flujo de Efectivo.

Este cuadro fue preparado por el Presidente de la Asociación, R. P. Daniel McLellan, durante su visita a Washington. En él se puede

apreciar que se espera un aumento constante de los ingresos de la institución, con el correspondiente aumento del efectivo disponible para nuevas inversiones.

III - CONCLUSIONES

La información disponible demuestra que la Asociación Mutual "El Pueblo" ha tenido mucho éxito en sus cuatro años de operaciones y los estados de situación y rendimientos analizados reflejan la solidez y solvencia de la institución.

ASOCIACION MUTUAL "EL PUEBLO"
Estado Comparativo de Balances
(En miles de Soles)

	<u>XII/31/62</u>	<u>XII/31/63</u>	<u>XII/31/64</u>
<u>A C T I V O</u>			
Caja y Bancos	10,084	18,065	27,329
Valores Negociables	100	100	100
Cuentas por Cobrar	142	157	288
Intereses por Cobrar	99	190	479
Préstamos con Garantía Hipotecaria	35,785	83,084	133,727
Préstamos sin Garantía Hipotecaria	2,365	3,837	5,429
Mobiliario y Equipo (Neto)	290	400	660
Mejoras en locales arrendados	88	138	219
Gastos pagados por Anticipado	66	160	99
TOTAL DEL ACTIVO:	49,019	106,131	168,330
<u>P A S I V O</u>			
Recursos Mutuales			
Depósitos de Asociados(29,389	57,862	90,999
Depósitos a Plazo Fijo(3,794	21,681
Reservas	541A	1,463	2,429
Total Recursos Mutuales:	29,930	63,119	115,109
Pasivo a Corto Plazo			
Cuentas por Pagar	103	58	12
Préstamo BVP (Porción Corriente)	2,220	3,628	5,036
Préstamo BID (Porción Corriente)	335	670	1,005
Intereses y Comisiones por Pagar	49	66	86
Provisión Diferencia de Cambio BID	16	706	1,603
Provisión para Indemnizaciones al Personal	39	123	223
Fondo de Promoción	-	272	353
Total Pasivo a Corto Plazo:	2,762	5,523	8,318
Pasivo a Largo Plazo			
Préstamo BVP	11,300	18,753	20,103
Préstamo BID	5,027	18,736	24,800
Total Pasivo a Largo Plazo:	16,327	37,489	44,903
TOTAL DEL PASIVO:	49,019	106,131	168,330

RELACIONES Y PORCENTAJES

Préstamos Otorgados a Total del Activo	77.8%	81.9%	82.7%
Caja y Bancos a Pasivo a Corto Plazo	3.65:1.00	3.27:1.00	3.29:1.00
Caja, Bancos y Valores a Rec. Mutuales	34.0%	28.8%	23.8%
Ptmos. BVP y BID a Ptmos. Otorgados	49.5%	47.8%	36.6%
Deuda Total a Recursos Mutuales	63.8%	68.1%	46.2%

* Incluye donaciones del BID por S/. 237,150 y de EE.UU. por S/. 100,000

ANEXO I
Cuadro No.2

ASOCIACION MUTUAL "EL PUEBLO" - PERU

Estado Comparativo de Rendimientos

(En miles de Soles)

	<u>Enero 1° a</u> <u>Dic. 31, 1963</u>	<u>Enero 1° a</u> <u>Dic. 31, 1964</u>
<u>INGRESOS</u>		
Intereses de préstamos	6,255	10,336
Intereses Bancarios	594	1,449
Comisiones de préstamos	1,222	1,292
Renta de Valores	12	12
Otros ingresos	93	15
	<u>8,176</u>	<u>13,104</u>
<u>GASTOS</u>		
Gastos financieros	1,400	3,005
Remuneraciones	868	1,648
Gastos de oficina	642	1,010
Gastos de préstamos	593	681
Castigos y provisiones	287	409
	<u>3,790</u>	<u>6,753</u>
EXCESO DE INGRESOS SOBRE GASTOS	<u>4,386</u>	<u>6,351</u>
<u>DISTRIBUCION</u>		
Participación asociados, acreditada a sus cuentas de depósito	2,402	4,123
Transferencia a:		
Reserva Legal	746	635
Fondo de Promoción	282	663
Provisión Diferencia de Cambio	543	458
Reserva para Contingencias	413	472
	<u>4,386</u>	<u>6,351</u>

MUTUAL "EL PUEBLO" PERU

PRONOSTICO DE FLUJO DE EFECTIVO
(En miles de Soles)

	<u>1964</u>	<u>1965</u>	<u>1966</u>	<u>1967</u>	<u>1968</u>	<u>1969</u>	<u>Total</u>
ENTRADAS DE EFECTIVO							
Saldo de Caja y Bancos al 1. de enero de 1964	18,065						18,065
Depósitos de Asociados	104,000	154,000	210,000	210,000	225,000	240,000	1,143,000
Recuperaciones	12,810	19,000	25,000	30,000	35,000	40,000	161,810
Intereses	10,000	15,000	24,000	25,000	27,000	29,000	131,000
Comisiones	1,200	1,400	1,200	1,000	1,100	1,200	7,100
Intereses Bancarios	1,356	1,700	2,100	3,000	3,700	4,000	15,856
Préstamos del Banco Nacional de Vivienda	5,796	-	-	-	-	-	5,796
Préstamo BID No.25/TF	7,071	-	-	-	-	-	7,071
Préstamo Propuesto al BID	-	10,728	10,728	10,728	-	-	32,184
TOTAL ENTRADAS	160,298	202,828	273,028	279,728	291,800	314,200	1,521,882
SALIDAS DE EFECTIVO							
Retiro de Depósitos de Asociados	62,500	100,000	150,000	150,000	160,000	170,000	792,500
Préstamos Otorgados	56,800	68,000	61,000	50,000	55,000	60,000	350,800
Amortización e Intereses B.N.V.	5,040	5,040	5,040	5,040	5,040	5,040	30,240
Amortización Préstamo BID No. 25/TF	671	1,006	1,341	1,341	1,341	1,341	7,041
Amortización Préstamo Propuesto al BID	-	-	536	536	1,175	1,814	4,061
Intereses Préstamo BID No. 25/TF	467	516	496	469	443	416	2,807
Intereses Préstamo Propuesto al BID	-	54	265	469	619	589	1,996
Gastos en Efectivo - (Sueldos, etc.)	1,320	1,800	2,000	2,200	2,400	2,600	12,320
Participación Asociados	4,500	7,500	11,340	12,200	15,000	19,000	69,540
Varios	1,671	1,818	2,000	2,200	2,350	2,250	12,289
TOTAL SALIDAS	132,969	185,734	234,018	224,455	243,368	263,050	1,283,594
SALDO MONETARIO ANUAL	27,329	17,094	39,010	55,273	48,432	51,150	238,288
SALDO MONETARIO ACUMULADO	27,329	44,423	83,433	138,706	187,138	238,288	

ANNEX II

M E M O R A N D U M

al : Sr. Joaquín Fernández, Area VII fecha: junio 9 de 1965
División de Préstamos.

de : Benjamín R. Castro,
Asesoría Jurídica.

asunto : Informe Jurídico respecto al segundo Préstamo a la
Asociación Mutua "El Pueblo", del Perú, para un
programa de vivienda.

I. Prestatario: Las características esenciales del prestatario fueron expuestas en el documento de Préstamo No.DE-FFD-62/7 relacionado con el otorgamiento del primer préstamo al solicitante. Como no ha habido cambios en la Ley No.12813, titulada Ley de Asociaciones Mutuales, ni en los estatutos del deudor, se estima que no es necesario repetir dichos conceptos.

Con relación a la vigilancia y el control del prestatario, es de notar, sin embargo, que con la aprobación de la Ley 11636, de 13 de noviembre de 1961 que creó el Banco de la Vivienda del Perú, dichas atribuciones corresponderán a esta entidad y no a la Superintendencia de Bancos del Perú, como ha sido el caso con el préstamo anterior. Además de dichas facultades el Banco de la Vivienda del Perú tiene atribución para poner en ejecución los programas de seguro en relación a los programas de interés social, pudiendo cubrir los riesgos de incendio y de vida de los prestatarios, asimismo, le corresponde dicha institución establecer los porcentajes mínimos de encaje legal y liquidez de las asociaciones de ahorro y préstamo, fijar los máximos de interés y comisión de los préstamos de dichas entidades, determinar las participaciones que pueden pagarse a los asociados y reglamentar todo asunto relacionado con el mejor ejercicio y seguridad de las operaciones de esta clase de asociaciones.

Según informa el deudor, la garantía sería efectuada por el Estado Peruano, y no el Banco de la Vivienda del Perú, el que también tiene facultad para otorgar este tipo de fianzas.

II. Garantía: Por Ley No.11636 de 13 de noviembre de 1951 el Congreso del Perú en uso de las atribuciones que le señala el artículo 123 de la Constitución, facultó al Poder Ejecu-

tivo para que pudiera dar fianzas del Estado a las empresas privadas nacionales en garantía de créditos que pudieran obtener de entidades financieras, de conformidad con los requerimientos de ellas y bajo las condiciones de dicha ley. De acuerdo con dicha ley la fianza sería otorgada por Decreto Supremo con el voto consultivo del Consejo de Ministro previa aprobación por Resolución Suprema de los proyectos de las obras, servicios o adquisiciones y bajo la condición de que sea calificado de preferente interés nacional el programa de vivienda de la Mutual "El Pueblo". De conformidad con la Ley Anual de 1965 No.15270, el Gobierno no podrá comprometerse a otorgar fianza alguna hasta tanto no haya aprobado el correspondiente contrato de préstamo, por lo que, se desprende que el contrato de garantía no sería suscrito sino después de la suscripción del contrato de préstamo del BID.

III. Conclusiones: De lo anterior se desprende las siguientes conclusiones jurídicas:

- (a) La Asociación Mutual de Crédito para Vivienda "El Pueblo" tiene capacidad jurídica suficiente para contraer el préstamo que ha solicitado al Banco, sin otros requisitos que:
 - (i) la aprobación del proyecto de contrato por parte de la Junta de Administración de la asociación y, en el caso de que no sea su representante legal el que debe suscribir el contrato, el otorgamiento de la escritura pública de mandato correspondiente a favor de la persona encargada de suscribirlo.
- (b) La Asesoría Jurídica no conoce obstáculo jurídico que pudiera impedir el cumplimiento del programa presentado por la Mutual "El Pueblo".