

DOCUMENT OF THE INTER-AMERICAN DEVELOPMENT BANK

PERU

LOAN TO THE BANCO DE LA VIVIENDA

(PE0007)

LOAN PROPOSAL

Under the Access to Information Policy, this document is subject to Public Disclosure.

P E R U

LOAN TO THE BANCO DE LA VIVIENDA

Table of Contents

	<u>Page</u>
SUMMARY	1
PROJECT ANALYSIS	4
I. INTRODUCTION	4
Background	4
Other IDB Housing Loans to Peru	5
II. THE BORROWER	6
Description	6
Purposes	6
Powers	6
Direction and Administration	7
Operating Machinery for Credit Authorization	8
Control and Supervision	8
Personnel	9
Promotion and Supervision	11
International Aid Received	12
Capacity to Contract Loans	12
Executive Agency - National Housing Board	13
Principal Objectives and Powers	13
Direction and Administration	14
Organization in the Field	15
Past Activities	15
Personnel	15
Capacity for Loan Execution	15
III. THE PROGRAM	16
General Objectives	16
General Program Description	16
Program Subdivision	16
Definition of Housing Subprograms	17
Housing Characteristics	17
Income Levels of Beneficiaries	18
General Credit Conditions	19
Geographic Distribution of Housing Subprograms	20

	<u>Page</u>
Program Cost	21
Financing Plan	22
Utilization of Loan Resources	23
Local Contributions	23
Program Execution	24
Technical Aspects of the Program	25
Financial Feasibility	25
Bidding	25
Selection of Beneficiaries	25
Interest Charged to Beneficiaries	26
Transfer of Housing Ownership	26
Reinvestment of Recoveries	26
Participation of Savings and Loan Associations	27
Program Execution Period	27
Program Inspection and Supervision	27
IV. SOCIO-ECONOMIC EVALUATION	28
Program Scope and Contribution to Mobilization of Domestic Resources	32
Economic and Social Aspects of the Program	32
V. CONCLUSIONS AND RECOMMENDATIONS	35
ANNEXES	
A. Informe Técnico y Financiero	
B. Informe Jurídico	
C. Organograma - Banco de la Vivienda	
D. Organograma - Junta Nacional de la Vivienda	
E. Anexo "B" del Contrato	
F. Plan de Operaciones de Asistencia Técnica	
G. Proyecto de Contrato entre el Banco de la Vivienda y la Junta Nacional de la Vivienda	
H. Resumen del Informe de Evaluación del Préstamo 7/TF-PE	
I. Carta del Ministro de Hacienda y Comercio	

LOAN TO THE BANCO DE LA VIVIENDA
DEL PERU

SUMMARY 1/

1. Borrower: The Banco de la Vivienda del Perú (BVP) is an autonomous state entity with its own juridical personality and assets, authorized to exercise rights and contract obligations. The principal executive agency of the project would be the National Housing Board (JNV). 2/
2. Amount and Currencies: Up to the equivalent of US\$12,580,000, which would be disbursed in United States dollars or in other currencies forming part of the resources of the Fund for Special Operations.
3. Source of Funds: The Fund for Special Operations.
4. Guarantee: The joint and several guarantee of the Republic of Peru.
5. Program Description: The program consists of:
 - a. Execution of housing projects in six Peruvian cities;
 - b. Urban improvements and community services necessary for balanced development of the communities benefited by each project;
 - c. Experimental projects designed to: i) reduce construction costs through new design criteria and new construction procedures, and ii) adapt the designs to climatic and environmental conditions, available construction materials and local customs. Five per cent of the houses financed would be reserved for these experimental projects;
 - d. Studies to lay the groundwork for: i) formulating a national urban policy, and ii) improving the technical and administrative efficiency of the JNV.

1/ The rate of exchange used in preparing this project was:
US\$1.00 = S/.26.80.

2/ The JNV was the borrower and executor of the program financed with the resources of Loan 7/TF, authorized by the IDB on October 19, 1961.

The program would be divided into the following seven subprograms: I - Improved Lots; II - Direct Construction; III - Urban Renewal; IV - Housing for Savings and Loan Associations; V - Community Services; VI - Experimental Subprograms, and VII - Technical Assistance.

6. Program Financing: The estimated total program cost would be equivalent to US\$20,240,000, and would be financed as shown in the following outline:

(In US\$ thousands)

	<u>Currencies of Origin</u>		<u>Currencies of Use</u>		<u>Total</u>	<u>%</u>
	<u>Sols</u>	<u>Foreign Currency</u>	<u>Sols</u>	<u>Foreign Currency</u>		
JNV	3,789	-	3,789	-	3,789	-
Savings and loan associations	1,104	-	1,104	-	1,104	-
Awardees	2,767	-	2,767	-	2,767	-
TOTAL LOCAL CONTRIBUTION	7,660	-	7,660	-	7,660 ^{1/}	37.8%
IDB LOAN	1,800	10,780	11,323	1,257	12,580	62.2%
Total	9,460	10,780	18,983	1,257	20,240	100.0%

7. Terms, Interest, Charges and Disbursement: The loan would be amortized within a term of 30 years from the contract date, by means of 53 equal and consecutive semiannual installments, the first of which would be payable 4 years after that date. The rate of interest would be 2-1/4% per annum on outstanding balances, payable semiannually. At the option of the debtor, any payment could be made in local currency or in dollars. The service charge would be 3/4 of 1% per annum payable semiannually proportionally to the respective currencies disbursed, and the commitment fee 1/2 of 1% per annum payable semiannually proportionally to the dollars and other currencies expressly provided. The loan would be disbursed within 3-1/2 years from the contract date.
8. Justification: The population and housing census conducted in Peru in 1961 disclosed that, out of a total of 9.6 million inhabitants occupying

^{1/} Includes indirect costs.

approximately two million houses, at least 5.4 million were living in over-crowded conditions in units with one and two bedrooms, which account for 78% of all houses in the country, of which three out of five lack the most essential services.

Moreover, according to the 1961 census, out of a total of 68,360 houses located in marginal neighborhoods of nine major Peruvian cities, over 50% had dirt floors and walls and roofs made of very inadequate materials. According to the Peruvian authorities, the housing shortage situation has continued to deteriorate during the last five years.

To lay the groundwork for solution of this serious problem, the program under consideration proposes, as its primary objective, to encourage the Government of Peru to formulate and implement a national urban development policy designed to integrate housing and its related services within the framework of a long-range master view of the country's urban structure and its function in terms of economic development. In order to achieve this goal, which is consonant with the IDB's aims of solving housing and public utilities problems in accordance with a criterion of integrated urban development, the program has been geared to encouraging the Peruvian Government to maintain a line of planned action in the housing field, while simultaneously promoting the introduction of new techniques through study of and experimentation with new construction systems.

To guarantee proper execution of the program pursuant to the stated objectives, the IDB, in the light of its evaluation of the results of Loan 7/TF, mentioned earlier, has negotiated with representatives on the highest level of the Peruvian Government and with the agencies participating in the new operation a detailed agreement on the conditions of the new loan, the source, amount and schedule for local contributions and the machinery for coordination between the BVP and various entities participating in the program. The Peruvian Government, the BVP and the JNV have accepted the IDB's views and have agreed to satisfy the requirements considered essential to ensure proper execution of the loan, which appear in the corresponding sections of this document, its annexes and the respective proposed resolution.

The program is considered technically, legally and financially feasible and its execution is expected to make an outstanding contribution to solution of the housing problem of a broad sector of Peru's low-income population. Finally, the joint action of the BVP, the JNV and other participating agencies would ensure better future coordination among these agencies, which would result in greater efficiency in utilization of the technical and financial resources available for housing in Peru.

9. Conclusion: On the basis of studies by the Project Committee, the Operations Department submits the attached loan document to the President of the Bank for consideration and subsequent presentation of the corresponding proposed resolution to the Board of Executive Directors for approval.

PROJECT ANALYSIS

I. INTRODUCTION

Background

- 1.01 At the end of 1964, when an IDB mission visited Peru, the national authorities were informed of the Bank's willingness to consider a second financing operation for the low-cost housing program being executed by the National Housing Board with resources from Loan 7/TF, approved at the end of 1961. At that time and in later contacts with the Peruvian authorities, it was indicated that, because of the low index of recoveries and other administrative and financial shortcomings encountered in the JNV during execution of the abovementioned loan, 1/ the IDB would prefer the new resources used to finance national housing programs to be channeled through the Banco de la Vivienda del Perú. The pertinent authorities were also informed that the IDB would not undertake consideration of the new operation until the resources of Loan 7/TF had been substantially utilized or committed and a Bank mission had evaluated the results of execution of that loan.
- 1.02 In April 1966, since execution of the Loan 7/TF program had advanced sufficiently and disbursements had reached an acceptable level, two IDB missions were sent to Peru. The first, coordinated by the Division of Loan Administration, evaluated the results of the current operation, while the second, coordinated by the Loan Division Southern Zone, negotiated tentative bases for the new operation with the BVP and JNV representatives.
- 1.03 On July 6, 1966, the BVP and the JNV jointly wrote the IDB to propose consideration of a loan in the amount of approximately US\$12.2 million.
- 1.04 Finally, in mid-November of the same year, a mission composed of BVP and JNV executives visited Washington and negotiated with IDB representatives the basic conditions for presentation of the operation to the leading authorities of the Bank for approval. These negotiations were finally concluded during the visit of an IDB mission to Peru in early February 1967.

1/ See summary of evaluation report for Loan 7/TF (Annex H).

Other IDB Housing Loans to Peru

- 1.05 In addition to the previously mentioned loan to the JNV, which aggregated US\$22.8 million and facilitated the construction of over 35,000 houses, the IDB has authorized two loans totaling US\$2.2 million in the private sector to the El Pueblo Mutual Housing Credit Association; these operations have contributed to financing of the construction of approximately 900 housing units.

II. THE BORROWER

Description

- 2.01 The borrower would be the Banco de la Vivienda del Perú (BVP), an autonomous public law entity fully authorized to exercise rights and contract obligations, established by virtue of Executive Decree 14241, dated November 20, 1962.

Purposes

- 2.02 The principal purposes of the BVP are: a) to promote investment of public and private national and foreign capital in housing finance in Peru; b) to grant loans to provide the needy with their own houses; c) to found and promote the development of housing savings and loan funds and mutual credit associations for this purpose. ^{1/}
- 2.03 To attain these objectives, the BVP encourages the channeling of part of national public and private savings into housing finance. In addition, the BVP contributes to administrative and financial decentralization in solution of the housing problem. The associations are strictly regional and operate exclusively in the departments of Peru where they have been specifically authorized by the BVP, maintaining a regional administration and investing deposits in the same region where they are received.

Powers

- 2.04 The BVP has the following principal powers: a) to grant loans to finance the construction, acquisition or improvement of houses and urban improvements to private parties, savings and loan funds and mutual housing credit associations; b) to acquire credits with mortgage guarantee from the entities mentioned, provided the amount paid is earmarked for financing urban improvements or low-cost developments and the construction and sale of low-cost housing through operations conducted by those institutions; c) to grant loans to state institutions engaged in the development of low-cost housing for their low-income housing programs with funds delivered or contributed for that purpose; d) to make deposits in the savings and loan funds and mutual housing credit associations and grant loans to these organizations to cover the withdrawal of funds, when circumstances so justify, to help build public confidence; e) to obtain funds in national or foreign currency through loans, bond issues or similar means; f) to act as the agent or representative of other institutions investing in the

^{1/} The housing savings and loan associations are private nonprofit entities operated by a management elected by their members.

savings and loan funds and mutual housing credit associations or granting loans to such organizations, or, in general, of organizations devoted to the establishment of low-cost developments or the construction of low-cost housing, and g) to establish the minimum cash and liquidity ratios of the savings and loan funds and mutual housing credit associations and to set ceiling rates on interest and participations by their depositors and members and ceiling rates on interest and commissions chargeable to their borrowers, as well as to regulate any other matter pertaining to the optimum conduct and security of operations conducted by such institutions.

Direction and Administration

- 2.05 The BVP is directed by a Board of Directors composed of nine members elected for a three-year term by the Minister of Finance and Commerce. The Board chooses the Chairman and Vice Chairman from among its members. The Board of Directors is the supreme authority of the BVP and is amply empowered to perform any act designed to attain the objectives sought by the institution. It may partially delegate its functions to special committees or the General Manager.
- 2.06 The Board of Directors meets at least once a month and every six months in special session to approve and submit to the Minister of Finance and Commerce the detailed general financial statement of the institution, a report of its operations during the half year and a program of future plans.
- 2.07 The BVP is administered by a General Manager appointed by the Board of Directors, who exercises the following principal powers: a) to exercise immediate management of the institution in his position as chief of all officers, employees and workers of the BVP; b) to act as agent, jointly with the Chairman of the Board of Directors, in implementing the resolutions approved by the latter; c) to propose to the Board of Directors the appointment of the principal officers and advisors of the bank and appoint secondary personnel and establish the amount of their remuneration; d) to decide upon purchases of equipment, furnishings and fixtures and to authorize the outlays necessary for operation of the BVP; e) to prepare and submit to the Board of Directors the bylaws of the institution and of the housing savings and loan funds and the mutual housing credit associations and to study the credit operations proposed by them to the BVP for the construction or improvement of housing and urban developments, and f) jointly with the Chairman of the Board of Directors, or independently, to represent the Government of Peru before the international financial agencies channeling resources into the country to finance low-cost housing.
- 2.08 At the proposal of the General Manager, the Board of Directors appoints a supervisor of savings institutions who is responsible for the control and supervision of the housing savings and loan funds and mutual housing credit associations.

2.09 An organizational diagram of the BVP is given in Annex C.

Operating Machinery for Credit Authorization

2.10 The BVP exercises its function of housing finance through the savings and loan funds, in accordance with the following procedures:

- a. Advances to the funds up to a maximum of 1 million sols each for a term of not more than three years. (In making these advances, the bank does no special financial study, since its aim is to further development of the funds.)
- b. Provides credit on medium term (8 years) for execution of the mutual associations' own programs, through individual loans to the members. The procedure for handling this credit is the following: i) the bank advances to the mutual association 40% of the loan, without guarantee; ii) the bank's disbursements in amounts exceeding this 40% are secured by mortgages granted by the associations for up to 80% of the amount of the mortgage, and iii) when the second stage is completed, the mutual association must deliver additional mortgage guarantee to cover the 40% initially advanced.
- c. Credit on medium term (8 years) for execution of specific programs by private companies or the National Housing Board. In this case, the bank makes a detailed analysis of the project from the legal, technical and economic standpoints. The bank makes disbursements against certificates of progress on the works. In a first stage, the mutual association finances the builder, with mortgage guarantee on the land and the development under construction. Once the construction is finished, the mortgage is transferred to the ultimate beneficiary.
- d. Long-term credits (20 years) to finance housing cooperatives' programs. According to a credit agreement signed by the Peruvian Government and the AID, the bank receives funds as the government contribution to its capital. These funds must be invested initially in the financing of housing cooperatives. The Bank, under the terms of that agreement, grants loans to the funds which they in turn lend on the same term to cooperatives at a 1% interest differential. The cooperatives' programs financed with these funds are studied and approved entirely by the bank. The operating procedure is similar to that described in subsection c). The Banco de la Vivienda obtains a mortgage guarantee on all loans with the temporary exception of advances.

Control and Supervision

2.11 The BVP is controlled and supervised by the Bank authority.

Personnel

2.12 The BVP staff currently consists of 76 employees, classified as follows:

Public accountants	8
Lawyers	6
Engineers	5
Architects	4
Doctors	1
Administrative	42
Manual	10
Total	<u>76</u>

- 2.13 Since execution of the program would require additional administrative and control duties, the BVP has arranged to have the savings and loan system take charge of certain aspects of credit administration (see paragraph 3.41, Chapter IV).
- 2.14 The direction and administration of the BVP are considered to be efficient and the personnel responsible and skilled, with the technical and administrative capacity required for satisfactory execution of the program.
- 2.15 The authorized corporate capital of the BVP on the date of its establishment was S/.500 million. On January 12, 1965, the authorized capital was increased to S/.800 million, represented by 800,000 registered shares of S/1,000 each, entirely subscribed by the Government of Peru. Of this capital, S/.504.6 million had been paid in as of February 28, 1967. 1/ In addition to these resources, the BVP's assets include a general reserve comprising the operating surplus, amounting to over S/.41 million. 2/ The appended Technical Report pps. 12 and 13 outlines the evolution of the BVP's capital during the past three years.
- 2.16 Following is the condensed comparative statement of the BVP's financial position:

1/ The funds for these payments were derived from budget allocations and credits extended by the United States Agency for International Development under agreements signed in 1961 and 1965. Since the government is responsible for amortization of these two credits, the BVP has been able to utilize the resources of the loans for its own capitalization.

2/ Data to February 28, 1967.

	<u>Dec. 31-65</u>	<u>Dec. 31-66</u>	<u>Variation</u>	
	<u>Thous. of sols</u>	<u>Thous. of sols</u>	<u>Thous. of sols</u>	<u>%</u>
ASSETS				
In cash and state banks	19.5	89.9	70.4	361.0
Loans	406.4	428.7	22.3	5.4
Other assets	55.7	23.3	(32.4)	(58.2)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Total assets	<u>481.6</u>	<u>541.9</u>	<u>60.3</u>	<u>12.5</u>
LIABILITIES				
Callable	6.1	18.0	11.9	195.0
Capital	475.5	523.9	48.4	10.2
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Total liabilities	<u>481.6</u>	<u>541.9</u>	<u>60.3</u>	<u>12.5</u>

Analysis of the BVP's statements during the past three years^{1/} reflects a steady and significant growth. In this period, its total assets increased from S/.198.4 million to S/.541.9 million, channeled primarily into loan placements whose total volume rose during the period considered from S/.90.5 million to S/.428.7 million. A high percentage of this increase was allotted to the financing of housing savings and loan funds, which in 1965 accounted for 90.2% of the BVP's loan portfolio, as compared to 72.6% in 1963. During this same period, the increase in specific guarantees received from the funds in support of the portfolio increased from 55.3% to 74.2%.

2.17 Analysis of the portfolio during the past three years indicates a total absence of delinquent recoveries.

2.18 The following table shows the comparative statement of BVP earnings:

	<u>1963 fiscal</u>		<u>1964 fiscal</u>		<u>1965 fiscal</u>	
	<u>year</u>		<u>year</u>		<u>year</u>	
RECEIPTS	<u>S/.000</u>	<u>%</u>	<u>S/.000</u>	<u>%</u>	<u>S/.000</u>	<u>%</u>
Interest, commissions and miscellaneous	6,011.8	100.0	17,640.8	100.0	24,382.1	100.0
EXPENDITURES						
Financial costs	104.3	1.7	634.3	3.6	113.6	0.5
Operating costs	2,704.3	44.9	7,010.6	39.7	10,141.3	41.6
Promotion costs	877.8	14.6	1,944.3	11.0	3,853.9	15.8
Total costs	<u>3,686.4</u>	<u>61.2</u>	<u>9,589.2</u>	<u>54.3</u>	<u>14,108.8</u>	<u>57.9</u>
Earnings	<u>2,325.4</u>	<u>38.8</u>	<u>8,051.6</u>	<u>45.7</u>	<u>10,273.3</u>	<u>42.1</u>

^{1/} Information up to November 30, 1966.

Analysis of the comparative statements of earnings indicates that net receipts are almost double operating and promotional expenses, although the latter showed a comparative upward trend during the last two years. ^{1/} Furthermore, as of November 30, 1966, earnings for that fiscal year showed a profit of approximately S/.12.8 million.

- 2.19 As the figures contained in the analysis of the current ratio show, this reflects a minimum debt and adequate reserve.
- 2.20 In summary, the BVP's financial position is considered satisfactory (see Technical Report, p. 18).
- 2.21 It is useful to note, also, that the program would not entail any financial effort or commitment of BVP resources, as explained in the corresponding section of this document (see Chapter III, The Program, paragraph 3.23).
- 2.22 In conclusion, as a preventive measure, the BVP will establish a reserve fund to cover any consequences that may ensue from future exchange modifications (see Conclusions and Recommendations, Chapter V, condition (a) (iii)).

Promotion and Supervision

- 2.23 The fundamental task of the BVP has been focused on establishment and promotion of the housing savings and loan funds. For these associations the BVP has performed a dual role: as a development and rediscount bank and as a supervisory institution responsible for regulating their activities.
- 2.24 In its first capacity, the BVP has succeeded in developing and considerably strengthening the savings and loan associations, which is reflected in part, in the growth of the system during the four years of the bank's operations, as shown in the following table:

(In thousands of sols)

	<u>No. of members</u>	<u>Net savings</u>	<u>Total loans granted</u>
<u>Accumulated to end of 1962</u>	<u>11,344</u>	<u>76,466</u>	<u>105,219</u>
1963	12,339	92,022	129,831
1964	28,975	241,295	249,572
1965	29,474	336,504	533,994
1966	43,120	548,329	575,702
Total increase since BVP establishment	<u>113,908</u>	<u>1,218,150</u>	<u>1,489,099</u>

^{1/} Operating costs rose from 39.7% of total revenue to 41.6%. Promotion costs rose from 11% to 15.8%.

- 2.25 Analysis of the financial indices of the system of housing savings and loan associations indicates that their financial position is sound, their indebtedness moderate and portfolio arrears of more than three months amount to only 3% of the credits granted. These credits, furthermore, are backed by mortgages for 97.3% of their total amount.
- 2.26 The loans granted to the housing savings and loan funds to promote their long-range mortgage credit programs for housing have been an important factor in development of the system. Indicated below are the total loans granted to the system during the BVP's years of operations.

<u>Years</u>	(In thousands of sols)
1962	17,000
1963	49,905
1964	113,744
1965	211,853
1966	73,642 ^{1/}
Total	<u>466,144</u>

- 2.27 In its capacity as supervisory agency of the housing savings and loan funds, the BVP has centered its operations on standardizing the system, having enacted general regulations to that end and required revision and auditing procedures in all associations.

International Aid Received

- 2.28 The Government of Peru has received two loans from the United States Agency for International Development (AID) to increase the BVP's capital. The first, for US\$7.5 million, was granted on July 27, 1961, and the second, totaling US\$6 million, on February 15, 1965.
- 2.29 The BVP has also served as administrator for five investment programs guaranteed by the AID that have channeled United States private capital into the construction of 3,914 low-cost houses in Peru aggregating US\$21.3 million.

Capacity to Contract Loans

- 2.30 Under the executive decree establishing it (subsection j of Article 5), the BVP is empowered to obtain funds in national or foreign currency through loans and, under its bylaws (subsection i of Article 36), the

^{1/} The decline in the volume of loans reflected by this figure as compared to the previous years resulted from the need for temporary suspension of the program of credits to housing cooperatives through the mutual associations in order to reorganize it in accordance with requirements of the AID loan of US\$6 million mentioned in paragraph 2.28. The BVP estimates that its placements in loans to the associations during 1967 will increase to 207 million sols.

Government of Peru, through the Ministry of Finance and Commerce, may guarantee obligations contracted by the BVP and agree to assume the exchange risks when such obligations are contracted in foreign currency.

Executive Agency - National Housing Board

- 2.31 The principal executive agency for the project would be the National Housing Board (JNV), established by Executive Decree 14,390 of January 31, 1963, as the legal successor of the National Housing Corporation and the Housing Institute. The JNV has its own juridical personality and full financial and administrative autonomy.

Principal Objectives and Powers

- 2.32 The JNV's principal objectives and powers are:
- a. To formulate national and regional plans and programs for slum clearance; the construction, remodeling and sanitational improvement of housing, and the establishment of urban developments;
 - b. To make studies of the housing problem and propose adequate solutions regarding urban development, proper construction materials and practices, standards, personnel training and systems of financing, administration, legislation, etc.; set and enforce standards for the urban and rural housing for low-income families;
 - c. To construct housing for persons of limited means on its own account or through other agencies;
 - d. To eliminate unhealthful housing on its own expense or through other agencies;
 - e. To execute urban improvements and urban sanitation works;
 - f. To remodel, improve or eliminate marginal neighborhoods;
 - g. To promote the construction and sanitational improvement of housing by individuals or public or private entities;
 - h. To supervise and assist the housing associations on technical aspects;
 - i. To acquire gradually or through expropriation such property and rights as may be necessary for attainment of its objectives;
 - j. To secure national or foreign loans for execution of its operations;
 - k. To issue bonds with government authorization;
 - l. To administer the developments of public or private entities entrusted to it;

- m. To grant mortgage loans for the construction, reconstruction or sanitational improvement of housing for low-income persons either directly or through housing associations.

Direction and Administration

- 2.33 The supreme organ of the JNV is its Board of Directors, composed of seven members who hold office for a three-year term, five of whom are appointed by the President of the Republic, one by the National Planning Institute and the other by the Banco de la Vivienda.
- 2.34 The Board of Directors holds regular meetings twice monthly and chooses the President from its membership. It appoints the General Manager, and two advisors: one an expert in technical and administrative questions and the other in planning and programming. The immediate administration of the JNV is the responsibility of the General Manager, who serves as legal representative of the entity.
- 2.35 During execution of loan 7/TF, shortcomings were found in the JNV's accounting and financial organization (see Annex H, which contains a summary of the report on evaluation of loan 7/TF). The IDB believes that these shortcomings should be corrected; for that reason, part of the proposed loan would be used for technical assistance to the Board. 1/
- 2.36 Annex D of this document provides an organization chart of the JNV effective March 1966. According to this chart, three divisions are directly answerable to the Office of the General Manager, projects, operations and finance, in addition to 11 offices: advisory, general secretariat, budget, administration, public relations, legal counsel, IBM methods and systems, internal audit, classification commission, acquisitions commission and legal.
- 2.37 The projects division is responsible for planning and programming the projects executed by the JNV through 23 operations units throughout the country. Under the administration of the projects division are the following offices: appraisals, land selection, plan library, programming and goals, engineering, architecture and works budget.
- 2.38 The JNV programs are controlled by the operations division, which comprises the office of operations control, technical works supervision, bidding and bid study commission.

1/ As a condition precedent to the first disbursement on the loan for the JNV's programs, it will contract the services of a consulting firm to study its administrative and accounting organization and installment collection procedures and make appropriate recommendations (see recommendation (c) (i) of Chapter V, Conclusions and Recommendations).

- 2.39 The finance division is responsible for provision of the financing sources required for the execution of JNV programs, to which end it undertakes the necessary negotiations with public and private entities and subsidiaries. Under the administration of the finance division are the office of fund administration, control of recoveries, general accounting and budget control.

Organization in the Field

- 2.40 The basic sector of the JNV is the operations unit, which is responsible for execution in the field of the projects approved by the Board of Directors, in addition to the administrative tasks entrusted to it by the latter.
- 2.41 The units administer the programs assigned them and are empowered to draw on budget funds and act as receiving agencies. Each is headed by a unit chief and has a general secretariat and sections for unit administration, administration of funds, technical service, legal service and office of awards and recoveries, bids and land acquisitions. As can be seen, this structure in the field corresponds by and large to that of the JNV central administration.

Past Activities

- 2.42 The JNV has evolved an ambitious housing construction program representing a total investment during 1962-1965 of more than 2 billion sols and the construction of over 31,300 housing units distributed throughout Peru.

Personnel

- 2.43 The JNV staff numbers 1,128 officers and employees, 435 of whom work at headquarters and 693 in the field operations units. Of this total, 385 are technical personnel and 793 administrative.
- 2.44 The JNV personnel, particularly those responsible for technical work, have long experience in the execution of housing programs and are considered to satisfy the essential requisites for satisfactory execution of the projects that would be under the responsibility of the Board.

Capacity for Loan Execution

- 2.45 For the reasons given in the preceding paragraphs, both the BVP and the JNV are considered qualified to execute the program satisfactorily. With regard to the JNV, however, this estimate would be conditional upon compliance with the conditions set forth in the respective section of this document (see paragraph 2.35 and accompanying footnote).

III. THE PROGRAM

General Objectives

- 3.01 The fundamental objective of the program is to encourage the effort of the Government of Peru to raise the standards of efficiency in its housing plans, an aim that coincides with the purposes of the IDB in solving housing and public utilities problems within the framework of integrated urban development.
- 3.02 Thus conceived, the program, through execution of the basic studies to be described elsewhere, would help the Peruvian Government to maintain a line of planned action in the housing field and favor the introduction of raw techniques through analysis of experimentation with the new construction systems proposed.
- 3.03 In addition, the program calls for technical assistance aimed at structural and functional improvement of its chief executive agency, a circumstance which, added to the coordination that the program would demand between the various Peruvian housing agencies, would also entail reasonable continuity in government action and better utilization of the manpower and financial resources available in this field.

General Program Description

- 3.04 The program consists of:
 - a. Execution of housing projects in six Peruvian cities, totaling approximately 4,650 units;
 - b. Execution of urban improvements and community services essential for development of the communities benefited by each project;
 - c. Experimental projects aimed at: i) reduction of construction costs through new design criteria and construction procedures, and ii) adaptation of designs to climatic and environmental conditions, available building materials and local customs;
 - d. Studies designed to provide the elements required for improving the JNV's technical and administrative efficiency;
 - e. Basic studies for the establishment of a national urban development policy.

Program Subdivision

- 3.05 The program would be subdivided into the seven subprograms listed hereafter:

- I. Improved Lots
- II. Direct Construction
- III. Urban Renewal
- IV. Housing for Savings and Loan Associations
- V. Community Services
- VI. Experimental Subprograms
- VII. Technical Assistance

Definition of Housing Subprograms

3.06 The distinctive characteristics of the first four subprograms, which call for the execution of housing projects, are summarized below:

- I. Improved Lots. The awardees would receive prepared tracts including a foundation floor, unfinished exterior walls and a first course of bricks indicating the position of the interior walls. The beneficiary families, with the advisory services provided by the program executive agencies and as part of their contribution, would finish their own units.
- II. Direct Construction. The awardees would receive their units completely finished and their entire contribution would be in cash.
- III. Urban Renewal. The purpose of this subprogram would be to rehabilitate certain urban zones currently in a state of physical and social deterioration. The housing to be constructed would be chiefly multi-family units and would be delivered in a finished state to the awardees, who would make their contribution in cash.
- IV. Housing for Savings and Loan Associations. This subprogram would benefit, with completely finished units at a higher cost than those included in subprogram III, the members of savings and loan associations participating in the program.

Housing Characteristics

3.07 The units to be built under the first four subprograms would have the following characteristics:

I. Improved Lots

Number of units	1,000
Minimum area	40 m2
Average unit cost	S/. 40,200
Maximum unit cost	S/. 42,880

II. Direct Construction

Number of units	1,830
Minimum area (2 bedrooms)	54 m2
Minimum area (3 bedrooms)	70 m2
Average unit cost	S/. 107,200
Maximum unit cost	S/. 115,240

III. Urban Renewal

Number of units	1.020
Minimum area (2 bedrooms)	54 m2
Minimum area (3 bedrooms)	70 m2
Average unit cost	S/. 110,600
Maximum unit cost	S/. 131,320

IV. Housing for Savings and Loan Associations

Number of units	800
Minimum area (2 bedrooms)	40 m2
Minimum area (3 bedrooms)	70 m2
Average unit cost	S/. 123,280
Maximum unit cost	S/. 139,360

Income Levels of Beneficiaries

- 3.08 The average and maximum income levels of beneficiaries would vary for each subprogram, according to the following outline:

I. Improved Lots

Average income	S/. 2,948)	monthly
Maximum income	S/. 5,092)	

II. Direct Construction

Average income	S/. 5,092)	monthly
Maximum income	S/. 5,896)	

III. Urban Renewal

Average income	S/. 5,896)	monthly
Maximum income	S/. 6,432)	

IV. Housing for Savings and Loan Associations

Average income	S/. 5,896)	monthly
Maximum income	S/. 6,432)	

General Credit Conditions

- 3.09 The credits to be granted to the awardees for acquisition of the units would be subject to the conditions set forth below for each subprogram:

I. Improved Lots

Average credit	S/. 39,789
Maximum credit	S/. 42,250
Average amortization period	20 years
Interest	10%
Average initial installment	S/. 402
Average monthly installment	S/. 384

II. Direct Construction

Average credit	S/. 91,120
Maximum credit	S/. 98,222
Average amortization period	20 years
Interest	10%
Average initial installment	S/. 16,080
Average monthly installment	879

III. Urban Renewal

Average credit	S/. 96,480
Maximum credit	S/. 105,056
Average amortization period	15 years
Interest	10%
Average initial installment	S/. 24,120
Average monthly installment	S/. 1,037

IV. Housing for Savings and
Loan Associations

Average credit	S/. 98,624
Maximum credit	S/. 107,200
Average amortization period	15 years
Interest	10%
Average initial installment	S/. 24,656
Average monthly installment	S/. 1,060

- 3.10 The figures given above for housing unit costs, beneficiaries' income and credits to be extended under the program have been negotiated with the BVP on the basis of construction costs and income levels estimated at the end of October 1967.^{1/} Provision has been made for these figures, which will also be expressed in sols in the loan contract, to be reviewed periodically by the IDB, when justified by the BVP, in order to make any reasonable adjustments that may be necessary on the basis of the proper internal indices (See Conclusions and Recommendations, subsection g.)

^{1/} In view of variations occurring in the exchange rate after the second week in September, confirmation of all values expressed in sols was requested of and provided by the BVP.

Geographic Distribution of Housing Subprograms

- 3.11 Construction of the units proposed in the program would be distributed tentatively as follows:

<u>City</u>	<u>No. of Units</u>
Lima	2,560
Arequipa	280
Chimbote	230
Ica	600
Piura	720
Huancayo	260
Total	<u>4,650</u>

V. Urban Improvements and Community Services

- 3.12 In fulfillment of its fundamental objectives, which seek to replace the isolated housing approach by the integrated concept of community development, the program includes both the provision of basic services designed to meet the elemental needs of the population (water supply systems, sanitary installations, roads, electric lighting, etc.), as well as those involving social functions (schools, health centers, green belts, storage facilities, etc.).
- 3.13 In this way, the various projects constituting the program would not only include the basic urban improvements at their respective sites, but would also furnish the following additional services scheduled for execution as part of the program:

<u>Lima</u>	5 primary schools 2 community centers 1 market 1 health station
<u>Arequipa</u>	1 market 2 primary schools 1 community center 1 health station
<u>Chimbote</u>	2 community centers 1 market
<u>Ica</u>	1 market 2 primary schools 1 community center 1 health station

- 3.14 The projects to be executed in Piura and Huancayo already have the necessary community services.

VI. Experimental Subprograms

- 3.15 To facilitate innovations designed to increase the housing density in the architectural and urbanistic design of the various projects, the program proposes to reserve 5% of the units in each subprogram for experimental treatment. Such treatment would permit comparison with the cost and operation factors of the other units constructed as part of the corresponding subprogram.
- 3.16 The basic objectives of these subprograms would be: i) to reduce construction costs through the introduction of new design criteria and building techniques, and ii) to adapt the respective designs to climatic and environmental conditions, available construction materials and local customs.

VII. Technical Assistance

- 3.17 This subprogram consists of technical assistance for the following purposes
- a. To provide the elements required to improve the administrative and financial control systems of the JNV and strengthen its research unit;
 - b. To conduct basic studies on:
 - i. income levels and structure of family expenses in Peru;
 - ii. sources of institutional savings in Peru, their characteristics and structure, proposing recommendations on ways of channeling them into the financing of urban development;
 - iii. the economic base of metropolitan Lima.
- 3.18 With regard to the technical assistance designed to improve its administrative and financial controls systems, the JNV has already agreed with the consulting firm of Price, Waterhouse, Peat & Co. on terms of reference which the IDB considers satisfactory in principle. Both this and the other aspects of the technical assistance proposed in paragraph 3.17, subsection a) and the basic studies mentioned in subsection b) are described in the plan of operations included in Annex F.

Program Cost

- 3.19 The estimated total cost of the program would be the equivalent of US\$20,240,000, distributed as shown in the following outline:

(In US\$ thousands)

<u>Subprogram</u>	<u>Local costs</u>	<u>Foreign currency costs</u>	<u>Total</u>
I. Improved Lots	1,427	73	1,500
II. Direct Construction	7,042	278	7,320
III. Urban Renewal	4,434	156	4,590
IV. Housing for Savings and Loan Associations	3,581	99	3,680
V. Community Services	2,499	101	2,600
VI. Experimental Subprograms <u>1/</u>	-	-	-
VII. Technical Assistance	-	270	270
Inspection	-	125	125
Contingencies	-	155	155
Total	<u>18,983</u> (93.8%)	<u>1,257</u> (6.2%)	<u>20,240</u> (100%)

1/ The cost of these subprograms will be financed with 5% of the preceding subprograms.

2/ This figure represents the cost of directly imported materials and equipment and estimates of the import component of locally purchased materials and equipment. It includes warehouse equipment, hardware, electrical and sanitary installations, painting and depreciation of building equipment.

Financing Plan

3.20 The program would be financed as shown below:

(In US\$ thousands)

	<u>Currencies of Origin</u>		<u>Currencies of Use</u>			
	<u>Sols</u>	<u>Foreign Currency</u>	<u>Sols</u>	<u>Foreign Currency</u>	<u>Total</u>	<u>%</u>
JNV	3,789	-	3,789	-	3,789	-
Savings and Loan Associations	1,104	-	1,104	-	1,104	-
Beneficiaries	<u>2,767</u>	<u>-</u>	<u>2,767</u>	<u>-</u>	<u>2,767</u>	<u>-</u>
TOTAL LOCAL CONTRIBUTION	<u>7,660</u>	<u>-</u>	<u>7,660</u>	<u>-</u>	<u>7,660</u>	<u>37.8%</u>
IDB LOAN	<u>1,800</u>	<u>10,780</u>	<u>11,323</u>	<u>1,257</u>	<u>12,580</u>	<u>62.2%</u>
Total	<u>9,460</u>	<u>10,780</u>	<u>18,983</u>	<u>1,257</u>	<u>20,240</u>	<u>100.0%</u>

1/ Does not include estimates of the value of materials and labor to be contributed by the beneficiaries under the self-help system to complete the units in Subprogram I. If this item is taken into consideration, the contribution would amount to somewhat over the estimate.

Utilization of Loan Resources

3.21 Utilization of the loan resources would be distributed as shown below:

(In US\$ thousands)

<u>Subprograms</u>	<u>For local costs</u>	<u>For dollar costs</u>	<u>Total</u>	<u>% of subprogram financed</u>
I. Improved Lots	977	73	1,050	70 %
II. Direct Construction	4,846	278	5,124	70 %
III. Urban Renewal	2,139	156	2,295	50 %
IV. Housing for Savings and Loan Associations	1,741	99	1,840	50 %
V. Community Services	1,620	101	1,721	66 %
VI. Experimental Subprogram ^{1/}	-	-	-	-
VII. Technical Assistance	-	270	270	100 %
Inspection	-	125	125	100 %
Contingencies	-	155	155	100 %
Total	<u>11,323</u>	<u>1,257</u>	<u>12,580</u>	<u>62.2%</u>

^{1/} Financed with 5% of the preceding subprograms.

3.22 The above table shows that most of the loan resources are allocated to the subprograms designed to serve the lowest-income sectors. Sixty per cent of the loan would be absorbed by families with maximum incomes not exceeding the equivalent of US\$220 monthly, and only 40% would be allotted to families with incomes higher than that figure.

Local Contributions

3.23 As noted in the financing plan on the preceding page, the BVP makes no financial contribution to the program and Peru's contribution is made through the JNV, the savings and loan associations and the housing beneficiaries.

3.24 With regard to the JNV contribution, it has been agreed with the Peruvian authorities that land belonging to that entity on which the projects under its responsibility would be executed together with the urban improvements already completed by it in connection with the program, are considered as part of the local contribution. The rest of the JNV's contribution (stipulated at 22% of the total program cost) would be furnished directly by the Peruvian Government. (The formal obligation assumed in this respect is set forth in a letter dated March 31, 1967, signed by the Minister of Finance and Commerce of Peru, a copy of which is included in Annex I.)

- 3.25 As for the housing savings and loan associations, in view of their sound financial position, no problems in prompt payment of the contributions are anticipated.
- 3.26 Finally, it is believed that the procedure chosen for awarding the units in the various projects guarantees an adequate selection of beneficiaries and, consequently, prompt receipt of the respective contributions.
- 3.27 The allocation of local contributions would be distributed as follows:

<u>Subprogram</u>	<u>In US\$ thousands</u>	<u>% of subprogram financed</u>
I. Improved Lots	450	30%
II. Direct Construction	2,196	30%
III. Urban Renewal	2,295	50%
IV. Housing for Savings and Loan Associations	1,840	50%
V. Community Services	879	34%
	<u>7,660</u> <u>1/</u>	

1/ All of these resources would be allotted to cover local costs.

Program Execution

- 3.28 The various projects comprising the program would be prepared by the respective executive agencies (the JNV or the housing savings and loan associations) and presented to the BVP and the IDB for approval, together with the plans, specifications, execution schedule and additional information necessary to show, in each case, that there is sufficient demand to ensure sale of the units by the date of their completion.
- 3.29 Following approval of the projects by the BVP and the IDB, an agreement would be reached through a contract between the BVP and executive agency (which in most cases would be the owner of the land) concerning the conditions under which the BVP would make the resources required to finance the project in question available to the latter.
- 3.30 The respective credits would be guaranteed with a first mortgage in favor of the BVP on the land and structures subsequently erected thereon. 1/

1/ The BVP would be responsible to the IDB for recoveries on these credits. (See Conclusions and Recommendations, paragraph 5.01 (i).)

- 3.31 The executive agency would execute the works through bidding, in accordance with standards approved by the IDB. In the deed of transfer of ownership and possession of each unit to the respective awardee, the BVP would cancel its mortgage on the corresponding portion and the awardee would establish another on his house in favor of the BVP.
- 3.32 Relations between the BVP and the executive agencies for the program have been stipulated in detail in the written agreements to be submitted to the IDB for approval. Annex G contains the proposed agreement between the BVP and the JNV.

Technical Aspects of the Program

- 3.33 The various architectural and community development projects comprising the program would be executed following their detailed approval by the IDB and in accordance with design standards acceptable to the Bank. Selection of the areas is consonant with the economic activities of each or based on the necessity and possibility of encouraging such activity. The budgets and specifications for the houses and community services, as well as their estimated costs, are consistent with the criteria approved by the IDB in the field of low-cost housing and, in general, the program is considered feasible from the technical standpoint (see appended Technical Report, p. 2).

Financial Feasibility

- 3.34 Page 31 of the appended Technical Report provides a detailed analysis of the forecast of earnings and cash turnover of the program for the first ten years of execution. According to this analysis, the results are favorable for the entire period studied and the cash turnover indicates surpluses in all except the first two years, when no counterpart revenue for interest and charges on the IDB loan are stipulated. The forecast also reflects a volume of reinvestment that is expected to ensure the construction of 1,126 additional units during the first seven years.

Bidding

- 3.35 Contracts for the execution of works under the program would be awarded through the system of international public bidding in which Peruvian and foreign companies would have equal opportunity. Exceptions to this rule would be any contracts not exceeding the equivalent of US\$10,000.

Selection of Beneficiaries

- 3.36 The houses would be awarded according to standards acceptable to the IDB. For classification of the candidates a special questionnaire would be utilized which would contain the information necessary to determine the level of family income and expenses, composition of family group, housing need, distance from work site, etc. The information obtained would be

verified through the visits of social workers, who would also determine the conditions of the housing currently occupied by the candidates. In the selection of beneficiaries, a point system favoring the best qualified families would be employed. Finally, placement of the beneficiary in the housing project or apartment building concerned would be done by drawing of lots.

Interest Charged to Beneficiaries

- 3.37 Interest would be charged to the beneficiaries at the rate of 10% on outstanding balances of the credits granted them, broken down as follows:

IDB basic interest	2.25%
IDB commitment fee	0.50%
IDB service charge	0.75%
Peruvian Government guarantee fee	1.50%
BVP administrative costs	1.00%
Mortgage services (housing savings and loan associations)	1.00%
Maintenance of value provision	<u>3.00%</u>
Total interest charged to borrower	<u>10.00%</u>

Transfer of Housing Ownership

- 3.38 The IDB has informed the Peruvian authorities of its position regarding the legal status of the beneficiaries. According to this, delivery of the housing should be simultaneous with transfer of ownership, with mortgage guarantee in favor of the respective beneficiaries.
- 3.39 In view of the difficulties encountered in compliance with this provision in execution of Loan 7/TF-PE (chiefly because of the complicated legal forms to be filled out in some cases), it was deemed advisable to allow a certain amount of leeway in fulfillment of this commitment with regard to that loan, provided the Peruvian authorities demonstrate to the IDB's satisfaction their intention of regularizing as soon as possible the legal status of the housing beneficiaries (see in this connection the condition set forth in paragraph c (ii) of the Conclusions and Recommendations, Chapter V).

Reinvestment of Recoveries

- 3.40 The recoveries from sale of the houses accumulating in excess of the amounts required to service the loan would be used to finance new units with the same characteristics and purpose as those already built under the program. Control of compliance with this obligation would be the responsibility of the BVP.

Participation of Savings and Loan Associations

- 3.41 As agreed by the BVP and the savings and loan system, the associations belonging to the system would participate in certain aspects of program execution. Evaluation of credit applications and mortgage amortization would be administered by the associations in accordance with the criteria and procedural standards approved by the BVP. In payment of this service, the associations would receive a 10% commission on interest collected, which would be charged to the beneficiaries' installments (see paragraph 3.37, Chapter III).
- 3.42 This procedure has been considered advisable in view of the additional work that would be entailed in the execution of these aspects of the program by BVP personnel. The savings and loan associations currently maintain 41 offices throughout the country that are experienced in credit administration and have performed similar duties for the BVP in administration of the AID Investment Guarantee Program.

Program Execution Period

- 3.43 The program execution period is estimated at three years, a term which, according to the work schedule presented with the loan application, would encompass the completion of three activities: a) preparation of projects and bidding on works, to be concluded in the third quarter; b) construction of urban improvements and supplementary works, to be completed by the seventh quarter, and c) construction of houses and community facilities, to be concluded in the twelfth quarter.

Program Inspection and Supervision

- 3.44 Program inspection and supervision by the IDB would be the responsibility of project engineers appointed in accordance with the usual rules. The amount required to cover the respective expenses has been estimated at US\$125,000.

IV. SOCIO-ECONOMIC EVALUATION

- 4.01 The housing problem in Peru. In the 21 years that elapsed between the censuses of 1940 and 1961, Peru's urban population grew at a cumulative annual rate of 3.7%. This urban expansion, stemming chiefly from the migratory exodus from the rural areas to the cities, has exerted increasing pressure on available housing and the limited services in the cities, which failed to expand proportionally to meet the additional demand created. This situation has led to the formation of growing marginal neighborhoods 1/ and has aggravated the problem of decaying city neighborhoods. 2/
- 4.02 The 1961 housing and population census revealed the full scope of the problem. The data from that census show that out of a total of 9.6 million inhabitants occupying 1,972,000 houses, at least 5.4 million were crowded into one- and two-room units, comprising 78% of all housing in Peru, with three out of every five lacking water, sewerage and light. In tenements and shanties, representing 10 and 15 per cent of all housing in the country, the problem of overcrowding is even more acute; 80% of the population occupying tenements and 90% of those living in shanties lack such public utilities as water, sewerage and electricity.
- 4.03 The problem is most serious in the marginal neighborhoods; in eight Peruvian cities (Lima, Arequipa, Trujillo, Chimbote, Ica, Tacna, Chiclayo and Puente Piedra), according to the 1961 census, nearly 20% of all housing was located slums, a total of 68,360 units; 95% of this total lacked water, sewerage and light services and over 50% had dirt floors and walls and roofs of very poor materials which would undoubtedly have to be replaced.
- 4.04 According to the Peruvian authorities, the housing shortage has continued to increase during the last five years, despite the step-up in building activity described hereafter.
- 4.05 Recent development of housing construction. Toward the end of the last decade, housing construction was almost exclusively undertaken by the private sector, which concentrated on building houses for families with high and intermediate incomes. The investment in housing for low-income sectors was carried out in a very sporadic and limited fashion by various agencies of the public sector.

1/ These areas, which have grown up on squatters' land without any pre-conceived plan of design, lack the most basic public and social services and are characterized by the most deplorable environmental conditions.

2/ These areas, located in the oldest part of the city, are characterized by increasingly intensive exploitation, lack of repair and neglect or overcrowding.

- 4.06 Although no statistical information on total housing production in Peru is available, there are certain indices that give some idea of the recent expansion in housing construction. During 1960-1965, the gross domestic product generated by the construction sector increased 78% in real terms, due largely to intensification of the housing sector.
- 4.07 Formation of the National Housing Board in 1963 and operation of the mutual savings and loan associations, stimulated by financial assistance from the IDB and the AID, provided a strong inducement to the construction of houses for intermediate- and low-income sectors. Accordingly, private activity in housing construction increased substantially and public investments in housing, channeled chiefly through the National Housing Board, rose markedly, as the following table shows:

	<u>Investments in millions of sols</u>		<u>Housing units</u>
	<u>Total public sector</u>	<u>JNV</u>	<u>completed by JNV</u>
1960	204	17	N.D.
1961	726	30	N.D.
1962	597	407	82
1963	454	259	4,776
1964	1,000	578	8,039
1965	1,100	873	8,793

Source: National Planning Institute and National Housing Board.

- 4.08 It should be noted that, in addition to the complete housing units shown in the table above, at the end of 1965, the JNV had under construction almost 9,000 units. Furthermore, in 1966, a considerably lower level of public housing investments was anticipated, as a result of the drastic cutback in government contributions to the National Housing Board.
- 4.09 Demand, supply and cost of building materials. Between 1960 and 1965, there was a sizable increase in the demand for building materials as a result of the real increase of around 80% in gross national investment in the construction sector. Although the national output of building materials expanded significantly, mainly as a result of the installation of new cement and steel plants which covered a major share of the additional demand generated, imports of building materials rose from US\$17 million in 1960 to over US\$30 million in 1965. In many parts of Peru, nevertheless, substandard materials continued to be used in housing construction, as for example, adobe, mud briquette, straw, reeds, etc., and in the last year (1965) temporary shortages were noted on the national and local level in such basic materials as cement, brick and iron. Currently new plants are being installed or existing ones expanded for the production of cement and other materials, which would make it possible to meet the increased demand that would be generated by the expansion of activities in this field. Moreover, building costs in general, have risen sharply in the past five years. According to indices prepared by the National Bureau of Statistics and Censuses, prices of building materials increased

40% between 1960 and 1965, while the cost of labor more than doubled during the same period. Although information is not available on general construction costs, the data presented on the two other items (materials and labor) are sufficiently important to indicate the magnitude of the increase recorded in building costs. This circumstance has strongly affected the costs of housing programs in general and the IDB-Peru program in particular. 1/

- 4.10 Housing planning and financing. The National Economic and Social Development Council is the central agency responsible for formulating Peru's general development policy and the National Planning Institute, in collaboration with its sectoral offices, for preparing, coordinating and integrating sectoral development plans and programs. Within the Institute, the Sectoral Housing Planning Office prepares basic data and economic studies relating to housing, as well as plans and policies specifically relating to housing. The Office of Planning and Urban Affairs, which is an autonomous agency, is assigned the basic responsibility for physical planning of all cities in the country. Although these two offices, in close collaboration, have conducted two studies on the status of housing in Peru (the first one entitled "Census Analysis for a Housing Evaluation" and the second, "Regional Poles" (which includes a study of the demographic and economic conditions of eight major cities in Peru), they have not yet succeeded in putting into operation a system of permanent compilation of statistical data relating to housing, and development of most of the cities in the country is not governed by pre-established master plans, leading to the disorganized emergence of the marginal neighborhoods described. It should be noted, however, that ONPU recently contracted the execution of specific studies to serve as a basis for the preparation of master plans for the cities of Iquitos and Cerro de Pasco. 2/
- 4.11 Furthermore, the National Housing Board, pursuant to its charter law, has as its chief functions, in addition to housing construction, slum clearance and improvement and urban rehabilitation, the formulation of housing construction plans, the establishment of standards for the construction of rural and urban housing and coordination of its activities with other agencies and entities engaged in the construction of housing and related services. In practice, the National Housing Board has concentrated on housing construction and urban sanitation, neglecting its other functions. It has failed to devote sufficient attention to the economic, social, administrative and financial aspects of planning, has done no technological research on building materials, designs and construction methods, and has been unable to coordinate properly with the other entities operating in the housing field.

1/ The new program includes experimental projects designed to reduce building costs (see Chap. III, The Program, paragraph 3.15).

2/ The new program includes basic studies supplementary to those contracted by ONPU (see Chap. III, The Program, paragraph 3.17).

- 4.12 To correct these structural shortcomings, the new financing program proposed would be established along lines designed to achieve coordinated planning, financing and execution of the program, with the participation of the Banco de la Vivienda, National Housing Board and savings and loan associations. To that end, technical assistance is proposed to improve the administrative organization and operating procedures of the JNV, to introduce new design criteria and construction methods and to prepare master plans for the cities where the projects would be executed.
- 4.13 The financing of housing construction and sale in Peru is handled through the commercial banks, the private building development banks, the Banco de la Vivienda, the Central Mortgage Bank and the savings and loan associations. The construction and sale of housing is also financed by the National Housing Board, the social security funds and the insurance and capitalization companies. The following table shows the scope and increasing importance of credits extended to the building sector and to housing beneficiaries by the national banking system in 1960-1965:

Loans for construction granted by the banking
system and savings institutions of Peru

(In millions of sols at current prices)

	<u>Commer. banks</u>	<u>Central Mort- gage Bank</u>	<u>Banco de la Vivienda</u>	<u>Mutual asso- ciations</u>	<u>Total con- struction 1/</u>	<u>Construction as percentage of total banking system loans</u>
1960	295	495	--	--	790	8.4
1961	372	560	--	--	932	8.7
1962	419	630	--	--	1,049	8.1
1963	454	676	91	218	1,348	9.0
1964	499	743	205	438	1,680	9.8
1965	439	960	406	930	2,329	11.2
1966	909	1,505	422	1,241	3,655	15.0

Source: Banking Authority.

- 4.14 It should be noted that most of the credits allotted to construction are for housing, as a result of the outstanding growth of the mutual associations, encouraged by the Banco de la Vivienda, which, in turn, received the financial assistance from the AID, and expansion of the operations of the Central Mortgage Bank, which has attracted a large volume of domestic savings through the issue of fixed income mortgage certificates. In 1966, 75% of placements in construction represented the operations of the mutual associations and the Central Mortgage Bank.

^{1/} Since the loans of the mutual associations include the loans of the Banco de la Vivienda, this amount is deducted from the total.

- 4.15 The new procedures for attracting savings employed by the Central Mortgage Bank and the mutual associations, which offer higher interest and enjoy tax exemptions not previously offered in Peru, have undoubtedly succeeded in channeling more resources into housing. During 1966, sales of mortgage certificates by the Central Mortgage Bank increased 67%. Deposits in the savings and loan associations rose from S/.405 million in December 1964 to S/.739 million in December 1966 and S/.1,039 million in July 1966, which has been reflected in similar increases in placements. If this rate of growth in the operations of the mutual associations continues, there will apparently be no difficulty in securing the proposed contribution from these associations and their members to the Peru-IDB program, provided the houses to be built are acceptable to them.

Program Scope and Contribution to Mobilization of Domestic Resources

- 4.16 The purpose of the proposed program is to provide continuity for the efforts under way in Peru to improve housing conditions for the low- and intermediate-income sectors of the population. It will have a total cost of US\$20 million, to be spent over a three-year period. Although the scope of this program is much more limited than the one in execution to date by the public sector with the financial aid of the first IDB loan, it is expected to have a more positive effect on strengthening the administrative structure and operating machinery of the agencies responsible for its execution and, at the same time, to achieve more integrated urban development.
- 4.17 With respect to financing of the program, the IDB loan would cover 62% of the total, with a local contribution of 38%. The value of the land included in the cost of the respective developments would be contributed by the National Housing Board, which already owns this land and has executed some of the urban improvements. The additional amounts required to complete the 22% of the JNV contribution would be supplied by the government. The remaining 16% of the local contribution would be contributed by the savings and loan associations and the beneficiaries, which, again, would apparently not present any major problems, considering the success of these association in mobilizing domestic resources for housing, as indicated in paragraph 4.16 of this document. In addition, it should be pointed out that the program's contribution to the mobilization of domestic resources would not be limited to the 38% of total cost indicated above, since the total program cost does not include the value of the materials and labor to be contributed by the beneficiaries under the self-help system in completing construction of the houses for the improved lots subprogram. An estimate of these additional costs not included in the program suggests that the local contribution would exceed such estimate.

Economic and Social Aspects of the Program

- 4.18 Although no detailed, full study of the construction industry is available for an appraisal of its ability to meet projected housing expansion needs, the recent development of housing construction has promoted the

establishment or expansion of certain basic industries producing such building materials as cement, iron, glass, etc., currently initiating operations, for which maintenance of the pace of activity in this field is essential. The proposed program, despite its comparatively limited scope, would, through its linkage and multiplier effects on income, help to maintain a very necessary inducement to the building industry, which is a sector characterized by its high capacity for labor absorption.

- 4.19 As for income levels, there are no recent studies on the distribution of income by sector in Peru. It should be mentioned, however, that the Bureau of Statistics and Censuses, in collaboration with experts of the International Labor Organization, made an estimate toward the end of 1962 of income classified by sector and family composition for the Lima-Callao area. According to this study, low incomes were considered to be those within the maximum ranges of S/1,500 monthly for two-member families and S/4,000 for 10-member families. Income levels ranging according to family composition between S/3,500 and S/8,000 were considered to represent the intermediate scale. From the end of 1962 to the end of 1966, average wages and salaries in the Lima-Callao area increased by approximately 45%. Adjusting the income levels to this increase would mean that at the end of 1966 the low incomes would lie between S/2,175 and S/5,800 (equivalent to US\$81 and US\$216) for families with a minimum of two and a maximum of ten members.
- 4.20 Available information on family income ^{1/} for approximately 20,000 beneficiaries of the almost completed JNV-IDB housing program shows that 20% of the families have incomes under S/1,500 monthly while 70% have incomes ranging from S/1,500 to S/3,487, which is the ceiling permitted by the contract for Loan 7/TF. The remaining 10% of the families benefited had incomes exceeding that limit. Approximately 60% of the families had from two to six members and 40% from seven to ten members.
- 4.21 In view of the importance of income distribution in determining the investments required for the various population sectors, a study on income distribution and composition of family expenses in the major cities is recommended as part of the technical assistance program to be included in the project. However, on the basis of the abovementioned study by the Bureau of Statistics and in view of the inflationary process, it has been considered reasonable to suggest that the maximum monthly family income in the new program might range between 5,092 sols (US\$190) and 6,432 sols (US\$240) depending on the characteristics of the houses to be purchased, without allocating more than 25% of the income. According to information available, these levels correspond to families of low and intermediate income who could acquire their own houses only through the program of the savings and loan associations and public housing programs.

^{1/} The income data have been tabulated by the JNV for the programs as a whole and are not separated by year, although they represent the incomes for three different years (1963, 1964 and 1965).

- 4.22 The proposed program, properly executed, would help to strengthen the institutional organization and operating machinery responsible for the construction of low-cost housing, contribute to a reduction in construction costs and produce housing better suited to the needs and limited resources of sizable sectors of the population.

V. CONCLUSIONS AND RECOMMENDATIONS

5.01 The analysis contained in the preceding chapters leads to the conclusion that the project is feasible from the technical, economic, financial and legal standpoints. Consequently, it is recommended that a loan of up to US\$12,580,000 or its equivalent be granted to the Banco de la Vivienda del Perú from the Fund for Special Operations. It is also recommended that the loan contract include suitable provisions covering the following conditions, in addition to those outlined in the resolution, which shall be complied with to the satisfaction of the Bank:

- (a) Prior to the first disbursement of the loan not allocated to technical assistance or program inspection, the debtor shall:
 - (i) present to the Bank drafts of the general agreements governing its relations with the Junta Nacional de la Vivienda and the savings and loan associations, which shall include the necessary provisions to insure the adequate execution of the program.
 - (ii) present at least one specific project for each of the subprograms specified in Annex E of the present document.
 - (iii) establish an adequate reserve fund to protect its investments in the program from any consequences that might result from future exchange fluctuations.
- (b) All loan disbursements destined for housing developments shall be contingent upon: (i) the Bank's approval of the complete plans and specifications for the respective development and; (ii) the Bank's having satisfied itself that the urbanized lands to be used for the construction of the housing are the property of the beneficiaries or of the institutions which will execute such part of the program and are free from any encumbrances.
- (c) Prior to the first disbursement for the subprograms to be executed by the Junta Nacional de la Vivienda, the debtor shall present:
 - (i) The contract signed by the Junta Nacional de la Vivienda with a consulting firm acceptable to the Bank for a study of the administrative and accounting organization of the Junta and its collection procedures. The recommendations contained in the report of the consulting firm, or alternative measures conducive to the same purposes, shall be implemented by the Junta Nacional de la Vivienda within three months after their approval by the Bank;

- (ii) The plan being executed by the Junta Nacional de la Vivienda to effect, in behalf of all the beneficiaries of the program financed with IDB Loan 7/TF-PE, the transfer of ownership, with mortgage guarantee, of their respective houses; and evidence that, in execution of such plan the ownership of a substantial part of such houses has been transferred to the beneficiaries.
- (iii) The plan to be implemented by the Junta Nacional de la Vivienda for the purpose of strengthening its Socio-Economic Department, which shall be executed to the satisfaction of the Bank.
- (d) Prior to the first disbursement relating to technical assistance for the execution of studies on the administrative and accounting organization of the Junta Nacional de la Vivienda, as well as for that relating to the basic studies necessary for the formulation of national policy of urban development, the debtor shall submit to the Bank, in each case, the agreements that it proposes to sign with the Junta Nacional de la Vivienda and with the Oficina Nacional de Planeamiento y Urbanismo, respectively, for the purpose of establishing the conditions under which such studies will be made and the manner in which their cost will be repaid.
- (e) The debtor shall sign a technical assistance agreement with the Bank based on the plan of operations appearing in Annex F of this document.
- (f) The debtor shall evaluate annually during the execution of the program its results with the purpose of introducing the changes deemed necessary.
- (g) The maximum limits on housing costs and family income provided in clauses 9 (c) and (d) of the resolution shall conform to the following table:

<u>Subprogram</u>	<u>Maximum unit cost per house</u>	<u>Maximum monthly income per family</u>
Lots with services	S/. 42,880	S/. 5,092
Direct construction	115,240	5,896
Urban renewal	131,320	6,432
Association houses	139,360	6,432

In no case may credits granted to a beneficiary exceed the sum of S/.107,200.

- (h) Following justification by the debtor based on adequate internal indices the parties to the contract may agree on reasonable adjustments of the limits appearing under subparagraph (g) above.

- (i) The debtor shall assume the responsibility for the collection of the quotas corresponding to the service of the credits and may fulfill this obligation directly or through agencies acceptable to the Bank.
- (j) At least 5% of the houses included under each subprogram shall be constructed on an experimental basis, introducing technical innovations designed to: (i) reduce costs through the application of new design criteria and construction procedures, and (ii) adapt the types of housing to climatic and environmental conditions, to available construction materials and to local customs.
- (k) Recoveries on the sale of houses included in the program, accumulating in excess of the amounts required to service the loan shall be used to finance the construction of economical housing for low-income families under the conditions established in the contract.
- (l) The debtor shall adopt the measures required to ensure that the houses included in the program will become family property, exempt from attachment and excluded from sale during the duration of the contract except to low-income families.
- (m) During the duration of the loan, the debtor shall submit annually its own financial statements as well as the consolidated financial statements of the Sistema de Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda and the Cajas de Ahorros y Préstamos para Viviendas, accompanied by the opinion of independent public accountants acceptable to the Bank.
- (n) Up to the equivalent of US\$270,000 of the loan resources may be used to finance, in accordance with a plan of operations satisfactory to the Bank, technical assistance expenditures aimed at: (i) providing the basic studies needed for formulating a national policy of urban development in Peru; (ii) improving the technical and administrative efficiency of the Junta Nacional de la Vivienda, and (iii) conducting other studies relative to housing agreed upon by the debtor and the Bank.
- (o) The equivalent of US\$125,000 of the loan resources shall be used to cover inspection costs of the Bank.
- (p) A description of the program substantially similar to that appearing in Annex E to the present document shall be included as an annex to the loan contract.

(q) Up to the equivalent of US\$1,800,000 of the loan resources may be disbursed in sols.

5.02 The United States dollars utilized in this loan will be taken from the resources contributed to the Fund for Special Operations by virtue of the increase approved by Resolution AG-2/65.

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO
SOLAMENTE PARA USO OFICIAL

ANEXO A

INFORME TECNICO

DIVISION DE ANALISIS DE PROYECTOS

POSIBLE PRESTAMO PARA EL BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERU (BVP)

REPUBLICA DEL PERU

PRESENTADO POR LAS SECCIONES DE:
DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
ANALISIS FINANCIEROS Y AUDITORIA
ENERO DE 1967

I N D I C E

C A P I T U L O

PAGINA

I - RESUMEN DEL POSIBLE PROGRAMA, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1.01	Resumen del Programa	DAP-01
1.02	Conclusiones	DAP-02
1.03	Recomendaciones	DAP-03

II - ANALISIS FINANCIERO DEL PRESTATARIO

DAP-09

2.01	La organización general del informe financiero	DAP-09
2.02	El Banco de la Vivienda del Perú	DAP-09

1.	Material disponible	DAP-09
2.	Estados de Situación	DAP-09
3.	Estados de Resultados	DAP-13
4.	Estado de Origen y Aplicación de Fondos	DAP-14
5.	Indices Financieros	DAP-16
6.	Conclusiones	DAP-18

2.03	Las AMCV y CAPV	DAP-18
------	-----------------	--------

1.	El financiamiento del sistema	DAP-18
2.	Estados de Situación	DAP-19
3.	Estados de Resultados	DAP-24
4.	Estado de Origen y Aplicación de Fondos	DAP-25
5.	Indices Financieros	DAP-26
6.	Conclusiones	DAP-28

2.04	La Junta Nacional de la Vivienda	DAP-28
------	----------------------------------	--------

2.05	Relaciones entre el BVP y la JNV en el Programa	DAP-29
------	---	--------

2.06	Pronóstico Financiero	DAP-29
------	-----------------------	--------

1.	Supuestos	DAP-29
2.	Desarrollo del Pronóstico	DAP-31
3.	Resultados del Pronóstico	DAP-31

2.07	Conclusiones Financiero-Administrativas	DAP-31
------	---	--------

ANEXOS

No. 1	Estado comparativo de balances de situación	DAP-73
No. 2	Pronóstico Financiero del Programa	DAP-74

<u>C A P I T U L O</u>	<u>PAGINA</u>
III - <u>CARACTERISTICAS DEL PROGRAMA</u>	DAP-33
3.01 Objetivos generales del Programa	DAP-33
3.02 Necesidades de vivienda; terrenos disponibles; límites en los costos de las unidades; movilización de recursos locales. La participación del Banco.	DAP-34
3.03 El plan nacional de vivienda, consideraciones generales. Subprogramas a ser desarrollados	DAP-36
3.04 Estudios socio-económicos. Niveles de ingreso de las familias a beneficiarse	DAP-39
IV - <u>PROGRAMA ANTERIOR - PRESTAMO 7-TF-PE</u>	DAP-40
4.01 Evaluación del programa financiado previamente por el BID. Estado de las construcciones. Desembolsos. Evaluación Técnica; aspectos positivos y negativos de la operación	DAP-40
4.02 Evaluación de programas que ejecuta el prestatario con otros fondos y la forma en que estos trabajos afectan las operaciones con el BID.	DAP-41
V - <u>ASPECTOS TECNICOS DEL PROGRAMA</u>	DAP-43
5.01 Criterios de diseño para: las viviendas, las obras de urbanización y los servicios comunales. Estudios realizados. Los planes reguladores, ordenanzas, reglamentos.	DAP-43
5.02 Proyectos y planos arquitectónicos. Evaluación y selección de subprogramas a desarrollarse.	DAP-44
5.03 Presupuestos y especificaciones	DAP-45
5.04 Revisión de costos	DAP-45
5.05 <u>Costos totales de las viviendas tipo en los varios subprogramas</u>	DAP-45
5.06 Financiamiento. Movilización de recursos locales; la participación del Banco	DAP-46
5.07 Costo de los servicios comunales	DAP-47
5.08 Sistemas de construcción. Construcciones experimentales, prefabricación, métodos especiales, coordinación modular	DAP-48
5.09 <u>Análisis de costos totales por vivienda, períodos de amortización e intereses</u>	DAP-48

<u>C A P I T U L O</u>	<u>PAGINA</u>
5.10 Mantenimiento de las obras, recursos disponibles y responsabilidades	DAP-49
5.11 Problemas de plusvalía y especulación	DAP-50
VI - <u>EJECUCION DEL SEGUNDO PROGRAMA PERU-BID</u>	DAP-51
6.01 Monto total del posible programa. Cronograma de trabajo. Recursos locales. Desembolsos.	DAP-51
6.02 La industria de la construcción frente al programa	DAP-53
6.03 La mano de obra y los materiales de construcción. Posibilidades de trabajo en las obras. La participación de las familias beneficiadas en la construcción de las casas	DAP-54
6.04 Licitaciones y concursos. Adquisición de materiales	DAP-57
6.05 Inspección y revisión de las obras. Preparación y presentación de informes	DAP-58
6.06 Continuidad del programa; las recuperaciones y el financiamiento de futuros programas	DAP-58
6.07 La construcción y equipamiento de los servicios comunales. Necesidades culturales, deportivas, asistenciales, comerciales, artesanales y otras	DAP-59
6.08 Los servicios de agua potable, alcantarillado, accesos, sistemas de transporte, electricidad y teléfonos para cada proyecto	DAP-60
6.09 Los varios aspectos de la Asistencia Técnica dentro del Programa	DAP-61
6.10 Términos de referencia del Ingeniero de Proyectos y del técnico propuesto por la División de Análisis de Proyectos. Costos de estos servicios	DAP-65
VII - <u>SELECCION DE BENEFICIARIOS - ADJUDICACIONES</u>	DAP-68
7.01 Sistemas a utilizarse, reglamentos	DAP-68
7.02 Aportes locales: en terrenos, en cuotas iniciales, en trabajo	DAP-69
7.03 Venta de las viviendas	DAP-70
7.04 Plazos de los créditos, montos y tasas de interés	DAP-70
7.05 Sistema de cobranza, morosidad en los créditos	DAP-71
7.06 Los servicios sociales dentro del Programa	DAP-71

CUADROS

PAGINA

No. 1 - Posible Segundo Préstamo PERU-BID (JNV-BVP-BID)	DAP-07
No. 2 - Cronograma del diseño, licitación y construcción del Segundo Programa PERU-BID 1967-1968-1969-1970	DAP-52
No. 3 - Indice de Costo de Materiales de Construcción	DAP-55
No. 4 - Indice de Costo de Mano de Obra	DAP-56

I - RESUMEN DEL POSIBLE PROGRAMA, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1.01 Resumen del programa

El programa propuesto por las autoridades peruanas y formalizado el 23 de noviembre de 1966, para la construcción de aproximadamente 4.650 viviendas y la ejecución de las obras de urbanización y servicios comunales correspondientes, en centros urbanos del país, se enmarca dentro de los criterios que el BID ha venido usando para los programas de vivienda y desarrollo urbano.

El programa a realizarse con los aportes del BID tiene un carácter netamente social; se trata de un plan de desarrollo urbano que en un período de tres años, proporcionaría vivienda a unas 26.000 personas. El problema habitacional de los centros urbanos del Perú constituye un problema social, económico y político que exige un esfuerzo a corto plazo y concentrado por parte de las instituciones de financiamiento externo que, como la nuestra, están relacionadas con el problema de la vivienda de interés social y el desarrollo comunitario en la América Latina. La construcción de estas 4.650 viviendas y las obras de urbanización y servicios comunales correspondientes, forman parte de una acción sostenida y creciente de la Junta Nacional de la Vivienda (JNV) y del Banco de la Vivienda del Perú (BVP), encaminada a satisfacer las necesidades de las familias de ingresos-medios-bajos e ingresos-bajos. Este programa se enmarca dentro de los postulados que sobre la vivienda y el desarrollo comunitario han sido consagrados en documentos internacionales, como la Declaración Universal de los Derechos del Hombre y la Carta de Punta del Este y su ejecución satisfecería por otra parte, los objetivos de la Alianza para el Progreso.

Los recursos del préstamo se utilizarían exclusivamente para contribuir al financiamiento del Segundo Programa Perú-BID, que serviría para construir aproximadamente 4.650 unidades, los servicios o el equipamiento comunitario y las obras básicas de infraestructura y saneamiento, con un costo total aproximado equivalente a US\$20.240.000 que se distribuirían en la forma siguiente:

<u>Renglón</u>	<u>Monto US\$</u>	<u>Porcentaje</u>
I - Lotes con servicios	1.500.000	7,4
II - Construcción Directa	7.320.000	36,2
III - Viviendas Renovación Urbana	4.590.000	22,6
IV - Viviendas Terminadas para Asociaciones de Ahorro y Préstamo	3.680.000	18,2
V - Servicios Comunales o Equipamiento Comunitario	2.600.000	12,9
VI - Asistencia Técnica	425.000	2,1
VII - Inspección y Vigilancia	125.000	0,6
Total	<u>20.240.000</u>	<u>100,0%</u>

De este monto total, la participación del BID sería equivalente a US\$12.580.000 que representa el 62,2% del costo total del programa.

1.02 Conclusiones

1. Las áreas urbanas del Perú se han visto afectadas no solamente por el aumento vegetativo de la población sino que especialmente por el fuerte movimiento migratorio de la sierra hacia las ciudades. Las disponibilidades de vivienda y los servicios que de por sí ya eran limitados (agua potable, alcantarillado, accesos, etc.) no han podido satisfacer la demanda sobre viviendas, obras de urbanización y servicios comunales. La comparación entre los censos de 1940 y el de 1961 produce resultados desalentadores, la formación de las "barriadas" sobre predios invadidos, sin servicios públicos, sin asistencia social, sin organización urbanística de ninguna clase, presentan las condiciones ambientales más deplorables de América Latina. Si a esto sumamos los barrios decadentes, con viviendas precarias o deficientes, faltos de reparaciones y de mantenimiento, abandonados y abusados físicamente; fácilmente podemos comprender las necesidades tanto cuantitativas como cualitativas de las áreas urbanas peruanas. Se estima que un 80% de las viviendas del país presentan características de hacinamiento y promiscuidad; que tres de cada cinco viviendas carecen de agua potable, alcantarillado y luz eléctrica. Estas condiciones toman proporciones serias en las "barriadas marginales" donde el 95% de las casas adolecen de servicios de agua potable, desagües y luz eléctrica.

Los esfuerzos del gobierno peruano para mejorar estas condiciones deben ser complementados con ayuda financiera externa. Se trata de fortalecer al Banco de la Vivienda del Perú (BVP) y a la Junta Nacional de la Vivienda (JNV) -los principales organismos encargados de resolver el problema de la vivienda- para que, con recursos adicionales, continúen un programa a largo plazo para combatir la escasez de vivienda en las áreas urbanas del país y en especial, en Lima-Callao, Arequipa, Trujillo, Chimbote, Ica, Piura y Huancayo.

2. Los proyectos arquitectónicos y aquéllos de desarrollo comunitario para la realización de este programa, serían aprobados por el BID en todos sus detalles y se ejecutarían sujetándose a los requisitos para diseño de viviendas y obras de urbanización y servicios comunales, de interés social, basándose en normas y tradiciones locales aceptables.

3. No hay inconvenientes de orden técnico para la realización de los proyectos contemplados en este Segundo Programa PERU-BID. El costo total de las unidades de vivienda tipo propuestas se encuentra dentro de límites aceptables; responde a las realidades sociales peruanas y a los niveles de vida y aspiraciones de las familias que se pretende favorecer.

4. Este programa favorecería a familias con ingresos-bajos e ingresos-medios-bajos. El costo total de las viviendas incluiría intereses anuales hasta del 10% sobre saldos insolutos; los gastos administrativos serían

cubiertos con el diferencial entre los intereses que cobra el BID y aquéllos que pagarían los beneficiarios del programa. Los adjudicatarios aportarían entre el 1% y el 20% del costo total de las viviendas como cuota inicial dependiendo del subprograma de que se trate. Cuando el aporte inicial es solamente del 1% (Subprograma I), éste se complementaría a posteriori, con esfuerzo propio de las familias en la terminación de sus casas, estimándose que este trabajo representaría de un 5% a un 10% del costo total final de las viviendas.

1.03 Recomendaciones

Teniendo como base las conclusiones de las Secciones: de Análisis Financieros y Auditoría, y de Desarrollo Urbano y Vivienda y considerando que el programa propuesto se justifica en términos generales desde el punto de vista técnico-administrativo, financiero y social, se recomienda el otorgamiento de un préstamo, hasta por una cantidad equivalente a US\$12.580.000 del Fondo de Operaciones Especiales, al Banco de la Vivienda del Perú (BVP), como deudor principal y al Gobierno del Perú como garante.

Este préstamo tendría que sujetarse entre otras, a las siguientes condiciones que deberán incluirse en el contrato de préstamo respectivo o sus anexos:

1. Que parte de los recursos de la asistencia técnica con cargo al préstamo se utilicen para efectuar un estudio con relación a la organización administrativa del BVP y de la JNV. Dicha tarea podría ser realizada por intermedio de una firma de consultores o por expertos independientes aceptables al BID. El estudio debería cubrir básicamente los siguientes aspectos: estructura orgánica de la JNV; descripción de las funciones y atribuciones de sus dependencias; y, preparación de un manual de procedimientos operativos entre el BVP y la JNV. Otra parte de los recursos de la asistencia técnica se utilizarían en: i) la investigación y el uso de materiales y métodos de construcción, a través de la construcción de unidades experimentales, teniendo como base la coordinación modular; con objeto de disminuir los costos de construcción de las casas y del equipamiento comunitario; y, ii) el mejoramiento de los servicios de asistencia social.

2. Que el prestatario, el garante y los organismos ejecutores se comprometan a tomar las medidas necesarias a satisfacción del BID, para garantizar que se dispone de la autoridad suficiente para: dirigir la utilización de los recursos del Programa; establecer procedimientos administrativos adecuados; y, fijar salarios y una política en relación a su personal técnico conmensurable con las funciones y las nuevas actividades a desarrollarse, a fin de evitar, en el caso de la JNV, el despido de empleados experimentados y disminuir o eliminar las presiones políticas que influyen en las actividades de este organismo. Esto permitiría la transformación de la Junta en un órgano dinámico y eficiente que pueda cumplir su cometido en el Programa. Se deben obtener garantías en cuanto a las mejoras administrativas de la Junta, eliminando secciones, oficinas y grupos que tiendan a recargar excesivamente el personal de la Institución.

3. Que siendo la JNV, el organismo ejecutor del Programa más importante, tome una acción efectiva a satisfacción del BID, con relación a su déficit presupuestario, con el propósito de nivelar en lo posible, las recaudaciones con los gastos e inversión de la institución para aumentar la eficiencia de sus operaciones y, al mismo tiempo, lograr la capacidad necesaria para financiarse, posteriormente, con recursos propios.

4. Que las viviendas a construirse se sujeten a las características y limitaciones que se establecen en este Informe Técnico, de acuerdo a condiciones que se resumirán en un anexo y cuadro-resumen, que deberá formar parte del contrato de préstamo. Estas condiciones podrán ser revisadas por acuerdo de las partes.

5. Que debido al monto total del Programa (US\$20.240.000), a la complejidad del mismo y a la ubicación de los proyectos, se nombre un Ingeniero de Proyectos que deberá tener experiencia en programas de vivienda y de desarrollo comunitario, construcciones civiles, obras sanitarias y que aprobará a nombre del Banco: diseños, planos, especificaciones, estimaciones, presupuestos, documentos para las licitaciones, adjudicación de contratos para ejecución de obras y obtención de servicios.

6. Que todos los trabajos relacionados con el Programa deberán ser ejecutados por medio de contratos otorgados a través de licitaciones públicas, ya sean estos trabajos de la JNV, del BVP o cualquier otra dependencia u organización que esté vinculada al Programa. Cualesquiera otro sistema de construcción o ejecución de obras requerirá la aprobación previa y por escrito del Banco, antes de poder incluirse en el Programa y/o estar sujeto a posibles desembolsos con cargo al préstamo.

7. Que en relación a los proyectos, los varios organismos procedan a su ejecución una vez que se obtenga la aprobación previa del BID en cada uno de los mismos. Los proyectos que se encuentran en ejecución, iniciados con anterioridad al otorgamiento del préstamo y después de que el BVP presentó su solicitud al BID, podrán ser incorporados al Programa previo estudio y aceptación del Banco.

8. Que el prestatario y el garante se comprometan a que los organismos participantes en el Programa procedan a la construcción de las obras de urbanización y los servicios comunitarios necesarios para completar los proyectos, obligándose además a gestionar el mantenimiento adecuado de dichos servicios públicos. Estas obras y trabajos de infraestructura y las obras de urbanización que forman parte del Programa, se deberán ejecutar simultáneamente con el resto del Programa, manteniendo un porcentaje de avance semejante a aquél que tengan los desembolsos del BID en relación al monto total del préstamo. Los desembolsos estarán sujetos a la provisión de estos servicios de acuerdo al plan de financiamiento y construcción que sea aprobado por el Banco.

9. Que la preparación y presentación de los informes al BID que harán tanto al BVP como a la JNV en su carácter de ejecutora principal del Programa, se ajusten estrictamente a los formularios, terminología y ordenamiento que se recomiendan en los instructivos del Banco.

10. Que el nuevo convenio con las autoridades y organismos peruanos se rija únicamente a través de dos documentos; el contrato de préstamo mismo y un cuadro que resuma el Programa. Lo anterior a fin de facilitar las funciones de inspección de los proyectos, las actividades del Ingeniero Residente, del Ingeniero de Proyectos y aquéllas de la División de Administración de Préstamos.

11. Que oportunamente deberá obtenerse evidencia en el sentido de que los terrenos urbanizados que serán aportados al Programa estén totalmente libres de gravamen y que los mismos son propiedad de la Junta, o del Banco, o de las mutuales que serán favorecidas, y que no existen deudas pendientes por obras de urbanización u otras que afecten estos terrenos.

12. Que se deberán exigir al BVP sistemas de costos que permitan conocer con exactitud el monto de las inversiones realizadas en los diversos proyectos. Se dará especial importancia al establecimiento de las cifras que corresponden al costo de los terrenos urbanizados y aquél de las viviendas mismas.

13. Que los sistemas de cobranzas, los procedimientos para resolver el problema de los morosos, las recuperaciones de los créditos y los sistemas de adjudicación de viviendas, serán motivo de especial atención. Al respecto se reforzará debidamente el Departamento Socio-Económico de la Institución, incrementándose el número de trabajadores sociales que atienden los varios proyectos.

14. Que previamente al establecimiento del fondo rotatorio deberá someterse a la consideración y aprobación del Banco, lo siguiente:

a) La reorganización administrativa de la Junta Nacional de la Vivienda con señalamiento del personal que participará en la parte del Programa Perú-BID que le corresponde ejecutar;

b) Los planos, especificaciones y costos completos de los respectivos conjuntos habitacionales a construirse durante el primer año en que se desarrollará el Programa;

c) El modelo de contrato o documentos que el BVP utilizará en sus relaciones con la JNV u otros organismos, señalando concreta y detalladamente las obligaciones y derechos de los mismos; en especial las normas que serán utilizadas en materia de adjudicación de viviendas, financiamiento a largo plazo, fijación de intereses, totalidad de los recargos por gastos de

administración, comisiones, seguros, gastos legales, transpaso de la propiedad y otros que pagarán las familias favorecidas; y

d) Las regulaciones que regirán el mantenimiento de los varios proyectos, estableciéndose los recursos y las oficinas responsables del mismo.

15. Que los recursos del préstamo no podrán utilizarse para financiar viviendas cuyo costo total al adjudicatario, incluyendo el costo del terreno, las obras de urbanización y cualquier otro gasto, excedan los equivalentes de los costos totales señalados en el Cuadro-Resumen No. 1, página DAP-07, de este informe. Sin embargo, estas cantidades podrían ser reajustadas por el Banco periódicamente a solicitud del BVP, teniendo como base los índices de costos de los materiales y de la mano de obra en la industria de la construcción, pero tomando en cuenta que en ningún caso la contribución local al Programa podrá ser inferior al equivalente de US\$7.660.000.

16. Que se adopten medidas adecuadas a fin de establecer que las viviendas que se financien con los recursos del préstamo pasen a constituir patrimonio de familia, inembargable, y no puedan ser vendidas durante la vigencia del contrato sino en beneficio de familias de bajos ingresos.

17. Que en ningún caso los recursos del préstamo podrán ser destinados a la adquisición de terrenos, a gastos de administración del deudor, refinanciamiento de deudas o a la construcción de viviendas para alquiler.

18. Que los contratos de préstamo y de garantía contengan las disposiciones que el Banco estime convenientes para que se asegure que el deudor y los beneficiarios contribuyan con sus propios recursos, y de acuerdo con un plan de inversiones que sea satisfactorio al Banco, con una suma no inferior al equivalente de US\$7.660.000 para la ejecución del 37,8 % del Programa.

19. Que el BVP debe quedar como único responsable de todos los aspectos financieros, administrativos y contables del Programa.

20. Que los estados financieros consolidados del sistema AMCV y CAPV se presenten dictaminados por contadores públicos independientes aceptables al BID.

21. Que como medida previa al primer desembolso el BVP presente documentación satisfactoria al BID que acredite haber obtenido el correspondiente seguro de cambio o medida de alcance similar, que asegure al BID que el Gobierno se hará cargo de dichas diferencias.

CUADRO-RESUMEN No. 1
POSIBLE SEGUNDO PRESTAMO PERU-BID (JNV-BVP-BID)
(En US\$)

Subprogramas	Ingreso Mensual	Numero de Viviendas	Areas Construidas Aproximadas	Costo Total Promedio	Costo Total Máximo	Crédito Promedio	Crédito Máximo	Monto Total Subprograma	A p o r t e s	
									Locales	BID
otes con Servicios	110 Promedio 190 máximo	1.000	-	1.500	1.600	1.485 99%	1.584 99%	1.500.000	450.000 30%	1.050.
onstrucción Directa	190 Promedio 220 máximo	1.830	2D - 54m2 3D - 70m2	4.000	4.300	3.400 85%	3.665 85%	7.320.000	2.196.000 30%	5.124.
iviendas Renovación Urbana	220 Promedio 240 máximo	1.020	2D - 54m2 3D - 70m2	4.500	4.900	3.600 80%	3.920 80%	4.590.000	2.295.000 50%	2.295.
iviendas Terminadas para Asociaciones de Ahorro y Prestamo	220 Promedio 240 máximo	800	2D - 54m2 3D - 70m2	4.600	5.200	3.680	4.000	3.680.000	1.840.000 50%	1.840.
Totales		4.650 ^{1/}		3.675 (Costo Total Promedio del Programa)				17.090.000 100%	6.781.000 39.67%	10.309. 60.
Servicios Comunales ó Equipamiento Comunitario			Aproximadamente 15% del costo total de los Subprogramas					2.600.000	879.000 33.80%	1.721. 66.
Asistencia Técnica								425.000	-	425.
Inspección y Vigilancia								125.000	-	125.
Costo Total Segundo Programa Perú-BID								20.240.000	7.660.000 37.80%	12.580. 62.

El total de 4.650 unidades, incluye las posibles 230 viviendas experimentales que, se ejecutarían dentro del Programa.

22. Que el BVP deberá aportar los fondos necesarios para hacer frente a los gastos adicionales por intereses y comisiones que el Programa ha de tener durante el período de desembolsos.

23. Que dado el volumen considerable de las reinversiones que el pronóstico de movimiento de fondos prevé, debe establecerse específicamente en el contrato las condiciones en que deberán realizarse éstas.

2.01 La Organización General del Informe Financiero

El préstamo en estudio al Banco de la Vivienda del Perú (BVP), en lo financiero debe analizarse conjuntamente con el Sistema de Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda (AMCV) y las Cajas de Ahorro y Préstamos para Vivienda (CAPV), organización de muy estrecha vinculación financiera con el BVP (dado que este es el banco de fomento y redescuento del sistema y es la entidad del Estado encargada de ejercer el control y supervisión de las asociaciones mutuales y de reglamentar sus actividades), y con la Junta Nacional de la Vivienda que como organismo que ha de ejecutar parcialmente el programa, ha de tener también por sus actividades repercusión en los aspectos financieros de éste.

Por tal razón este informe financiero estudia el conjunto financiero del préstamo analizando sucesivamente el BVP, el sistema de Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda y de Cajas de Ahorro y Préstamo para Vivienda, la situación de la Junta Nacional de la Vivienda y las relaciones financieras más aceptables que deberían regir a los tres organismos para que no se presenten problemas en el programa.

2.02 El Banco de la Vivienda del Perú (BVP)

1. Material Disponible

Se analizaron los estados del BVP dictaminados por firma de contadores públicos independientes aceptable al Banco al 31 de diciembre de 1963, 1964 y 1965. Se consideró también el estado de situación al 30 de noviembre de 1966, sin dictaminar.

La información recibida se consideró suficiente a efectos del análisis financiero.

2. Estados de Situación

a) Estados de Situación Comparativos - En el Cuadro Anexo No.1 hemos expresado comparativamente los estados de situación del BVP al cierre de los ejercicios 1963, 1964 y 1965 y al 30 de noviembre de 1966.

La situación al 31 de diciembre de 1965 y 31 de noviembre de 1966 condensada es la siguiente:

BVP - Estado Comparativo de Balances de Situación Condensados

	<u>31/XII/65</u>	<u>30/XI /66</u>	<u>Variación</u>	
	<u>Mill. S/.</u>	<u>Mill. S/.</u>	<u>Mill.S/.</u>	<u>%</u>
ACTIVO				
Caja y Bancos Estatales	19.5	89.9	70.4	361.0
Préstamos	406.4	428.7	22.3	5.4
Otros Activos	55.7	23.3	(32.4)	(58.2)
Total del Activo	<u>481.6</u>	<u>541.9</u>	<u>60.3</u>	<u>12.5</u>
PASIVO				
Exigible	6.1	18.0	11.9	195.0
Patrimonio	475.5	523.9	48.4	10.2
Total del Pasivo	<u>481.6</u>	<u>541.9</u>	<u>60.3</u>	<u>12.5</u>

De las cifras expuestas resulta lo siguiente:

i) En primer lugar se constata un continuo y significativo crecimiento del organismo en el período estudiado. Los activos totales en el lapso de casi tres años estudiados han crecido de S/.198.4 millones a S/.541.9 millones, 173.1%. Este aumento se ha volcado fundamentalmente en las colocaciones en préstamos que de S/.90.5 millones han pasado a S/.428.7 millones, es decir un crecimiento de S/.338.2 millones frente a los S/.343.5 millones del total de los activos.

ii) Llama la atención el alto porcentaje de inversiones líquidas (16.6% del total de los activos). Se explica este hecho por la necesidad del Banco de mantener un alto grado de liquidez para hacer frente a las eventuales necesidades del sistema de AMCV y CAPV.

iii) Dichos aumentos de activos se han financiado fundamentalmente a través de incrementos patrimoniales, dado que este grupo de cuentas aumentó de S/.192.9 millones a S/.523.9 millones es decir en S/.331.0 millones. Este incremento patrimonial se ha derivado de nuevas integraciones de capital, de capitalización de los aportes del préstamo AID, y de las utilidades no distribuidas. (De acuerdo con el Artículo 49 de los Estatutos del Banco y conforme con el Artículo 100. del Decreto Ley No.14241, el superavit íntegro del BVP se lleva a la Reserva General).

En lo que sigue analizaremos más en detalle los grupos fundamentales de cuentas del organismo.

b) Préstamos

La evolución de los préstamos concedidos ha aumentado de manera muy importante en los últimos años. El siguiente cuadro da una idea clara de dicha evolución.

BVP-Evolución de la Cartera

	Tasa	<u>Dic.31-1963</u>		<u>Dic.31-1964</u>		<u>Dic.31-1965</u>	
	Interés	Mill.S/	%	Mill.S/	%	Mill.S/	%
1) <u>Tipo de Préstamo</u>							
CAPV- Préstamos							
Reembolsables en							
4 años	6%	58.9	63.9	166.6	74.1	372.4	86.7
Depósitos a la Vista							
en 3 años	6%	8.0	8.7	14.0	6.2	15.0	3.5
Junta Nal. Vivienda	7%	25.0	27.1	43.8	19.5	40.2	9.4
Personas Individuales	10%	.2	.2	.4	.2	1.7	.4
		92.1	100.0	224.8	100.0	429.3	100.0
Menos Amortizaciones		1.6	1.7	18.5	8.2	22.8	5.3
Total Cartera		90.5	98.3	206.3	91.8	406.4	94.7

2) Garantías

Préstamos a las CAPV							
- Hipotecas		37.0	55.3	134.4	74.4	287.7	74.2
Préstamos a la JNV							
-Bonos (V/N)							
-Compromisos de pago de las CAPV				20.8	47.5	20.8	51.7

Puede verse a través de estas cifras:

- i) Un crecimiento de la cartera del 349% en dos años.
- ii) Una mayor proporción de la cartera destinada a financiar a las Cajas de Ahorro y Préstamo para Viviendas, que del 72.6% en 1963 ha pasado a significar el 90.2% en 1965. Dicho 90.2% de la cartera significa el 80.4% de los activos.
- iii) Disminución de los porcentajes de cartera aplicados a financiar operaciones de la Junta Nacional de la Vivienda (del 27.1% de la cartera en 1963 pasó a ser el 9.4% en 1965).
- iv) Aumento de las garantías específicas tomadas en respaldo de la cartera. Las hipotecas tomadas a las Cajas de Ahorro y Préstamo para Vivienda, han aumentado de 1963 a 1965 del 55.3% al 74.2%. A su vez los préstamos a la Junta Nacional de la Vivienda han aumentado en sus garantías en Bonos del 27.5% al 51.7%. Existe en este caso, como garantías adicionales, compromisos de pago de las Cajas de Ahorro y Préstamo para Vivienda.

Vencimientos - Para analizar la distribución de los vencimientos de esa cartera, hemos estructurado el cuadro que sigue:

BVP- Análisis por Vencimiento de los Saldos de los Préstamos Otorgados

	1963		1964		1965	
	Mil.S/	%	Mil. S/	%	Mil. S/	%
Total	90.353	100.0	206.293	100.0	406.420	100.0
1er. año	9.003	9.9	49.882	24.1	71.208	17.5
2do. año	29.967	33.2	29.830	14.5	62.624	15.4
3er. año	11.034	12.3	34.862	16.9	50.486	12.4
4to. año	8.914	9.9	30.634	14.8	46.292	11.4
5to. año	9.462	10.4	26.536	12.9	40.194	9.9
Más de 5 años	21.973	24.3	34.549	16.3	135.616	33.4

Resulta para 1965 una distribución más pareja de los vencimientos futuros, creándose una corriente que desciende lentamente en el quinquenio, y que comprende en éste las dos terceras partes de la cartera.

Atrasos - La cartera no registra atrasos y por este hecho, además de la política de garantías específicas que aplica el Banco, este no ha formado reservas para deudas malas.

c) Patrimonio

Por Resolución Suprema 36-H del 12 de enero de 1965 se aumentó el capital autorizado de S/. 500 millones a S/. 800 millones, representado por 800 mil acciones nominales de S/. 1.000 cada una, que han sido suscritas íntegramente por el Supremo Gobierno.

Durante el año 1965, el capital pagado se incrementó en la cantidad de S/. 172.3 millones aportados por el Supremo Gobierno, que comprende S/. 15.0 millones con cargo a sus propios recursos y S/. 157.3 millones con cargo a convenios de crédito celebrados con AID. En los 11 meses de 1966 considerados, el incremento patrimonial se elevó a S/. 48.5 millones.

La evolución del patrimonio del BNV en los tres últimos años ha sido la siguiente:

Año	Incremento del Patrimonio (Mill.S/.)			Situación al fin del Ejercicio (Mill. S/.)		
	Fondos			Reserva		
	Supremo Gobierno	Fondos AID Capitalizados	Ganancias no Distribuidas	Capital	General	Total
1963	137.1	46.8	9.0	183.9	9.0	192.9
1964	41.4	50.5	8.0	275.8	17.1	292.9
1965	15.0	157.3(1)	10.2	448.1	27.3	475.4

(1) Incluye 31.8 millones que ingresaron con posterioridad a la fecha del balance.

Es decir un incremento patrimonial basado fundamentalmente en fondos aportados por el Gobierno Supremo y por capitalización de los fondos de AID, éstos aumentando proporcionalmente más cada año.

3. Estados de Resultados

Hemos estructurado, a fines de su análisis comparativo, un estado con los balances de resultados del BVP para los años 1963, 1964 y 1965.

Sus cifras condensadas son las siguientes:

BVP - Estado Comparativo de Balances de Resultados

	Ejercicio 1963		Ejercicio 1964		Ejercicio 1965	
	S/.000	%	S/.000	%	S/.000	%
INGRESOS						
Intereses, Comisiones y Varios	6,011.8	100.0	17,640.8	100.0	24,382.1	100.0
GASTOS						
	(1)		(2)		(3)	
Gastos Financieros	104.3	1.7	634.3	3.6	113.6	.5
Gastos de Operación	2,704.3	44.9	7,010.6	39.7	10,141.4	41.6
Gastos de Promoción	877.8	14.6	1,944.3	11.0	3,853.9	15.8
Total de Gastos	3,686.4	61.2	9,589.2	54.3	14,108.8	57.9
Resultados	2,325.4	38.8	8,051.6	45.7	10,273.3	42.1

- (1) Intereses sobre ahorros pagados por ex-sucursales Cuzco e Ica.
- (2) Intereses sobre ahorros pagados por ex-sucursal Cuzco.
- (3) Intereses sobre Fondos Retenidos de D.C. del Perú S. A.

Hasta el 30 de noviembre de 1966 los resultados del ejercicio daban una utilidad de S/. 12.757 millones lo que permite estimar para 1966 un total de S/. 13.900 millones como ganancias probables.

De las cifras expuestas resulta lo siguiente:

a) Dado que la empresa prácticamente no utiliza fondos ajenos, sus gastos financieros son insignificantes.

b) Los gastos de operación han continuado creciendo en sus valores absolutos y lo que llama la atención en su valor relativo como porcentaje de los ingresos totales, ya que del 39.7% han pasado a ser el 41.6%.

Este es un punto que puede eventualmente constituirse en un problema si no se controla debidamente.

c) Lo mismo puede decirse de los gastos de promoción, que prácticamente se duplicaron pasando a significar del 11.0% de los ingresos en 1964 el 15.8% en 1965.

d) Los ingresos financieros netos significaron respectivamente de las colocaciones para 1964 y 1965 el 7.3 y el 6.8% respectivamente.

e) Los gastos de operaciones y de promoción significaron respectivamente de las colocaciones promediales para los mismos años el 3.8% y 3.9%.

f) Podemos resumir la opinión sobre los resultados del BVP diciendo que los ingresos financieros netos casi duplican los gastos de administración y de promoción, arrojando resultados netos algo bajos, aún considerando la índole del organismo, y teniendo en cuenta que la empresa no carga a resultados provisiones para cuentas de dudoso cobro por la política de garantías que rige sus operaciones.

4. Estado del Origen y la Aplicación de Fondos

A efectos de analizar la corriente de fondos en los dos últimos ejercicios, hemos estructurado el cuadro que sigue mostrando la totalidad de ingresos de fondos efectivos y su destino.

BVP - Estado de Origen y Aplicación de Fondos

	1964		1965	
	<u>Miles S/.</u>	<u>%</u>	<u>Miles S/.</u>	<u>%</u>
ORIGEN				
<u>Propios</u>				
Resultados	8,051.6	6.0	10,273.3	5.1
Depreciación	217.5	.2	322.2	.2
Provisión Despidos	326.5	.2	456.5	.2
Capitaliz. Fondos AID	50,500.0	37.8	125,500.0	62.2
Capitaliz. Fondos Gbno. Supremo	41,442.4	31.0	15,005.0	7.4
Disminución Disponible	33,015.2	24.8	45,547.1	22.6
Total Fondos Propios	133,553.2		197,104.1	97.8
<u>Ajenos</u>				
Endeudamiento	-		4,349.5	2.2
Total de Origen	133,553.2	100.0	201,453.6	100.0
APLICACION				
Intereses, Comisiones y Cuentas Cob.	523.8	.4	4,967.6	2.5
Colocaciones	128,245.0	96.0	195,887.5	97.2
Inversiones	21.4	-	33.8	-
Fijo	225.4	.2	564.7	.3
Disminución Ahorros, Ctas.	4,537.6	3.4	-	
Total de Aplicación	133,553.2	100.0	201,453.9	100.0

De estas cifras se desprenden las siguientes consideraciones:

a) A medida que la organización ha comenzado a actuar con mayor intensidad ha hecho utilización de sus fondos líquidos en préstamos, por lo que se ha producido una disminución de sus disponibilidades para aplicarlas a préstamos.

b) La aplicación de los fondos muestra que el 96.0% de los mismos en 1964 y el 97.2% en 1965 se destinaron a aumentar la cartera de préstamos.

c) En ambos ejercicios el aumento de patrimonio, se derivó en su fuente principal de capitalización de aportes de la AID, 37.8% en 1964 y 62.2% en 1965.

d) Los fondos derivados de endeudamiento son mínimos, dado que la empresa capitaliza los fondos recibidos de AID, los que han de ser repagados por el Gobierno Supremo.

e) Los fondos generados interiormente son mínimos, 6.4% en 1964 y 5.5% en 1965.

f) Para el futuro esta escasa generación de fondos internos ha de ser un elemento que puede detener el desarrollo del organismo.

5. Indices Financieros

Hemos calculado algunos índices financieros básicos a efectos de precisar el nivel y la tendencia de la situación financiera del BVP.

Las cifras básicas consideradas son las siguientes:

<u>BVP - Análisis de la Relación Corriente</u>				
(Miles de Soles)				
	<u>1963</u>	<u>1964</u>	<u>1965</u>	<u>1966</u>
ACTIVO CORRIENTE				
Caja y Bancos Estatales	98,094.9	46,079.7	19,532.6	89,935.8
Aporte de Capital Pendiente de Entrega	-	-	31,800.0	-
Intereses y Comisiones a Cobrar	3,144.3	3,668.1	8,635.7	12,431.4
Colocaciones	9,002.6	49,881.7	71,208.3	75,037.5*
Fondo de Liquidez	-	19,000.0	-	-
Total de Activo Corriente	<u>110,241.8</u>	<u>118,629.5</u>	<u>131,176.6</u>	<u>177,404.7</u>
PASIVO CORRIENTE				
Retenciones por Liquidar	-	-	2,965.6	5,260.9
Ahorros recibidos por Sucursales	4,636.9	-	-	-
Cuentas por Pagar	601.9	701.4	2,308.1	1,425.3
Certificados de Ahorro Postal	-	-	82.0	147.7
Total del Pasivo Corriente	<u>5,238.8</u>	<u>701.4</u>	<u>5,355.7</u>	<u>6,833.9</u>
RELACION	<u>21.0:1</u>	<u>169.2:1</u>	<u>24.5:1</u>	<u>25.9:1</u>

* Cifra estimada calculando como corriente el 17.5% de la cartera, porcentaje existente al 31 de diciembre de 1965.

I n d i c e s F i n a n c i e r o s

	<u>1963</u>	<u>Indice</u>	<u>1964</u>	<u>Indice</u>	<u>1965</u>	<u>Indice</u>	<u>1966</u>
ión Corriente		21.0:1		169.2:1	24.5	24.5:1	2
damiento		2.8:1		.4:1	1.3	1.3:1	1
y Bancos	<u>98.094.9</u>	17.8:1	<u>46.079.7</u>	35.8:1	<u>19.532.6</u>	3.2:1	
o	<u>5.497.3</u>		<u>1.286.4</u>		<u>6.092.4</u>		
aciones	<u>90.527</u>	.47:1	<u>218.771</u>	.75:1	<u>414.659</u>	.87:1	
monio	<u>192.907.5</u>		<u>292.901.5</u>		<u>475.479.8</u>		
s Financieros	<u>104.3</u>	.0005:1	<u>634.3</u>	.003:1	<u>113.6</u>	.0003:1	
edio Colocaciones	<u>194.174</u>		<u>232.299</u>		<u>355.112</u>		
dades Financieras Brutas	<u>6.011.8</u>	.031:1	<u>17.640.8</u>	.076:1	<u>24.382.1</u>	.069:1	
aciones	<u>194.174</u>		<u>232.299</u>		<u>355.112</u>		
dades Financieras Netas	<u>4.968.8</u>	.025:1	<u>17.006.5</u>	.073:1	<u>24.268.5</u>	.068:1	
edio Colocaciones	<u>194.174</u>		<u>232.299</u>		<u>355.112</u>		
s Administrativos	<u>3.582.1</u>	.018:1	<u>8.954.9</u>	.038:1	<u>13.995.3</u>	.039:1	
edio Colocaciones	<u>194.174</u>		<u>232.299</u>		<u>355.112</u>		
dades	<u>2.325.4</u>	.011:1	<u>8.051.6</u>	.034:1	<u>10.273.3</u>	.029:1	
edio Colocaciones	<u>194.174</u>		<u>232.299</u>		<u>355.112</u>		
dades	<u>2.325.4</u>	.012:1	<u>8.051.6</u>	.027:1	<u>10.273.3</u>	.021:1	
monio	<u>192.907.5</u>		<u>292.901.5</u>		<u>475.479.8</u>		
dades	<u>2.325.4</u>	.012:1	<u>8.051.6</u>	.027:1	<u>10.273.3</u>	.021:1	
s de Activo	<u>198.404.8</u>		<u>294.187.9</u>		<u>481.572.2</u>		

Podemos leer a través de estos índices:

- a) Una relación corriente extremadamente cómoda y un grado de endeudamiento mínimo.
- b) El encaje frente al pasivo es también muy satisfactorio.
- c) De cada dólar de patrimonio, la empresa tiene en colocaciones US\$.87, relación que ha ido creciendo año a año.
- d) Las utilidades financieras netas en relación a las colocaciones promediales son del 6.8%.
- e) Los gastos de administración y promoción también en relación a las colocaciones promediales son del 3.9%, por lo que las utilidades netas son del 2.9%.
- f) Las utilidades sobre el patrimonio son del 2.1% como consecuencia fundamental del poco "leverage" de la empresa.

6. Conclusiones

- a) La situación financiera es holgada.
- b) El endeudamiento es mínimo.
- c) La cartera no presenta atrasos. No está cubierta totalmente por garantías reales. El 90.2% de las colocaciones están representadas por préstamos a las CAPV, que significan a su vez el 80% del total del activo. Este hecho ata lógicamente el destino financiero del BVP al sistema de Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda.
- d) La corriente de fondos externos a la empresa de AID y del Gobierno Supremo ha sido abundante en los últimos ejercicios.
- e) La generación interna de fondos aparece como bastante limitada.
- f) Los rendimientos sobre activos son aceptables pero resultan muy bajos con relación al patrimonio.

2.03 Las Asociaciones Mutuales de Crédito para Viviendas y Cajas de Ahorro y Préstamo para Viviendas

1. El Financiamiento del Sistema

Las AMCV y CAPV basan la obtención de fondos para financiar sus operaciones fundamentalmente en los depósitos de sus asociados y

como complemento de la ayuda financiera que les brinda el BVP. El BVP mantiene estrechos vínculos con todo el sistema mutual, permitiendo a las CAPV retirar fondos a cuenta de créditos aprobados, especialmente mediante el recurso de cesión de garantías hipotecarias sobre inmuebles en proceso de construcción. Estas facilidades crediticias del BVP sirven como "Capital semilla" en la obtención de ahorros y otros recursos a las CAPV.

Además de los créditos hipotecarios a largo plazo a los solicitantes individuales de las viviendas las CAPV otorgan préstamos a corto plazo a los constructores con el fin de fomentar urbanizaciones y proyectos integrales de vivienda auspiciados por el BVP.

2. Estados de Situación

a) Estados de Situación Comparativos - Expresamos de manera condensada los estados de situación consolidados para los tres últimos años, de las 19 asociaciones componentes del sistema, basados en los balances recibidos, no dictaminados.

Balances de Situación Consolidados del Sistema de AMCV

	<u>31 Dic. 1963</u>		<u>31 Dic. 1964</u>		<u>31 Dic. 1965</u>	
	<u>Miles \$.</u>	<u>%</u>	<u>Miles \$.</u>	<u>%</u>	<u>Miles \$.</u>	<u>%</u>
ACTIVO						
Caja-Bancos y Valores	84.923	30.0	212.701	34.2	377.508	32.0
Préstamos:	189.148	67.0	386.429	62.2	774.755	65.7
Hipotecarios	194.950	69.0	356.458	57.3	677.110	57.4
Sin Hipoteca	8.058	2.9	14.014	2.2	18.393	1.6
Otros	18.996	6.7	72.185	11.6	261.967	22.2
Menos Préstamos en Proceso	(32.856)	(11.6)	(56.228)	(8.9)	(182.715)	(15.5)
Cuentas por Cobrar	1.680	.6	3.993	.6	10.587	.9
Muebles-Enseres y Gastos de Constitución	1.909	.7	4.807	.8	7.570	.6
Otros Activos	4.691	1.7	13.655	2.2	8.897	.3
Total Activo	282.351	100.0	621.585	100.0	1,179.317	100.0
PASIVO						
Préstamo BVP	64.788	22.9	144.728	23.3	346.088	29.3
Otros Préstamos	40.129	14.2	52.051	8.4	54.190	4.6
Provisión Indemnizaciones	589	.2	1.096	.2	1.921	.2
Otros Pasivos	3.677	1.3	8.699	1.4	17.057	1.4
Depósitos a Plazo	210	-	55.279	8.9	103.531	8.8
Depósitos de Asociados	166.881	59.1	354.243	57.0	627.380	53.2
Reserva Legal	1.795	.7	4.049	.6	5.702	.5
Reserva para Contingencias	1.738	.7	2.879	.5	5.616	.5
Superávit (déficit)	2.544	.9	(1.439)	(.3)	17.832	1.5
	282.351	100.0	621.585	100.0	1,179.317	100.0

De estas cifras surge que en los dos años transcurridos:

i) Los activos crecieron de S/.282 millones a S/. 1.179 millones habiendo subido el saldo de los préstamos de S/. 189 millones a S/. 775 millones. Es decir un crecimiento extremadamente fuerte.

ii) La financiación de este crecimiento vertiginoso puede verse se centró en el incremento de los depósitos de los asociados, que de S/. 167 pasó a S/. 627 y en los préstamos del BVP que de S/. 65 millones pasaron a S/. 346 millones.

b) Préstamos

i) Evolución y Composición - Según la ley de Asociaciones Mutuales de Crédito de la Vivienda (Ley 12813), los préstamos hipotecarios que las Asociaciones hagan a sus mismos asociados o a terceras personas, tienen como límites S/. 100.000 por persona y el 80% del valor de tasación del inmueble. Dichos préstamos han de ser amortizados en un plazo de 5 a 20 años, mediante el pago de cuotas mensuales fijas e iguales.

Pero además de los préstamos hipotecarios, las AMCV pueden hacer préstamos a sus propios asociados o a terceras personas sin garantía inmobiliaria en el caso de que estos préstamos tengan por finalidad la mejora de un inmueble destinado a vivienda. El límite para estos créditos es de S/. 25.000, y están garantizados por la cuenta de depósitos de un asociado que a juicio de la Asociación tenga la calidad personal necesaria, y cuyo nivel, para el cálculo de sus participaciones en el semestre anterior no haya sido menor de la tercera parte del préstamo, o alternatively, por la renta del inmueble cuyo monto bruto anual no sea menor del 35% del préstamo. Estos préstamos sin garantía inmobiliaria serán amortizados en el plazo de uno a tres años, susceptibles de una prórroga extraordinaria a cinco años.

Las AMCV sólo pueden dedicar hasta el límite del 85% de los depósitos de asociados y de sus reservas a préstamos, cuidando a su vez que no más del 85% de dicho préstamo sea aplicado a los hipotecarios y no más del 15% a los otros préstamos.

Las cifras de los préstamos concedidos por el sistema han sido las siguientes:

Préstamos Concedidos

A ñ o	Hipotecarios		Sin Hipoteca		T o t a l		Acumulado	
	No.	S/. 000	No.	S/.000	No.	S/. 000	No.	S/. 000
1961	355	28.732	47	959	402	29.691	423	31.343
1962	889	71.535	95	2.341	984	73.876	1.407	105.219
1963	1.364	123.674	278	6.157	1.642	129.831	3.049	235.050
1964	2.370	239.824	406	9.748	2.776	249.572	5.825	484.622
1965	3.785	519.922	540	14.072	4.325	533.994	10.150	1.018.616

A través de estas cifras puede verse, aparte del importantísimo crecimiento de los créditos concedidos, que la formación de la cartera se ha mantenido estabilizada en cuanto a la relación entre los créditos hipotecarios y los no hipotecarios.

En efecto los créditos hipotecarios concedidos cada año han constituido los siguientes porcentajes del total de los créditos: 96.7% para 1961, 96.8% para 1962, 95.3% para 1963, 96.1% para 1964 y 97.3% para 1965.

Es decir que las AMCV han cumplido con gran celo su obligación de garantizar hipotecariamente un alto porcentaje de los créditos concedidos.

Los préstamos por persona han venido creciendo en el quinquenio en la siguiente proporción:

1961 S/. 7.410, 1962 S/. 7.620, 1963 S/. 7.709, 1964 S/. 8.320, 1965 S/. 10.035.

ii) Morosidad

Se ha analizado la estadística de atraso de la cartera del sistema. Al respecto sólo hay información de los últimos meses. Los préstamos con más de tres meses de atraso a partir de junio de 1965 a abril 1966 se han mantenido con un atraso moderado.

Sistema de AMCV y CAPVAtrasos de Cartera Mayores de Tres Meses

	Junio 1965			Diciembre 1965			Abril 1966		
	Préstamos			Préstamos			Préstamos		
	Amort.	En Mora		Amort.	En Mora		Amort.	En Mora	
	No.	No.de	%	No.	No.de	%	No.	No.de	%
	Prést.	Prést.		Prést.	Prést.		Prést.	Prést.	
Perú	1.379	148	10.7	1.524	45	3.0	1.866	39	2.1
Pueblo	2.243	22	1.0	2.388	30	1.3	2.640	42	1.6
Puerto	490	10	2.0	306	19	6.2	468	22	4.7
Santa Rosa	37	-	-	22	-	-	50	-	-
Asincoop	102	-	-	54	-	-	76	-	-
Naval	84	2	2.3	31	6	19.3	36	5	13.9
Metropolit.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Backus	58	-	-	52	1	1.9	55	2	3.6
Materiales	142	33	23.2	94	32	34.0	-	-	-
Total	4.535	215	4.7	4.471	133	3.0	5.191	110	2.1
Piura	268	-	-	303	13	4.3	329	26	7.9
Arequipa	603	7	1.2	413	14	3.4	304	14	4.6
Panamericana	163	-	-	171	-	-	193	-	-
El Santa	236	27	11.4	213	47	22.1	220	66	30.0
Tacna	102	-	-	80	-	-	95	-	1.0
Cuzco	25	-	-	27	-	-	31	-	-
Ica	32	-	-	16	-	-	37	-	-
Loreto	176	2	1.1	190	9	4.7	198	28	14.1
Chiclayo	92	-	-	57	1	-	68	1	1.5
Junín	4	-	-	4	-	-	10	-	-
Total	1.701	36	2.1	1.474	84	5.7	1.494	136	9.1
Total General	6.236	251	4.0	5.945	217	3.6	6.685	246	3.7

Es decir que de 4% de atraso en los créditos concedidos al 30 de junio de 1965, el atraso se redujo al 3.7% al 30 de abril de 1966. Los préstamos de El Santa, Naval y Loreto son los que han pesado fuertemente en el nivel actual de los porcentajes de atrasos.

c) Depósitos

Las AMCV y CAPV tienen su base financiera en los depósitos que reciben de sus asociados.

Según la ley pueden recibir en inversión dinero de sus asociados, el que acreditan en cuentas individuales nominativas sin limitación de cuantía. Las inversiones o depósitos pueden ser retirados parcial o totalmente, mediante previo aviso escrito con sesenta días de anticipación, pero si la Asociación no tuviere liquidez necesaria para atender todos los pedidos de retiro que reciba, procederá a atenderlos por entregas parciales iguales de acuerdo con un plan que ha de someterse al conocimiento de la Superintendencia de Bancos.

La relación que dichos depósitos deben guardar con los préstamos efectuados con los mismos ya la hemos descrito.

Por otra parte según la ley las AMCV deberán mantener obligatoriamente en efectivo o en depósitos a la vista no menos del 5% de los depósitos de sus asociados y, además, no menos de un 10% adicional en créditos e imposiciones a plazo no mayor de un año y en valores de primera clase.

Los depósitos que han recibido las AMCV en el quinquenio han sido los siguientes:

SISTEMA DE AMCV y CAPV - DEPOSITOS DE AHORRO

	<u>Depósitos</u>		<u>R e t i r o s</u>		<u>N e t o</u>		<u>Acumulad</u>	
	<u>Número</u>	<u>S/. 000</u>	<u>No.</u>	<u>S/. 000</u>	<u>Número</u>	<u>S/. 000</u>	<u>Número</u>	<u>S/. 000</u>
1961 Total	5.339	22.280	1.728	10.622	3.611	11.658	7.711	42.736
1962 Total	5.506	62.500	1.873	30.437	3.633	32.063	11.344	74.799
1963 Total	14.207	170.207	1.868	81.082	12.339	89.864	23.683	164.663
1964 Total	34.124	487.332	5.538	284.122	28.586	203.210	52.269	367.873
1965 Total	37.847	793.981	8.730	524.736	29.117	269.245	81.386	637.118

DEPOSITOS A PLAZO

1964 Total	392	38.772	3	221	389	38.551	389	38.551
1965 Total	441	70.321	84	5.321	357	65.000	746	103.551

Estos depósitos a plazo, a un plazo mínimo de un año, pagan el interés del 9% a partir de la circular No.25, del BVP del 30 de diciembre de 1965.

TOTAL DE DEPOSITOS

1961 Total	5.339	22.280	1.728	10.622	3.611	11.611	7.711	42.736
1962 Total	5.506	62.500	1.873	30.437	3.633	32.063	11.344	74.799
1963 Total	14.207	170.946	1.868	81.082	12.339	89.864	23.863	164.663
1964 Total	34.516	526.104	5.541	284.343	28.975	241.761	52.658	406.424
1965 Total	38.288	864.302	8.814	530.057	29.474	334.245	82.132	740.569

Las cifras del crecimiento de los depósitos de ahorros de los asociados nos está diciendo del vertiginoso desarrollo del sistema. Por otra parte el depósito promedio de asociado creció según las cifras siguientes: 1961: S/. 5.542, 1962: S/. 6.594, 1963: S/. 6.900, 1964: S/. 7.718, 1965: S/. 9.018.

3. Estados de Resultados

La cuenta de resultados del sistema para el año 1965 es la que sigue:

Sistema de AMCV y CAPV

Cuenta de Ingresos y Egresos Consolidada de las AMCV y CAPV en el Ejercicio 1965

	<u>Miles de Soles</u>	<u>%</u>
<u>Ingresos</u>		
Intereses de Préstamos	32.642	
Comisiones de Préstamos	6.785	
Intereses Bancarios	9.925	49.352
Renta de Valores	925	
Ingresos Varios	2.304	3.229
		6.2
Total de Ingresos	52.581	100.0
<u>Gastos</u>		
Remuneraciones	7.296	
Gastos Oficina	6.333	
Honorarios Profesionales	492	14.121
Castigos y Prov.	1.005	
Gastos de Préstamos	735	1.740
Intereses y Comisiones BVP	8.602	
Intereses y Comisiones otros	1.552	
Intereses Dep. a Plazo	3.557	13.711
Total de Gastos	29.572	56.3
Resultados Netos	23.009	43.7

Es decir que se está ante resultados netos aceptables, dado que los cargos financieros y provisiones sólo alcanzan al 29.4% del total de los ingresos brutos.

Los gastos de administración tal como puede verse se sitúan en el 26.9% del total de los ingresos brutos.

La significación de estos ingresos netos, cuyo destino legal es la formación de reservas, es el 2.7% de las colocaciones.

4. Estado de Origen y Aplicación de Fondos

Hemos confeccionado el Estado de Origen y Aplicación de Fondos que sigue, para localizar fundamentalmente la fuente de los fondos del sistema.

Sistema de AMCV y CAPV Estado de Origen y Uso de Fondos

	1964		1965	
	Miles S/	%	Miles S/	%
<u>Origen de Fondos Propios</u>				
<u>Propios</u>				
Resultados			23.009	4.1
Ajustes cuentas patrimoniales			652	.1
Provisiones para Indemnizaciones			825	.1
Castigos y Provisiones			1.005	.2
Disminución de Otros Activos			4.758	.7
Total de Propios			30.249	5.3
<u>Ajenos</u>				
Aumento Depósitos Plazo	55.069	16.4	48.252	8.6
Aumento Depósitos Asociados	187.362	56.0	273.137	48.5
Aumento Préstamos BVP	79.940	23.9	201.360	35.7
Aumento otros Pasivos	11.922	3.7	10.497	1.9
Total de Ajenos	334.293	100.0	533.246	94.7
Total de Origen de Fondos	334.293	100.0	563.495	100.0
<u>Uso de Fondos</u>				
Aumento de Disponibilidades	127.778	38.2	164.807	29.2
Aumento en los Préstamos y Ctas.	199.594	59.7	395.925	70.3
Aumento en el Fijo	2.898	.9	2.763	.5
Otros Activos y Pasivos	3.942	1.2	-	-
Disminución Patrimonial	81	-	-	-
Total de Uso de Fondos	334.293	100.0	563.495	100.0

Resulta de estas cifras que:

a) Que los fondos que utiliza el sistema se derivaron de los dos últimos ejercicios fundamentalmente de depósitos, 72.4% en 1964 y 57.1% en 1965.

b) Que los préstamos del BVP han representado el 23.9% y el 35.7% de los fondos utilizados para 1964 y 1965.

c) Que de los fondos internos totales en el ejercicio, 5.3%, sólo el 14.6% son fondos generados.

d) Que los fondos se han destinado fundamentalmente a incrementar la cartera, 59.7% en 1964 y 70.3% en 1965, y a incrementar las disponibilidades, 38.2% en 1964 y 29.2% en 1965, cifras que llaman la atención por lo elevadas.

5. Indices Financieros

A efectos de apreciar en su conjunto la estructura financiera del sistema hemos elaborado los índices que siguen (hemos tomado en todos los casos los depósitos de los asociados, como pasivo no exigible):

Resumen de Indices Financieros

<u>Estructura Financiera</u>	<u>1964</u>		<u>1965</u>	
	<u>S./Mill.</u>	<u>Indice</u>	<u>S./Mill.</u>	<u>Indice</u>
Fondos ajenos: Patrimonio incluyendo depósitos asociados	$\frac{316}{396}$	.80:1	$\frac{627}{656}$	.95:1
Préstamos: Patrimonio incluyendo depósitos asociados	$\frac{386}{396}$	.97:1	$\frac{775}{656}$	1.18:1
Caja y Bancos: Depósitos de los asociados			$\frac{357}{627}$	.57:1
Caja y Bancos: Patrimonio incluyendo depósitos asociados			$\frac{357}{656}$	.54:1
Caja, Bancos y Valores: Depósitos de los asociados			$\frac{377}{627}$	.60:1
Caja y Bancos y Valores: Fondos Ajenos	$\frac{212}{316}$	.67:1	$\frac{377}{627}$	.60:1
Préstamos BVP: Depósitos asociados	$\frac{145}{355}$	1.41:1	$\frac{346}{627}$	.55:1
Préstamos BVP: Patrimonio incluyendo depósitos asociados	$\frac{145}{396}$	.37:1	$\frac{346}{656}$	.53:1
Préstamos BVP: Préstamos hipotecarios y sin hipoteca	$\frac{145}{386}$	.37:1	$\frac{346}{775}$	.45:1

Resumen de Indices Financieros

	1964		1965	
	<u>S./Mill.</u>	<u>Indice</u>	<u>S./Mill.</u>	<u>Indice</u>
<u>Rendimientos</u>				
Número Préstamos atrasados: Total de operaciones			<u>217</u> 5.945	.3
Intereses Cobrados: Cartera promedio			<u>39</u> 574	6.7
			<u>S./Mill.</u>	<u>%</u>
Utilidades Fin. Netas: Colocaciones promedio			<u>53</u> 850	6.2
Utilidades Fin. Netas: Colocaciones promedio			<u>37</u> 850	4.4
Gastos Administ.: Colocaciones promedio			<u>14</u> 850	1.7
Utilidades: Colocaciones promedio			<u>23</u> 850	2.7
Utilidades: Patrimonio incluyendo depósitos asociados			<u>23</u> 656	3.5
Utilidades: Patrimonio sin incluir depósitos asociados			<u>23</u> 29	79.3

Estos índices nos dicen de un endeudamiento moderado, alcanzando la relación de fondos ajenos a patrimonio incluyendo en este los depósitos de los asociados, a .95:1.

El sistema prácticamente ha prestado el 100% de los fondos propios -1.18% al 31 de diciembre de 1965.

El porcentaje de caja es alto, el 57% de los depósitos de los asociados y el 54% del patrimonio incluyendo el depósito de los asociados. El incluir los valores como encaje eleva dicho 57% al 60%, que a su vez representa el 60% de los fondos ajenos utilizados, sin contar como ajenos los depósitos de los asociados.

Los préstamos recibidos del BVP alcanzan al 55% del depósito de los asociados, 53% de estos más patrimonio. Dichos fondos del BVP, representan el 53% de los fondos que constituyen la cartera del sistema.

Las utilidades del mismo, por concepto de intereses alcanzan al 6.7% de la cartera. Las utilidades financieras brutas son el 6.2% del promedio de colocaciones y las netas el 4.4%.

Dado que los gastos administrativos son el 1.7% de las colocaciones, las utilidades netas sobre las colocaciones alcanzan al 2.7%. Estas utilidades representan el 3.5% sobre el patrimonio neto del sistema incluyendo en éste los depósitos de los asociados.

Una situación favorable, aunque sus futuros desarrollos han de derivarse fundamentalmente de la limitación de los gastos administrativos que logre obtener el sistema.

6. Conclusiones

- a) La situación financiera es holgada.
- b) El endeudamiento es moderado.
- c) Los atrasos de la cartera en más de tres meses alcanzan al 3% de los créditos concedidos. El 97.3% de los préstamos corresponden a créditos respaldados por hipotecas.
- d) La corriente de fondos ingresados al sistema en los últimos años se basan principalmente en los depósitos de los asociados y en menor medida los préstamos del BVP.

De los fondos internos totales, 5.3% del total de los fondos, sólo el 14.6% son fondos generados en operaciones.

- e) Las utilidades sobre el patrimonio 3.5%, que aparecen como bajas se derivan fundamentalmente de que no existen fondos ajenos limitados, endeudamiento moderado.

2.04 La Junta Nacional de la Vivienda (JNV)

Esta Sección ha informado por separado sobre la Junta Nacional de la Vivienda.

En dicho informe se indica la urgente necesidad de la reorganización administrativa del organismo, se señala que éste presenta una situación financiera desfavorable, que existen dificultades en determinar los aportes locales al programa BID, que se presentan deficiencias administrativas, etc.

2.05 Relaciones entre el Banco de la Vivienda del Perú y Junta Nacional de la Vivienda en el Programa

En opinión de esta Sección, y en atención a lo expuesto anteriormente, existe la necesidad de limitar la intervención de la JNV en el programa en estudio, eliminando su actuación en lo que se relaciona con los aspectos financieros del mismo.

A este respecto esta Sección ha considerado imprescindible que el papel de la Junta quede limitado en el programa a la de organismo constructor de las viviendas, debiendo el Banco Nacional de la Vivienda, organismo prestatario, ejercer los controles que le corresponden como tal y como organismo ejecutor.

Debe quedar en la esfera de responsabilidad del Banco de la Vivienda del Perú el adoptar todas las medidas necesarias para que los fondos que vaya adelantando a la JNV para la construcción de viviendas se vayan invirtiendo adecuadamente, corriendo todos los aspectos financieros del programa a cargo del Banco de la Vivienda del Perú.

2.06 Pronóstico Financiero

1. Supuestos

Para hacer el pronóstico financiero del programa se adoptaron los siguientes supuestos:

a) El programa que sirvió de base para hacer el pronóstico, o sea el existente al momento de redactarse este informe, está contenido en sus grandes rubros en el Cuadro-Resumen No.1, página DAP-07.

b) La distribución de las inversiones en el período de construcción se resumen en el Cuadro No.3, Calendario de Inversiones -Segundo Programa Perú-BID, 1967-1970, DAP-54.

c) Condiciones Préstamo BID

Monto: US\$ 12.580.000

Plazo: 30 años.

Desembolso: 3 años.

Período de Gracia: 3-1/2 años.

Interés: 2-1/4%.

Comisión de Servicio: 3/4%.

Comisión de Garantía: .5%.

Es posible que eventualmente el monto del préstamo tenga algunas variaciones, cuyo monto no puede aun precisarse; en ningún caso tendrá relevancia suficiente para hacer variar las conclusiones del pronóstico financiero.

d) Se ha considerado la reinversión de las recuperaciones netas de las sumas necesarias para pagar la amortización al BID. Se planteó el esquema sobre la base de que los intereses ganados han de ser suficientes para hacer frente a los intereses del servicio de la deuda BID y los gastos de administración del programa.

2. Desarrollo del Pronóstico

En el Anexo No.2 hemos desarrollado el pronóstico financiero del programa sobre la base de un pronóstico de resultados del programa para un lapso de 10 años, y un pronóstico de movimiento de fondos para el mismo lapso.

3. Resultados del Pronóstico

Los estados de resultados pronosticados arrojan resultados favorables para todo el período estudiado.

El pronóstico de movimiento de fondos indica saldos favorables a partir del tercer año no así para el primero y segundo año, hecho que se debe a que no se han computado al proyecto los intereses y comisiones durante el período de construcción, a los cuales en nuestro estado de movimiento de fondos damos salida sin la correspondiente contra-partida de entrada. Estos intereses y comisiones en la práctica se supone han de ser aportados al programa por el BVP.

En nuestros cálculos para el Pronóstico de Movimiento de Fondos hemos considerado como reinversiones las recuperaciones en exceso de las necesidades para fondos para repagos al BID. El volumen de dichas reinversiones y las viviendas que eventualmente podrían efectuarse con las mismas de mantenerse un sistema de financiación, costos, etc., como los que rigen en el préstamo en estudio, serían las siguientes:

Volumen de Reinversiones:		V i v i e n d a s	
<u>Año</u>	<u>Miles US\$</u>	<u>Anuales</u>	<u>Acumuladas</u>
4o.	291	139	139
5o.	305	145	284
6o.	320	152	436
7o.	336	160	596
8o.	353	168	764
9o.	371	177	941
10o.	390	185	1.126

Es decir,,que en el lapso de 7 años se lograría con dichas reinversiones la construcción de 1.126 viviendas adicionales a las programadas inicialmente.

2.07 Conclusiones Financiero-Administrativas

1. La situación del BVP es financieramente holgada. Su endeudamiento es mínimo. La cartera no presenta atrasos y está estrechamente ligada a los destinos de las AMCV y CAPV. La corriente de fondos para

capital ha sido fuerte en los últimos años, aunque la generación interna de fondos aparece como escasa. Los rendimientos sobre activos son aceptables, sobre patrimonio bajos.

2. La situación financiera del sistema de AMCV y CAPV aparece en general como satisfactoria, con endeudamiento moderado, con una cartera con recuperaciones aceptables y una corriente de ingresos de fondos basada fundamentalmente en los depósitos de los asociados. La generación interna de fondos es muy limitada. Eventualmente ha de reconsiderar las tasas de sus colocaciones, dado el costo del dinero marginal que está obteniendo en las operaciones de depósitos a plazo.

3. La situación financiera de la Junta Nacional de la Vivienda, según se desprende de informe separado, es muy pobre.

4. El Pronóstico de Movimiento de Fondos arroja saldos favorables con excepción de los dos primeros años en los que los intereses y comisiones del proyecto no tienen contrapartida de ingresos.

III - CARACTERISTICAS DEL PROGRAMA

3.01 Objetivos generales del Programa

Las características preliminares y los objetivos del Programa relacionados con este préstamo, quedaron establecidos en el documento "Bases Tentativas para un Préstamo de Vivienda BID/Perú/1966", que fuera preparado en abril-mayo del año pasado durante el viaje de la misión evaluadora del préstamo 7-TF-PE que visitó el Perú. Entre las conclusiones básicas a que se ha llegado con motivo de esta evaluación, podemos señalar aquéllas de que, de autorizarse un nuevo préstamo de vivienda para el Perú, éste tendría que hacerse a través del Banco de la Vivienda del Perú (BVP) y no a través de la Junta Nacional de la Vivienda (JNV) que únicamente se limitaría a ser una de las varias organizaciones o entidades encargadas de ejecutar los varios proyectos.

En la descripción del prestatario, preparada por la Sección de Análisis Financieros y Auditoría, se pueden apreciar los varios aspectos administrativos y financieros tanto de la posible institución prestataria como de la JNV ejecutora de parte del Programa.

Vale destacar dentro de estos documentos, las conclusiones y recomendaciones respecto a la capacidad administrativa y a la organización de la JNV y del BVP y las posibilidades de estas instituciones para operar, dirigir y administrar este Programa, tanto durante la ejecución de las obras como después que han sido adjudicadas las viviendas.

Los alcances del Programa se encuentran explicados en gran detalle en los siguientes documentos que se ofrecen como obras de consulta para una mejor comprensión de este posible préstamo y que se encuentran en el archivo central del Banco:

1. La vivienda de interés social y el desarrollo urbano en Perú

Análisis Censal para una evaluación de vivienda, publicado por la oficina de Planificación Sectorial de Vivienda y Equipamiento Urbano - 1966 - Tres Tomos;

2. Marco Institucional de la JNV

Resúmenes de presupuesto, balances y memorias 1965; Legislación y estatutos del Banco de la Vivienda; otros instrumentos legales y publicaciones;

3. Ingeniería del proyecto

Varios materiales, índice costos construcción, normas preparación programas, encuestas socio-económicas, etc.;

4. Inversión y financiamiento

Incremento de ahorros, balances de mutuales, balances del Banco de la Vivienda - Créditos otorgados;

5. Organización y administración

Curriculum-vitae de los Directores de la JNV;

6. Aspectos legales

Instrumentos legales relacionados con la vivienda de interés social;

7. Memoria descriptiva, programa JNV-BID - Préstamo 7-TF;

8. Planos de 20 proyectos; y,

9. Resumen del programa BID-BVP-JNV, lo. de julio de 1966.

Este informe técnico se basa en los acuerdos a que se llegó por medio de este documento, con las autoridades peruanas y que establece la construcción de aproximadamente 4.650 viviendas económicas para familias de bajos ingresos a un costo total equivalente a US\$17.090.000; servicios comunales con un costo total equivalente a US\$2.600.000; y, el uso de hasta US\$550.000 para asistencia técnica y gastos de inspección y vigilancia de las obras.

3.02 Necesidades de vivienda; terrenos disponibles; límites en los costos de las unidades; movilización de recursos locales. La participación del Banco

La necesidad de viviendas económicas para las familias de ingresos mínimos y bajos en el Perú, es ya conocida por el Banco a través de los estudios que se hicieron y las experiencias que se han tenido en el desarrollo del préstamo 7-TF-PE. Basta recordar que más de las tres cuartas partes del total de las viviendas del Perú -1.972.000 según el censo de 1961- carecen de servicios públicos de agua potable, alcantarillado y servicios de alumbrado. Si a esto agregamos que cada año aparecen más de 65.000 nuevas "viviendas" que no reúnen condiciones sanitarias y estructurales aceptables, fácilmente podemos comprender la magnitud del problema y la relación que este posible programa de 4.650 unidades guarda frente al faltante de viviendas peruano.

El censo de población y viviendas de 1961 menciona que de un total de 9.600.000 habitantes alojados en 1.972.000 viviendas, por lo menos 5.400.000 vivían hacinados en casas de 1 y 2 cuartos, que comprende el 78% de las viviendas del país y en las que 3 de cada 5 unidades carecen de agua, servicios de alcantarillado y luz. En las llamadas "casas de vecindad" y en las chozas, que representan el 10% y el 15% respectivamente del total de las viviendas del país, el problema de hacinamiento es aún más grave; el 80% de la población que vive en "casas de vecindad" y el 90% de la que vive en chozas, está hacinada. Además, el 99% de las chozas carecen de servicios públicos de agua potable, alcantarillado o electricidad.

Este problema se manifiesta con mayor intensidad en las "barriadas marginales"; en efecto, en 9 ciudades del Perú (Lima-Callano, Arequipa, Trujillo, Chiclayo, Ica, Chiclayo, Tacna y Puente Piedra), de acuerdo con el censo de 1961, cerca del 20% de las viviendas se encontraban en barriadas, o sea, un total de 68,360 casas; el 95% de este total no tenía servicio de agua, alcantarillado o luz eléctrica y más del 50% eran viviendas con pisos de tierra y paredes y techos de materiales muy deficientes, que requerían ser reemplazadas.

Pese a que los organismos estatales no han adquirido terrenos de acuerdo a una política que guarde relación con la necesidad de predios urbanizados para satisfacer las demandas de la población, las autoridades tanto de la JNV como del BVP aseguran que no existe problema de adquisición de tierras y que los varios proyectos serán ubicados en lotes que cuentan con todos los servicios de urbanización: accesos, agua potable, alcantarillado, redes de fuerza eléctrica, sistemas de transportes, etc. Estos servicios, o bien son limítrofes a los proyectos programados o se dispone de los estudios técnicos correspondientes, que permitirán -una vez se disponga de los recursos- realizarlos sin demora.

Los límites en los costos totales de las viviendas están señalados en el Cuadro-Resumen No. 1; página DAP-07. Estos van desde el equivalente de US\$1.600 hasta US\$5.200.

Los recursos locales, la participación del Perú en este Programa, equivalen a US\$7.660.000 y corresponde a un 37,8% del costo total del posible Programa; hemos sido informados una y otra vez por las autoridades peruanas en el sentido de que no existe problema en cuanto al financiamiento de la contrapartida local; además, de disponerse de los terrenos urbanizados correspondientes o de los estudios necesarios para iniciar estos trabajos, se cuenta con la participación de las Mutuales de Vivienda y las Instituciones de Seguridad Social del Perú que aportarían parte de sus recursos a esta operación.

La posible participación del Banco, a través del Fondo de Operaciones Especiales sería equivalente a US\$12.580.000, que corresponde al 62,2% del costo total del Programa.

3.03 El plan nacional de vivienda, consideraciones generales. Sub-programas a ser desarrollados.

La Junta Nacional de la Vivienda, como uno de los principales organismos ejecutores del Programa, ha elaborado un esquema de trabajo que se ciñe fundamentalmente a las "Bases Tentativas para un Préstamo de Vivienda BID/Perú/1966" del 12 de mayo de 1966. Se trata de un Programa de Vivienda con los servicios comunales necesarios que corresponde a los criterios del desarrollo urbano integrado. Los varios proyectos ponen especial énfasis en la experimentación, en lograr mayor productividad de unidades, en mejorar los sistemas y procedimientos administrativos y en mejorar los organismos estatales encargados de resolver el problema de la vivienda. El financiamiento de los servicios comunales dentro del Programa evita los problemas que en este sentido se han tenido con el préstamo 7-TF-PE; además, gracias a una inversión sustancial en asistencia técnica, se lograrían mejoras institucionales tanto dentro de la JNV como del BVP.

En la preparación de este Programa se han tomado en cuenta los estudios realizados por: 1. la Oficina Sectorial de Vivienda (OSV), 2. el Consejo Nacional de Desarrollo Económico y Social (CNDES), 3. el Instituto Nacional de Planificación (INP), 4. la Oficina Nacional de Planeamiento y Urbanismo (ONPU), 5. la Junta Nacional de la Vivienda (JNV) y 6. el Fondo Nacional de Desarrollo Económico (FNDE); organismos todos que han convenido en que, el segundo programa de vivienda Perú-BID, forma parte del desarrollo económico y social del país y coincide con los programas, la planificación y los proyectos de desarrollo que está llevando adelante el gobierno; el Consejo Nacional de Desarrollo Económico y Social (CNDES), considera este segundo programa Perú-BID como de primera prioridad.

Las soluciones planteadas dentro de este programa que tiene un costo total de US\$20.240.000, permitirían no solamente resolver el problema de la vivienda para 4.650 familias peruanas sino que, al mismo tiempo, proveer de los servicios comunales o equipamiento comunitario, a los varios proyectos contemplados en esta operación; se pretende llevar adelante un desarrollo urbano integrado que no tenga tropiezos en su financiamiento o ejecución. Se atenderían varias categorías de ingreso familiar, en especial aquellos grupos con menor poder adquisitivo, que con más urgencia necesitan del apoyo estatal. Se lograría al mismo tiempo, mejorar la estructura administrativa y el funcioramiento de los principales organismos nacionales encargados del problema de la vivienda de interés social, Junta Nacional de la Vivienda (JNV) y Banco de la Vivienda del Perú (BVP). Como objetivo más importante a realizarse, se encuentra aquél de establecer la continuidad de los programas de vivienda peruanos, combinando la acción de los varios organismos de vivienda del país, el sistema de ahorro y préstamo y la acción estatal en el campo habitacional. Todo lo anterior, en una operación coordinada.

Específicamente, se desarrollarían seis subprogramas:

- I - Lotes con servicios,
- II - Construcción Directa,
- III - Viviendas dentro del Plan de Renovación Urbana,
- IV - Viviendas para Asociaciones de Ahorro y Préstamo,
- V - Construcción de Servicios Comunales o Equipamiento Comunitario, y
- VI - Asistencia Técnica.

I - Subprograma de Lotes con Servicios. Dentro de esta categoría, se construirían 1.000 unidades con un costo total promedio equivalente a US\$1.500. La unidad consistiría en un lote de terreno, con servicios de agua potable, alcantarillado y luz eléctrica, vías de acceso, etc, dentro de un conjunto urbanizado. Este terreno tendría muros de cierre completos incluso el de fachada, un piso de concreto de aproximadamente 40 m2 y una instalación de baño con WC - ducha y lavamanos en un sitio predeterminado de acuerdo con el diseño de la planta de la futura vivienda.

Estas unidades podrían, por ejemplo, contar con un piso-fundación, espacios para baño y cocina terminados, muros o paredes exteriores y una primera hilada de ladrillo señalando la posición de las paredes interiores. En cualquier caso las unidades serían terminadas posteriormente por las familias beneficiadas, bajo el control, la dirección y el asesoramiento de los servicios o secciones de educadores sociales de las varias instituciones participantes en el Programa.

II - Subprograma de Construcción Directa. Dentro de esta categoría se construirían 1.830 unidades con un costo total promedio equivalente a US\$4.000, que tendrían un área de 54 m2 aproximadamente para casas de dos dormitorios y 70 m2 aproximadamente para casas de 3 dormitorios. La característica principal de este subprograma es que produciría viviendas terminadas, que no requerirían el trabajo de las familias beneficiadas para considerarse completas, con todos sus acabados; los aportes de los adjudicatarios serían en efectivo, en cuotas iniciales.

III - Subprograma de Viviendas dentro del Plan de Renovación Urbana. Dentro de esta categoría se construirían 1.020 unidades con un costo total promedio equivalente a US\$4.500, que tendrían 2 y 3 dormitorios, con áreas semejantes a las de los subprogramas anteriores. La característica principal de los proyectos sería aquella de permitir utilizar zonas de las ciudades que ya cuentan con todas sus obras de urbanización y servicios comunales, que por la utilización de las áreas y los vecindarios que actualmente las usan, han sufrido deterioro físico, económico y social. El

conjunto de "Casa Rosada", en Arequipa, sería uno de los primeros que se favorecería gracias a esta modalidad. Las viviendas construidas serían normalmente multifamiliares y permitirían entre otras cosas, valorizar las zonas favorecidas, aumentar las densidades existentes, aprovechar mejor la limitación de los terrenos disponibles, crear las áreas verdes necesarias y proveer o mejorar los servicios comunales necesarios.

IV - Subprograma de Viviendas terminadas para las Asociaciones de Ahorro y Préstamo. Dentro de esta categoría se construirían 800 unidades con un costo total promedio equivalente a US\$4.600; tendrían 2 y 3 dormitorios, con áreas semejantes a las de los subprogramas anteriores. Se trataría de viviendas de mejor calidad que aquéllas a construirse en el Subprograma III; los beneficiarios aportarían por lo menos un 20% del costo total de cada unidad y serían familias de ingresos medios-bajos.

V - Subprograma de Servicios Comunales o Equipamiento Comunitario. Dentro de esta categoría se construirían los edificios o espacios para satisfacer las necesidades de índole cultural, deportiva, asistencial, comercial, artesanal y otras, de todos los varios proyectos dentro del programa. Se dispone de un 15% del costo total de las soluciones para estas construcciones, equivalente a US\$2.600.000. El 34% de estos recursos sería aprotado por el Perú. Se trata de construir proyectos con el equipamiento comunitario correspondiente, en forma de unidades o conjuntos habitacionales completos. El costo de este subprograma no sería transferido o incluido en el o al, costo total de venta de las viviendas.

VI - Subprograma de Asistencia Técnica. De acuerdo al "Aide Memoire" del 23 de noviembre de 1966, firmado por las autoridades peruanas aquí en el Banco, se convino en que los recursos de la asistencia técnica se utilizarían para mejorar la eficiencia tanto técnico como administrativa de la Junta Nacional de la Vivienda en todos aquellos aspectos que han sido señalados por la División de Administración de Préstamos (LAD). Al respecto, se recomienda ver el memorándum del 22 de noviembre de 1966, del Area VII, LAD y las cartas del 25 de noviembre y 5 de diciembre de 1966, dirigidas por el Area VII, LAD a la Junta Nacional de la Vivienda. Lo anterior, de acuerdo a las recomendaciones de la misión que evaluó los resultados obtenidos con el préstamo 7-TF-PE y los deseos de las autoridades peruanas a fin de mantener la continuidad y el mejoramiento de la estructura institucional de la JNV. Adicionalmente, los fondos destinados a la asistencia técnica, servirían para la investigación y el uso de materiales y métodos de construcción a través de la edificación de 230 viviendas experimentales y para el mejoramiento de los servicios de investigación de la JNV, el organismo ejecutor del Programa más importante. Ver Sección 6.09 y Sección 7.06, adelante.

3.04 Estudios socio-económicos. Niveles de ingresos de las familias a beneficiarse.

Este es un aspecto del posible Segundo Programa de Vivienda Perú-BID, que más preocupa a las divisiones operativas del Banco. De acuerdo con la enmienda del 3 de junio de 1965, al contrato de préstamo 7-TF-PE, el ingreso familiar mensual de las familias beneficiadas no debía exceder del equivalente de US\$106, a excepción de los ingresos de 3.000 familias que podían llegar a tener entradas hasta del equivalente de US\$130. Estos límites en los ingresos de las 47.000 familias beneficiadas con dicho préstamo no fueron observados, existiendo un porcentaje considerable de adjudicatarios con ingresos que exceden las cantidades señaladas.

En general, la clasificación de los posibles beneficiarios dentro de los programas de vivienda de la JNV es deficiente; esta realidad se reconoce y puede apreciarse al analizar las recomendaciones pertinentes que harían posible la concesión de este préstamo. En las mismas se señala la forma en que podría comprobarse el cumplimiento de las limitaciones en los ingresos familiares mensuales de las familias por parte de las instituciones ejecutoras y responsables de los proyectos. También, se señala la necesidad de proporcionar asistencia técnica en este sentido a la JNV. Independientemente de lo anterior y teniendo como base los costos totales de las viviendas, los estudios de ingreso familiar realizados y los aumentos en el costo de la vida en el Perú, se han señalado los siguientes límites para los varios subprogramas en los ingresos mensuales de las familias que serían favorecidas con las viviendas:

<u>Subprogramas</u>	<u>Ingreso Mensual</u>	
	<u>Promedio</u>	<u>Máximo</u>
I - Lotes con Servicios	US\$110	US\$190
II - Construcción Directa	190	220
III - Viviendas Renovación Urbana	220	240
IV - Viviendas Asociaciones de Ahorro y Préstamo	220	240

Se entenderá por estos ingresos el monto de los salarios, rentas, emolumentos y demás entradas en efectivo que percibe regular y mensualmente el jefe de familia y su esposa o compañera al momento de aceptarse la inscripción de los posibles beneficiarios. Estas cifras podrán ser reajustadas por el Banco periódicamente a solicitud del BVP, teniendo como base los aumentos en los costos de las viviendas.

IV - PROGRAMA ANTERIOR - PRESTAMO 7-TF-PE4.01 Evaluación del programa financiado previamente por el BID.
Estado de las construcciones. Desembolsos. Evaluación Técnica; as-
pectos positivos y negativos de la operación

La evaluación administrativo-financiera de la Junta Nacional de la Vivienda y del préstamo 7-TF-PE que fuera preparada por la División de Administración de Préstamos (LAD) y presentada a la consideración de las autoridades superiores del Banco el 31 de octubre de 1966, recoge a cabalidad y en todos sus detalles, los aspectos positivos y negativos de esta operación. Debe mencionarse también, el memorándum PRA-VI-419, del 8 de agosto de 1966, preparado por la Sección de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el cual se señalan las deficiencias administrativas de la JNV y se llega a conclusiones preliminares sobre este posible segundo préstamo de vivienda Perú-BID. El estado de las construcciones al 31 de diciembre de 1966 era el siguiente: Se habían concedido 50.143 créditos para la construcción de viviendas y para realizar obras de saneamiento (conexiones agua potable, alcantarillado, etc.). Estos créditos incluyen 3.021 operaciones mixtas -para construcción y para saneamiento- lo cual representa un total de 47.122 familias a ser beneficiadas con el Programa. A excepción de 50 créditos que se encontraban en trámite, se había dado por terminada la totalidad de las obras, las cuales se desarrollaron en más de 50 ciudades, poblaciones o en proyectos separados dentro de las mismas ciudades.

Para el 4 de agosto de 1966, se había desembolsado el préstamo en su totalidad, dándose por justificado el fondo rotatorio por US\$2.500.000 que fuera establecido originalmente.

En cuanto a una evaluación de los aspectos técnicos del préstamo 7-TF-PE, y un señalamiento de los aspectos positivos y negativos del programa anterior, podemos mencionar los siguientes puntos:

1. Que la JNV es una institución con capacidad técnica aceptable, que, salvas las deficiencias administrativas que se mencionan más adelante, se encuentra en condiciones de llevar a cabo obras de urbanización y de construcción de viviendas de bajo costo destinadas a familias de bajo ingresos y que cumple, en términos generales, con los objetivos y criterios que exige el Banco para las instituciones que desarrollan este tipo de Programas.

2. Que los frecuentes cambios en la administración superior de la JNV, han producido efectos desfavorables y han mermado la capacidad de trabajo y la eficiencia de la institución.

3. Que los organismos estatales y las autoridades municipales encargadas de proporcionar los servicios comunales y construir las obras de urbanización necesarias en los proyectos, han desatendido estos compromisos, obligando a la JNV a asumir estas responsabilidades. Lo anterior ha causado serios trastornos en el financiamiento y la ejecución de las obras.

4. Que el Gobierno del Perú, al no cumplir con la aportación de los recursos programados y necesarios para el desarrollo de los programas de la JNV, ha impedido el normal desenvolvimiento de los planes de trabajo de la institución.

5. Que los sistemas contables, de cobranzas y de establecimiento de costos de la JNV, son deficientes y se reflejan desfavorablemente en el desarrollo de los programas. Habiéndose pasado de una centralización excesiva, por ejemplo, en los sistemas de cobranza, se optó por delegar esta responsabilidad -obteniéndose muy buenos resultados- a las 23 unidades operacionales encargadas de los proyectos en el campo; últimamente sin embargo, se nos ha explicado que por razones políticas se está retornando al sistema original de centralización, canalizando las cobranzas a través de la oficina de la Junta en Lima.

6. Que la Junta tiene personal en exceso, tanto técnico como administrativo. Se cuenta con más de 1.000 empleados y pese a las reorganizaciones, despidos y renunciaciones, aún no se cuenta con oficinas de investigación de materiales y sistemas constructivos, por ejemplo. Las reducciones en el presupuesto de la JNV han impedido ampliar el personal técnico en el campo de la asistencia social, con los consiguientes problemas para los beneficiarios, quienes desconocen sus deberes y obligaciones como adjudicatarios.

7. Que se hace necesaria la contratación de asistencia técnica para la Junta; una asistencia realista y positiva que establezca prioridades y se enmarque dentro de las circunstancias y posibilidades de la institución, para proponer medidas prácticas a implementarse a corto plazo. Los campos para desarrollar esta asistencia técnica son: en el establecimiento de sistemas y procedimientos administrativos; en la organización de una sección u oficina para la investigación de materiales, sistemas constructivos y viviendas experimentales; en la mejora y ampliación de la asistencia social a utilizarse en los proyectos; y, en la mejora de los sistemas contables, de recuperaciones y cobranzas.

4.02 Evaluación de programas que ejecuta el prestatario con otros fondos y la forma en que estos trabajos afectan las operaciones con el BID

A este respecto se recomienda ver la evaluación del préstamo 7-TF-PE, preparado por la División de Administración de Préstamos (LAD), del 31 de octubre de 1966. De su estudio se sacan las conclusiones siguientes:

1. Que la JNV adolece de recursos suficientes para atender su doble carácter de entidad constructora y promotora de proyectos.
2. Que los compromisos adquiridos por la Junta en el desarrollo de las unidades residenciales San Felipe y Santa Cruz, en Lima, pesan desfavorablemente en sus actividades, comprometiendo sus recursos y la disponibilidad de sus fondos en obras que, por sus costos y sus objetivos, bien podrían ser desarrolladas por la empresa privada (bancos hipotecarios, bancos comerciales, mutualistas, asociaciones de ahorro y préstamo, etc.).
3. Que pese a los fondos obtenidos del AID, a los recursos presupuestales, a las emisiones de bonos y a la recaudación de las cuotas en los créditos concedidos, la situación financiera de la JNV no es favorable.
4. Que los planes de emergencia o los trabajos extraordinarios que ejecute la JNV -inundaciones, problema de invasiones, terremotos, etc.- por encargo del Gobierno, sin la provisión de los recursos y fondos necesarios, afectan el funcionamiento ordenado y los planes de trabajo de la institución.

V - ASPECTOS TECNICOS DEL PROGRAMA

5.01 Criterios de diseño para: las viviendas, las obras de urbanización y los servicios comunales. Estudios realizados. Los planes reguladores, ordenanzas y reglamentos

En la preparación de los estudios, diseños y prototipos de viviendas y servicios a construirse, y que podrían ser objeto de un segundo financiamiento parcial por parte del Banco, se han tomado en cuenta los análisis y las conclusiones de la Oficina Nacional de Planeamiento y Urbanismo (ONPU) y las recomendaciones de la Dirección de Planificación Regional (DPR), del Instituto Nacional de Planificación (INP) y aquellas de la Oficina Sectorial de Vivienda (OSV). Todos estos organismos han contribuido a la selección de los centros urbanos favorecidos con los proyectos, a calificar las necesidades de las distintas ciudades, a lograr que los nuevos proyectos sean una continuación o complementación de aquéllos iniciados o concluidos con los recursos del préstamo anterior y otros esfuerzos realizados por el Perú en el campo de la vivienda de interés social.

En orden de prioridad, se han seleccionado varios centros urbanos que podrían ser favorecidos dentro de una posible segunda operación Perú-BID; en ellos se ejecutarían proyectos integrales de vivienda que comprenden principalmente, subprogramas de lotes con servicios, construcción directa y renovación urbana. Las ciudades más importantes incluidas en el Segundo Programa serían: Lima-Callao, Arequipa, Chimbote, Ica, Piura y Huancayo. Tentativamente, se cuenta con proyectos de acuerdo a la siguiente lista:

<u>Proyecto</u>	<u>Ciudad</u>
1. Ventanilla, II Etapa	Lima
2. San Juan - Unidad "E"	Lima
3. San Juan - Unidad "C"	Lima
4. Leoncio Prado	Lima
5. Alto de la Luna	Arequipa
6. Urbanización Chimbote	Chimbote
7. San Joaquín - II Etapa	Ica
8. Urbanización Piura - II Etapa	Piura
9. Piopata	Huancayo

Estos proyectos podrían sustituirse por los siguientes, que aún se encuentran en etapa de estudio:

<u>Proyecto</u>	<u>Ciudad</u>
1. Obreros No. 3	Chimbote
2. Empleados No. 1	Chimbote
3. Alto Ilo	Ilo
4. Paucarbamba	Huánuco
5. Urbanización Puno, II Etapa	Puno
6. Fundo La Chalaca	Callao
7. La Pólvara	Lima
8. Leoncio Prado	Lima
9. Casa Rosada	Arequipa

Solamente en el área Lima-Callao, se podrían construir más de 4.500 viviendas de acuerdo al detalle siguiente:

<u>Proyectos</u>	<u>Unidades</u>
1. Urbanización Ventanilla	1.885
2. Urbanización San Juan - Unidad "E"	373
3. Urbanización San Juan - Unidad "C"	1.629
4. Urbanización Leoncio Prado	625

En el aspecto de planes reguladores, hay que mencionar aquí la inversión de más de un equivalente a US\$693.000, en el estudio de las necesidades y el ordenamiento de varias ciudades dentro del préstamo de agua potable para el Perú. Las ciudades favorecidas serían: Iquitos, Piura, Chiclayo, Trujillo, Chimbote, Huancayo, Ayacucho, Cuzco, Ica, Arequipa y Tacna.

5.02 Proyectos y planos arquitectónicos. Evaluación y selección de subprogramas a desarrollarse

Los proyectos y los diseños seleccionados para construirse con los recursos de este posible préstamo están formados por combinaciones adecuadas de unidades que corresponden a los varios subprogramas. Lo anterior, para lograr entre otras cosas, conjuntos sociales variados dentro de unidades vecinales o urbanizaciones que dispongan de todos los servicios comunales indispensables. La selección de los subprogramas y de proyectos específicos obedece a la actividad económica, de trabajo, existente en el área, o a la necesidad de estimularla. Esta selección en parte refleja la disponibilidad de terrenos que ya son propiedad del Estado o que pueden ser adquiridos y aportados por otras entidades. La selección de proyectos y planos arquitectónicos se basa en los costos promedios y se enmarcan dentro de los límites señalados en el Cuadro-resumen No. 1. Se han hecho esfuerzos por aumentar la densidad de población dentro de los proyectos, reduciendo los frentes de los lotes, utilizando estructuras en varios pisos, disminuyendo los anchos de los accesos. También, se han reducido las exigencias en cuanto a calidades pero no en cuanto a la duración de algunos elementos dentro de las casas, utilizándose materiales de la

región, simplificando instalaciones y empleando sistemas constructivos de un posible menor costo. Se utilizan planos, tipo, pero lo suficientemente flexibles para ser adoptados a las varias regiones o zonas del país. A fin de reducir los gastos de administración de las obras, se ha pensado en proyectos de 250 a 300 unidades cada uno, en los cuales la construcción de las casas y los servicios comunales sea simultánea.

Teniendo como base las consideraciones anteriores, se ha pensado que los subprogramas para construcción de viviendas más viables y necesarios dentro de esta posible operación son: lotes con servicios, construcción directa, viviendas por renovación urbana y viviendas para las mutuales.

5.03 Presupuestos y especificaciones

Dado el carácter de los proyectos a desarrollarse dentro de los varios subprogramas y la simplificación de normas y especificaciones de las viviendas y servicios comunales, se han obtenido presupuestos que, aun cuando no se han definido en todos sus aspectos, se enmarcan dentro de los criterios y la forma en que se han venido desarrollando los préstamos de desarrollo urbano y vivienda de interés social que han sido financiados por el Banco.

5.04 Revisión de costos

Debido al carácter tentativo de los varios proyectos y soluciones presentadas a la consideración del Banco por las autoridades peruanas y considerando que los mismos pueden sufrir cambios sustanciales antes de llegar a su etapa de realización, el análisis detallado de costos en cuanto a: terrenos urbanizados, mano de obra, materiales y costos de construcción, tendría que hacerse al efectuar una revisión final de los proyectos específicos, aclarándose por ahora, que los mismos deberán mantenerse dentro de los límites señalados en el Cuadro-Resumen No. 1, página DAP-07.

5.05 Costos totales de las viviendas tipo en los varios subprogramas

En cuanto a los costos totales promedio y costo total máximo por cada unidad, podemos hacer el resumen siguiente:

<u>Subprogramas</u>	<u>Costo Total Promedio</u>	<u>Costo Total Máximo</u>
I - Lotes con Servicios	US\$1.500	US\$1.600
II - Construcción Directa	4.000	4.300
III - Viviendas Renovación Urbana	4.500	4.900
IV - Viviendas Terminadas para Asociaciones de Ahorro y Préstamo	4.600	5.200

5.06 Financiamiento. Movilización de recursos locales; la participación del Banco.

El posible préstamo del BID, se haría al Banco de la Vivienda del Perú, con el aval del Gobierno Peruano. La Junta Nacional de la Vivienda sería uno de los principales organismos ejecutores del programa.. El BVP otorgaría subpréstamos tanto a la JNV como a las mutuales en condiciones y términos aceptables al BID, para construir los servicios comunales y las viviendas que serían vendidas a las familias de bajos ingresos a través de un financiamiento del BVP y/o las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, mediante créditos hipotecarios.

Dependiendo de los varios subprogramas, el financiamiento de las unidades, la movilización de recursos locales y la participación del BID, se podría resumir así en su equivalente a US\$:

I - Lotes con Servicios: 1.000 unidades aproximadamente.

<u>Aportes</u>	<u>Montos</u>	<u>Porcentajes</u>
a. Adjudicatarios (cuotas iniciales)	US\$ 15.000	1%
b. Junta Nacional de la Vivienda o entidades estatales	435.000	29%
c. BID	1.050.000	70%
Totales	US\$1.500.000	100%

II - Construcción Directa: 1.830 unidades aproximadamente (2 y 3 dormitorios)

a. Adjudicatarios (cuotas iniciales)	US\$1.098.000	15%
b. Junta Nacional de la Vivienda o entidades estatales	1.098.000	15%
c. BID	5.124.000	70%
	US\$7.320.000	100%

III - Viviendas Renovación Urbana: 1.020 unidades aproximadamente.

<u>Aportes</u>	<u>Montos</u>	<u>Porcentajes</u>
a. Adjudicatarios (cuotas iniciales)	US\$ 918.000	20%
b. Junta Nacional de la Vivienda o entidades estatales	1.377.000	30%
c. BID	2.295.000	50%
Totales	US\$4.590.000	100%

IV - Viviendas para Asociaciones de Ahorro y Préstamo: 800 unidades aproximadamente.

a. Adjudicatarios (cuotas iniciales)	US\$ 736.000	20%
b. Asociaciones de Ahorro y Préstamo o participación estatal	1.104.000	30%
c. BID	1.840.000	50%
Totales	US\$3.680.000	100%

5.07 Costo de los servicios comunales

En este posible préstamo, al igual que en el anterior, el concepto de vivienda aislada sería inaceptable, creándose por el contrario, unidades habitacionales, proyectos que contengan además de las viviendas, las obras de urbanización completa, agua potable, alcantarillado, alumbrado y accesos, y los servicios comunales indispensables, para satisfacer necesidades de índole cultural, deportiva, asistencial, comercial, artesanal y otras. En este posible préstamo, a diferencia del 7-TF-PE, los servicios comunales básicos que son ordinariamente suministrados por el Estado, podrían ser contruidos en parte con los recursos del préstamo, previéndose hasta el equivalente de un 15% del costo total de las soluciones habitacionales para este objeto. Este monto equivale a US\$2.600.000, de los cuales se cargarían al préstamo US\$1.300.000. Estos recursos serían prorrateados entre los varios proyectos y su utilización estaría sujeta a la aprobación del Banco.

El costo de estos servicios comunales no sería transferido o incluido en el costo total de las viviendas, sino que sería recuperado por el Estado a través de sistemas impositivos. La forma en que la contrapartida, equivalente a US\$1.300.000, sería proporcionada por el Perú aun no ha sido establecida.

5.08 Sistemas de construcción. Construcciones experimentales, prefabricación, métodos especiales, coordinación modular

Este es uno de los aspectos del posible Segundo Programa de Vivienda con el Perú, que cobra especial importancia en cuanto a la aplicación de sus resultados en otros países. En cada uno de los subprogramas y con fines de estudio, investigación y experimentación, se reservaría el equivalente de un 5% del monto total del subprograma o número de unidades a construirse a fin de que hubieran ciertas viviendas que serían sometidas a un tratamiento especial que permitiría establecer las posibles reducciones en los costos de construcción, los nuevos criterios de diseño, los procedimientos constructivos, la adaptabilidad de los diseños y la investigación de los varios materiales de construcción disponibles en las localidades favorecidas con los proyectos, trabajando con viviendas prefabricadas, métodos especiales, coordinación modular, etc. El número de unidades experimentales se realizaría teniendo como base el costo total promedio de las unidades, lo que permitiría construir hasta unas 230 viviendas con una inversión del orden de US\$845.250. Los aportes tanto locales como del BID se harían de acuerdo a los porcentajes establecidos en el Cuadro-Resumen No. 1. En su aspecto más amplio, esta parte del programa, además de reducir los costos de construcción, aumentaría la eficiencia económica y social con que se usan las viviendas y los servicios comunales. La responsabilidad de esta investigación y experimentación estaría a cargo de una unidad, grupo o sección de la JNV, que se encargaría de todos sus aspectos. Esta unidad de investigación y experimentación se lograría al hacer una reorganización y redistribución del personal excesivo, tanto técnico como administrativo, de que dispone actualmente la Junta; no se trata de aumentar este personal sino de reducirlo u organizarlo en forma funcional.

5.09 Análisis de costos totales por vivienda, períodos de amortización e intereses

Dependiendo de los varios subprogramas, se ha hecho una distribución del tipo de intereses a cobrarse a los beneficiarios y de los períodos de amortización de los créditos. La situación es la siguiente:

I - Lotes con Servicios: 1.000 unidades

i - Costo total promedio:	US\$1.500
ii - Costo total máximo:	US\$1.600
iii - Período de amortización:	20 años
iv - Intereses:	10%
v - Cuota inicial promedio:	US\$ 15 (1% costo total)
vi - Monto del crédito promedio:	US\$1.485
vii - Pago o cuota mensual promedio:	US\$14,33

II - Construcción Directa: 1.830 unidades

i - Costo total promedio:	US\$4.000
ii - Costo total máximo:	US\$4.300
iii - Período de amortización:	20 años
iv - Intereses:	10%
v - Cuota inicial promedio:	US\$ 600 (15% costo total)
vi - Monto del crédito promedio:	US\$3.400
vii - Pago o cuota mensual promedio:	US\$32,81

III - Viviendas Renovación Urbana: 1.020 unidades

i - Costo total promedio:	US\$4.500
ii - Costo total máximo:	US\$4.900
iii - Período de amortización:	15 años
iv - Intereses:	10%
v - Cuota inicial promedio:	US\$ 900 (20% costo total)
vi - Monto del crédito promedio:	US\$3.600
vii - Pago o cuota mensual promedio:	US\$38,68

IV - Viviendas Ahorro y Préstamo: 800 unidades

i - Costo total promedio:	US\$4.600
ii - Costo total máximo:	US\$5.200
iii - Período de amortización:	15 años
iv - Intereses:	10%
v - Cuota inicial promedio:	US\$ 920 (20% costo total)
vi - Monto del crédito promedio:	US\$3.680
vii - Pago o cuota mensual promedio:	US\$39,55

5.10 Mantenimiento de las obras, recursos disponibles y responsabilidades

Este es un aspecto del posible programa de vivienda Perú-BID, que no ha sido aclarado y que deberá merecer especial consideración al formalizarse las negociaciones del préstamo. Aun no se ha establecido la forma en que se mantendrán o los recursos de que se dispone para atender las necesidades de las construcciones, estructuras, equipos, instalaciones y espacios abiertos agrupados dentro de: 1) los edificios de vivienda; 2) las zonas

pertenecientes al dominio público (calles, senderos peatonales, alumbrado, plazas, áreas verdes, etc.); 3) las propiedades estatales (escuelas, servicios públicos, zonas de parques comunes a los edificios, guarderías, etc.); y, 4) los locales comerciales y negocios fuera o dentro de los edificios de vivienda.

Deberá conocerse la responsabilidad por la administración y el mantenimiento de cada una de las estructuras o edificios de los proyectos, incluyendo sus partes comunes, guarderías, comercios, campos, accesos, etc. Los reglamentos y disposiciones a este respecto, las prohibiciones y documentos que gobernarán este aspecto del desarrollo urbano integral.

5.11 Problemas de plusvalía y especulación

Las inversiones en este posible programa, la obtención de préstamos a largo plazo, el reajuste de los plazos hipotecarios, el precio bajo fijado para la tierra y los predios que ocuparían los servicios comunales correspondientes están encaminados a proveer viviendas a precios por debajo de aquéllos del mercado en los varios centros urbanos del Perú, a fin de favorecer a las familias que de otra manera, no estarían en condiciones de obtener viviendas adecuadas.

Considerando que este esfuerzo no debe de servir como medio para la especulación con las unidades de vivienda, la reventa de una casa comprada por medio de este programa, estaría prohibida durante el pago de la hipoteca; se prevería que en caso de que un adquirente deba por cualquier causa desistir de la compra o abandonar su vivienda, podría transferirla únicamente al BVP, quien reintegraría el monto que por ella se hubiere efectivamente pagado; en esta forma se estaría en condiciones de adjudicar la unidad así liberada a otro familia que siguiera en la lista de posibles beneficiarios elaborada para este subprograma o proyecto específico. El alquiler de las viviendas por parte de los adjudicatarios no podría ser permitido.

Tanto en los contratos de venta como en las escrituras hipotecarias se incluirían cláusulas de rescisión, con pérdida de parte sustancial de los pagos hechos, en caso de violación a estas normas o disposiciones que permitieran especular y obtener ventajas dentro de los varios proyectos.

En la medida de lo posible se investigaría y obtendrían los aportes necesarios de los terratenientes e intereses comerciales que se benefician con este programa. Se deberá demostrar a satisfacción del Banco que se ha impuesto la tributación correspondiente sobre propiedades adyacentes a los proyectos y sobre aquellos intereses incrementados que percibirían beneficios de las nuevas construcciones y servicios a fin de desalentar a quienes mantienen ociosas tierras de interés social con el deliberado propósito de especular.

VI - EJECUCION DEL SEGUNDO PROGRAMA PERU-BID6.01 Monto total del posible programa. Cronograma de trabajo. Recursos locales. Desembolsos.

El posible empréstito a otorgarse al BVP sería equivalente a US\$12.580.000 y cubriría aproximadamente el 62.2% del costo total de este segundo programa Perú-BID, a desarrollarse de 1967 a 1970; el monto total de la inversión, equivalente a US\$20.240.000, se distribuiría en la forma siguiente:

<u>Renglón</u>	<u>Monto US\$</u>	<u>Porcentaje</u>
I - Lotes con Servicios	1.500.000	7.4%
II - Construcción Directa	7.320.000	36.2%
III - Viviendas Renovación Urbana	4.590.000	22.7%
IV - Viviendas Ahorro y Préstamo	3.680.000	18.1%
V - Servicios Comunes	2.600.000	12.9%
VI - Asistencia Técnica	425.000	2.1%
VII - Inspección y Vigilancia	125.000	0.6%
Totales	20.240.000	100.0%

Se estima que el subprograma de Asistencia Técnica y los gastos de inspección y vigilancia para el control de las obras serían del orden de US\$550.000; esta suma formaría parte del empréstito a concederse con los recursos del Fondo de Operaciones Especiales y no incluye las partidas presupuestarias de administración para cubrir gastos tales como: transporte, alojamiento, material gráfico, servicios de secretaría, local de trabajo y otros, que serían requeridos en las labores de inspección y vigilancia imputables al programa.

Tentativamente se ha pensado en un cronograma de trabajo que establece el desarrollo del programa de acuerdo a tres actividades: 1) elaboración de proyectos y licitación de las obras, 2) construcción de las obras de urbanización y trabajos complementarios, y 3) edificación de las viviendas y construcción de los servicios comunales; durante los años de 1967 a 1970, período en que se desarrollará la totalidad de los trabajos en los proyectos escogidos. Ver Cuadro No. 2, DAP-52.

CUADRO No. 2

CRONOGRAMA DEL DISEÑO, LICITACION Y CONSTRUCCION DEL SEGUNDO PROGRAMA PERU-BID

1967-1968-1969-1970

PROGRAMA TENTATIVO

PROYECTOS ESPECIFICOS	T R I M E S T R E S											
	1o.	2o.	3o.	4o.	5o.	6o.	7o.	8o.	9o.	10o.	11o.	12o.
1 URBANIZACION "VENTANILLA"												
2 URBANIZACION "SAN JUAN" Unidad "E"												
3 URBANIZACION "SAN JUAN" Unidad "C" SUBPROGRAMA III												
4 URBANIZACION "SAN JUAN" Unidad "C" SUBPROGRAMA II												
5 URBANIZACION "LEONCIO PRADO"												
6 URBANIZACION "ALTA DE LA LUNA"												
7 URBANIZACION "CHIMBOTE"												
8 URBANIZACION "SAN JOAQUIN"												
9 URBANIZACION "PIURA" II Etapa SUBPROGRAMA V												
10 URBANIZACION "PIURA" II Etapa SUBPROGRAMA IV												
11 URBANIZACION "PIOPATA"												

Obras de Urbanización y Complementarias

Edificaciones de las Viviendas y de los Servicios Comunales.

CLAVE: Proyecto y Licitación

Para los desembolsos se recomienda establecer un fondo rotatorio del orden de US\$1.258.000, ó sea un 10% del empréstito, lo que permitiría una fácil utilización de los recursos, cubriendo los gastos efectuados en la realización de los varios proyectos y de acuerdo al avance de las obras.

Se contemplarían reposiciones del fondo rotatorio cada dos meses, mediante el reembolso de gastos efectuados en la construcción de los proyectos y de acuerdo al porcentaje de financiamiento establecido, de hasta el 62,2% del costo total de las obras incluidas en el programa. Para la utilización de estos recursos, el Banco podría autorizar desembolsos en relación a proyectos específicos siempre y cuando, antes de su inicio y ejecución hubieren sido estudiados, revisados y aprobados por el BID, tanto en lo que se refiere a diseños, costos y especificaciones como a la ubicación misma de las obras o grupos de viviendas. Esta revisión y aprobación estaría a cargo del Ingeniero Residente y/o del Ingeniero de Proyectos que fueran nombrados. Tratándose de proyectos completos el prestatario sometería a consideración del Banco por semestres, la lista de bienes y servicios en que se invertirían los recursos del empréstito. Los trabajos se ejecutarían teniendo como base y de acuerdo a las estimaciones que se establecen en el Cuadro No. 2, página DAP-52.

Los cuadros finales que se someterían a la consideración de la División de Administración de Préstamos del Banco, deberían incluir un calendario actualizado de obras en el cual se establecería los semestres, el número de viviendas de cada subprograma a construirse, los costos totales de las viviendas, los aportes de los beneficiarios y aquellos institucionales junto con una indicación de la equivalencia, en soles y dólares de los Estados Unidos de Norte América, usada en los documentos.

6.02 La industria de la construcción frente al programa:

Uno de los elementos que limitan el desarrollo de los programas de vivienda particulares y públicos en el Perú, lo constituye el bajo nivel de desarrollo de la industria de la construcción, en relación con la magnitud de las necesidades a satisfacerse. Sólo los centros urbanos muy importantes tienen suficientes empresas de construcción, mientras que la mayoría de los pueblos del país carecen de técnicos. En los programas grandes que emprende el Estado, es posible hacer que las empresas de construcción monten la organización técnica necesaria para desarrollar las obras, mientras que en los proyectos pequeños, éste no es el caso; resulta muy difícil, por no decir imposible, que se atiendan proyectos chicos, como podrían ser, por ejemplo, los de la Mutuales de Vivienda o los de pequeños inversionistas privados en tal forma que cuando se atienden, éstos adolecen de condiciones técnicas de construcción aceptables. Los principales problemas que hay que enfrentar en esta materia son los siguientes:

- i - La falta de equipo y capital en especial cuando se trata de movilizar recursos a ciudades pequeñas,
- ii - La falta de personal técnico y la organización de empresas; las dificultades en conseguir personal técnico con experiencia no es problema fácil de resolver y su carestía es uno de los elementos fundamentales que debe resolverse en la planificación de viviendas y de construcciones en general durante los próximos años. En el rubro de personal técnico debe entenderse no solamente el de ingenieros y arquitectos sino también el de profesional intermedio que serán en realidad, los únicos que podrán hacerse cargo de obras en localidades más pequeñas, en que existen menos alicientes para residir y para el desenvolvimiento de una profesión técnica, y
- iii - La falta de mano de obra especializada; este es sin duda uno de los grandes problemas que enfrenta la industria de construcción, cuando se trata de desarrollar planes a escala nacional. La mano de obra especializada, que se forma por sistemas más o menos artesanales, sin escuelas especiales, sino por simples formas de tradición, de enseñanza de padres a hijos, es además muy limitada en número, y en consecuencia la ejecución de obras tiene que ser llevada por las empresas de uno a otro lugar lo que encarece enormemente el costo de la construcción.

6.03 La mano de obra y los materiales de construcción. Posibilidades de trabajo en las obras. La participación de las familias beneficiadas en la construcción de las casas.

Otro de los problemas que confronta la industria de la construcción en el Perú, es aquél de los aumentos en los costos de los materiales y de la mano de obra. Si bien es cierto que gracias a la ejecución de los varios proyectos se aumentaría la posibilidad de empleo en los centros urbanos y se brindaría una mayor oportunidad de desarrollo a la industria de la construcción, también hay que reconocer que los costos de los materiales de construcción han aumentado de 1960 a 1966 en aproximadamente un 50%, mientras que los costos de mano de obra se han elevado en el mismo período en más de un 130%. Esta circunstancia se detalla en los Cuadros Nos. 4 y 5, páginas DAP-56 y DAP-57.

La participación de las familias beneficiadas en la construcción de las casas es necesaria y forma parte del aporte local a los varios subprogramas. Considerando que las viviendas construidas serán vendidas a familias de ingresos mínimos y bajos, mediante financiamiento del Banco de la Vivienda y utilizando los servicios de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, se prevé que especialmente en los Subprogramas I, Viviendas Elementales y II, Viviendas Incompletas, los adjudicatarios realizarían trabajos importantes, ellos mismos o contratando la mano de obra especializada indispensable, a

CUADRO NO. 3

INDICE DE COSTOS DE MATERIALES DE CONSTRUCCION

(Base: 1960 = 100.00)

Años	S U B - G R U P O S							
	Indice General	Metálicos	Aglomerantes	Madera	Agregados	Mosaicos	Ladri- llos	Estructura de Cemento
1950	35,63	29,56	32,36	46,49	49,09	45,48	32,06	38,90
1951	40,23	38,23	36,03	50,76	51,35	48,23	41,17	39,47
1952	46,63	40,07	48,41	53,30	56,12	50,22	43,98	42,55
1953	53,84	44,09	59,89	53,30	59,11	52,33	50,51	50,20
1954	56,30	46,22	59,98	57,84	66,67	54,23	55,81	55,05
1955	64,07	60,08	68,94	61,11	66,67	59,37	60,47	61,35
1956	68,50	63,75	73,33	63,01	72,71	65,32	62,69	69,07
1957	71,27	64,51	73,80	65,29	74,12	65,32	69,11	80,35
1958	80,52	67,43	89,61	74,44	81,98	72,60	74,46	82,86
1959	92,35	86,28	98,93	85,35	96,72	84,14	94,19	86,88
1960	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
1961	103,23	88,42	107,65	100,33	107,25	113,29	100,00	105,82
1962	112,60	94,27	121,07	103,92	107,25	129,68	105,47	113,03
1963	123,30	127,46	121,07	106,34	120,70	148,99	109,15	133,51
1964	127,58	130,16	121,07	113,32	123,16	162,28	123,69	136,78
1965	139,60	136,90	140,42	124,69	132,30	166,11	123,30	150,64
1966 (Marzo)	148,24	136,21	144,08	125,11	140,49	197,04	158,36	154,00

CUADRO NO. 4INDICE DE COSTO DE MANO DE OBRA

(Base: 1960 = 100.00)

AÑOS	INDICE TOTAL	C A T E G O R I A S		
		Maestros	Oficiales	Peones
1950	20,34	33,03	30,22	28,09
1951	29,34	33,03	30,22	28,09
1952	37,01	40,67	38,16	35,48
1953	40,15	44,20	41,38	38,48
1954	40,15	44,20	41,38	38,48
1955	50,91	55,45	52,07	49,28
1956	70,03	72,18	70,31	69,55
1957	70,03	72,18	70,31	69,55
1958	88,19	89,91	88,36	87,87
1959	100,00	100,00	100,00	100,00
1960	100,00	100,00	100,00	100,00
1961	128,06	125,37	127,63	128,78
1962	130,04	127,88	129,50	130,85
1963	153,89	147,03	152,42	156,11
1964	182,47	169,83	179,88	186,41
1965	211,00	193,19	207,68	216,22
1966 (Marzo)	231,59	212,76	220,38	235,81

fin de terminar las casas. Estos trabajos serían controlados por el Departamento Socio-Económico de la JNV, junto con la unidad de investigación y experimentación que pretende crearse.

6.04 Licitaciones y concursos. Adquisición de materiales.

Las compras en lo que a la JNV se refiere, se hacen por medio de una "Comisión de Adquisiciones". Los llamados a licitaciones para los trabajos de construcción de las viviendas e instalaciones tendrían en cuenta especialmente los siguientes asuntos:

- a) Amplia difusión de los llamados a licitación;
- b) Licitaciones abiertas a todas las empresas;
- c) Establecimiento de normas para calificar la capacidad de las empresas y garantizar la terminación de los trabajos en forma satisfactoria;
- d) Uso de especificaciones flexibles que permitan la inclusión de todos los métodos de construcción aceptables, incluyendo sistemas industrializados, prefabricados, coordinación modular, etc.; y,
- e) División del trabajo total en proyectos, grupos o sectores para que cada uno de ellos pueda ser fácilmente ejecutado.

Las viviendas serían licitadas en grupos, teniendo en cuenta la capacidad de cada empresa y los recursos económicos y equipo de que dispongan lo mismo que, para evitar conflictos entre los obreros de las distintas empresas que participen en las construcciones. En cuanto a la ejecución de viviendas, se ha pensado establecer mínimos y máximos a ser realizadas por una sola empresa.

La adjudicación de cada licitación contaría con la conformidad del representante del BID, otro tanto sucedería con los contratos para adquisición de materiales y equipos. Consideramos que este aspecto del programa podría ser controlado directamente por el Ingeniero Residente o el Ingeniero de Proyectos que sea contratado.

Algunas fases de las obras de urbanización, tales como trabajos topográficos, replanteos, movimientos de tierra, pavimentos, jardinería y arborización, instalación de sistemas de alcantarillado y agua potable, podrían ser realizadas directamente por administración, usando el personal especializado y los equipos de que disponen las dependencias gubernamentales que participarían en el desarrollo del programa.

El Ingeniero Residente o el Ingeniero de Proyectos aprobaría estas operaciones a nombre del BID, siempre que los costos fueran iguales o menores a los que cobraría la empresa privada. Los gastos de inspección y

vigilancia se cargarían al préstamo y cubrirían además, gastos de transporte, alojamiento, material gráfico, secretaría y otros semejantes.

6.05 Inspección y revisión de las obras. Preparación y presentación de informes.

Dentro de los límites establecidos para el desarrollo de este programa, se deberá considerar la revisión y el estudio de los proyectos, tanto en lo que se refiere a los terrenos y urbanizaciones como a los asuntos relacionados con la construcción de las viviendas mismas; deberán merecer la mayor atención, los costos totales de las viviendas; las áreas construidas, los ingresos de las familias a beneficiarse, los plazos y los intereses a cobrarse en los créditos. Los proyectos específicos, ubicaciones, planos y especificaciones, deberán someterse a la consideración del Ingeniero Residente del BID o del Ingeniero de Proyectos nombrados a este efecto, lo mismo que las reposiciones bimensuales del Fondo Rotatorio; documentos todos que deberán contar con los respectivos "vistos buenos" de estos representantes del BID. Todos los proyectos de construcción, incluyendo las obras de urbanización, deberán realizarse por contratistas particulares, seleccionados por licitaciones o concursos y de acuerdo a las disposiciones legales respectivas, contando con la autorización de los representantes del Banco.

Dentro de los recursos del empréstito y como parte del préstamo a financiarse con el Fondo de Operaciones Especiales, se recomienda la utilización de hasta US\$125.000, para cubrir los gastos de inspección y vigilancia que puedan requerir estos trabajos.

6.06 Continuidad del programa; las recuperaciones y el financiamiento de futuros programas

De acuerdo con el espíritu del Acta de Bogotá y los criterios que el BID ha venido usando para el desarrollo de los programas de desarrollo comunitario y construcción de vivienda de interés social, el BVP se comprometería a invertir los dineros provenientes de las recuperaciones anuales, producto de esta operación, después de deducir los fondos necesarios para el servicio del empréstito, en programas de desarrollo comunitario y construcción de unidades de habitación similares, a fin de contribuir a reducir la carestía de vivienda en el Perú.

Con este objeto sería conveniente que, de aprobarse esta operación, el servicio del empréstito durante los primeros 5 años fuera mínimo, para que el BVP tuviera saldos sobrantes y pudiera utilizarlos en la construcción de nuevas viviendas. El contrato debería señalar por otra parte, que los aportes institucionales serían mantenidos a fin de lograr la continuidad del programa analizado en este informe. En el financiamiento de las nuevas

viviendas que se hagan después de la ejecución de este programa, deberán incluirse los aportes estatales y aquéllos de los beneficiarios durante un período de por lo menos 5 años después de concluidos los desembolsos del BID, y de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato. Lo anterior, para asegurar la continuidad del programa que dependerá, tanto de los aportes institucionales y aquéllos de los posibles beneficiarios como de las recuperaciones.

A fin de aumentar la construcción de viviendas en el futuro, no solamente se tiene que reducir el costo de las viviendas sino que incrementar los aportes de las familias beneficiadas, poniendo un mayor esfuerzo en programas que contemplen la autoconstrucción. El uso del sistema de "Créditos Comprobados" por ejemplo, significaría mayores aportes que aquéllos contemplados hasta ahora. Se deben investigar las varias posibilidades relacionadas con un aumento en el aporte de los beneficiarios; el valor del trabajo de los adjudicatarios sería básico en esta consideración, a fin de lograr una actividad permanente y creciente que le proporcione al BVP y a la JNV la capacidad para financiarse con recursos propios, sin recibir nuevos préstamos externos, y resolver así eventualmente, el problema de la vivienda de interés social en el Perú.

Se deberá obtener el concurso de los propios interesados en la construcción de las viviendas; el aporte de los beneficiarios se deberá considerar fundamental desde los puntos de vista social, económico y educativo; obtener el aporte y cooperación como factor de organización social; promover la formación y consolidación de grupos base, de demostración, y de estimular el espíritu de iniciativa y responsabilidad de los habitantes de las barriadas marginales; la capacitación y educación individual y comunitaria; evitar paternalismos innecesarios; vincular y asociar la labor de la JNV y el BVP, con el concurso de la comunidad; de elevar e integrar a la vida nacional a los grupos marginados de ella; y, de propender a la reducción de los costos de operación de los proyectos. Todo lo anterior con una participación más activa de los adjudicatarios y como parte de los esfuerzos tendientes a lograr la continuidad del programa.

6.07 La construcción y equipamiento de los servicios comunales. Necesidades culturales, deportivas, asistenciales, comerciales, artesanales y otras.

En relación al equipamiento de los grupos de viviendas a construirse con recursos del préstamo: escuelas, campos de deporte, centros comerciales, clínicas, etc., para las 4.650 viviendas del programa, no se anticipan mayores problemas.

En los planos de ubicación, de cada proyecto que sea sometido a la consideración del Banco, se mostrarían los servicios comunales que favorecerían a los varios grupos de viviendas, proporcionando información respecto a la

ubicación y a la relación que guardan estos servicios de escuelas y campos de deportes por ejemplo, con las viviendas por construirse.

Comercios. A fin de satisfacer las necesidades de los futuros habitantes de los proyectos se debe prever la construcción de instalaciones comerciales, de dos categorías: comercios para abastecer las necesidades diarias de la población, que podrían estar dentro de los propios edificios destinados a vivienda; y, aquellos comercios de necesidad ocasional, que estarían ubicados en centros estratégicamente situados en relación a las viviendas.

Se podría pensar en pequeños negocios con un promedio de 50 metros cuadrados para comercios que cubrirían las necesidades diarias; algunos de estos comercios serían destinados a satisfacer necesidades de ropa, zapatos, peluquería y otros similares. Se ubicarían en algunos de estos locales, oficinas de correos y teléfonos.

Las áreas comerciales serían vendidas a precios razonables, comparados con los de mercado, a propietarios individuales, empresas o cooperativas formadas por los adjudicatarios de las viviendas; el margen entre los precios de venta y el costo de estas instalaciones contribuirían a la financiación de futuros programas.

El préstamo del BID se utilizaría también en la financiación de las zonas de recreación y centros culturales, sociales y deportivos a construirse.

Escuelas. Se debe prever un sistema completo de servicios educacionales para los niños que vivirán en los proyectos, señalando el número de escuelas y su ubicación.

6.08 Los servicios de agua potable, alcantarillado, accesos, sistemas de transporte, electricidad y teléfonos para cada proyecto.

Tomando en consideración las serias dificultades que se tuvieron durante el desarrollo del préstamo 7-TF-PE para proveer de estos servicios a los varios proyectos construidos, se tendrá especial cuidado en autorizar el inicio de grupos de viviendas y servicios comunales únicamente en aquellos casos en que se tenga seguridad absoluta de que las obras de urbanización serán realizadas. Aun cuando podría autorizarse la construcción simultánea de las obras de urbanización y las viviendas, no se aprobarán desembolsos o la inclusión de proyectos dentro del programa que no atiendan este requisito. Tanto el Ingeniero Residente como el Ingeniero de Proyectos nombrados por el Banco, serán responsables del cumplimiento de esta disposición.

El Banco nunca ha aceptado el concepto de viviendas aisladas y no se puede considerar la idea de simplemente aumentar el inventario de unidades de habitación con los recursos de los préstamos. De allí, que la aprobación de los varios proyectos dentro de los subprogramas deberá comprender unidades

de vivienda completas, entendiéndose como tales, el conjunto de casas, obras de urbanización y servicios comunales que se han discutido en este informe. Si las dificultades observadas en el préstamo 7-TF-PE, en el logro de estos conjuntos habitacionales se debieran a que los servicios comunales y la construcción de las obras de urbanización fueron suministrados por el Estado, en el desarrollo de este posible préstamo, tal inconveniente no sería posible ya que un 15% del costo total de los programas de construcción de viviendas está destinado al financiamiento de los servicios comunales, en una cantidad equivalente a US\$2.600.000; esto por una parte, y por otra, las obras de urbanización están incluidas en el costo total de cada una de las casas a construirse.

Además de aprobarse la descripción de las obras, en cada proyecto, en lo que a abastecimiento de agua potable, sistemas de alcantarillado, desagües pluviales, accesos, alumbrado, teléfonos y establecimiento de áreas verdes, se refiere, la oficina del Ingeniero Residente deberá aprobar las normas y especificaciones relacionadas con estos trabajos. Se deberá conocer en todos sus detalles la responsabilidad de los organismos o empresas que ejecutarán las obras de urbanización y a quien corresponde su mantenimiento y operación.

6.09 Algunos aspectos de la Asistencia Técnica dentro del Programa

La necesidad de reducir los costos de construcción e incluir otros subprogramas usando nuevas modalidades de construcción así como otras modalidades de financiamiento, hacen necesario pensar en la conveniencia de incluir dentro de este posible préstamo recursos para asistencia técnica. En relación a la JNV se ha hecho hincapié respecto a los asuntos administrativos que han sido motivo de preocupación tanto para el Banco como para las autoridades peruanas, el control interno y la organización administrativa de esta dependencia tienen que ser revisados. Al efecto, de concederse el préstamo, se consideró la posibilidad de utilizar recursos de una partida de asistencia técnica en el estudio de la estructura orgánica y los procedimientos administrativos de la JNV. De acuerdo con la Sección de Análisis Financieros y Auditoría del Banco, se convino en hacer las recomendaciones pertinentes a este respecto.

En lo que al diseño y construcción de las viviendas se refiere, se vuelve urgente que la JNV realice una investigación sistemática e imaginativa de los aspectos técnicos que se relacionan con sus programas; en especial, en lo que se refiere a la construcción misma de las viviendas. Los recursos disponibles deben orientarse a mejorar posibilidades de trabajo y producción, utilizando a su máximo, el desarrollo profesional e industrial del Perú y, sirviéndose de las instituciones educacionales y organismos de producción que podrían facilitar estudios y experimentos tanto en el campo técnico como en asuntos sociales-administrativos.

Es necesario reducir los costos de construcción; en especial los costos de urbanización, que resultan elevados; si a ello agregamos los incrementos en los costos de materiales y mano de obra producidos por la inflación, nos encontramos con una espiral ascendente que amenaza con dejar sin vivienda a las familias de ingresos mínimos y bajos. A este respecto se debería estudiar una serie de medidas que tiendan a disminuir o reducir estos costos, mecanismos de control que eviten la reducción de las áreas de las viviendas y sus calidades y que cuando menos, normalicen los costos elevados a que se ha llegado. Dentro de este trabajo de asistencia técnica es necesario hacer un estudio para la adaptación del sistema FHA a las operaciones tanto del BVP como de la JNV, y otros organismos de vivienda del Perú, mecanismo indispensable para el establecimiento de un mercado secundario de hipotecas.

Los recursos de asistencia técnica se utilizarían durante los años 1967 y 1970. Aún queda por definirse en detalle y establecerse prioridades respecto a:

1. Objetivos de la asistencia técnica,
2. Forma y duración de la misma, y
3. Distribución de los recursos.

Con el objeto de poner en práctica la asistencia técnica aludida será necesario que el BID y las autoridades peruanas convengan en un plan de operaciones dentro del cual habría que considerar los asuntos siguientes:

a) Asesoramiento de expertos. A este respecto, la Sección de Análisis Financieros y Auditoría del Banco podría proporcionar alguna información en lo que se refiere a las necesidades más urgentes de la JNV y del BVP en cuanto a sistemas contables, sistemas de control, procedimientos administrativos y otros.

b) Investigación. Tanto para el desarrollo de este Programa como para la preparación de los programas futuros de la JNV y el BVP convendría realizar investigaciones sobre:

1. Problemas socio-económicos: evaluación, magnitud y características del problema de la vivienda; posibilidades de incrementar la inversión nacional en vivienda; establecimiento del seguro hipotecario; y, posibilidades de la población para contribuir al financiamiento de las viviendas, aportes iniciales, ahorros previos, créditos, viviendas que crecen.

2. Problemas tecnológicos: diseño experimental de viviendas prefabricadas; normas y especificaciones para la construcción de viviendas económicas; población urbana, características, particularidades; y, diseños urbanísticos para viviendas de interés social, logros, posibilidades, costos; utilización de materiales y métodos de construcción, teniendo como base la coordinación modular.

3. Problemas técnico-sociales: la autoconstrucción, ayuda mutua y esfuerzo propio; rehabilitación y/o terminación de viviendas; créditos comprobados; alcances de la construcción de viviendas por tres partes (en colaboración con la industria, banca, comercio, etc.).

En relación a los problemas socio-económicos y técnico-sociales se ha considerado la posibilidad de que algunos de los trabajadores sociales de la JNV, obtengan becas para estudiar en los países vecinos y aprovechen las experiencias de las instituciones de vivienda que han venido trabajando en problemas semejantes, incorporando los conocimientos que obtuvieran, en el estímulo y entrenamiento de los líderes de las nuevas comunidades que serán favorecidas con los proyectos, para formar juntas de vecinos que han de administrar los futuros conjuntos habitacionales.

La JNV y el BVP tienen pleno conocimiento del problema y consideran que unos viajes de corta duración, seminarios de estudio en Chile y Colombia, por ejemplo, resultarían de gran utilidad en la preparación del equipo de trabajadores sociales que han de continuar laborando con los habitantes de las barriadas marginales durante los próximos años.

Se ha estimado que hasta el equivalente de US\$150.000 podría destinarse para absorber los gastos ocasionados por: viajes de estudio y becas en el exterior; el control de la construcción e investigación de estructuras y sistemas experimentales, prefabricados, con especial énfasis en la adaptación de la coordinación modular a la edificación de viviendas económicas, no suntuarias; la contratación de expertos en organización administrativa y contable que asesoren a la JNV en estos campos; el pago de los estudios de una firma que analice procedimientos administrativos de la JNV. Como parte importante de cualquier posible asistencia técnica adicional, se deberá señalar el apoyo, la forma o los mecanismos que garantizarán: a) que las decisiones futuras del Estado se enmarcarían dentro de las recomendaciones que se produzcan como parte de los estudios, y b) que se dispondrá de los recursos económicos, financieros, humanos y técnicos (de Arquitectura e Ingeniería), para poner en práctica las recomendaciones que señalen los estudios. De realizarse acuerdos respecto a estos estudios, parecería que los mismos tendrían que ser no con la JNV o el BVP, sino con las oficinas encargadas de los estudios de estadística y censos del Perú y las oficinas de planificación, a fin de no duplicar esfuerzos.

La Sección de Desarrollo Urbano y Vivienda considera que, dadas las características del programa propuesto por el BVP y la JNV, la asistencia técnica podría dedicarse fundamentalmente a dos objetivos: Primero, contratar localmente un experto por un año, para que dirija la construcción de las viviendas experimentales dentro de la unidad de investigación que se organizaría en la JNV, de acuerdo a los problemas tecnológicos que se han señalado antes y con el fin de posibilitar la introducción de innovaciones que permitan aumentar la densidad de habitación de los diseños arquitectónicos y urbanísticos de los proyectos. Se ha señalado que el 5% del número de viviendas a construirse en cada subprograma se reservaría para ser sometido a tratamientos experimentales. Estas unidades serían construidas en forma tal que se hiciera posible comparar: los costos, la bondad de los sistemas de construcción, el funcionamiento y la adaptación de las casas experimentales dentro de los varios subprogramas con los sistemas tradicionales.

En el diseño experimental de viviendas tipo se trataría de conseguir:

- a) La reducción de los costos de construcción por medio de la introducción de nuevos criterios de diseño y nuevos procedimientos constructivos; y
- b) La adaptación de los diseños a las condiciones climatológicas y ambientales; a los materiales de construcción disponibles; y, a las costumbres locales.

La ejecución de estas viviendas experimentales se haría con los fondos del Programa asignados a cada proyecto en forma proporcional al porcentaje mencionado y sobre la base del costo total promedio por unidad. La diferencia negativa que se obtuviera en relación a los costos promedios sería absorbida por la Junta Nacional de la Vivienda.

Segundo, aumentar la capacidad de los servicios de asistencia social que deben acompañar la construcción y desarrollo de los varios proyectos, de acuerdo a los problemas socio-económicos y técnico-sociales a que nos hemos referido, contratando por un año a un experto en trabajo social para asesorar a la JNV o concediendo becas a educadores sociales peruanos para que estudien en Chile, Colombia o Puerto Rico.

6.10 Términos de referencia del Ingeniero de Proyectos y del técnico propuesto por la División de Análisis de Proyectos. Costos de estos servicios.

El Ingeniero de Proyectos que se recomienda para este posible préstamo, enmarcaría sus actividades y desempeñaría sus funciones dentro de los siguientes términos:

1. Su sede sería la ciudad de Lima, y desplegaría sus actividades en aquellas áreas del país de residencia en las cuales se ejecuten las obras.

2. En todos los asuntos técnicos relacionados con el Banco, su canal de enlace sería la División de Análisis de Proyectos (PRA), a la cual rendiría informes, por intermedio del Ingeniero Residente, quien sería el encargado de vigilar el cumplimiento de sus labores; sin embargo, dependería jerárquicamente del Representante Regional, a quien mantendría informado de sus actividades, prestándole en todo momento, la más estrecha colaboración. En todos casos, coordinaría sus esfuerzos con el Ingeniero Residente.

3. Actuaría como Ingeniero de Proyectos ante la JNV y el BVP, debiendo vigilar e informar, en cada caso, y de acuerdo con las instrucciones recibidas, que se cumplan los requisitos estipulados en el respectivo contrato de préstamo y sus anexos.

4. Gestionaría el oportuno envío de los informes trimestrales del BVP, de acuerdo con los requerimientos de la División de Administración de Préstamos (LAD). Orientaría al prestatario en cuanto a la elaboración de los aspectos técnicos de los informes iniciales y en la preparación de los informes trimestrales correspondientes. Además, luego de haber recibido las copias de dichos informes, enviaría un informe con comentarios sobre los mismos, con las recomendaciones del caso, con copia a la División de Administración de Préstamos (LAD).

5. Informaría y comentaría a esta División sobre cualquier cambio que se proponga en la Lista de Bienes y Servicios, o cualquier modificación de carácter técnico relacionado con los proyectos convenidos inicialmente.

6. Inspeccionaría y revisaría los proyectos financiados con el préstamo a su cargo, realizando visitas periódicas a todos los sitios donde se ejecuten las obras.

7. Aprobaría a nombre del Banco, los proyectos de Arquitectura y de Ingeniería de las obras que se ejecuten con el préstamo del BID.

8. Aprobaría los llamados de las licitaciones individuales, de acuerdo con lo estipulado en el contrato de préstamo y las instrucciones que reciba.

9. Ratificaría las adjudicaciones que se hicieren para la adquisición de bienes y servicios y la ejecución de las obras que no excedan del límite

del equivalente de US\$10.000; en los casos de adjudicación de bienes y/o servicios procedentes de países miembros del BANCO distintos del Perú o de los Estados Unidos, que sean financiados bajo el Fondo Fiduciario o el nuevo Fondo Especial, y que excedan de US\$10.000, remitiría a PRA la información pertinente, junto con sus recomendaciones.

10. Aprobaría los contratos correspondientes a las licitaciones cuyas adjudicaciones hayan sido aceptadas por PRA.

11. Daría respuesta a las consultas de carácter técnico que se presenten en relación con el programa y los varios proyectos en ejecución y bajo su responsabilidad.

12. A pedido de la División de Administración de Préstamos (LAD), informaría acerca de las solicitudes de desembolso y apertura de cartas de crédito.

13. Certificaría, a pedido de la División de Administración de Préstamos (LAD), y previo a la presentación de las solicitudes de desembolso, la correcta inversión de los fondos, de acuerdo con lo establecido en el contrato de préstamo.

14. Prestaría asesoramiento a los prestatarios en cuanto a mejoras en la ejecución de los proyectos.

La actuación del Ingeniero de Proyectos no estaría limitada a los términos de referencia precedentes y por el contrario, las atribuciones y responsabilidades apuntadas únicamente pretenden señalar en forma general el tipo de actividades con que este técnico se vería confrontado en el desempeño de sus labores.

Los costos de los servicios del Ingeniero de Proyectos podrían resumirse así:

<u>Categoría</u>	<u>1967-1968</u>	<u>1968-1969</u>	<u>1969-1970</u>
Sueldos	US\$12.000	US\$13.200	US\$14.400
Otras compensaciones y beneficios	4.000	5.000	6.000
Viajes	7.000	2.000	7.000
Servicios por contrato	4.000	5.000	6.000
Otros gastos administrativos	2.000	3.000	4.000
Imprevistos	400	2.000	3.000
Total	US\$29.400	US\$30.200	US\$40.400

o sea, que para los gastos del Ingeniero de Proyectos se estima un presupuesto aproximado equivalente a US\$100.000 para los años 1967 a 1970 que dejaría un saldo de US\$25.000 para utilizarse en la inspección y revisión de las obras por parte del personal de la sede, División de Administración de Préstamos (IAD) y División de Análisis de Proyectos (PRA).

En cuanto al encargado de la unidad de investigación y experimentación señalado en la Sección 6.09 anterior, se considera que este técnico o experto debe ser contratado entre los profesionales peruanos e incluido dentro de la reorganización que se haga de la JNV. Los fondos propuestos para esta parte de la Asistencia Técnica y que se señalan en la sección 6.09 con un monto de hasta el equivalente a US\$150.000 servirían para cubrir gastos especiales e imprevistos dentro de esta nueva unidad de investigación y como un fondo para aumentar la capacidad de los servicios de Asistencia Social que deben acompañar el desarrollo del programa.

Los términos de referencia del técnico en sistemas contables, sistemas de control y procedimientos administrativos serán elaborados por la Sección de Análisis Financieros y Auditoría de PRA, oportunamente.

VII - SELECCION DE BENEFICIARIOS - ADJUDICACIONES

7.01 Sistemas a utilizarse, reglamentos

Las adjudicaciones de las viviendas a construirse dentro del programa se harían en su mayor parte, de acuerdo a los reglamentos y normas que sobre la materia tiene la JNV. Se trata de beneficiar a familias de escasos recursos; los habitantes de las barriadas marginales y las familias desplazadas tendrían primera prioridad de acuerdo con sus posibilidades económicas.

Las familias que tuvieran interés serían clasificadas por medio de un cuestionario que determinaría su posibilidad de optar a una vivienda, de acuerdo a diferentes datos, incluyendo ingresos y composición familiar. Para computar las disponibilidades de los adquirentes se utilizaría un sistema de puntaje que permitiría elegir los grupos familiares que estuvieren calificados para efectuar la compra de las viviendas. Las familias que no tuvieran los ingresos suficientes o sobrepasaran los límites establecidos para optar a las casas, serían notificadas y orientadas hacia la solución de su problema, dentro de otros programas distintos al que se propone al Banco.

Se trataría en lo posible, de no incluir en los nuevos proyectos únicamente a familias provenientes de tugurios, barriadas marginales y zonas erradicadas sino a otras familias que, aun con posibilidades económicas semejantes, provengan de otros lugares donde aun no se han presentado las características físicas, culturales y sicológicas que generan las barriadas; para este objeto los cinco subprogramas de este préstamo ofrecen una variedad de posibilidades.

Los solicitantes deberán ser provistos de cuestionarios para establecer prioridades entre los candidatos. Serán factores importantes en la elaboración de las listas de los posibles beneficiarios asuntos tales como, niveles de ingresos del grupo familiar, entendiéndose este ingreso como el monto de los salarios, rentas, emolumentos y demás entradas en efectivo que perciben mensual y regularmente el jefe de familia y su esposa o compañera. Este ingreso familiar se determinaría al aprobarse la correspondiente solicitud de los interesados; otros asuntos de importancia serían, la composición del grupo, la necesidad de nueva vivienda que tienen, las distancias a los trabajos, etc.

En cuanto a las preferencias personales de las familias sobre ubicación dentro de los proyectos o edificios de apartamentos a construirse, esta determinación se lograría mediante un sorteo al hacer entrega de las llaves de las unidades.

Todas las gestiones y aspectos administrativos relacionados con la adjudicación de las viviendas serían manejados a través del Servicio de Asistencia Social, que utilizaría un sistema adecuado para la verificación de las informaciones que suministran los candidatos en sus cuestionarios; se revisarían las condiciones de las viviendas que ocupan, se efectuarían visitas a los barrios o zonas donde viven actualmente; se comprobaría la composición familiar de los mismos, se estudiarían los documentos legales correspondientes. La veracidad de los ingresos declarados sería motivo de especial atención comprobando las declaraciones pertinentes con los empleadores.

Cabe aclararse, que el sistema de adjudicaciones que ha venido utilizando la JNV, en términos generales es aceptable, pero desafortunadamente y a veces por falta de personal no se aplica debidamente; en varios casos las presiones políticas han tenido mayor importancia en las adjudicaciones que la calificación de los aspirantes a obtener vivienda; estas mismas presiones políticas han hecho que en algunos proyectos, los adjudicatarios no efectúen sus pagos mensuales, justificando esta situación con demandas de obras complementarias tales como instalación de servicios públicos, pavimentación, defectos de construcción, etc.

Uno de los aspectos que mayor atención recibiría dentro del subprograma de asistencia técnica, es precisamente aquél de reforzar y aumentar la capacidad del Departamento Socio-económico de la JNV, incrementando el número de trabajadores sociales que atienden los varios proyectos.

7.02 Aportes locales: en terrenos, en cuotas iniciales, en trabajo

Los aportes locales dentro del costo total de esta posible operación son equivalentes a US\$7.660.000, que representan el 37,8% del programa. En lo que a la construcción de las viviendas se refiere, y al considerar los cinco subprogramas a desarrollarse, el monto de los aportes locales-institucionales y de los beneficiarios es equivalente a US\$6.781.000, o sea el 39,67% del costo total de las obras. Este porcentaje no incluye los montos que se dedicarían al financiamiento de los servicios comunales o a los gastos que demanda la asistencia técnica o la inspección y vigilancia de las obras.

En relación a estos aportes locales vale la pena establecer lo que se incluye en el costo total de las viviendas: el costo de los lotes dentro de los terrenos urbanizados que se destinen directamente a la ejecución de los proyectos, los materiales y mano de obra para la construcción de las casas, los gastos de administración, comisiones, seguros, gastos legales, traspaso de la propiedad y cualquier otro gasto adicional que deberán pagar las familias favorecidas con las casas. Dentro de este costo total por unidad, los aportes locales representarían el 39,67% para la totalidad de los subprogramas, del monto que costarían las viviendas a los adjudicatarios.

Este aporte local sería realizado tanto por la JNV e instituciones intermediarias como por los beneficiarios, para que las viviendas pudieran considerarse completas, terminadas. Los aportes comprenderían: terrenos urbanizados, materiales, mano de obra, gastos de administración y otros. En cualquier caso, las familias beneficiadas contribuirían con los porcentajes señalados para cada subprograma en la Sección 5.06 anterior.

7.03 Venta de las viviendas

Al preparar las condiciones de venta de las casas, se tratará de evitar que durante el período de formación de la cuota inicial antes de la entrega de las viviendas, las cuotas mensuales por concepto de pago de alquileres sobrepasen el 15% de los ingresos de los futuros adquirentes de las casas. Para las cuotas de amortización, posteriores a la posesión de la vivienda, la utilización de recursos para el pago de las viviendas, no podría ser superior a un 25% de las entradas mensuales y, se trataría de que las cuotas representen alrededor de un 20% de estos ingresos. Esta limitación estaría contemplada en el sistema de puntaje a seguirse para la adjudicación de las viviendas.

Debido al interés social del programa y como condición de venta de las viviendas, se excluiría a los grupos familiares compuestos por dos personas, considerando que los mismos pueden encontrar solución a su problema habitacional dentro de otros programas.

7.04 Plazos de los créditos, montos y tasas de interés

Estos datos se resumen para cada subprograma en la tabla siguiente:

<u>Subprogramas</u>	<u>Costo Total Promedio</u>	<u>Crédito Promedio</u>	<u>Intereses</u>
I - Lotes con Servicios	US\$1.500	US\$1.485	10%
II - Construcción Directa	4.000	3.400	10%
III - Viviendas Renovación Urbana	4.500	3.600	10%
IV - Viviendas Terminadas para Asociaciones de Ahorro y Préstamo	4.600	3.680	10%

7.05 Sistema de cobranza, morosidad en los créditos

Considerando que en el desarrollo del préstamo 7-TF-PE, este aspecto ha sido uno de los que más ha preocupado a las unidades operativas del Banco, convendría que los sistemas contables en esta posible segunda operación sean eficientes; los sistemas de cobranza deberán ser claramente establecidos, evitando la centralización que en el caso de la JNV ha producido tan malos resultados. Los índices de morosidad deberán mantenerse dentro de límites razonables para el BID. En el préstamo anterior, 7-TF-PE, resulta difícil sino imposible, conocer los porcentajes de morosos en cada uno de los proyectos. Se ha estimado que de una cuarta parte a un tercio de los adjudicatarios rehusan pagar sus cuotas mensuales y se encuentran en mora con la JNV; a tal grado, que las recuperaciones de los créditos se considera no serán suficientes para cubrir el servicio de la deuda de nuestro préstamo 7-TF-PE. Ver PRA-VI-419, del 8 de agosto de 1966 y evaluación del préstamo 7-TF-PE, División de Administración de Préstamos, 31 de octubre de 1966.

7.06 Los servicios sociales dentro del programa

Como parte de la asistencia técnica se ha señalado la importancia de aumentar la capacidad de los servicios de asistencia social que deben acompañar el desarrollo de los proyectos.

El incremento en los gastos de asistencia técnica obedece en especial al deseo de que el Departamento Socio-económico de la JNV -Institución que será al final de cuentas, el principal organismo ejecutor de las obras- sea reformado, aumentándose el número de educadores sociales que trabajarían en los centros urbanos a ser favorecidos con los proyectos. Los servicios sociales de la JNV contribuirían a:

- Acelerar la adjudicación de las viviendas.
- Clasificar a los futuros beneficiarios.
- Educar a las familias beneficiadas, señalando deberes y obligaciones de las mismas.
- Evitar el uso indebido de los créditos.
- Obtener la mayor participación de las familias beneficiadas en el financiamiento de las viviendas.
- Lograr la participación de las familias en la construcción de las casas.
- Organizar sistemas de autoconstrucción - esfuerzo propio y ayuda mutua.

DAP-72

- Contribuir a la rapidez en la ejecución de los proyectos.
- Estudiar la aplicación de los sistemas de construcción y/o financiamiento tales como: crédito comprobado, viviendas por tres partes, rehabilitación de viviendas, etc.

BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERU

ESTADO COMPARATIVO DE BALANCES DE SITUACION

	31 Dic. 1963		31 Dic. 1964		31 Dic. 1965		30 Nov. 1966	
	Miles S/.	%	Miles S/.	%	Miles S/.	%	Miles S/.	%
0 y Bancos Estatales	98,094.9	49.4	46,079.7	15.7	19,532.6	4.0	89,935.8	1
e de Capital pendiente	-	-	-	-	31,800.0	6.6	-	-
regia	-	-	-	-	-	-	-	-
eses, Comisiones y	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por Cobrar	3,144.3	1.6	3,668.1	1.2	8,635.7	1.8	12,431.4	3
aciones: Préstamos	90,527.1	45.6	206,293.2	70.1	406,420.1	84.4	428,785.7	7
Urbanizaciones	-	-	12,478.9	4.2	8,239.5	1.7	2,683.1	-
siones en Acciones	-	-	-	-	-	-	-	-
ores	5,553.3	2.8	5,574.9	1.9	5,608.7	1.2	5,608.7	-
o Fijo a su Costo Depreciado	1,085.2	.6	1,093.1	.4	1,335.6	.3	2,004.5	-
Liquidez y Otros	-	-	19,000.0	6.5	-	-	501.4	-
del Activo	198,404.8	100.0	294,187.9	100.0	481,572.2	100.0	541,950.6	100
0	-	-	-	-	-	-	-	-
as Plazo	-	-	-	-	-	.6	10,000.0	-
ciones por Liquidar	-	-	-	-	2,965.6	.6	5,260.9	-
os Recibidos por Sucursales	4,636.9	2.3	-	-	-	-	-	-
as por Pagar	601.9	.3	701.4	2.3	2,308.1	.5	1,425.3	-
Indemnizaciones	-	-	-	-	-	-	-	-
rsonal	258.5	.1	585.0	2.0	736.7	.2	1,146.7	-
ficados de Ahorro Postal	-	-	-	-	82.0	-	147.7	-
monio	192,907.5	97.3	292,901.5	99.7	475,479.8	98.7	523,970.0	9
del Pasivo	198,404.8	100.0	294,187.9	100.0	481,572.2	100.0	541,950.6	100

BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERU
PROMOSTICO FINANCIERO DEL PROGRAMA
(En Miles de US\$)

ANEXO M

	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>8</u>	<u>9</u>	<u>10</u>	<u>Tot</u>
OS	-	183	385	718	684	650	616	582	548	514	4,
s	-	183	385	718	684	650	616	582	548	514	4,
Ingresos	-	183	385	718	684	650	616	582	548	514	4,
ereses	-	36	234	366	352	338	325	311	298	284	2,
isión Compromiso	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
e Administración	-	73	154	287	273	260	246	232	219	205	1,
Egresos	-	113	388	653	625	598	571	543	517	489	4,
os	-	70	(3)	65	59	52	45	39	31	25	-
CO DE FONDOS	-	70	(3)	65	59	52	45	39	31	25	-
os	-	70	(3)	65	59	52	45	39	31	25	-
ocal: Cuotas Iniciales	1,203	1,203	-	-	-	-	-	-	-	-	2,
Estado	667	633	-	-	-	-	-	-	-	-	1,
Banco	-	2,156	1,799	-	-	-	-	-	-	-	3,
Total	1,870	3,992	1,799	-	-	-	-	-	-	-	7,
BID	2,948	5,953	3,428	-	-	-	-	-	-	-	12,
iones	-	-	245	747	761	776	792	809	827	846	5,
Ingresos	4,818	10,015	5,469	812	820	828	837	848	858	871	26,
Viviendas	3,418	8,545	5,127	-	-	-	-	-	-	-	17,
Serv. Comunales	1,300	1,300	-	-	-	-	-	-	-	-	2,
Asist.Tecn. e Insp.	100	100	100	-	-	-	-	-	-	-	-
Reinversiones	-	-	-	291	305	320	336	353	371	390	2,
BID: Amortización	-	-	-	456	456	456	456	456	456	456	3,
Int. y Comis. Serv.	49	184	121	-	-	-	-	-	-	-	-
Comis. Compromiso	53	20	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Salidas	4,920	10,149	5,350	747	761	776	792	809	827	846	25,
	(102)	(134)	119	65	59	52	45	39	31	25	-
mulado	(102)	(236)	(117)	(52)	7	59	104	143	174	199	-

INFORME JURIDICO

(BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERU)

I. PRESTATARIO

El solicitante es el Banco de la Vivienda del Perú (BVP) creado por Ley 14241, de 21 de noviembre de 1962, precisamente para promover la construcción de viviendas en el Perú. Ha sido concebido con facultades suficientes para llevar a cabo el tipo de programas como el que sería objeto del préstamo, como se desprende de las siguientes enunciaciones tomadas de su ley constitutiva y reglamento:

(a) Origen y naturaleza: Es institución de derecho público con plena autonomía jurídica y administrativa, patrimonio propio y personalidad jurídica. Tiene plazo indefinido (Art.1).

(b) Organización administrativa: El BVP está dirigido por un Directorio compuesto por 9 personas designadas por el Poder Ejecutivo Nacional por período de 3 años, pudiendo ser reelegidas (Art.8).

El Directorio tiene las más amplias facultades para acordar la celebración de cualquier acto o contrato conveniente para el mejor cumplimiento de los fines de la institución. Puede delegar parcialmente las atribuciones que le han sido conferidas en un Comité Ejecutivo, comités especiales o en el Gerente General. No pueden participar en las deliberaciones ni votar con relación a cualquier operación, los directores que tengan algún interés personal en el asunto.

El Directorio elige entre sus miembros al Presidente y al Vice-presidente.

El Presidente, actuando conjuntamente con el Gerente General, está facultado para representar a la institución, salvo que se haya designado apoderado especial.

- 2 -

El Gerente General es nombrado por el Directorio y tiene a su cargo la administración del Banco con plena responsabilidad y todos los poderes necesarios para conducir las operaciones dentro de la política general establecida por el Directorio.

(c) Finalidades y facultades.

Finalidades:

- (i) Promover la inversión de capitales públicos y privados, nacionales y extranjeros, en la financiación de viviendas en el país;
- (ii) Recibir depósitos de ahorros, contratar empréstitos, emitir bonos y obligaciones y en otras formas incrementar sus recursos para la financiación de la financiación de viviendas;
- (iii) Conceder toda clase de préstamos destinados a dotar de vivienda propia a quien carece de ella;
- (iv) Crear y promover el desarrollo de Cajas de Ahorro y Préstamos para Vivienda y de Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda. Estas instituciones estarán sometidas al control directo y permanente del Banco de la Vivienda del Perú, el cual reglamentará sus operaciones y en otra forma proveerá a la mejor consecución de sus fines.

Facultades principales: Para el logro de sus fines, el BVP ha sido expresamente autorizado para:

(i) Incremento de su capital.

Obtener fondos en moneda nacional o extranjera por medio de préstamos, emisión de bonos y recibir depósitos y demás operaciones autorizadas;

- 3 -

(ii) Financiamiento de programa de vivienda en general.

- conceder préstamos, con garantía real o de otro tipo y prestar asistencia técnica para la construcción, adquisición o mejora de viviendas y el establecimiento de urbanizaciones.
- presentar fianzas que contribuyan directamente y en forma efectiva el establecimiento de urbanizaciones de carácter popular o la construcción de casas de bajo costo;
- actuar como agente o representante de instituciones que realicen inversiones en instituciones dedicadas a la construcción de viviendas o que concedan préstamos a dichas instituciones.

(iii) Financiamiento de programas del sector público.

- Conceder préstamos a las instituciones estatales dedicadas exclusivamente al fomento de la vivienda popular.

(iv) Desarrollo del sistema de Cajas de Ahorro y Préstamo y Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda.

- Concederles préstamos con garantía, por un plazo máximo de 15 años para la construcción, adquisición o mejora de casas de bajo costo y el establecimiento de urbanizaciones populares o la adquisición de lotes en las mismas;
- Adquirir de ellos créditos con garantía hipotecaria;
- Depositar fondos en las Cajas hasta un máximo de un millón de soles y por un plazo que no podrá exceder de 3 años;
- Concederles préstamos para cubrir el retiro de fondos de dichas Cajas y Asociaciones, cuando estime que las circunstancias lo justifiquen y con ello contribuya a crear confianza en ellas;
- Establecer seguros sobre depósitos y cuentas de inversión de las Cajas para garantizar las inversiones de los asociados de las mismas;

- 4 -

- Autorizar la organización y funcionamiento de Cajas y Asociaciones, reglamentar sus operaciones estableciendo las tasas máximas de interés, comisiones y dividendos pagaderos a sus accionistas, y otras medidas del caso, así como vigilar el funcionamiento de las mismas.
- Efectuar, en general, todos los actos y contratos convenientes para el logro de sus fines (Art.5).

- (v) Capital: El capital inicial del Banco fue fijado en 500 millones de soles que fueron suscritos íntegramente por el Gobierno (Art.4).

Hasta 114 millones de soles del capital inicial fueron pagados con los bienes del Fondo Nacional para Vivienda que precedió al BVP (Art.5). El Poder Ejecutivo está autorizado para aumentar sucesivamente el capital del Banco sin límite alguno (Art.4).

El BVP está expresamente facultado para obtener fondos pudiendo hacerlo en moneda nacional o extranjera, mediante la contratación de préstamos, emisión de bonos, cesión de créditos y otras operaciones crediticias (Art.5, inciso j). Para estimular la compra de los bonos, el Congreso ha dado a los tenedores importantes concesiones en materia de impuestos.

Cabe mencionar, que el Gobierno ha sido autorizado específicamente para contratar préstamos hasta por US\$30.000.000 con un interés máximo de 6% anual y por un plazo mínimo de 30 años para aumentar los recursos del BVP (Art.18). Las operaciones del Banco están exentas de todo impuesto (Art.11).

- (vi) Supervigilancia y control: La Superintendencia de Bancos del Perú efectuará las labores de supervigilancia y control de las actividades del BVP.

II. GARANTIA

El Garante sería la República del Perú. El Poder Ejecutivo, por medio del Ministerio de Hacienda y Comercio podrá garantizar las obligaciones contraídas por el BVP (Art.7).

- 5 -

III. INSTITUCIONES EJECUTORAS.(a) Junta Nacional de la Vivienda.

La Junta fue creada como persona jurídica de derecho público que goza de plena autonomía jurídica y administrativa, con el objetivo principal de llevar a cabo programas de construcción de viviendas del sector público. Las características esenciales de la Junta fueron objeto de especial comentario en el memorándum que preparó la Administración del BID para el Directorio Ejecutivo y que fue circulado bajo el número DE/FFD/63-38 en ocasión de la creación de dicha Junta.

(b) Cajas de Crédito para Vivienda y Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda.

Las Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda se rigen de acuerdo a las disposiciones de la Ley 12813, modificada por las leyes 14241 y 14242 que ampliaron las facultades de las asociaciones y permitió denominarse Cajas de Crédito para Vivienda a las autorizadas a funcionar de acuerdo con dichas facultades ampliadas. En el Anexo II del documento DE-FFD-62/7 aparece una descripción de las características importantes de una de las Asociaciones - la Asociación Mutual de Crédito para Vivienda "El Pueblo" - a la que el BID ha otorgado dos préstamos, Nos. 25/TF-PE y 113/TF-PE, cuyos estatutos son representativos de este tipo de Asociación. La Ley 14241 impuso sobre dichas asociaciones el poder de regulación y vigilancia del Banco de la Vivienda del Perú y autorizó a éste a darles la ayuda indicada anteriormente en este informe.

Las Asociaciones pueden constituirse con 25 miembros que cuenten con un capital de por lo menos dos y medio millones de soles. La Ley 14242, por su parte, autorizó la creación como Cajas de Crédito para Vivienda, a las Asociaciones que cuenten con 300 asociados por lo menos.

Las Cajas podrán recibir depósitos de ahorro del público ahora vedado a las Asociaciones Mutuales de Crédito.

IV. ASPECTOS JURIDICOS VARIOS RELATIVOS AL PROGRAMA.(a) Licitaciones:

Se efectuaron las licitaciones sobre la parte del programa que debe efectuar la Junta Nacional de la Vivienda, la que por ser institución del Estado debe sujetarlas a lo que prescriben las leyes que sobre la materia tienen en vigencia en el Perú. Sobre el particular, el Art.83 de la Ley 15.850, establece lo siguiente:

"En las adquisiciones u obras que se ejecuten con fondos obtenidos de créditos de organismos internacionales o entidades estatales extranjeras, se observará las normas de ejecución o adquisición, así como las exoneraciones tributarias estipuladas en los respectivos convenios o contratos celebrados con dichas Instituciones para la obtención de esos créditos."

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, el Banco y el Gobierno del Perú establecieron en el Contrato de Préstamo No.116/TF-PE - otorgado a dicho Gobierno para un programa de agua potable - el procedimiento sobre licitaciones internacionales a seguir que permite llevar a cabo licitaciones internacionales con respecto a dicho programa. Este procedimiento debe ser adoptado en el presente caso.

(b) Relaciones entre el BVP y los ejecutores del programa.

Por su propia naturaleza de institución meramente financiera, el BVP debe realizar la construcción de las viviendas con la ayuda de otras instituciones, con las cuales deberá celebrar convenios que establezcan claramente las responsabilidades que corresponderán a cada una en la consecuencia del objetivo del programa. Como al Banco le interesa sobre manera conocer el contenido de dichos convenios, debe exigirse que, antes del primer desembolso para obras, el BVP presente el modelo de los convenios que se celebrarán con las distintas Cajas de Ahorro y Préstamo y Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda, y debe celebrar con la Junta Nacional de la Vivienda el convenio correspondiente que haya aprobado previamente el Banco.

V. RELACION ENTRE EL BANCO Y LA JUNTA NACIONAL DE LA VIVIENDA CON RESPECTO AL PRESTAMO No.7/TF-PE.

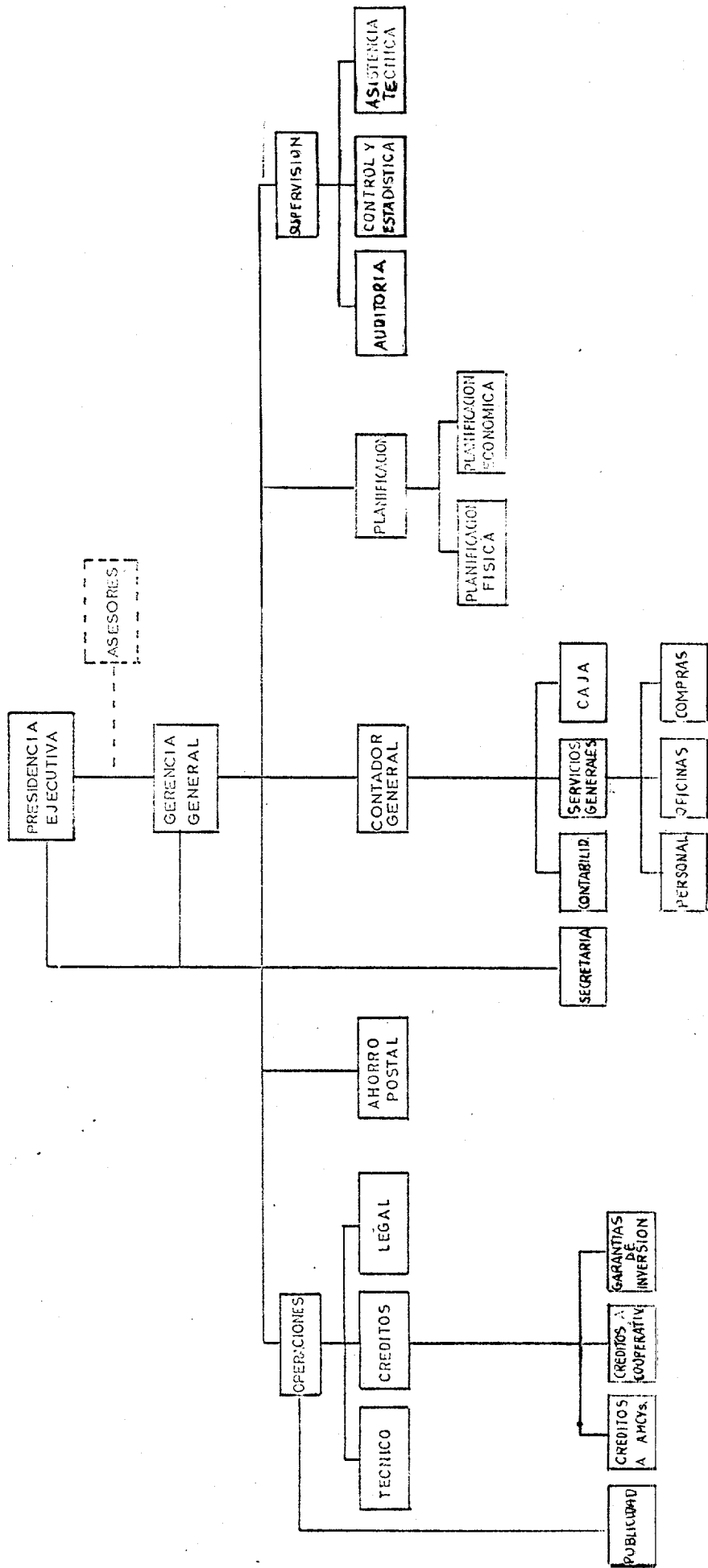
Cabe destacar de que la parte sustancial del programa que se financiará parcialmente con el préstamo que solicita el BVP, será ejecutada por la Junta Nacional de la Vivienda a quien se le otorgó el préstamo No.7/TF-PE para el programa de vivienda que ha venido ejecutando dicha institución. El Departamento Legal en base a informes que ha recibido de otros Departamentos, estima que la Junta Nacional de la Vivienda debe proceder con rapidez a traspasar a los beneficiarios el dominio sobre las viviendas de dicho programa y a inscribir los títulos correspondientes en el registro de la propiedad.

Los desembolsos del préstamo que solicita el BVP y que se relacionen con las obras que construirá la Junta Nacional de la Vivienda, deberán estar condicionados a que esa institución presente un plan adecuado sobre la forma como llevará a cabo dichas transferencias e inscripciones y deber demostrar haber cumplido una parte sustancial del mismo.

VI. CONCLUSIONES.

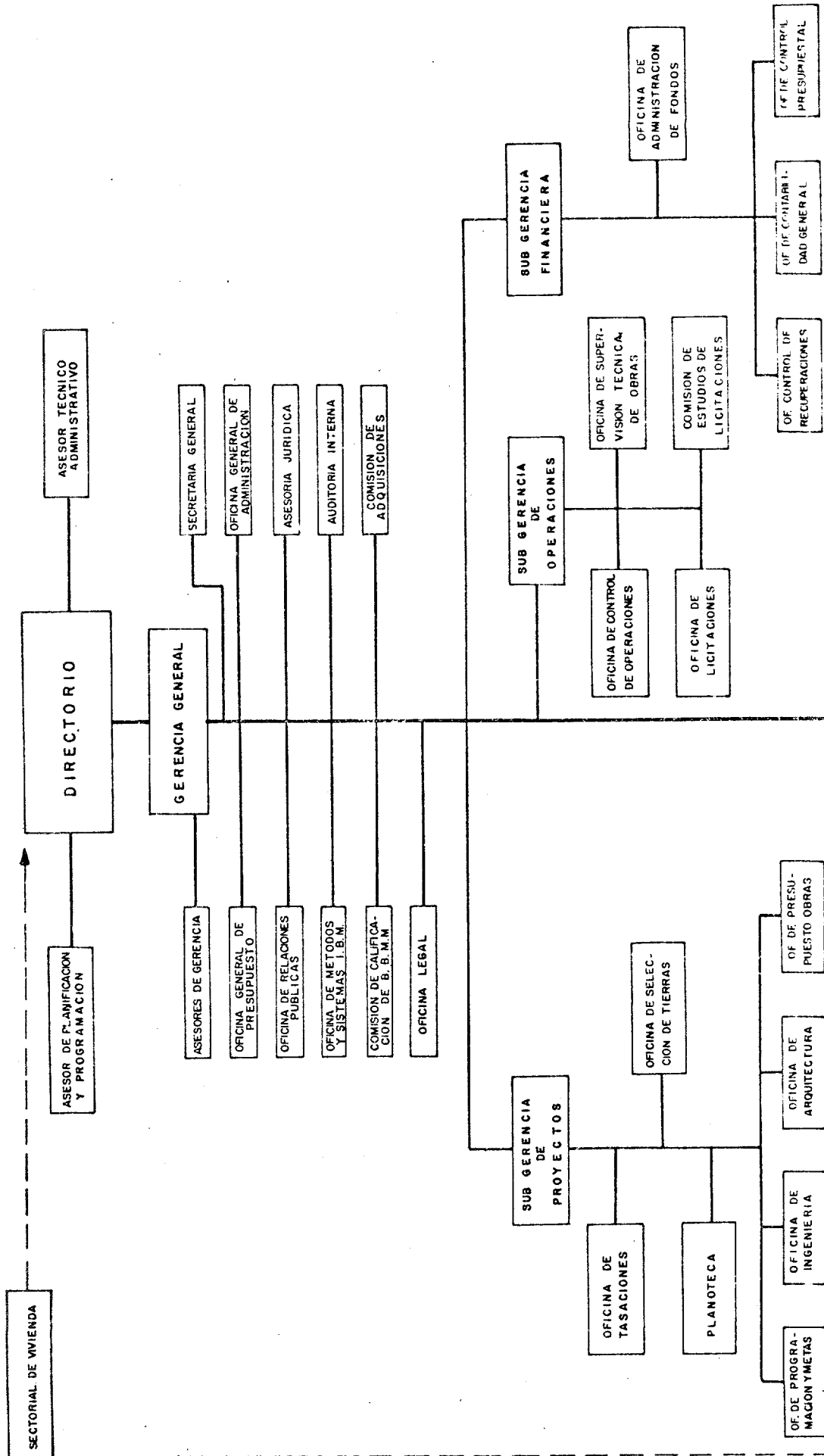
- (1) Prestatario. El Banco de la Vivienda del Perú es una institución autárquica creada por ley específicamente para financiar programas de viviendas de bajo costo, a través de instituciones del Estado dedicadas exclusivamente para dicho fin y de Cajas y Asociaciones de Ahorros y Préstamos para Vivienda. Tiene autorización expresa para contratar préstamos del exterior tanto en moneda del país como en divisas. El contrato deberá ser firmado, de conformidad con los estatutos del prestatario, por el Presidente y el Gerente General del BVP, salvo que se designe a un apoderado especial.
- (2) Garante. El Poder Ejecutivo ha sido autorizado por el Congreso para otorgar por intermedio del Ministerio de Hacienda, la garantía del Estado sobre las obligaciones, inclusive préstamos, que adquiriera el Banco de la Vivienda del Perú.
- (3) Ejecución del programa. La Junta Nacional de la Vivienda y las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para Vivienda y las Cajas de Ahorro y Préstamo, han sido creadas precisamente para llevar a cabo el tipo de programa objeto de la solicitud de préstamo al Banco, conociendo las facultades y atribuciones legales necesarias para poder contraer los compromisos propios de los programas de vivienda que financie el BID. Por tanto, se estima que no habrá obstáculo de tipo jurídico a dicha operación.

ORGANIGRAMA FUNCIONAL



JUNTA NACIONAL DE LA VIVIENDA

ORGANOGRAMA



1 PIURA
 2 CHILATO
 3 TRIUNFO
 4 CHIMBOTE
 5 IQUITOS
 6 HUANUCO
 7 BARRIO BARRINER
 8 AREQUIPA
 9 TACNA
 10 PUNO
 11 CUSCO
 12 AREQUIPA
 13 CUSCO
 14 CUSCO
 15 CUSCO
 16 CUSCO
 17 CUSCO
 18 CUSCO
 19 CUSCO
 20 CUSCO
 21 CUSCO
 22 CUSCO
 23 CUSCO

CUADRO RESUMEN
PRESTAMO AL BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERU
(e n s o l e s)

ANEXO E

SUBPROGRAMAS	Ingreso mensual	Número de Viviendas	Area aprox. construídas	Costo total promedio	Costo total máximo	Crédito Promedio	Crédito Máximo	Monto total Subprograma	A p o r	
									Locales	
I - Lotes con Servicios.	Prom: 2.948 Máx: 5.092	1.000	-----	40.200	42.830	39.798 (99%)	42.450 (99%)	40.200.000 (100%)	12.060.000 (30%)	28
II - Construcción Directa.	Prom: 5.092 Máx: 5.896	1.830	2 D.-54 m2 3 D.-70 m2	107.200	115.240	91.120 (85%)	98.222 (85%)	196.176.000 (100%)	58.852.800 (30%)	137
III - Renovación Urbana.	Prom: 5.896 Máx: 6.432	1.020	2 D.-54 m2 3 D.-70 m2	110.600	131.320	96.480 (80%)	105.056 (80%)	123.012.000 (100%)	61.506.000 (50%)	61
IV - Viviendas para Asociaciones de Ahorro y Préstamos	Prom: 5.896 Máx: 6.432	800	2 D.-54 m2 3 D.-70 m2	123.280	139.360	98.624	107.200	98.624.000 (100%)	49.312.000 (50%)	49
Totales:		4.650 ^{1/}	98.490 (Costo Total Promedio del Programa)					458.012.000 (100%)	181.730.800 (39.67%)	276
V - Serv. Comunales ó Equip. Comunitario				Aproximadamente 15% del costo total de los Subprogramas				69.680.000	23.557.200 (33.80%)	46
VI - Asistencia Técnica								11.390.000	----	11
VII - Inspección y Vigilancia								3.350.000	----	3
C O S T O T O T A L :								542.432.000 (100%)	205.288.000 (37.80%)	237

1/ Este total incluye las posibles 230 viviendas experimentales que se ejecutarán dentro del programa.

EL PROGRAMAANEXO "B" DEL CONTRATO

1. El Programa consiste en:
 - (a) la ejecución de los proyectos de vivienda con un total de 4.650 unidades aproximadamente;
 - (b) la ejecución de obras de urbanización y de servicios comunales esenciales para el desarrollo de las comunidades favorecidas con cada proyecto;
 - (c) la realización de proyectos experimentales tendientes a:
 - (i) reducir los costos de construcción mediante nuevos criterios de diseño y nuevos procedimientos constructivos; y,
 - (ii) adaptar los diseños a las condiciones climatológicas y ambientales, a los materiales de construcción disponibles y a las costumbres locales;
 - (d) la realización de estudios conducentes a proporcionar los elementos necesarios para mejorar la eficiencia técnica y administrativa de la JNV y estimular la organización de las comunidades favorecidas mediante la acción adecuada de trabajadores sociales; y,
 - (e) la realización de estudios básicos para el establecimiento de una política nacional de desarrollo urbano.
2. La ejecución del programa, que se realizará en el plazo máximo de 3 años, se financiará con los recursos del préstamo de hasta el equivalente de US\$ 12.580.00 previsto en el contrato y con los aportes locales respectivos. Los desembolsos con cargo al préstamo no serán superiores al 62.2% de las inversiones totales necesarias para la ejecución del programa y en relación con aquellos proyectos específicos que hayan merecido la aprobación previa del BID.
3. Los desembolsos del préstamo se harán teniendo como base las obras realizadas, mediante un sistema de comprobación y control de los trabajos que permita establecer la utilización de los aportes y recursos locales y aquéllos del préstamo, de acuerdo con los porcentajes establecidos en el Contrato.
4. Los límites en los costos totales de las viviendas del Programa son los siguientes:
 - a) El costo total promedio por unidad de vivienda para el beneficiario será de S/. 98.490.
 - b) El costo total máximo por unidad de vivienda para el beneficiario, en el Subprograma I - Lotes con Servicios, será de S/. 42.880.

- c) El costo total máximo por unidad de vivienda para el beneficiario, en el Subprograma II - Construcción Directa, será de S/. 115.240.
- d) El costo total máximo por unidad de vivienda para el beneficiario, en el Subprograma III - Viviendas Renovación Urbana, será de S/. 131.320.
- e) El costo total máximo por unidad de vivienda para el beneficiario, en el Subprograma IV - Viviendas para Asociaciones de Ahorros y Préstamos, será de S/. 139.360.

Estos costos totales incluyen los costos de construcción, los terrenos urbanizados (terrenos, servicios de agua potable, alcantarillado, evacuación de aguas pluviales, energía eléctrica, alumbrado público, accesos, calles, senderos, áreas verdes, etc.), y la totalidad de los cargos por gastos de administración, comisiones, seguros, gastos legales y notariales, traspaso de la propiedad, intereses, honorarios, los aportes en efectivo y el trabajo de las familias beneficiadas y todos aquellos recargos que se exigirán a las familias favorecidas dentro del programa.

- 5. Los beneficiarios serán seleccionados tomando en cuenta: los niveles de ingreso que se señalan en el Cuadro Resumen anexo, la capacidad de pago y las condiciones socio-económicas de los interesados; a este fin, se utilizará un sistema de puntaje dentro de las normas a que se refiere la Sección _____ del presente contrato.
- 6. Cuando las unidades se entreguen a los beneficiarios sin terminar, caso del Subprograma I, éstos aportarán los materiales, su trabajo, aquél de los miembros de su familia y/o la mano de obra especializada que contraten, en la construcción de paredes divisorias, acabado de paredes, pintura, trabajo de jardinería y otros, a fin de que, en un plazo que no podrá ser mayor de un año, el Deudor pueda dar por terminadas las viviendas. Esta circunstancia, se hará constar en los correspondientes contratos de venta de las casas.
- 7. El Deudor someterá a la consideración del BID para su revisión y aprobación, los diseños de las viviendas, las especificaciones, los presupuestos y los proyectos completos de los servicios comunales (espacios o edificios que satisfarán necesidades de índole cultural, deportiva, asistencial, comercial, artesanal y otras), a fin de establecer que las obras a construirse corresponden a las características especiales del Programa y se enmarquen dentro de los criterios que norman los planes de vivienda y desarrollo urbano de interés social del BID. A este fin, se pondrá énfasis especial y se harán todos los esfuerzos posibles para lograr una reducción en los costos de las obras programadas.

8. Las viviendas y los servicios comunales que se incluirán dentro del Programa se distribuirán en cinco subprogramas; se ajustarán a planos, especificaciones y presupuestos completos, aprobados por el Banco enmarcándose dentro de las características consignadas en el Cuadro Resumen anexo.

Cuando el Banco estime que algún proyecto se aparta de los objetivos y propósitos del Programa, las viviendas y servicios comunales serán financiados directamente por el Deudor y reemplazados con nuevas unidades aceptables al BID a fin de completar el programa convenido.

9. Los aportes locales de por lo menos el 37.8% del costo total del Programa incluirán: el costo parcial de los terrenos urbanizados; las sumas en efectivo de los adjudicatarios, recibidas como cuotas por el Deudor durante el período de construcción de las viviendas o como cuotas totales iniciales; las contribuciones de los organismos ejecutores; los gastos de promoción del Programa; la elaboración de los proyectos; los gastos financieros y todos los recursos adicionales que el Deudor necesite para la finalización de los proyectos según la Sección _____ del presente contrato.
10. Los beneficiarios harán un pago inicial en efectivo y dependiendo de los subprogramas de que se trate, se comprometerán a participar en los trabajos necesarios para la terminación de las casas; el pago inicial más el trabajo de los beneficiarios corresponderá a la diferencia entre el costo total máximo de las unidades y el crédito máximo a que se refiere el Cuadro Resumen anexo, de acuerdo a los varios subprogramas a desarrollarse. La participación de las familias beneficiadas en la conclusión de las casas se realizará preferentemente a través de la modalidad de autoconstrucción: esfuerzo propio, también llamado auto-ayuda, que requiere la participación de varias familias o grupos organizados en la labor de la terminación de las casas.
11. Los ingresos máximos de las familias a beneficiarse con el Programa se ajustarán a las cifras que se establecen en el Cuadro Resumen anexo. Los plazos máximos de los créditos individuales no podrán ser menores de 15 años ni mayores de 30 años; los intereses anuales en los saldos deudores de los créditos no podrán ser menores del 4% ni mayores del 10%. Los ingresos familiares se determinarán al aprobarse la correspondiente solicitud de crédito del interesado. El monto total de los créditos que se otorgarán a los beneficiarios se ajustará a lo que se señala en cada subprograma en el Cuadro Resumen anexo.

PLAN DE OPERACIONES PARA ASISTENCIA TECNICAPARTE DEL PRESTAMO N°P E R UI. Antecedentes

Diversas misiones del BID que han visitado la JNV han comprobado deficiencias en ciertos procedimientos administrativos y de contabilidad de la entidad. Asimismo, se ha considerado necesario estimular a la JNV a emprender una labor de investigación y experimentación encaminada a identificar métodos y procedimientos de construcción que reduzcan los costos de las viviendas. Finalmente, se ha comprobado la necesidad de efectuar ciertos estudios que creen las bases para la formulación, por parte del Gobierno del Perú, de una política nacional de desarrollo urbano.

Las condiciones de una asistencia técnica encaminada a cumplir los objetivos señalados en el párrafo anterior han sido discutidas en líneas generales con las autoridades peruanas e incorporadas al presente plan de operaciones.

II. El Beneficiario

El beneficiario sería el Banco de la Vivienda del Perú, entidad autónoma estatal con personería jurídica, patrimonio propio y capacidad para ejercer derechos y contraer obligaciones. Los organismos ejecutores del programa de asistencia técnica serían la Junta Nacional de la Vivienda (JNV) y la Oficina Nacional de Planeamiento y Urbanismo (ONPU), organismos con los cuales el BVP suscribiría acuerdos, satisfactorios al BID, para la realización de este plan de operaciones.

III. El Programa - Objetivos - Descripción

El programa en su conjunto tendría dos objetivos principales. Por una parte, tendería al fortalecimiento administrativo y técnico de la principal entidad responsable de la ejecución de los planes y programas nacionales de vivienda en el Perú. Por otra parte, sentaría las bases indispensables para la formulación de una política nacional de desarrollo urbano en el país. Con el fin de lograr estos objetivos el programa se subdividiría en los tres subprogramas que se describen a continuación:

A. Subprograma JNV

Consistiría en asesoramiento de expertos en los siguientes campos:

- (a) Mejoramiento de sus sistemas administrativos y de control financiero.
- (b) Fortalecimiento de su unidad de investigación.

B. Subprograma BVP

Consistiría en la realización, mediante expertos contratados al efecto,

de estudios sobre:

Fuentes del ahorro institucional en el Perú, sus características y estructuras, que proponga recomendaciones sobre los sistemas de orientarlo hacia el financiamiento del desarrollo urbano. Estudio de un sistema de seguros hipotecarios y el correspondiente mercado secundario de hipotecas, en cuyo mecanismo puedan intervenir algunos de los actuales organismos de vivienda del Perú.

C. Subprograma ONPU

- (a) Niveles de ingresos y estructura del gasto familiar en el Perú.
- (b) Base económica del área metropolitana de Lima, que tendría como objetivo completar la serie de estudios urbanos previstos en el préstamo otorgado por el BID al Gobierno peruano el 6 de abril, 1967, para agua potable y alcantarillado, en los cuales no se incluyó la ciudad de Lima. El estudio comprendería: proyecciones de población, estructura y composición presente y futura de la fuerza de trabajo; oportunidades de empleo en el presente y en el futuro; estructura y proyecciones de la actividad económica instalada; oportunidades de desarrollo industrial y de las actividades fundamentales de la economía urbana; inventario de la infraestructura social y económica, y perspectivas de crecimiento de las mismas (incluida energía, vivienda y servicios conexos); identificación de las actividades económicas, sociales y administrativas dinámicas con relación a otras actividades y empresas, y ventajas comparativas de localización industrial ofrecidas por el área.

IV. Justificación

En lo que se refiere al Subprograma JNV, es evidente que la estructura orgánica y los procedimientos administrativos y contables de la Junta Nacional de la Vivienda deben ser revisados, tal como ha sido recomendado por diversas misiones del BID que han analizado la entidad y evaluado los resultados del Préstamo 7/TF. Por otra parte, se considera indispensable que la JNV realice investigaciones sistemáticas tendentes a identificar fórmulas para abaratar los costos de la construcción de viviendas y, especialmente, de las obras de urbanización que se estiman demasiado elevados en la actualidad.

En lo que se refiere a los Subprogramas BVP y ONPU, los estudios previstos se consideran indispensables no sólo para servir de base a la formulación de una política nacional de desarrollo urbano, sino incluso para cualquier esfuerzo tendente a lograr una mejor distribución de los recursos disponibles en ese campo. De esta necesidad están conscientes las autoridades peruanas, las cuales la vienen destacando desde la fecha de la solicitud que formularon al BID para el financiamiento del primer programa de vivienda de la JNV. Finalmente, es comprobable que no existen recursos internos disponibles al presente para la financiación de los estudios mencionados.

V. Forma de realización de la Asistencia Técnica

Los estudios descritos en este Plan de Operaciones serían realizados por personas, firmas consultoras o instituciones públicas o privadas, contratadas por el organismo ejecutor respectivo dentro de cada subprograma (JNV, BVP, ó ONPU), de acuerdo a las normas de selección de consultores establecidas por el BID. Se estima que los estudios comprendidos en el Subprograma ONPU deberán completarse, en cada caso particular, en el término máximo de 18 meses. Los estudios sobre la reorganización administrativa y contable de la JNV y las investigaciones sobre costos de construcción se realizarían en el término de 24 meses. Los estudios comprendidos en el Subprograma BVP se completarían en 18 meses.

Aunque el costo de los estudios comprendidos en este Plan de Operaciones sería avanzado por el BVP con recursos provenientes del préstamo del BID, dicho costo, con excepción del concerniente al sistema de seguro hipotecario y mercado secundario de hipotecas, sería absorbido en definitiva por la Junta Nacional de la Vivienda y la Oficina Nacional de Planeamiento y Urbanismo, las cuales convendrían con el BVP la forma y condiciones en que se efectuarían los reembolsos de las sumas avanzadas por éste.

Para los efectos de ejecución que no sean los relacionados con el desembolso y administración, los estudios comprendidos en el Subprograma ONPU estarían subordinados a las normas y procedimientos de coordinación técnica que se establecerían por separado para la operación conjunta de los estudios urbanos incluidos en este plan de operaciones y en el correspondiente al préstamo para el agua potable y alcantarillado.

VI. Costo aproximado de la Asistencia Técnica

El costo total de la asistencia técnica alcanzaría hasta el equivalente de US\$270.000, costo que se distribuiría aproximadamente conforme al siguiente esquema:

Subprograma JNV

Contratación de una firma consultora para el estudio sobre su reorganización administrativa y contable (24 meses)	US\$ 70.000
Contratación de 1 experto en investigaciones para reducir el costo de construcción de las viviendas (24 meses)	<u>50.000</u> US\$ 120.000

Vienen US\$ 120.000

Subprograma BVP

Para estudio de las fuentes de ahorro institucional, incluyendo mecanismo del seguro hipotecario y mercado secundario, (18 meses) 40.000 40.000

Subprograma ONPU

Para estudios de niveles de ingreso y estructura del gasto familiar (18 meses) 50.000
 Para estudio de la base económica del área de Lima (18 meses) 50.000 100.000

Imprevistos 10.000

TOTAL US\$: 270.000

Tanto la JNV, el BVP como la ONPU proveerán los servicios adicionales necesarios para la labor de los consultores, cuyo costo, incluyendo los salarios de personal auxiliar, gastos de oficina y transporte en el interior del país, se estima en US\$50.000 aproximadamente.

VII. Fuente de los fondos, desembolsos y amortizaciones

Esta asistencia técnica sería financiada con recursos del Fondo para Operaciones Especiales previstos para tal efecto en el préstamo propuesto.

Las condiciones para los desembolsos, amortizaciones y tipos de interés serían los mismos que se establezcan en el contrato de préstamo respectivo, es decir, el costo de la asistencia técnica se amortizaría en un plazo de 30 años, contado a partir de la fecha del contrato, mediante 53 cuotas semestrales, iguales y consecutivas, la primera de las cuales se pagaría 4 años después de dicha fecha.

El tipo de interés sería de 2-1/4% anual sobre los saldos deudores, pagadero semestralmente en moneda local o en dólares de los Estados Unidos de América, a elección del deudor. La comisión de servicio sería del 3/4% anual pagadero semestralmente en proporción a las respectivas monedas desembolsadas y la comisión de compromiso 1/2% anual pagadero semestralmente en proporción a los dólares de los Estados Unidos y a las otras monedas expresamente previstas.

Los fondos para esta asistencia técnica se desembolsarían en 3-1/2 años a partir de la fecha del contrato de préstamo correspondiente.

VIII. Informes y supervisión en el terreno

Los consultores que se contraten rendirían sus informes parciales y finales a los organismos ejecutores y al BVP, con copia al BID. Los contratos respectivos establecerían que los consultores proporcionarían al BID toda la información que éste razonablemente les solicite en relación con la ejecución de los subprogramas de asistencia técnica. Por su parte, el BVP, en coordinación con los organismos ejecutores, indicaría al BID las medidas que se proponga adoptar en base a los datos y recomendaciones que contengan dichos informes.

Las recomendaciones contenidas en los informes respectivos, u otras alternativas mediante las cuales puedan lograrse los mismos objetivos, serían comenzadas a poner en ejecución en un término no mayor de 3 meses contados a partir de la fecha en que dichas recomendaciones fuesen aprobadas por el BID.

La supervisión de los consultores será ejercida por el BID desde la sede, por intermedio de su oficina regional en el Perú.

IX. Unidad responsable

La responsabilidad básica de la presente asistencia técnica, hasta la fecha de la firma del contrato de préstamo, correspondería a la División de Préstamos Sur. A partir de la fecha indicada, la División de Administración de Préstamos, asumiría la responsabilidad básica de la operación. La responsabilidad técnica estaría a cargo, en todo momento, de la División de Análisis de Proyectos.

X. Arreglos con el beneficiario

Una vez aprobada la presente operación en los términos considerados anteriormente, se suscribiría un convenio especial con el Banco de la Vivienda del Perú en que se fijarían los términos y condiciones a que se sujetaría la asistencia técnica.

Conste por el presente documento, el convenio que celebran el Banco de la Vivienda del PERU (BVP) y la Junta Nacional de la Vivienda (JNV) en los términos siguientes:

I. PROPOSITO DEL CONVENIO

- 1.01 El BVP ha obtenido un préstamo del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) hasta por la suma de US\$ pagadero en un plazo de años, con intereses al % anual, para ser dedicado a la ejecución de diversos proyectos de vivienda y bajo los demás términos y condiciones que constan del contrato fechado el del cual este convenio es parte integrante. Se deja constancia que la JNV conoce el contenido y texto del citado contrato en su integridad.
- 1.02 El citado contrato de préstamo (que en adelante será denominado préstamo BID-BVP), establece que determinados proyectos de vivienda se financiarán con los recursos provenientes de dicho préstamo y con otros recursos que para tal fin aporten la JNV u otras entidades o personas, y los adjudicatarios de las viviendas de los proyectos.

II. OBLIGACIONES DE LA JNV

Por este documento, el BVP acuerda concertar con la JNV las condiciones que regirán para la entrega de los créditos a que se refiere la cláusula 1.02. Sin perjuicio de lo pactado en las demás cláusulas, la JNV asume especialmente frente al BVP las obligaciones siguientes:

- 1.02 Sin perjuicio de lo pactado en las demás cláusulas, la JNV asume especialmente frente al BVP las obligaciones siguientes:
- 2.01 Presentar proyectos de vivienda idóneos para ser financiados con el préstamo BID-BVP conforme al contrato arriba mencionado;
- 2.02 Ejecutar los proyectos de vivienda que resulten aprobados por el BVP;
- 2.03 Transferir a los adjudicatarios o eventualmente al BVP, según los casos, el dominio de los inmuebles cuya propiedad le corresponda, y bajo los términos y condiciones que sean aprobados por el segundo;
- 2.04 Renunciar o transferir a favor del BVP cuando éste lo exija, en el mismo contrato de transferencia a que se refiere el inciso anterior

o en instrumento anterior a tal contrato, cualquier derecho que pudiera corresponderle como enajenante o constructor, en especial sobre el saldo de precio, intereses, valor de construcción y demás gastos, así como de aquellas garantías otorgadas a su favor por el adquirente, bajo términos igualmente satisfactorios para el BVP;

- 2.05 Preparar un Programa o colaborar efectivamente en su elaboración y ejecutar dicho programa tendiente a mejorar la eficiencia técnica y administrativa de la JNV, bajo las pautas y para los fines que se detallan en el Anexo de este convenio, como parte de la financiación que hasta por un total de US\$ _____ ha dado en préstamo el BID para costear gastos de asistencia técnica.

III. CONDICIONES DE LOS PROYECTOS

- 3.01 Para el cumplimiento del presente contrato, la JNV presentará al BVP anteproyectos acompañados de programas preliminares o pre-programas, que muestren con suficiente aproximación la viabilidad de los objetivos perseguidos.

A la aprobación de estos anteproyectos y pre-programas por el BVP, la JNV procederá a desarrollar los proyectos a nivel de licitaciones y ejecución.

Tanto en la etapa inicial cuanto en la de desarrollo del proyecto se mantendrá estrecha relación entre los departamentos técnicos de ambas entidades, a fin de discutir con oportunidad entre los equipos profesionales las diversas alternativas y variantes de las soluciones, considerándose cuando sea posible diferentes soluciones urbanísticas.

- 3.02 La JNV se obliga a presentar al BVP los documentos preliminares a que se refiere la cláusula anterior, dentro de los siguientes plazos:

- a) Por lo menos un anteproyecto para cada uno de los cuatro tipos de programas especificados en el contrato BID-BVP, vale decir un mínimo de cuatro anteproyectos, será presentado en un plazo de _____ días contados desde la firma de este convenio;
- b) Los demás anteproyectos para completar el programa BID-BVP serán presentados individualmente o en conjunto en un plazo máximo de _____ días contados desde la suscripción de este convenio.

- 3.03 Los plazos para completar el desarrollo integral del proyecto y para la aprobación de sus diversas etapas de diseño y de los documentos

necesarios, se fijarán al aprobarse el anteproyecto, lo que constará en documento privado que será luego considerado como parte integrante del contrato definitivo para la ejecución del proyecto.

En dicho documento privado se especificarán el número y requisitos mínimos de los planos urbanísticos, arquitectónicos y de obras, las especificaciones y requerimientos técnicos, los elementos programáticos y los tipos de contratos requeridos para la ejecución de las obras, financiaciones, transferencias y recuperaciones y toda la documentación adicional exigible por el BVP para la cabal interpretación del proyecto y su puesta en operación, con indicación expresa del lapso a discurrir entre la aprobación final del proyecto y su convocatoria a licitación.

3.04 Es entendido que los proyectos, independientemente de lo que se convenga según la cláusula anterior, deberán cumplir con los requisitos mínimos siguientes:

- a) Corresponder a obras de urbanización y/o construcción de viviendas sobre terrenos de propiedad actual de la JNV o que adquiriera oportunamente para este fin, con titulación firme y que se encuentren libres de toda carga, gravamen o medida judicial o extrajudicial que en cualquier forma afecte o limite su dominio, a satisfacción del BVP.
- b) En la parte del costo que no sea financiado por el BVP con recursos proporcionados por el préstamo BID-BVP, la JNV deberá acreditar la financiación de la siguiente forma:
 - i) Los recursos podrán ser propios de la JNV y/o de otras entidades o personas, que los aporten al proyecto a través de la JNV, ó conjuntamente con ella o bajo la supervigilancia y control de la misma, así como también de los futuros adjudicatarios de las viviendas.

Estos recursos significarán un mínimo del 30% del costo total de los proyectos, tratándose de lotes con servicios y viviendas terminadas consideradas en el contrato BID-BVP y sus distintos anexos; y un mínimo del 50% en los casos de renovación urbana de viviendas según el mismo contrato. Estos porcentajes podrán ser menores siempre que en los proyectos presentados anteriormente la participación de la JNV y/o de terceros haya sido mayor que los porcentajes indicados pero a condición de que sean del mismo "sub-programa" del contrato BID-BVP y de que en conjunto no sobrepasen los mencionados porcentajes.

- ii) Para estos efectos, a la presentación de cada anteproyecto deberá señalarse expresamente la forma de financiación, precisándose los recursos propios y de terceros, tal como se indica en el punto anterior, y acompañándose un cuadro que señale el flujo de efectivo ("cash-flow").
- iii) La existencia y entrega de las remesas que deben financiar parcialmente los Proyectos de Vivienda, distintos a los que son materia del Préstamo otorgado por el BID, es de responsabilidad exclusiva de la JNV, sin que el Banco asuma ninguna obligación en relación a dichas remesas.

El BVP puede exigir que la inversión en cada proyecto, de recursos distintos a los provenientes del BID se sustenten con cartas de compromiso, convenios o declaraciones de los posibles inversionistas y/o que se acredite a su satisfacción la existencia y disponibilidad de los fondos e incluso su utilización previa, total o parcial en el respectivo Proyecto.

- iv) Las entidades que participan en la financiación (exceptuándose expresamente el caso de los beneficiarios de las viviendas), podrán intervenir en los contratos finales de los proyectos en cuanto les signifique una garantía para la adjudicación de viviendas a sus propios inscritos ó la recuperación de las inversiones; quedando de la exclusiva incumbencia del BVP y la JNV todos los aspectos técnicos del proyecto en cuestión, pero en todo caso, tales entidades sólo podrán tener ingerencia con la JNV, exclusivamente en la etapa de diseño.

3.05 Es entendido que las obras que se ejecuten con cargo al préstamo deberán ser plenamente identificables en licitaciones públicas ó en contratos de asistencia técnica. La JNV podrá emprender con aprobación del BVP proyectos más amplios o de objetivos diversificados o de diversas escalas socio-económicas, de cuyos proyectos integrales sólo una parte puede ser materia de contratación entre el BVP y la JNV, siempre que su ejecución o no ejecución no interfiera la terminación o el calendario del proyecto con cargo al préstamo. Asimismo, se entiende que los requerimientos de obras generales ó troncales, tales como pozos, tanques elevados, estaciones de bombeo, líneas de aducción, colectores generales de desagüe, vías principales de acceso, sub-estaciones eléctricas y líneas de alta y media tensión, saneamiento ambiental, y demás obras comunes que repercutan parcialmente en un proyecto BVP-JNV tal como se define en este contrato, serán considerados de común acuerdo, en la parte proporcional en que beneficie a este proyecto, como aporte propio de la JNV sin derecho a reembolso con cargo a los fondos BID-BVP pudiendo el BVP exigir que el calendario de ejecución contemple la construcción antelada de estas obras para garantizar su funcionamiento oportuno sin poner en riesgo el proyecto materia de la contratación.

- 3.06 Los calendarios de avance provistos de obras y de otros aspectos programáticos serán puestos en conocimiento del BVP, pudiendo éste suspender los desembolsos en cualquier instancia en que los avances reales y las proyecciones para la tramitación no garanticen la terminación oportuna del proyecto y de las acciones legales y económicas relacionadas con éste.
- 3.07 Uno de los elementos programáticos fundamentales del proyecto lo constituirá el análisis de la posible demanda del mismo, lo que se acreditará principalmente con Inscripciones y/o con el catastro de familias excedentes que deben ser erradicadas de los barrios marginales y tugurios. Cuando sea del caso se incluirá un plan de promoción y colocación de las viviendas, confeccionado de acuerdo con las entidades que financien las hipotecas, y que preconicen procedimientos razonablemente desarrollados para viabilizar la adjudicación.
- 3.08 El costo estimado de cada proyecto y los precios de venta de las viviendas deberán cumplir con los requisitos establecidos en el contrato de préstamo BID-BVP a que se reflere la cláusula 1.01 y, cualquier otro acuerdo que pudiera establecer conjuntamente el BID y el BVP, con conocimiento de la JNV, tal como se señala en dicha cláusula 1.01.
- 3.09 El estimado del costo de cada proyecto, comprenderá, necesariamente y como mínimo, la suma de los valores del terreno, preparación del proyecto y construcción de las obras y de porcentajes -a fijar en cada caso- por gastos de financiación, administración de la obra, de inscripciones, de adjudicaciones, de promoción y de imprevistos. Se tendrá en cuenta en la formulación del presupuesto la serie histórica de los precios de construcción y de acuerdo con la categoría de la vivienda y la magnitud del proyecto, un margen razonable de fluctuaciones en adicionales y obra nueva que resultare imprescindible.
- 3.10 El costo de preparación de los anteproyectos será, en principio, de cargo de la JNV; pero, a partir de su aprobación, si fuera el caso los gastos de cada proyecto incluyendo su precedente anteproyecto, por una suma fija convenida por el BVP y la JNV pagadera al contado al suscribirse el contrato correspondiente.
- Los porcentajes indicados en la cláusula anterior, por el contrario serán financieramente cubiertos por el BVP en proporción de cada valorización de obra.
- 3.11 En la medida que lo permitan las reglamentaciones vigentes, la JNV con la participación del BVP podrá concursar el diseño y ejecución simultáneos, con objeto de estimular la iniciativa profesional e industrial y la aplicación de técnicas que introduzcan economía en la construcción.

En tal caso, la programación previa será aprobada, en forma similar a lo indicado para anteproyectos, por el BVP, con requisitos mínimos de áreas, altura de techos, número de habitaciones, requerimientos de ventilación, e iluminación, calidad de materiales, pruebas de resistencia, plazos máximos de ejecución y demás requisitos técnicos, así como precios tope e inalterabilidad de los precios de construcción, incluyendo sólo en forma expresa el porcentaje promedio de incidencia de la mano de obra y de los cementantes para el caso de variaciones aprobadas por el Gobierno. Si las soluciones presentadas no significan ningún adelanto tecnológico, el concurso podrá ser declarado desierto en materia constructiva, pudiendo otorgarse buena pró en materia del diseño si éste contempla métodos convencionales de construcción. En este último caso, se pagará un honorario pre-establecido, quedando de responsabilidad de la JNV la revisión final del diseño y su puesta en licitación pública de acuerdo con el Reglamento General. Si se otorgara buena pró por el diseño y construcción el favorecido estará obligado a ejecutar de su peculio unidades modelo de las soluciones propuestas, y, si es del caso, someterlas a las pruebas exigibles por las normas técnicas, como condición previa al otorgamiento de cualquier adelanto y al comienzo de las obras.

3.12 Queda perfectamente especificado que una vez aprobado cada proyecto por el BVP, incluyendo el fallo del concurso indicado en la cláusula anterior, la JNV no podrá modificar los planos, especificaciones técnicas ni el plazo de terminación de las obras, así como tampoco la amplitud del proyecto, sin contar con la aprobación previa y expresa del BVP, aprobación que acarreará la de todos los documentos y requisitos que resulten implicados en la modificación.

3.13 Tampoco podrán ser modificados unilateralmente los valores de obras. La liquidación correspondiente a las modificaciones, incluyendo las provenientes de alzas decretadas por el Gobierno, serán también aprobadas por el BVP, y cubiertas financieramente por el BVP, la JNV, y los demás participantes en la misma proporción que el contrato principal.

IV. EJECUCION DE LAS OBRAS

4.01 La ejecución de las obras será confiada por la JNV a contratistas de acuerdo con el Reglamento de Licitaciones y Contratos de Obras Públicas de la JNV aprobado por D.S. _____ de _____. Es de responsabilidad de la JNV el cumplimiento del contrato de construcción; sin embargo, el BVP designará expresamente al Ingeniero Supervisor que debe representarlo en cada Contrato, el cual visará las valorizaciones de los contratistas, comprobará el cumplimiento de los planos y especificaciones técnicas, aprobará desde el punto de vista técnico aquellas decisiones de los responsables de la JNV normales en la construcción civil, visará semanalmente el cuaderno de obras, en el cual debe dejar anotado cualquier reparo u observación que crea pertinente, revisará conjuntamente con el Ingeniero de la JNV el calendario de trabajos y adquisiciones para introducir, al menos quincenalmente o con la frecuencia que las obras lo exijan, las modificaciones parciales que garanticen el cumplimiento del plazo total y actuará,

en general como apoderado del BVP. Dentro de los alcances del Reglamento indicado, la JNV hará conocer al BVP, las prórrogas legales del plazo total para la terminación de las obras, asumiendo la responsabilidad la JNV de demandar al contratista las reparaciones del caso cuando se produzcan postergaciones o retardos no justificados y de aplicarle las multas que correspondan.

4.02 Los modelos de contratos que celebre la JNV con la empresa ó empresas que obtengan la buena pró deberán ser visados previamente por el BVP y, según las normas de la JNV, por los propios contratistas.

4.03 Las pruebas de los servicios de obras, así como la recepción parcial de las mismas, deberá hacerse en las fechas señaladas por la JNV con la intervención y aprobación del BVP, y ciñéndose en todo a las normas técnicas y reglamentarias. La falta de reparos del Ingeniero Supervisor del BVP se interpretará como aprobación parcial de los diversos trabajos efectuados, excepto los que requieran intervención oficial de autoridades según reglamentos.

V. DESEMBOLSO DEL CREDITO

(A conformarse con el contrato Principal BVP-BID)

VI. INSCRIPCION REGISTRAL DE LAS VIVIENDAS

6.01 La JNV se obliga a inscribir en el Registro de la Propiedad la urbanización, declaración de fábrica, la independización de cada unidad de vivienda y regimen de propiedad horizontal, cuando fuera el caso, todo ello a satisfacción del BVP, en el menor tiempo posible y nunca fuera de los plazos que se señale para cada etapa en el respectivo programa de ejecución del proyecto de cada conjunto de vivienda, o en los convenios o modificaciones posteriores.

VII. CALIFICACION DE ADJUDICATARIOS DE LAS VIVIENDAS

7.01 Para la adjudicación de las viviendas la JNV se compromete a inscribir un número suficiente de interesados en su ad-

quisición, no menor a un 125% ni mayor de un 200% del número disponible de viviendas, los cuales deberán cumplir con todos los requisitos que se establezcan en el Reglamento de Adjudicaciones cuyo proyecto, firmado por las partes como Anexo , forma parte integrante de este documento y sus posteriores modificaciones, debidamente convenidas por el BVP y la JNV.

7.02 Estos interesados serán inscritos por la JNV antes de que el respectivo proyecto de vivienda haya alcanzado un % de avance, para que el BVP proceda a calificar la capacidad crediticia y económica así como los demás requisitos y condiciones de cada uno de ellos dentro de las semanas siguientes. El BVP informará a la JNV de aquellos interesados que hayan acreditado condiciones para obtener los créditos hipotecarios.

7.03 Las viviendas del proyecto serán adjudicadas por el BVP en favor de aquellos interesados que hubiesen merecido calificación más favorable. Los interesados que resultaren calificados deberán aportar de su peculio cuotas iniciales cuyo período de pago y montos señalará el BVP, según los casos.

7.04 Con la previa aprobación del BID, el BVP podrá adjudicar viviendas a favor de familias interesadas en adquirirlas al contado, siempre que se obliguen a ocuparlas ellas mismas, carezcan de otra vivienda adecuada y se comprometan, en la escritura misma de compra, a no vender la vivienda sin autorización previa del BVP, autorización que no se dará si el adquirente no reúne las calificaciones necesarias para ser adjudicatario de la vivienda.

VIII. CONTRATOS DE ADJUDICACION DE LAS VIVIENDAS

8.01 Los contratos de adjudicación de viviendas a favor de las familias que resulten previamente calificadas se otorgarán por venta con financiación individual, a plazos no mayores de 20 años, con cuotas uniformes que incluyan amortización e intereses por el saldo, debiendo tales contratos estar garantizados con primera y preferencial hipoteca a favor del BVP, constituida sobre la respectiva unidad inmobiliaria. En cada proyecto, el contrato entre el Banco y la Junta fijará condiciones de pago por el prestatario al menos en dos y a lo sumo en cuatro plazos diferentes, concediéndose por lo menos 10 años y a lo más el plazo que resulte conveniente en virtud de los ingresos familiares y el costo de las viviendas pero nunca mayor de 20 años. En ningún caso el pago mensual de amortización e intereses podrá exceder del 25% de los ingresos familiares del prestatario.

8.02 Los contratos referidos deberán contener en el mismo instrumento el acto traslativo de dominio sobre el inmueble y el otorgamiento de crédito hipotecario a favor del BVP. Sus términos y condiciones se sujetarán a las fórmulas contenidas en el modelo que corre como Anexo de este convenio.

En el evento de que un tercero interviniese en el otorgamiento del crédito global, el BVP y la JNV podrán convenir que el mismo respalde su crédito con primera y preferencial hipoteca sobre parte independizada del respectivo proyecto, en la parte proporcional de su aporte y siempre que esta parte sea adjudicada a sus propios asociados o afiliados.

8.03 Los créditos referidos devengarán un interés a rebatir del y su monto estará limitado a un máximo de % del precio de venta de la vivienda respectiva.

8.04 Los créditos hipotecarios sólo se otorgarán después de terminadas las obras y verificadas las inscripciones a que se refiere la cláusula 9.01, para asegurar la plena validez y prioridad de la primera hipoteca sobre el inmueble, constituida por el adjudicatario a favor del BVP, y de cualquier otra entidad que concurra con el otorgamiento de crédito para la financiación del respectivo proyecto.

IX. REEMBOLSO DE LOS CREDITOS Y SANCIONES

(Para adaptarse al Contrato principal)

9.01 En cualquier caso de incumplimiento por la JNV de las obligaciones que asuma a mérito de los referidos convenios especiales, o de los deberes u obligaciones que asume por razón de este convenio, el BVP, sin perjuicio de exigir a la JNV su cumplimiento y la compensación por los daños y perjuicios tendrá derecho a:

- i) suspender o paralizar definitivamente, total o parcialmente, el otorgamiento de nuevos créditos o desembolsos de los que hubiese concedido la JNV con anterioridad.
- ii) dar por terminado o reducir definitivamente el monto de los créditos concedidos a la JNV y/o el otorgamiento de nuevos créditos;
- iii) considerar vencido cualquier plazo y exigir el pago inmediato del total o cualquier parte adeudada, más intereses de mora y gastos.

X. DELEGACION DE FUNCIONES POR EL BVP

10.01 El BVP podrá ceder sus derechos y/o cumplir cualesquiera de los trámites u obligaciones bajo su cargo conforme a este contrato ó a los convenios especiales referidos en la cláusula V, por intermedio de terceros que designe para el efecto, en especial, Cajas de Ahorros y Préstamos para Vivienda ó Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda, pero en tales casos se mantendrá solidariamente responsable del cumplimiento de las obligaciones que ha asumido conforme este convenio.

XI. GASTOS DEL CONVENIO

11.01 Todos los gastos que origine este convenio y su ejecución, incluyendo aquellos que deba efectuar el Banco de la Vivienda del Perú, para dar cumplimiento a las obligaciones que asume en virtud del mismo, serán de cuenta de la Junta Nacional de la Vivienda, y será incluidos dentro de los elementos de costo que se señalen en el art. 3.09 de este documento.

11.02 En cuanto sea posible, la Junta Nacional de la Vivienda del Perú prorrateará dichos gastos entre las viviendas que se construyan con la financiación a que se refiere este documento, recuperando los mismos del precio de venta que se fije.

XII. PREVALENCIA DEL CONTRATO BID-BVP

12.01 Este contrato no podrá ser modificado para contradecir lo pactado en el contrato de crédito señalado en la cláusula 1.01 salvo que

medie consentimiento previo del Banco Interamericano de Desarrollo, y que las partes contratantes acepten expresamente dicha modificación.

En consecuencia, cualquier modificación posterior que se pretenda introducir al presente convenio, deberá ser previamente consultado por escrito al Banco Interamericano de Desarrollo.

XIII. APROBACION DE ESTE CONVENIO

13.01 Este convenio ha sido aprobado por la Junta Nacional de la Vivienda y el Banco de la Vivienda del Perú, en sus respectivas sesiones de Directorio realizados con fechas

Firmado en duplicado, un ejemplar para cada parte, en Lima,
el

RESUMEN DE LOS PRINCIPALES PUNTOS CONTENIDOS EN
EL INFORME DE EVALUACION DEL PRESTAMO NO. 7/TF
PRESENTADO POR LA DIVISION DE ADMINISTRACION DE
PRESTAMOS EN FECHA 3 DE OCTUBRE DE 1966

1. Integración de la Misión

Con el objeto de proceder, entre otras labores, a la evaluación del Préstamo No. 7/TF-PE concedido a la Junta Nacional de la Vivienda en abril de 1966, se designó una misión del BID compuesta por representantes de las Divisiones de Administración de Préstamos, Préstamos Sur, Desarrollo Económico y Social y de las Secciones de Vivienda y Desarrollo Urbano y Auditoría de la División de Análisis de Proyectos.

2. Duración de la Misión

La misión desarrolló sus labores desde el 11 al 28 de abril de 1966.

3. Objetivos de la Misión

Conforme a sus términos de referencia específicamente relacionados con la JNV, la misión tuvo como objetivo fundamental proceder a la evaluación del desarrollo y de los resultados del préstamo hecho a la Junta Nacional de la Vivienda (7/TF) y, con base en esa evaluación, formular las recomendaciones que considerase oportunas.

4. Desarrollo de los Trabajos

Durante el desarrollo de sus labores la misión efectuó numerosos contactos, tanto en reuniones conjuntas como en conversaciones bilaterales, con funcionarios del gobierno peruano y representantes de JUNVI. Asimismo los integrantes efectuaron viajes en el interior del país a las ciudades de Arequipa, Mollendo, Chiclayo, Trujillo y Cuzco.

5. Conclusiones

A continuación se resumen las conclusiones de la Misión:

- (a) El préstamo 7/TF, aunque sufrió dilatorias considerables durante su ejecución en la última etapa, a partir de enero de 1965 se ha desenvuelto en forma satisfactoria y cumplirá con los últimos objetivos aceptados por el BID.

No obstante, cabe destacar que subsisten deficiencias técnicas y administrativas que han tenido las siguientes consecuencias:

- (i) viviendas de baja calidad y construídas en áreas vitales insuficientes, principalmente en las barriadas;
- (ii) Incapacidad para encontrar soluciones al problema del alza del costo de construcción (63% desde 1961 a 1965);
- (iii) falta de programación, recursos y personal técnico en el campo de la asistencia social;
- (iv) bajo índice de recuperabilidad de los créditos; 1/
- (v) deficiencias en los sistemas de determinación de costos; y
- (vi) ausencia de controles adecuados de administración financiera, materiales de construcción, documentos en cartera, cuentas de banco, etc.

Para corregir las deficiencias de orden técnico y administrativo de la JNV, se recomienda la prestación de asistencia técnica para:

- (i) crear una oficina de investigación de materiales y sistemas constructivos que encuentre soluciones tendentes a reducir el costo de las viviendas que construya;
- (ii) fortalecer su departamento socio-económico;
- (iii) mejorar sus sistemas de contabilidad y de control financiero; y,
- (iv) mejorar sus procedimientos de recuperaciones.

Por otra parte, con miras al futuro nuevo préstamo para vivienda en el Perú, se recomienda analizar detenidamente los costos reales de la vivienda en el país, así como los niveles reales de ingresos de las familias de escasos recursos, a fin de establecer un sistema de ajustes que permita cierta flexibilidad en la fijación de los costos unitarios de las viviendas y de los ingresos máximos de los adjudicatarios.

Asimismo se recomienda que se especifique claramente en el contrato de préstamo que pudiere suscribirse la obligatoriedad por parte del prestatario de reinvertir las recuperaciones en programas de igual naturaleza del que se financie con los recursos del BID. Finalmente, se sugiere que se determine con precisión la contribución real del Gobierno Peruano en el futuro programa.

1/ De acuerdo con un análisis efectuado por el BID a través de la Representación Regional en el Perú, las recuperaciones del Préstamo 7/TF representaban, al 14 de setiembre, 1967, un total de más de S/.137 millones (55.7%) del monto total a recuperarse). El Directorio de la JNV tomó conocimiento de este informe y ha ordenado la adopción de las medidas necesarias para corregir esta situación.

MINISTERIO DE HACIENDA Y COMERCIO

Lima, 31 de Marzo de 1967

Of. No 160-67-CP

Señor
Jorge Carrettoni
Representante Regional del
Banco Interamericano de Desarrollo en el Perú.

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., en relación con el aporte que deberá efectuar el Supremo Gobierno para cubrir las contrapartidas nacionales que se requieren en el préstamo que se viene negociando ante el Banco Interamericano de Desarrollo, a favor del Banco de la Vivienda del Perú, para ser destinado a un nuevo Programa de Viviendas.

Sobre el particular, debo manifestarle que oportunamente en los Presupuestos Funcionales de la República correspondientes a los años 1968-1969 se habrán de consignar las partidas presupuestales necesarias por el equivalente en soles de US\$ 1.250.000.00 en cada uno de los años citados.

Con este motivo, aprovecho la oportunidad para reiterar a Ud. los sentimientos de mi especial consideración.

Dios guarde a Ud.

(f) Sandro Mariátegui
Ministro de Hacienda y Comercio