

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

PERÚ

PRÉSTAMO AL BANCO DE LA VIVIENDA

(PE0007)

PROPUESTA DE PRÉSTAMO

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

P E R U

PRESTAMO AL BANCO DE LA VIVIENDA

I N D I C E

	<u>Páginas</u>
<u>RESUMEN</u>	1
I. <u>INTRODUCCION</u>	
Antecedentes	4
Otros Préstamos del BID para Vivienda en el Perú	5
II. <u>EL PRESTATARIO</u>	
Identidad	6
Objetivos	6
Atribuciones	6
Dirección y Administración	7
Mecanismo Operativo para el Otorgamiento de Créditos	8
Control y Supervisión	9
Personal	9
Labores de Promoción y Supervisión	12
Ayuda Internacional Obtenida	13
Capacidad para Contratar Préstamos	13
ORGANISMO EJECUTOR-JUNTA NACIONAL DE LA VIVIENDA	14
Objetivos y Atribuciones Principales	14
Dirección y Administración	15
Organización en el Terreno	16
Actividades en el Pasado	16
Personal	17
Capacidad para Ejecutar el Préstamo	17
III. <u>EL PROGRAMA</u>	
Objetivos Generales	18
Descripción General del Programa	18
Subdivisión del Programa	19
Definición de los Subprogramas de Vivienda	19
Características de las Viviendas	20
Niveles de Ingresos de los Adjudicatarios	20
Condiciones Generales de los Créditos	21
Distribución Geográfica de los Subprogramas de Viviendas	22
Obras de Urbanización y Servicios Comunes	23
Subprogramas Experimentales	24
Asistencia Técnica	24
Costo del Programa	25
Plan de Financiamiento	25

<u>I N D I C E</u>	<u>Páginas</u>
Destino de los Recursos del Préstamo	26
Aportes Locales	26
Ejecución del Programa	27
Aspectos Técnicos del Programa	28
Factibilidad Financiera	28
Licitaciones	28
Selección de Adjudicatarios	29
Traspaso del Dominio de las Viviendas	29
Reinversión de las Recuperaciones	30
Plazo de Ejecución del Programa	30
Inspección y Vigilancia del Programa	30
 IV. <u>EVALUACION SOCIO-ECONOMICA</u>	
El Problema Habitacional en el Perú	31
Desarrollo Reciente de la Construcción de Vivienda	31
Demanda, Oferta y Costo de Materiales de Construcción	32
Planificación y Financiamiento de la Vivienda	33
Alcance del Programa y su Contribución a la Moviliza- ción de Recursos Internos	35
Aspectos Económicos y Sociales del Programa	36
 V. <u>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</u>	38

A N E X O S :

- A. INFORME TECNICO Y FINANCIERO
- B. INFORME JURIDICO
- C. ORGANOGRAMA DEL BVP
- D. ORGANOGRAMA DE LA JNV
- E. ANEXO "B" DEL CONTRATO
- F. PLAN DE OPERACIONES DE ASISTENCIA TECNICA
- G. PROYECTO DEL CONTRATO BVP-JNV
- H. RESUMEN DEL INFORME DE EVALUACION DEL PRESTAMO 7/TF-PE
- I. CARTA DEL MINISTRO DE HACIENDA Y COMERCIO

PRESTAMO AL BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERU

RESUMEN 1/

1. Prestatario: El Banco de la Vivienda del Perú (BVP), entidad autónoma estatal con personalidad jurídica, patrimonio propio y capacidad para ejercer derechos y contraer obligaciones. El principal organismo ejecutor del programa sería la Junta Nacional de la Vivienda (JNV) 2/.
2. Monto y Monedas: Hasta el equivalente de US\$ 12.580.000, los cuales se desembolsarían en dólares de los Estados Unidos de América o en otras monedas que formen parte de los recursos del Fondo para Operaciones Especiales.
3. Fuente de los Fondos: El Fondo para Operaciones Especiales.
4. Carantía: La fianza solidaria de la República del Perú.
5. Descripción del Programa: El programa consiste en:
 - a) la ejecución de proyectos de vivienda en 6 ciudades del país;
 - b) la ejecución de obras de urbanización y de servicios comunales necesarios para el desarrollo equilibrado de las comunidades favorecidas con cada proyecto;
 - c) la realización de proyectos experimentales tendentes 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. El 5% de las viviendas financiadas se reservaría para estos tratamientos experimentales; y,
 - d) la realización de estudios encaminados a proporcionar las bases para: (i) formular una política nacional de desarrollo urbano y (ii) mejorar la eficiencia técnica y administrativa de la JNV.

El programa estaría dividido en 7 subprogramas, a saber: I - Lotes con Servicios; II - Construcción Directa; III - Renovación Urbana; IV - Viviendas para Asociaciones de Ahorros y Préstamos; V - Servicios Comunales; VI - Subprogramas Experimentales; y VII - Asistencia Técnica.

6. Financiamiento del Programa: El costo total estimado del programa sería del equivalente de US\$ 20.240.0000 y se financiaría conforme al siguiente esquema:

-
- 1/ El tipo de cambio utilizado en la elaboración de este proyecto ha sido: US\$ 1.00 = S/. 26.80.
 - 2/ La JNV fué prestatario y ejecutor del programa financiado con recursos del Préstamo 7/TF, otorgado por el BID en fecha 19 de octubre de 1961.

(en miles de US\$)

<u>Aporte Local</u>	<u>Monedas de Origen</u>		<u>Monedas de Uso</u>		<u>Totales</u>	<u>%</u>
	<u>Soles</u>	<u>Divisas</u>	<u>Soles</u>	<u>Divisas</u>		
JNV	3.789	---	3.789	---	3.789	--
Asociaciones de						
Ahorros y Préstamos	1.104	---	1.104	---	1.104	--
Adjudicatarios	2.767	---	2.767	---	2.767	--
Total aporte local:	7.660	---	7.660	---	7.660	37.8
Préstamo BID	1.800	10.780	11.323	1.257 ^{1/}	12.580	62.2
Total General:	9.460 (46.7%)	10.780 (53.3%)	18.983 (92.5%)	1.257 ^{1/} (7.5%)	20.240 (100%)	100.0%

7. Plazos, Intereses, Comisiones y Desembolsos: El préstamo se amortizaría en un plazo de 30 años 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 2-1/4% anual sobre los saldos deudores, pagadero semestralmente. Cualquiera de estos pagos podría efectuarse en moneda local o en dólares, a elección del deudor. La comisión de servicio sería de 3/4% anual pagadero semestralmente en proporción a las respectivas monedas desembolsadas, y la comisión de compromiso de 1/2% anual pagadero semestralmente en proporción a los dólares y a las otras monedas expresamente previstas. El préstamo se desembolsaría en 3-1/2 años a partir de la fecha del contrato.
8. Justificación: El censo de población y viviendas realizado en el Perú en 1961 reveló que, de un total de 9.6 millones de habitantes alojados en aproximadamente 2 millones de viviendas, por lo menos 5.4 millones vivían hacinados en viviendas de 1 y 2 dormitorios, que constituyen el 78% de las viviendas del país y en las que 3 de cada 5 carecen de los servicios más indispensables.

Por otra parte, de acuerdo al censo de 1961, de un total de 68.360 viviendas ubicadas en barrios marginales de 9 importantes ciudades del país, más del 50% tenían pisos de tierra y paredes y techos de materiales muy deficientes. Según apreciación de las autoridades peruanas, el déficit de viviendas habría continuado creciendo durante los últimos cinco años.

Con el propósito de crear las bases para la solución de este grave problema, el programa que se estudia contempla, como objetivo fundamental, estimular al Gobierno del Perú en la formulación y aplicación de una política nacional de desarrollo urbano encaminada a

^{1/} Incluye costos indirectos.

integrar la vivienda y sus servicios conexos con una visión normativa, a largo plazo, de la estructura urbana del país y su función en relación con el desarrollo económico. A fin de alcanzar este objetivo, que concuerda con los propósitos del BID de atender los problemas habitacionales y de servicios públicos dentro del criterio de desarrollo urbano integrado, el programa ha sido concebido en forma tal que aliente al Gobierno peruano a mantener una línea de acción planificada en el campo de la vivienda favoreciendo, al mismo tiempo, la introducción de innovaciones técnicas mediante el estudio y la experimentación de nuevos sistemas de construcción.

Para garantizar una ejecución adecuada del programa dentro de los objetivos enunciados, el BID, a la luz de su evaluación de los resultados del préstamo 7/TF, ya mencionado, ha llevado a cabo negociaciones con representantes del mas alto nivel del Gobierno peruano y con los organismos participantes en la nueva operación, durante las cuales se han acordado detalladamente las condiciones del nuevo préstamo, el origen, monto y oportunidad de los aportes locales y el mecanismo de coordinación entre el BVP y las diversas entidades participantes en el programa. Tanto el Gobierno peruano, como el BVP y la JNV han aceptado los puntos de vista del BID y se han comprometido a satisfacer los requisitos que se han considerado indispensables para asegurar la adecuada ejecución del préstamo, los cuales figuran en los lugares correspondientes del presente documento, y sus anexos, y en el Proyecto de Resolución respectivo.

El programa se considera técnica, jurídica y financieramente factible y se estima que su ejecución constituiría un aporte relevante en la solución del problema habitacional de un amplio sector de la población de escasos recursos del país. Finalmente, la acción conjunta del BVP, la JNV y los demás organismos participantes aseguraría una mejor coordinación futura entre dichas entidades, lo que redundaría en una mayor eficiencia en la utilización de los recursos técnicos y financieros disponibles en el Perú para el campo de la vivienda.

9. Conclusión: De acuerdo con los estudios realizados por el Comité de Proyecto, el Departamento de Operaciones eleva a la consideración del Presidente del Banco el documento de préstamo adjunto a fin de que, si lo tiene a bien, someta al Directorio Ejecutivo la aprobación del Proyecto de Resolución correspondiente.

ANALISIS DEL PROYECTO

I. INTRODUCCION

Antecedentes

- 1.01 A fines del año 1964, en ocasión de la visita al Perú de una misión del BID, se expresó a las autoridades del país la disposición del Banco a considerar una segunda operación de financiamiento para el programa de viviendas de interés social que venía ejecutando la Junta Nacional de la Vivienda con recursos provenientes del Préstamo 7/TF, otorgado a fines de 1961. En aquella oportunidad y en sucesivos contactos que se realizaron con las autoridades del Perú, se indicó que, en razón del bajo índice de recuperaciones y de otras deficiencias de tipo administrativo y financiero que se habían comprobado en la JNV durante la ejecución del citado préstamo 1/, el BID prefería que los nuevos recursos que se dedicasen a financiar los programas habitacionales del país se canalizasen a través del Banco de la Vivienda del Perú. Asimismo se informó a las autoridades correspondientes que el BID no iniciaría la consideración de la nueva operación hasta tanto los recursos del Préstamo 7/TF no estuvieren sustancialmente utilizados o comprometidos y una misión del Banco hubiere evaluado los resultados de la ejecución de dicho préstamo.
- 1.02 En el mes de abril de 1966, en vista de que la ejecución del programa del Préstamo 7/TF había avanzado suficientemente y los desembolsos habían llegado a un nivel aceptable, viajaron al Perú dos misiones del BID. La primera, coordinada por la División de Administración de Préstamos, evaluó los resultados de la operación vigente, y la segunda, coordinada por la División de Préstamos Sur, negoció con los representantes del BVP y la JNV las bases tentativas de la nueva operación.
- 1.03 En fecha 6 de julio de 1966, el BVP y la JNV se dirigieron conjuntamente al BID mediante comunicación escrita proponiéndole la consideración de un préstamo de un monto aproximado de US\$ 12.2 millones.
- 1.04 Finalmente, a mediados del mes de noviembre del mismo año, una misión compuesta por directivos del BVP y la JNV se trasladó a Washington y negoció con representantes del BID las condiciones básicas en que la operación sería presentada a la aprobación

1/ Véase Resumen del Informe de Evaluación del Préstamo 7/TF (Anexo H).

de las autoridades superiores del Banco. Estas negociaciones culminaron, finalmente, durante el viaje de una misión del BID al Perú efectuada a principios del mes de febrero de 1967.

Otros Préstamos del BID para Vivienda en el Perú

- 1.05 En adición al préstamo ya mencionado para la JNV, cuyo monto ascendió a US\$ 22.8 millones y facilitó la construcción de más de 35.000 viviendas, el BID ha otorgado, en el sector privado, dos préstamos por un total de US\$ 2.2 millones a la Asociación Mutual de Crédito para Vivienda "El Pueblo", operaciones que han contribuido al financiamiento de la construcción de 900 viviendas aproximadamente.

II. EL PRESTATARIO

Identidad

- 2.01 El prestatario sería el Banco de la Vivienda del Perú (BVP), entidad autónoma de derecho público, con plena capacidad para ejercer derechos y contraer obligaciones, creada en virtud del Decreto-Ley No.14241, del 20 de noviembre de 1962.

Objetivos

- 2.02 Los principales objetivos del BVP son: (a) promover la inversión de capitales públicos y privados, nacionales y extranjeros, en el financiamiento de viviendas en el Perú; (b) conceder préstamos destinados a dotar de vivienda propia a quienes carecen de élla; (c) crear y promover el desarrollo de Cajas de Ahorros y Préstamos para Vivienda y de Asociaciones Mutuales de Crédito para el mismo fin 1/.
- 2.03 En cumplimiento de estos objetivos, el BVP estimula la canalización de parte del ahorro nacional, tanto público como privado, hacia el financiamiento de la vivienda. Por otra parte, el BVP contribuye a la descentralización administrativa y financiera en la solución del problema habitacional. En efecto, las asociaciones tienen carácter puramente regional y operan exclusivamente en los departamentos del país donde han sido específicamente autorizadas por el BVP, manteniendo una administración regional e invirtiendo los depósitos recibidos en la misma región en que son captados.

Atribuciones

- 2.04 El BVP tiene como atribuciones principales las siguientes: (a) conceder préstamos para financiar la construcción, adquisición o mejoras de viviendas y el establecimiento de urbanizaciones, en favor de personas particulares, Cajas de Ahorros y Préstamos y Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda; (b) adquirir créditos con garantía hipotecaria de las entidades mencionadas, siempre que el importe abonado esté destinado a la financiación de urbanizaciones o lotizaciones populares y la construcción y venta de casas de bajo costo mediante operaciones realizadas por dichas instituciones; (c) conceder préstamos a las instituciones estatales dedicadas al fomento de la vivienda popular para sus programas de vivienda de interés social con los fondos que se le entreguen o aporten con este objeto;

1/ Las Asociaciones de Ahorros y Préstamos para Vivienda son entidades particulares, sin ánimo de lucro, que actúan de acuerdo con una administración elegida por los propios asociados.

(d) depositar fondos en las Cajas de Ahorros y Préstamos y en las Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda, así como conceder préstamos a dichas entidades para cubrir el retiro de fondos, cuando las circunstancias lo justifiquen y con ello se contribuya a robustecer la confianza pública en las mismas; (e) obtener fondos en moneda nacional o extranjera por medio de préstamos, emisiones de bonos y demás operaciones similares; (f) actuar como agente o representante de otras instituciones que realicen inversiones en las Cajas de Ahorros y Préstamos y en las Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda o concedan préstamos a las mismas, o, en general, de empresas destinadas al establecimiento de urbanizaciones o lotizaciones populares o construcción de viviendas de bajo costo; y, (g) establecer los porcentajes mínimos de encaje y liquidez de las Cajas de Ahorros y Préstamos y las Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda y fijar las tasas máximas de intereses y participaciones que pueden abonar a sus imponentes y asociados, y las tasas máximas de interés y comisiones que pueden cobrar a sus prestatarios, así como reglamentar todo otro asunto relacionado con el mejor ejercicio y seguridad de las operaciones de dichas instituciones.

Dirección y Administración

- 2.05 El BVP está dirigido por un Directorio compuesto de nueve personas designadas, por un término de 3 años, por el Ministro de Hacienda y Comercio. El propio Directorio elige entre sus miembros al Presidente y Vicepresidente. El Directorio es la máxima autoridad del BVP y está ampliamente facultado para realizar cualquier acto conducente a los fines perseguidos por la institución. Puede delegar parcialmente sus funciones en favor de Comités especiales o del Gerente General.
- 2.06 El Directorio celebra sesiones por lo menos una vez al mes y se reúne cada seis meses en sesión especial para aprobar y someter al Ministro de Hacienda y Comercio el balance general detallado de la institución, un informe de actividades durante el semestre y un programa de sus planes futuros.
- 2.07 La administración del BVP está a cargo de un Gerente General nombrado por el Directorio, cuyas atribuciones principales son las siguientes:
 - (a) ejercer la dirección inmediata de la institución en su condición de jefe de todos los funcionarios, empleados y servidores del BVP;
 - (b) actuar como mandatario, conjuntamente con el Presidente del Directorio, en la ejecución de las resoluciones aprobadas por éste;
 - (c) proponer al Directorio el nombramiento de los funcionarios y asesores principales del Banco y nombrar el personal subalterno fijando el monto de sus retribuciones;
 - (d) decidir sobre las compras de equipos, muebles y enseres y autorizar los gastos necesarios para el funcionamiento del BVP;
 - (e) preparar y someter al

Directorio los reglamentos de la entidad y de las Cajas de Ahorros y Préstamos para Vivienda y las Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda y estudiar las operaciones de crédito que éstas propongan al BVP para la construcción o mejora de viviendas y urbanizaciones; y, (f) conjuntamente con el Presidente del Directorio o en forma individual, representar al Gobierno del Perú frente a las entidades financieras internacionales que canalicen recursos hacia el Perú con destino al financiamiento de viviendas de interés social.

2.08 A propuesta del Gerente General, el Directorio designa un Supervisor de Entidades de Ahorros que tendrá a su cargo el control y supervigilancia de las Cajas de Ahorros y Préstamos para Vivienda y las Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda.

2.09 En el Anexo C, se ofrece un organograma del BVP.

Mecanismo Operativo para el Otorgamiento de Créditos

2.10 El BVP realiza sus funciones de financiamiento de viviendas a través de las Cajas de Ahorros y Préstamos de acuerdo a las siguientes modalidades:

- (a) Adelanto a las Cajas por un máximo de 1 millón de soles a cada una y por un plazo no mayor de tres años. (Para efectuar estos adelantos el Banco no realiza ningún estudio de carácter financiero especial, sino que efectúa el adelanto con fines de fomento de las Cajas).
- (b) Crédito a mediano plazo, (8 años), para el desarrollo de los programas propios de las Mutuales, que se materializa a través de préstamos individuales a los asociados. El mecanismo de este crédito es el siguiente: (i) el Banco adelanta a la Mutual el 40% del préstamo, sin garantía; (ii) los desembolsos que efectúa el Banco por importes superiores a ese 40% los realiza contra recibo de hipotecas otorgadas por las mutuales. El Banco efectúa desembolsos hasta por el 80% del monto de la hipoteca; y, (iii) una vez terminada la etapa (ii), la Mutual debe seguir enviando garantías hipotecarias hasta cubrir el 40% adelantado inicialmente.
- (c) Crédito a mediano plazo (8 años), para el desarrollo de programas específicos ejecutados por empresas privadas o por la Junta Nacional de la Vivienda. En este caso el Banco efectúa un análisis detallado del proyecto desde el punto de vista legal, técnico y económico. El Banco efectúa los desembolsos

contra la remisión de comprobantes de avances de obras. En una primera etapa, la Mutual financia al constructor, con la garantía hipotecaria del terreno y del conjunto que se va construyendo. Una vez terminada la construcción, se transfiere la hipoteca al beneficiario final.

- (d) Créditos a largo plazo, (20 años), para financiar programas de cooperativas de viviendas. De acuerdo con un convenio de crédito suscrito entre el Gobierno peruano y la AID, el Banco recibe fondos como aporte del Gobierno a su capital. Estos fondos deben ser invertidos inicialmente en la financiación exclusiva de cooperativas de vivienda. El Banco, bajo los términos del mencionado convenio, otorga préstamos a las Cajas para que éstas a su vez los presten, al mismo plazo, a las cooperativas, con un interés diferencial del 1%. Los programas de cooperativas financiados con estos fondos son estudiados y aprobados en su integridad por el Banco. El mecanismo operativo es similar al descrito en el punto (c). En definitiva, el Banco de la Vivienda obtiene garantía hipotecaria en todos los préstamos, con la excepción transitoria de los adelantos.

Control y Supervisión

- 2.11 El BVP está sujeto al control y supervigilancia de la Superintendencia de Bancos.

Personal

- 2.12 En la actualidad, el personal del BVP está compuesto por 76 servidores, clasificados de la siguiente manera:

Contadores Públicos	8
Abogados	6
Ingenieros	5
Arquitectos	4
Médicos	1
Administrativos	42
Manuales	10
Total:	<u>76</u>

- 2.13 En vista de que la ejecución del programa exigiría labores administrativas y de control adicionales, el BVP ha convenido con el Sistema de Ahorros y Préstamos encargarlo de la ejecución de ciertos aspectos de la administración de los créditos (Véase párrafo 3.41 del Capítulo IV).

- 2.14 Se considera que el BVP cuenta con una dirección y administración eficientes y un personal serio y calificado con la capacidad técnica y administrativa necesaria para ejecutar satisfactoriamente el programa.
- 2.15 El capital social del BVP autorizado en la fecha de su constitución fué de S/.500 millones. El 12 de enero de 1965, se aumentó el capital autorizado a S/.800 millones, representado por 800 mil acciones nominales de S/.1.000.00 cada una, suscritas en su totalidad por el Gobierno del Perú. De este capital habían sido pagados S/.504.6 millones al 28 de febrero de 1967 ^{1/}. En adición a estos recursos, el patrimonio del BVP incluye una Reserva General constituida con el superavit de operaciones, ascendente a más de S/.41.0 millones ^{2/}. En el Informe Técnico anexo, pgs. 12 y 13, se detalla la evolución del patrimonio del BVP durante los últimos tres años.
- 2.16 A continuación se ofrece el estado comparativo de los balances de situación del BVP, condensados:

	<u>Dic.31-65</u>	<u>Dic.31-66</u>	<u>Variación</u>	
	<u>Mill. S/.</u>	<u>Mill. S/.</u>	<u>Mill. S/.</u>	<u>%</u>
<u>ACTIVO</u>				
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 Activo:	481.6	541.9	60.3	12.5
<u>PASIVO</u>				
Exigible	6.1	18.0	11.9	195.0
Patrimonio	475.5	523.9	48.4	10.2
Total Pasivo:	481.6	541.9	60.3	12.5

El análisis de los estados de situación del BVP durante los últimos tres años ^{3/}, refleja un continuo y significativo crecimiento de la entidad. En este período sus activos totales han crecido de S/.198.4 millones a S/.541.9 millones, canalizándose fundamentalmente dicho in-

^{1/} Los recursos para estos pagos provinieron de asignaciones presupuestales y de los créditos de la Agencia Internacional de Desarrollo, de Estados Unidos, otorgados mediante convenios suscritos en 1961 y 1965. La amortización de ambos créditos está a cargo del Gobierno y, de este modo, el BVP ha podido destinar los recursos de los préstamos a su propia capitalización.

^{2/} Datos al 28 de febrero de 1967.

^{3/} Informaciones hasta el 30 de noviembre de 1966.

cremento en colocaciones de préstamos cuyo volumen total ascendió durante el período considerado de S/.90.5 millones a S/.428.7 millones. Una alta proporción de este incremento se ha destinado al financiamiento de las Cajas de Ahorros y Préstamos para Viviendas, que absorbían en 1965 el 90.2% de la cartera de préstamos del BVP en comparación con 72.6% en 1963. En el mismo lapso, el aumento de las garantías específicas tomadas a las Cajas en respaldo de la cartera aumentó del 55.3% al 74.2%.

- 2.17 El análisis de la cartera durante los últimos tres años indica una total ausencia de atrasos en las recuperaciones.
- 2.18 A continuación se muestra el estado comparativo de balances de resultados del BVP:

<u>INGRESOS</u>	<u>Ejercicio 1963</u>		<u>Ejercicio 1964</u>		<u>Ejercicio 1965</u>	
	<u>S/.000</u>	<u>%</u>	<u>S/.000</u>	<u>%</u>	<u>S/.000</u>	<u>%</u>
Intereses, Comisiones y Varios	6.011.8	100.0	17.640.8	100.0	24.382.1	100.0
<u>GASTOS</u>						
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	10.141.3	41.6
Gastos de Promoción	877.8	14.6	1.944.3	11.0	3.853.9	15.8
Total 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

El análisis del estado comparativo de los balances de resultados, indica que los ingresos netos casi duplican los gastos de operación y promoción, aunque éstos señalan una tendencia al incremento relativo durante los últimos 2 años ^{1/}. Por otra parte, al 30 de noviembre, 1966, los resultados del ejercicio de ese año arrojaban una utilidad de aproximadamente S/.12.8 millones.

- 2.19 Conforme lo indican las cifras contenidas en el análisis de la Relación Corriente, ésta refleja un endeudamiento mínimo y un encaje adecuado.
- 2.20 En resumen, se considera satisfactoria la situación financiera del BVP (Véase Informe Técnico, página 18).

^{1/} Los gastos de operación han pasado del 39.7% de los ingresos totales al 41.6%. Los gastos de promoción del 11.0% al 15.8%.

- 2.21 Por otra parte, es útil notar que el programa no significaría un esfuerzo financiero ni comprometería recursos del BVP, tal como se explica en el lugar correspondiente de este documento. (Véase Capítulo III. El Programa, párrafo 3.23).
- 2.22 Finalmente, como medida preventiva, el BVP establecerá un fondo de reserva para cubrirse de las consecuencias que pudieran derivarse de eventuales modificaciones cambiarias. (Véase Conclusiones y Recomendaciones, Cap. V. Condición (a) (iii)).

Labores de Promoción y Supervisión

- 2.23 La labor fundamental del BVP se ha concentrado en la creación y promoción de las Cajas de Ahorros y Préstamos para Viviendas. Frente a estas Asociaciones, el BVP ha cumplido una doble misión: la de banco de fomento y redescuento y la de organismo supervisor y encargado de reglamentar sus actividades.
- 2.24 Dentro de la calidad descrita en primer término, el BVP ha logrado desarrollar y fortalecer considerablemente las Asociaciones de Ahorros y Préstamos, lo que, en parte, se refleja en el incremento experimentado por el sistema durante los 4 años de actividad del Banco y que se indica en el cuadro inserto a continuación:

(en miles de S/.)

	<u>Número de asociados</u>	<u>Ahorros netos</u>	<u>Total de préstamos concedidos</u>
<u>Acumulado hasta finales de 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 del incremento desde la creación del BVP.	113.908	1.218.150	1.489.099

- 2.25 El análisis de los índices financieros del sistema de Asociaciones de Ahorros y Préstamos para Vivienda indica que su situación financiera es holgada, su endeudamiento es moderado y los atrasos en su cartera en más de 3 meses sólo alcanzan al 3% de los créditos otorgados. Dichos créditos, por otra parte, están respaldados con hipotecas en un 97.3% de su monto total.

- 2.26 Los préstamos otorgados a las Cajas de Ahorros y Préstamos para Vivienda, con destino a promover sus programas de créditos hipotecarios a largo plazo para viviendas, han sido un factor importante en el desarrollo del sistema. A continuación se indican los totales de préstamos concedidos al sistema durante los años de existencia del BVP.

<u>Años</u>	(en miles de S/.)
1962	17.000
1963	49.905
1964	113.744
1965	211.853
1966	73.642 1/
Total:	<u>466.144</u>

- 2.27 En su calidad de organismo supervisor de las Cajas de Ahorros y Préstamos para Vivienda, el BVP ha orientado su labor hacia el objetivo de lograr la uniformidad del sistema, habiendo dictado para ello una reglamentación general e impuesto procedimientos de revisión y auditoría de todas las Asociaciones.

Ayuda Internacional Obtenida

- 2.28 El Gobierno del Perú ha recibido dos préstamos de la Agencia para el Desarrollo Internacional (AID), de los Estados Unidos de América, destinados a incrementar el capital del BVP. El primero, de un monto de US\$7.5 millones, fué otorgado el 27 de julio de 1961 y el segundo, de un monto de US\$6.0 millones, el 15 de febrero de 1965.
- 2.29 Asimismo, el BVP ha actuado en calidad de administrador de cinco programas de inversión garantizados por la AID que han logrado canalizar capitales privados norteamericanos hacia la construcción de 3.914 viviendas de interés social en el Perú por un total de US\$ 21.3 millones.

Capacidad para Contratar Préstamos

- 2.30 Conforme al Decreto Ley que lo constituyó, (literal (j) del Artículo 5º) el BVP está facultado para obtener fondos en moneda nacional

1/ La disminución en el volumen de préstamos que refleja esta cifra en relación con las de los años anteriores, obedeció a la necesidad de suspender temporalmente el programa de créditos a las cooperativas de vivienda a través de las mutuales, a fin de reorganizarlo de acuerdo a los requerimientos del Préstamo de AID por US\$ 6.0 millones que se menciona en el párrafo 2.28. El BVP estima que incrementará a S/.207.0 millones sus colocaciones en préstamos a las mutuales durante 1967.

o extranjera por medio de préstamos, y, de acuerdo con sus Estatutos (literal (i) del Art.36º), el Gobierno del Perú, por intermedio del Ministerio de Hacienda y Comercio, puede garantizar las obligaciones contraídas por el BVP y obligarse a asumir el riesgo de cambio cuando dichas obligaciones se pacten en moneda extranjera.

ORGANISMO EJECUTOR - JUNTA NACIONAL DE LA VIVIENDA

- 2.31 El principal organismo ejecutor del proyecto sería la Junta Nacional de la Vivienda (JNV), creada por Decreto-Ley No.14.390, del 31 de enero de 1963, como sucesora legal de la Corporación Nacional de la Vivienda y del Instituto de la Vivienda. La JNV es una entidad con personería jurídica y plena autonomía económica y administrativa.

Objetivos y Atribuciones Principales:

- 2.32 Los principales objetivos y atribuciones de la JNV son:
- a) Formular planes y programas nacionales y regionales para la erradicación de tugurios, construcción, readaptación e higienización de viviendas o para la formación de urbanizaciones;
 - b) Realizar estudios del problema de la vivienda y proponer soluciones adecuadas en relación con el desarrollo urbano, materiales y procedimientos de construcción, normas, adiestramiento de personal y sistemas de financiamiento, administración, legislación; etc.; fijar normas para las viviendas urbanas y rurales destinadas a familias de escasos recursos y exigir su cumplimiento;
 - c) Construir por cuenta propia o ajena viviendas para personas de recursos limitados;
 - d) Eliminar por cuenta propia o ajena viviendas insalubres;
 - e) Ejecutar obras de urbanización y saneamiento urbano;
 - f) Remodelar, sanear o erradicar barrios marginales;
 - g) Promover la construcción e higienización de viviendas por parte de personas o entidades públicas o privadas;
 - h) Supervigilar y asistir técnicamente a las asociaciones pro-vivienda;
 - i) Adquirir de grado a grado o mediante expropiación los bienes y derechos que sean necesarios para sus fines;

- j) Obtener préstamos nacionales o del exterior para la realización de sus operaciones;
- k) Emitir bonos con la autorización del gobierno;
- l) Administrar los barrios de entidades públicas o privadas que se pongan a su cargo; y,
- m) Conceder préstamos hipotecarios para la construcción, reconstrucción e higienización de viviendas a personas de escasos recursos, ya sea en forma directa o a través de las asociaciones pro-vivienda.

Dirección y Administración

- 2.33 El organo superior de la JNV es su Directorio, compuesto de 7 miembros, cuyas funciones duran 3 años y de los cuales cinco son nombrados por el Presidente de la República, uno designado por el Instituto Nacional de Planificación y el otro por el Banco de la Vivienda.
- 2.34 El Directorio celebra sesiones ordinarias dos veces por mes y escoge de su seno al Presidente. Designa al Gerente General y dos Asesores: un experto en cuestiones técnicas y administrativas y el otro en planificación y programación. La administración inmediata de la JNV está a cargo del Gerente General, quien ejerce la representación legal de la entidad.
- 2.35 Durante la ejecución del Préstamo 7/TF se han comprobado deficiencias en la organización contable y financiera de la JNV (véase Anexo H, que contiene un resumen del Informe sobre la Evaluación del Préstamo 7/TF). El BID estima que éstas deben subsanarse y para ello se utilizaría parte del préstamo propuesto para asistencia técnica a la Junta 1/.
- 2.36 En el Anexo D del presente documento se muestra el organograma de la JNV vigente desde el mes de marzo de 1966. Conforme lo indica dicho organograma, de la Gerencia General dependen directamente tres subgerencias: la de Proyectos, la de Operaciones y la Financiera, además de 11 oficinas: de Asesores, de la Secretaría

1/ Como condición previa al primer desembolso del préstamo destinado a los programas de la JNV, se establece que esta habrá de contratar los servicios de una firma de consultores que realizará un estudio sobre su organización administrativa y contable y sus procedimientos de cobranzas de cuotas, y formulará las recomendaciones de lugar. (Véase recomendación (c) (i) del Capítulo V. Conclusiones y Recomendaciones).

General, de Presupuesto, de Administración, de Relaciones Públicas, de Asesoría Jurídica, de Métodos y Sistemas de IBM, de Auditoría Interna, de Comisión de Calificaciones, de Comisión de Adquisiciones y la Oficina Legal.

- 2.37 La Subgerencia de Proyectos tiene a su cargo el planeamiento y programación de los proyectos que ejecuta la JNV a través de 23 Unidades de Operaciones distribuidas en todo el país. De la Subgerencia de Proyectos dependen, a su vez, las siguientes oficinas: de Tasaciones, de Selección de Tierras, de Planoteca, de Programación y Metas, de Ingeniería, de Arquitectura y de Presupuesto de Obras.
- 2.38 El control de los programas de la JNV está a cargo de la Subgerencia de Operaciones, de la cual dependen la Oficina de Control de Operaciones, de Supervisión Técnica de Obras, de Licitaciones y de Comisión de Estudios de Licitaciones.
- 2.39 La Subgerencia Financiera tiene a su cargo la provisión de las fuentes de financiamiento necesarias para la ejecución del programa de la JNV, para lo cual efectúa las gestiones indispensables en las entidades y dependencias, tanto públicas como privadas. De la Subgerencia Financiera dependen la Oficina de Administración de Fondos, de Control de Recuperaciones, de Contabilidad General y de Control Presupuestal.

Organización en el Terreno

- 2.40 El organismo de base de la JNV es la Unidad de Operaciones, que tiene a su cargo la ejecución en el terreno de los proyectos aprobados por el Directorio, además de las labores de administración que éste le encomiende.
- 2.41 Las Unidades administran los programas que se les asignen y tienen facultad para egresar fondos presupuestales y para actuar como organismos receptores. Están dirigidas por un Jefe de Unidad y disponen de Secretaría General, Administración de la Unidad, Administración de Fondos, Servicio Técnico, Servicio Legal y Oficina de Adjudicaciones y Recuperaciones, Licitaciones y Adquisición de tierras. Como se vé, esta estructura en el terreno corresponde, mutatis mutandi, a la existente en la Administración Central de la JNV.

Actividades en el Pasado

- 2.42 La JNV ha desarrollado un ambicioso programa de construcción de viviendas, que representa un total invertido durante el período de 1962-65 de más de 2.000 millones de soles y la construcción de más de 31.300 unidades habitacionales distribuidas en todo el territorio del país.

Personal

- 2.43 El personal de la JNV consta de 1.128 funcionarios y empleados, de los cuales 435 prestan sus servicios en la sede de la entidad y 693 en las Unidades de Operaciones en el terreno. De este total, 335 constituyen el personal técnico y 793 el administrativo.
- 2.44 El personal de la JNV, especialmente el encargado de las labores técnicas, tiene una larga experiencia en la ejecución de programas de vivienda, y se considera que reúne los requisitos indispensables para asegurar un desarrollo satisfactorio de los proyectos que estarían a cargo de la Junta.

Capacidad para Ejecutar el Préstamo

- 2.45 Por las razones que se han indicado en los párrafos precedentes, se considera que tanto el BVP como la JNV están capacitados para efectuar una ejecución satisfactoria del programa. En lo que se refiere a la JNV, no obstante, esta estimación quedaría condicionada al cumplimiento de las condiciones que se estipulan en el lugar correspondiente de este documento. (Véase párrafo 2.35 y nota al pie respectiva).

III. EL PROGRAMA

Objetivos Generales

- 3.01 El objetivo fundamental del programa es estimular el esfuerzo que viene realizando el Gobierno del Perú para elevar los niveles de eficiencia de sus planes de vivienda, objetivo que concuerda con los propósitos del BID de atender los problemas habitacionales y de servicios públicos dentro del criterio de desarrollo urbano integrado.
- 3.02. Así concebido, el programa, mediante la realización de los estudios básicos que serán descritos posteriormente, estimularía al Gobierno peruano a mantener una línea de acción planificada en el campo de la vivienda y favorecería la introducción de innovaciones técnicas mediante el análisis y experimentación de los nuevos sistemas de construcción que se prevén.
- 3.03 Por otra parte, el programa contempla asistencia técnica destinada al mejoramiento estructural y de funcionamiento de su principal organismo ejecutor, circunstancia que, sumada a la coordinación que el programa demandaría entre los diversos mecanismos de vivienda del país, conllevaría al logro de una razonable continuidad de la acción del Gobierno y a un mejor aprovechamiento de los recursos humanos y financieros disponibles en ese campo.

Descripción general del programa

- 3.04 El programa consiste en:
- a) la ejecución de proyectos de vivienda en 6 ciudades del país, con un total aproximado de 4.650 unidades;
 - 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

- e) La realización de estudios básicos para el establecimiento de una política nacional de desarrollo urbano.

Subdivisión del programa

- 3.05 El programa se subdividiría en 7 subprogramas que se enumeran a continuación:

- I. Lotes con Servicios
- II. Construcción Directa
- III. Renovación Urbana
- IV. Viviendas para Asociaciones de Ahorros y Préstamos
- V. Servicios Comunales
- VI. Subprogramas Experimentales
- VII. Asistencia Técnica

Definición de los subprogramas de viviendas

- 3.06 Las características distintivas de los primeros cuatro subprogramas, que contemplan la ejecución de proyectos de viviendas, se resumen a continuación:

- I. Lotes con Servicios - Los adjudicatarios recibirían lotes habilitados que contarían con piso-fundación, muros externos sin acabado y una primera hilada de ladrillos que indicaría la posición de las paredes interiores. Las familias beneficiadas, con asesoramiento proporcionado por los organismos ejecutores del programa y como parte de su aporte, terminarían sus viviendas respectivas.
- II. Construcción Directa - Los adjudicatarios recibirían sus viviendas completamente terminadas y la totalidad de su aporte lo realizarían en efectivo.
- III. Renovación Urbana - Este subprograma tendría como objetivo la rehabilitación de ciertas zonas urbanas en actual estado de deterioro físico y social. Las unidades que se construirían serían principalmente multifamiliares y se entregarían terminadas a los adjudicatarios, los cuales pagarían su aporte en efectivo.
- IV. Viviendas para Asociaciones de Ahorros y Préstamos - Este subprograma beneficiaría, con unidades completamente terminadas pero de mayor costo que las comprendidas en el Subprograma II, a miembros de Asociaciones de Ahorros y Préstamos participantes en el programa.

Características de las Viviendas

- 3.07 Las viviendas que se construirían dentro de los primeros cuatro subprogramas tendrían las características que se señalan a continuación:

I. Lotes con Servicios

Número de unidades		1.000
Area mínima		40 m2
Costo unitario promedio	S/.	40.200
Costo unitario máximo	S/.	42.880

II. Construcción Directa

Número de unidades		1.830
Area mínima (2 dormitorios)		54 m2
Area mínima (3 dormitorios)		70 m2
Costo unitario promedio	S/.	107.200
Costo unitario máximo	S/.	115.240

III. Renovación Urbana

Número de unidades		1.020
Area mínima (2 dormitorios)		54 m2
Area mínima (3 dormitorios)		70 m2
Costo unitario promedio	S/.	110.600
Costo unitario máximo	S/.	131.320

IV. Viviendas para Asociaciones de Ahorros y Préstamos

Número de unidades		800
Area mínima (2 dormitorios)		40 m2
Area mínima (3 dormitorios)		70 m2
Costo unitario promedio	S/.	123.280
Costo unitario máximo	S/.	139.360

Niveles de Ingresos de los adjudicatarios

- 3.08 Los niveles promedio y máximos de ingresos de los adjudicatarios variarían de acuerdo con cada subprograma, conformándose al siguiente esquema:

I. Lotes con Servicios

Ingreso promedio	S/.	2.948	mensuales
Ingreso máximo	S/.	5.092	mensuales

II. Construcción Directa

Ingreso promedio	S/.	5.092	mensuales
Ingreso máximo	S/.	5.896	mensuales

III. Renovación Urbana

Ingreso promedio	S/.	5.896	mensuales
Ingreso máximo	S/.	6.432	mensuales

IV. Viviendas para Asociaciones
de Ahorros y Préstamos

Ingreso promedio	S/.	5.896	mensuales
Ingreso máximo	S/.	6.432	mensuales

Condiciones generales de los créditos

- 3.09 Los créditos que se otorgarían a los adjudicatarios para la adquisición de las viviendas se sujetarían a las condiciones que se establecen a continuación para cada subprograma:

I. Lotes con Servicio

Crédito promedio	S/.	39.798
Crédito máximo	S/.	42.450
Período promedio de amortización		20 años
Intereses		10 %
Cuota inicial promedio	S/.	402
Cuota mensual promedio		384

II. Construcción Directa

Crédito promedio	S/.	91.120
Crédito máximo	S/.	98.222
Período promedio de amortización		20 años
Intereses		10%
Cuota inicial promedio	S/.	16.080
Cuota mensual promedio	S/.	879

III. Renovación Urbana

Crédito promedio	S/.	96.480
Crédito máximo	S/.	105.056
Período promedio de amortización		15 años
Intereses		10%
Cuota inicial promedio	S/.	24.120
Cuota mensual promedio	S/.	1.037

IV. Viviendas para Asociaciones de Ahorros y Préstamos

Crédito promedio	S/.	98.624
Crédito máximo	S/.	107.200
Período promedio de amortización		15 años
Intereses		10%
Cuota inicial promedio	S/.	24.656
Cuota mensual promedio	S/.	1.060

- 3.10 Las cifras anteriormente indicadas, relativas a los costos de las viviendas, a los ingresos de los adjudicatarios y a los créditos que se concederían dentro del programa, se han negociado con el BVP en base a los costos de construcción y niveles de ingresos estimados a fines del mes de octubre de 1967 ^{1/}. Por otra parte, se ha previsto que estas cifras, que se expresarán asimismo en soles en el contrato de préstamo, previa justificación por parte del BVP, podrían revisarse periódicamente por el BID a fin de realizar, si procede, ajustes razonables utilizando para ello los índices internos que se consideren adecuados. (Véanse Conclusiones y Recomendaciones, literal (g)).

Distribución geográfica de los subprogramas de viviendas

- 3.11 La construcción de las viviendas previstas en el programa se distribuirían tentativamente de la siguiente forma:

^{1/} Con ocasión de las variaciones en el tipo de cambio efectuadas a partir de la segunda semana de septiembre, se solicitó confirmación al BVP sobre todos los valores expresados en soles y este manifestó su aceptación.

<u>Ciudades</u>	<u>No. de viviendas</u>
Lima	2.560
Arequipa	280
Chimbote	230
Ica	600
Piura	720
Huancayo	<u>260</u>
Total:	<u>4.650</u>

V. Obras de urbanización y servicios comunales

- 3.12 En cumplimiento de sus objetivos fundamentales, en virtud de los cuales se trata de sustituir la noción de vivienda aislada por el concepto integrado de desarrollo comunitario, el programa comprende tanto la provisión de servicios básicos destinados a atender las necesidades elementales de la población (sistemas de agua potable, instalaciones sanitarias, obras viales, alumbrado eléctrico, etc.), como los destinados a funciones de carácter social (escuelas, centros sanitarios, áreas verdes, almacenes de abastecimiento, etc.)
- 3.13 De este modo, los diversos proyectos que constituyen el programa, además de contar con las obras básicas de urbanización en los respectivos terrenos en que se ejecutarían, dispondrían de los siguientes servicios adicionales previstos para ser ejecutados dentro del programa:

<u>Lima</u>	5 escuelas primarias 2 centros comunales 1 mercado 1 posta sanitaria
<u>Arequipa</u>	1 mercado 2 escuelas primarias 1 centro comunal 1 posta sanitaria
<u>Chimbote</u>	2 centros comunales 1 mercado
<u>Ica</u>	1 mercado 2 escuelas primarias 1 centro comunal 1 posta sanitaria

- 3.14 Los proyectos que se ejecutarían en Piura y Huancayo ya cuentan con los servicios comunales necesarios.

VI. Subprogramas experimentales

- 3.15 Con el propósito de facilitar la introducción de innovaciones encaminadas a aumentar la densidad de habitación en el diseño arquitectónico y urbanístico de los diversos proyectos, el programa contempla reservar el 5% de las unidades comprendidas en cada subprograma para ser sometidas a tratamientos experimentales. Estos tratamientos se realizarían en forma que permitiesen su comparación con las características de costo y funcionamiento de las demás unidades construídas dentro del subprograma correspondiente.
- 3.16 Los objetivos básicos de estos subprogramas serían: (i) reducir los costos de construcción mediante la introducción de nuevos criterios de diseño y procedimientos constructivos; y, (ii) adaptar los diseños respectivos a las condiciones climatológicas y ambientales, a los materiales de construcción disponibles y a las costumbres locales.

VII. Asistencia Técnica

- 3.17 Este subprograma consiste en la prestación de asistencia técnica con los siguientes propósitos:
- a) Proporcionar los elementos necesarios para el mejoramiento de los sistemas administrativos y de control financiero de la JNV y fortalecer su Unidad de Investigación.
 - b) realizar estudios básicos sobre:
 - (i) los niveles de ingreso y estructura del gasto familiar en el Perú;
 - (ii) las fuentes de ahorro institucional en el Perú, sus características y estructura, que proponga recomendaciones sobre los sistemas de orientarlo hacia el financiamiento del desarrollo urbano; y
 - (iii) la base económica del área metropolitana de Lima.
- 3.18 En lo que se refiere a la asistencia técnica para mejorar sus sistemas administrativos y de control financiero, la JNV ha acordado ya con la firma consultora Price, Waterhouse, Peat & Co. términos de referencia que el BID ha considerado en principio satisfactorios. Tanto éste como los demás aspectos de la asistencia técnica prevista en el párrafo 3.17 (literal (a) y los estudios básicos mencionados en el literal (b) se describen en el Plan de Operaciones incluido en el Anexo F.

Costo del Programa:

- 3.19 El costo total estimado del programa sería del equivalente de US\$ 20.240.000 distribuido conforme al siguiente esquema:

<u>Subprogramas</u>	(en miles de US\$)		<u>Totales</u>
	<u>Costos Locales</u>	<u>Costos en Divisas</u>	
I. Lotes con Servicios	1.427	73	1.500
II. Construcción Directa	7.042	278	7.320
III. Renovación Urbana	4.434	156	4.590
IV. Viviendas para Asociaciones Mutuales	3.581	99	3.680
V. Servicios Comunales	2.499	101	2.600
VI. Subprogramas Experimentales ^{1/}	---	---	---
VII. Asistencia Técnica	---	270	270
Inspección	---	125	125
Imprevistos	---	155	155
Totales:	18.983 (93.8%)	1.257 ^{2/} (6.2%)	20.240 (100%)

Plan de Financiamiento

- 3.20 El financiamiento del programa se realizaría mediante el siguiente esquema:

	(en miles de US\$)					
	<u>Monedas de Origen</u>	<u>Monedas de Uso</u>				
	<u>Soles</u>	<u>Divisas</u>	<u>Soles</u>	<u>Divisas</u>	<u>Totales</u>	<u>%</u>
JNV	3.789	---	3.789	---	3.789	
Asociaciones de Ahorros y Préstamos	1.104	---	1.104	---	1.104	
Adjudicatarios	2.767	---	2.767	---	2.767	
TOTAL APOORTE LOCAL	7.660	---	7.660	---	7.660 ^{3/}	37.8%
PRESTAMO BID	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%

- ^{1/} El costo de estos subprogramas será financiado con el 5% de los subprogramas anteriores.
- ^{2/} Esta cifra representa el costo de materiales y equipos directamente importados y estimaciones del componente importado de materiales y equipo adquiridos localmente. Incluye equipos para reservorio, cerrajería, instalaciones eléctricas y sanitarias, pinturas y depreciación de equipos de construcción.
- ^{3/} No incluye estimaciones sobre el valor de los materiales y mano de obra que los beneficiarios aportarían bajo el sistema de esfuerzo propio para completar las viviendas en el Subprograma I. De tomarse este aporte en consideración, la contribución se elevaría a algo más que lo estimado.

Destino de los recursos del préstamo

- 3.21 La aplicación de los recursos del préstamo se distribuiría en la siguiente forma:

(en miles de US\$)

<u>Subprogramas</u>	<u>Para Gas- tos loca- les.</u>	<u>Para Gas- tos en dólares</u>	<u>Total</u>	<u>% del Sub- programa Financiado</u>
I. Lotes con Servicios	977	73	1.050	70 %
II. Construcción Directa	4.846	278	5.124	70 %
III. Renovación Urbana	2.139	156	2.295	50 %
IV. Viv. para Asociaciones Mutuales	1.741	99	1.840	50 %
V. Servicios Comunales	1.620	101	1.721	66 %
VI. Subprogramas experi- mentales ^{1/}	---	---	---	---
VII. Asistencia Técnica	---	270	270	100 %
Inspección	---	125	125	100 %
Imprevistos	---	155	155	100 %
Totales:	11.323	1.257	12.580	62.2%

- 3.22 El cuadro anterior muestra que la mayoría de los recursos del préstamo se destina a los subprogramas dirigidos a atender los sectores de más bajos ingresos. El 60% del préstamo sería absorbido por familias cuyos ingresos máximos no son superiores al equivalente de US\$ 220.00 mensuales y sólo el 40% se destinaría a familias con ingresos superiores a dicha cifra.

Aportes locales

- 3.23 Como se observa en el plan de financiamiento inserto en la página anterior, el BVP no realiza ningún aporte financiero al programa y la contribución del Perú se efectúa a través de la JNV, las Asociaciones de Ahorros y Préstamos y los adjudicatarios de las viviendas.
- 3.24 En lo que se refiere al aporte de la JNV, se ha acordado con las autoridades del Perú que los terrenos pertenecientes a dicha entidad en los cuales se ejecutarían los proyectos a su cargo y las obras de urbanización ya realizadas por ella en conexión con el programa, se consideren como parte del aporte local. El resto de la contribución de la JNV (estipulado en un 19% del costo total

^{1/} Financiados con el 5% de los subprogramas anteriores.

del programa) sería aportado directamente por el Gobierno peruano. (La obligación formal asumida al respecto consta en carta de fecha 31 de marzo de 1967, suscrita por el Ministro de Hacienda y Comercio del Perú, copia de la cual se incluye en el Anexo I).

- 3.25 En lo que concierne a las Asociaciones de Ahorros y Préstamos para Viviendas, dada la holgada situación financiera de las mismas, no se anticipa ninguna dificultad para la oportuna obtención de los aportes.
- 3.26 Finalmente, se estima que el mecanismo acordado para la adjudicación de las viviendas en los diversos proyectos, garantiza una selección adecuada de los adjudicatarios y, como consecuencia de ello, la recepción oportuna de los aportes consiguientes.
- 3.27 El destino de los aportes locales se distribuiría en la siguiente forma:

<u>Subprogramas</u>	(En miles de US\$)	<u>% del Subprograma financiado</u>
I. Lotes con Servicios	450	30 %
II. Construcción Directa	2.196	30 %
III. Renovación Urbana	2.295	50 %
IV. Viviendas para Asociaciones mutua les	1.840	50 %
V. Servicios Comunales	879	34 %
	<u>7.660</u> <u>1/</u>	

Ejecución del Programa

- 3.28 Los diversos proyectos que integran el programa serían elaborados por las entidades ejecutoras respectivas (la JNV o las Asociaciones de Ahorros y Préstamos para Vivienda) y presentados a la aprobación del BVP y del BID, junto con los planos, especificaciones, programas de ejecución y demás informaciones adicionales necesarias, demostrando, en cada caso, que existe demanda suficiente para asegurar la colocación de las viviendas a la fecha de la terminación de las obras.
- 3.29 Aprobados los proyectos por el BVP y el BID, se convendrían, mediante un contrato entre el BVP y la entidad ejecutora (que en la mayoría de los casos sería propietaria de los terrenos), las condiciones bajo las cuales el BVP pondría a disposición de aquélla los recursos necesarios para el financiamiento del proyecto de que se trate.

1/ La totalidad de estos recursos se destinarían a cubrir costos locales.

- 3.30 Los créditos respectivos estarían garantizados con primera hipoteca en favor del BVP sobre los terrenos mismos y las construcciones que después se levanten sobre ellos 1/.
- 3.31 La entidad ejecutora realizaría las obras mediante licitación, con arreglo a normas aprobadas por el BID. En el acto del traspaso de la propiedad y posesión de cada vivienda en favor del respectivo adjudicatario, el BVP levantaría su gravamen hipotecario en la parte correspondiente y el adjudicatario constituiría otro, sobre su vivienda, a favor del BVP.
- 3.32 Las relaciones entre el BVP y las entidades ejecutoras del programa se han establecido detalladamente en convenios escritos que serían sometidos a la aprobación del BID. En el Anexo G se incluye el proyecto de convenio entre el BVP y la JMW.

Aspectos técnicos del programa

- 3.33 Los diversos proyectos arquitectónicos y de desarrollo comunitario que integran el programa se ejecutarían con posterioridad a su aprobación en detalle por el BID y se realizarían de conformidad con normas de diseño aceptables para el Banco. La selección de las áreas obedece a la actividad económica de cada una de ellas o se fundamenta en la necesidad y posibilidad de estimular dicha actividad. Los presupuestos y especificaciones de las viviendas y los servicios comunales, así como sus costos estimados, se enmarcan dentro de los criterios aprobados por el BID en el campo de la vivienda de interés social y, en general, el programa se considera factible desde el punto de vista técnico (Véase Informe Técnico anexo, Pág. 2.)

Factibilidad financiera

- 3.34 En la página 31 del Informe Técnico anexo, se analiza detenidamente el pronóstico de resultados y el de movimiento de fondos del programa para los primeros diez años de su ejecución. Conforme al análisis indicado, los resultados son favorables para todo el período estudiado y el movimiento de fondos indica saldos favorables en todos los años con excepción de los dos primeros, en los cuales no se estipula contrapartida de ingresos para los intereses y comisiones del préstamo del BID. El pronóstico refleja, además, un volumen de reinversiones estimadas que asegurarían la construcción de 1.126 viviendas adicionales en el transcurso de los primeros 7 años.

Licitaciones

- 3.35 La adjudicación de contratos para la realización de obras dentro del programa se realizaría mediante el sistema de licitación pública internacional en la que tendrían iguales oportunidades las empresas peruanas y extranjeras. Quedarían exceptuados de dicha norma los contratos que no excedan del equivalente de US\$ 10.000.

1/ El BVP sería responsable frente al BID de las recuperaciones de dichos créditos (Véase Conclusiones y Recomendaciones, párrf. 5.01 (1).

Selección de adjudicatarios

- 3.36 La adjudicación de las viviendas se realizaría de acuerdo con normas aceptables al BID. Para la clasificación de los candidatos se utilizaría un cuestionario especial que contendría los datos indispensables para determinar el nivel de ingresos y gastos familiares de los interesados, la composición de su grupo familiar, su necesidad de vivienda, la distancia de su lugar de trabajo, etc. Los datos obtenidos se comprobarían mediante visitas de trabajadores sociales quienes, además verificarían las condiciones de las viviendas que actualmente ocupan los interesados. Para la selección de los adjudicatarios, se emplearía un sistema de puntaje que permitiría favorecer a las familias mejor calificadas. Finalmente, la ubicación del adjudicatario dentro del proyecto de vivienda o del edificio de apartamentos de que se trate, se realizaría mediante el procedimiento de sorteos.

Intereses a cargo de los adjudicatarios

- 3.37 La tasa de interés que se cobraría a los adjudicatarios sería de un 10% sobre los saldos insolutos de los créditos que se les otorguen. Dicho porcentaje se descompondría en la siguiente forma:

Interés básico BID	2.25%
Comisión de compromiso BID	0.50%
Comisión de servicio BID	0.75%
Honorario de garantía del Gobierno del Perú	1.50%
Gastos de administración BVP	1.00%
Servicios de hipotecas (Cajas de Ahorro y Préstamo para Vivienda)	1.00%
Provisión para mantenimiento de valor	3.00%
Total de interés a cobrarse al prestatario	<u>10.00%</u>

Traspaso del dominio de las viviendas

- 3.38 El BID ha puesto en conocimiento de las autoridades peruanas su posición respecto a la situación jurídica de los adjudicatarios. Según ella, debe efectuarse simultáneamente con la entrega de las viviendas, la transferencia de dominio de ésta, con garantía hipotecaria, en favor de los respectivos adjudicatarios.
- 3.39 En vista de las dificultades que el cumplimiento de tal disposición ha significado en la ejecución del Préstamo 7/TF (debido principalmente a las complicadas formalidades legales que habrían de llenarse en algunos casos) se ha considerado conveniente permitir cierta flexibilidad en la ejecución de este compromiso en lo concerniente a dicho préstamo, a condición de que las autoridades del país demuestren, a satisfacción del BID, su propósito de regularizar en el más

corto plazo posible la situación jurídica de los adjudicatarios de las viviendas (Véase al respecto la condición indicada en el párrafo (c) (ii) de las Conclusiones y Recomendaciones, Capítulo V).

Reinversión de las recuperaciones

- 3.40 Las recuperaciones provenientes de las ventas de las viviendas que se acumulen en exceso de las sumas necesarias para el servicio del préstamo, se utilizarían en el financiamiento de nuevas viviendas con las características y destino de las construídas dentro del programa. El control del cumplimiento de esta obligación estaría a cargo del BVP.

Participación de las Asociaciones de Ahorros y Préstamos

- 3.41 Conforme ha sido acordado entre el BVP y el Sistema de Ahorros y Préstamos, las Asociaciones pertenecientes a éste intervendrían en ciertos aspectos de la ejecución del programa. A este efecto, la evaluación de las solicitudes de crédito y el servicio de amortización de las hipotecas serían administrados por las asociaciones conforme a criterios y normas de procedimiento aprobados por el BVP. Como retribución por este servicio, las asociaciones recibirían una comisión del 10% sobre los intereses cobrados, la cual se cargaría a las cuotas de los adjudicatarios (Véase párrafo 3.37, del Capítulo III).
- 3.42 Se ha considerado conveniente este procedimiento en vista de las tareas adicionales que la ejecución de esos aspectos del programa demandaría del personal del BVP. Por otra parte las Asociaciones de Ahorros y Préstamos cuentan actualmente con 41 oficinas distribuídas en todo el territorio nacional, con experiencia en la administración de créditos, que han ejecutado tareas similares por cuenta del BVP en la administración del Programa de Garantías de Inversión de la AID.

Plazo de ejecución del programa

- 3.43 El plazo de ejecución del programa se estima en 3 años, término que, conforme al cronograma de trabajo presentado conjuntamente con la solicitud de préstamo, comprendería el desarrollo de tres actividades: (a) elaboración de proyectos y licitación de obras, que se completaría en el tercer trimestre; (b) construcción de obras de urbanización y complementarias, que se terminaría en el séptimo trimestre; y, (c) construcción de las viviendas e instalaciones comunales, que se completaría en el doceavo trimestre.

Inspección y vigilancia del programa

- 3.44 La inspección y vigilancia del programa por parte del BID estaría a cargo de Ingenieros de Proyecto, designados conforme a las normas usuales. La provisión para atender los gastos respectivos ha sido estimada en US\$ 125.000.

IV. EVALUACION SOCIO-ECONOMICA

- 4.01 El problema habitacional en el Perú. En los 21 años transcurridos entre los censos de 1940 y 1961, la población urbana del Perú creció a una tasa anual acumulativa de 3.7%. Este ritmo de crecimiento urbano, ocasionado especialmente por el movimiento migratorio del campo hacia las ciudades, ha ejercido una presión creciente sobre las disponibilidades de viviendas y los limitados servicios existentes en las ciudades, que no crecieron en forma proporcional para atender la demanda adicional así generada. Este fenómeno ha dado lugar a la formación de crecientes barriadas marginales 1/ y ha agravado los problemas de los barrios decadentes 2/ en las ciudades.
- 4.02 El censo de población y viviendas de 1961 reveló el problema en toda su magnitud. En efecto, de los datos de dicho censo se deduce que de un total de 9.600,000 habitantes alojados en 1.972,000 viviendas, por lo menos 5.400,000 vivían hacinados en viviendas de 1 y 2 cuartos, que comprende el 78% de las viviendas del país y en las que 3 de cada 5 viviendas carecen de agua, desagüe y luz. En las casas de vecindad y en las chozas, que representan el 10% y el 15% del total de 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 carecen de servicios públicos de agua, desagüe y electricidad.
- 4.03 El problema se manifiesta con mayor intensidad en los barrios marginales; en efecto, en 8 ciudades del Perú (Lima, Arequipa, Trujillo, Chimbote, Ica, Tacna, Chiclayo y Puente Piedra), de acuerdo al censo de 1961, cerca del 20% de las viviendas se encontraban en barriadas, o sea, un total de 68,360 viviendas; el 95% de este total no tenía servicios de agua, desagüe y luz y más del 50% eran viviendas con pisos de tierra y paredes y techos de materiales muy deficientes, que indudablemente requerían ser reemplazados.
- 4.04 Según apreciación de las autoridades peruanas, el déficit de viviendas habría continuado creciendo en los últimos cinco años, no obstante la intensificación de la actividad de la construcción que se describe a continuación.
- 4.05 Desarrollo reciente de la construcción de vivienda. Hasta fines de la década pasada, la construcción de viviendas estuvo casi exclusivamente a cargo del sector privado, que se dedicaba principalmente a la construcción de viviendas para familias de ingresos altos y medios. La inversión en viviendas para sectores de bajos ingresos se realizaba en forma dispersa y muy limitada por diferentes organismos del sector público.

-
- 1/ Son barrios formados sobre tierras invadidas y que no se conforman a un plan de trazado pre-concebido, carece de servicios públicos y sociales más elementales y en ellas se dan las condiciones ambientales más deplorables.
- 2/ Son barrios ubicados en la parte más antigua de la ciudad, sujetos a explotación cada vez más intensa, faltos de reparación y caracterizados por el abandono o el hacinamiento.

- 4.06 Aunque no se dispone de información estadística de la producción total de viviendas en el país, existen algunos indicadores que dan una idea del desarrollo reciente de la construcción de viviendas. En el período 1960-1965, el producto interno bruto generado por el sector de la construcción aumentó en términos reales en 78% debido en gran parte a la intensificación de la construcción de viviendas.
- 4.07 La creación de la Junta Nacional de la Vivienda en 1963 y el funcionamiento de las Asociaciones Mutuales de Ahorro y Préstamos, estimulados por la ayuda financiera del BID y del AID, dieron un fuerte impulso a la construcción de viviendas para los sectores de ingresos medios y bajos. De esta manera, la actividad del sector privado en la construcción de viviendas se acrecentó considerablemente y las inversiones en viviendas del sector público, canalizadas en su mayor parte a través de la Junta Nacional de la Vivienda, aumentó fuertemente, como lo demuestra el cuadro que sigue:

	Inversiones en millones de S/.		Unidades de viviendas
	<u>Total Sector Público</u>	<u>J.N.V.</u>	<u>terminadas por J.N.V.</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

Fuente: Instituto Nacional de Planificación y Junta Nacional de la Vivienda.

- 4.08 Cabe observar, que además de las unidades de viviendas terminadas que figuran en el cuadro precedente, a fines de 1965, la J.N.V. tenía en construcción cerca de 9.000 unidades de vivienda. Por otra parte, en 1966, se anticipa un nivel de inversiones en vivienda considerablemente más bajo en el sector público, como resultado de la disminución drástica de los aportes del Gobierno a la Junta Nacional de la Vivienda.
- 4.09 Demanda, oferta y costo de materiales de construcción. Entre 1960 y 1965, hubo un fuerte aumento en la demanda de materiales de construcción como resultado de un incremento real de alrededor del 80% en la inversión nacional bruta en el sector de la construcción. Aunque la producción nacional de materiales de construcción se expandió en forma significativa como resultado principalmente de la instalación de nuevas fábricas de cemento y de acero que lograron cubrir una parte importante de la demanda adicional generada, las importaciones de materiales de construcción aumentaron de 17 millones de dólares en 1960 a más de 30 millones en 1965. No obstante, en muchas partes del país continúa utilizándose materiales deficientes en la construcción de viviendas, tales como adobe, torta de barro, paja, caña, etc. y en el último año (1965) se ha observado carencias temporales a nivel nacional y local de materiales básicos como el cemento, ladrillo y hierro. Actualmen-

te se están instalando nuevas plantas o ampliando algunas de las instalaciones existentes de cemento y otros materiales, lo que permitiría atender la mayor demanda que sería generada por la expansión de las actividades en este campo. Además, en general, el costo de la construcción ha experimentado un fuerte aumento en los últimos cinco años. En efecto, de acuerdo con los índices preparados por la Dirección Nacional de Estadísticas y Censos, los precios de materiales de construcción aumentaron en 40% entre 1960 y 1965 y el costo de la mano de obra registró un incremento de más del 100% en el mismo período. Aunque no se dispone de información para el rubro de gastos generales de la construcción, los datos presentados sobre los otros dos rubros (materiales y mano de obra) son suficientemente importantes como para indicar la magnitud del aumento registrado en el costo de la construcción. Esta circunstancia ha incidido fuertemente sobre los costos de los programas de viviendas en general y del programa Perú-BID en particular. 1/

- 4.10 Planificación y financiamiento de la vivienda. El Consejo Nacional de Desarrollo Económico y Social es el organismo central encargado de formular la política general de desarrollo del país y el Instituto Nacional de Planificación, con la colaboración de sus oficinas sectoriales, tiene la responsabilidad de preparar, coordinar e integrar los planes y programas sectoriales de desarrollo. Dentro del Instituto, la Oficina de Planificación Sectorial de Vivienda tiene a su cargo la preparación de datos básicos y estudios económicos relacionados con la vivienda, así como la preparación de planes y formulación de políticas específicamente relacionadas con la vivienda y la Oficina de Planeamiento y Urbanismo, que es un organismo autónomo, tiene la responsabilidad básica del planeamiento físico de todas las ciudades del país. Aunque estas dos oficinas, en estrecha colaboración, han realizado dos estudios sobre la situación de la vivienda en el Perú (el primero denominado "Análisis Censal para una evaluación de la Vivienda" y el segundo titulado "Polos Regionales", que comprende el estudio de las condiciones demográficas y económicas de ocho ciudades principales del Perú) todavía no han logrado poner en funcionamiento un sistema de recolección permanente de datos estadísticos relacionados con la vivienda y el desarrollo de la mayoría de las ciudades del país no se ajusta a planes reguladores preestablecidos, permitiendo la aparición desordenada de las barriadas marginales antes mencionadas. Cabe anotar, sin embargo, que recientemente la ONPU ha contratado la realización de estudios específicos que sirvieron de base para la preparación de planes reguladores para las ciudades de Iquitos y Cerro de Pasco. 2/
- 4.11 Por otra parte, la Junta Nacional de la Vivienda, de acuerdo a su ley orgánica, tiene por funciones principales, además de la construcción de viviendas, la erradicación y saneamiento de barriadas y la rehabilitación urbana, la formulación de planes de construcción de viviendas, el

1/ El nuevo programa incluye proyectos experimentales tendentes a reducir los costos de construcción (véase Cap. III. EL PROGRAMA, párrafo 3.15.

2/ El nuevo programa incluye estudios básicos complementarios a los contratados por la ONPU (Véase Cap. III. EL PROGRAMA, párrafo 3.17.

establecimiento de normas para la construcción de viviendas rurales y urbanas y la coordinación de sus actividades con otras agencias y entidades dedicadas a la construcción de viviendas y servicios conexos. En la práctica, la Junta Nacional de la Vivienda se ha concentrado en la construcción de viviendas y saneamiento urbano, descuidando sus otras funciones. En efecto, no se ha prestado una adecuada atención a los aspectos económicos, sociales, administrativos y financieros de la planeación, no ha realizado investigación tecnológica de materiales de construcción, diseños y métodos de construcción y no ha logrado una debida coordinación con las distintas entidades que actúan en el campo de la vivienda.

4.12 A fin de corregir estas deficiencias estructurales, el nuevo programa de financiamiento propuesto se establecería sobre bases tales que permitan lograr una acción coordinada de la planeación, financiamiento y ejecución del programa, con la participación del Banco de la Vivienda, la Junta Nacional de la Vivienda y las Asociaciones de Ahorro y Préstamos. A este efecto, se prevé el otorgamiento de asistencia técnica para mejorar la organización administrativa y los procedimientos operativos de la JNV; para introducir nuevos criterios de diseño y procedimientos constructivos, así como para la preparación de planes reguladores de las ciudades en donde serían ejecutados los proyectos.

4.13 El financiamiento de la construcción y venta de viviendas en el Perú se realiza a través de los bancos comerciales, de los bancos privados de fomento de la construcción, del Banco de la Vivienda, del Banco Central Hipotecario y de las Asociaciones de Ahorros y Préstamos. También financian la construcción y venta de viviendas la Junta Nacional de la Vivienda, las Cajas de Seguridad Social y las Compañías de Seguros y Capitalización. El cuadro que sigue revela la magnitud e importancia creciente de los créditos otorgados al sector de la construcción y a los adquirientes de viviendas por el sistema bancario nacional en el período 1960-1965:

Préstamos para construcción otorgados por el sistema bancario
e instituciones de ahorros del país

(en millones de soles a precios corrientes)

Préstamos para construcción otorgados por:

	Bancos Comerc.	Banco Central Hipotecario	Banco de la Vivienda	Asociaciones Mutuales 1/	Total cons- trucción 1/	Construcción como % de total de préstamos del siste- ma bancar
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

Fuente: Superintendencia de Bancos.

1/ En los préstamos de las Asociaciones Mutuales están incluidos los préstamos del Banco de la Vivienda por lo que se deduce del total el monto correspondiente a los últimos.

- 4.14 Cabe señalar que la mayor parte de los créditos destinados a construcción corresponde a viviendas, que provino del crecimiento extraordinario de las Asociaciones Mutuales, fomentados por el Banco de la Vivienda, que a su vez recibió la ayuda financiera de AID, así como de la expansión de las operaciones del Banco Central Hipotecario, que ha logrado incrementar fuertemente la captación de ahorros internos a través de la emisión de cédulas hipotecarias de renta fija. En 1966, el 75 por ciento de las colocaciones en construcción correspondió a las operaciones de las Asociaciones Mutuales y del Banco Central Hipotecario.
- 4.15 Las nuevas modalidades de captación de ahorros del Banco Central Hipotecario y de las Asociaciones Mutuales, que ofrecen mayores intereses y gozan de exenciones tributarias que no se ofrecían anteriormente en el país, han logrado indudablemente canalizar mayores recursos hacia la vivienda. Durante 1966, las ventas de cédulas hipotecarias del Banco Central Hipotecario crecieron en 67 por ciento. Los depósitos en las Asociaciones de Ahorros y Préstamos aumentaron de S/. 405 millones en diciembre de 1964 a S/. 739 millones en diciembre de 1966 y a S/. 1.039 millones en julio de 1966, lo que se ha reflejado en aumentos similares en las colocaciones. De continuar este ritmo de crecimiento de las operaciones de las Asociaciones Mutuales, parece que no habrían dificultades para lograr el aporte previsto de estas Asociaciones y de sus asociados en el programa Perú-BID, siempre que las viviendas a ser construidas reúnan características aceptables para los mismos.

Alcance del programa y su contribución a la movilización de recursos internos

- 4.16 El programa propuesto tiene por objeto dar continuidad a la labor que se viene desarrollando en el Perú para mejorar las condiciones de vivienda de sectores de la población de bajos y medianos ingresos y tendrá un costo total de US\$ 20 millones, que se gastaría en un período de 3 años. Aunque la magnitud de este programa es mucho más reducida que la que se ha venido ejecutando hasta ahora por el sector público con la ayuda financiera del primer préstamo del BID, se espera que el mismo tenga un alcance más positivo para reforzar la estructura administrativa y los mecanismos operativos de los organismos encargados de su ejecución y al mismo tiempo lograr un desarrollo urbano más integrado.
- 4.17 En cuanto al financiamiento del programa, el préstamo del BID cubriría el 62 por ciento del total y la contribución local sería del 38 por ciento. El valor de los terrenos, incluido el costo de las urbanizaciones respectivas, sería aportado por la Junta Nacional de la Vivienda, que ya cuenta con dichos terrenos y parte de las obras de urbanización ejecutadas. Las sumas adicionales para completar el 22 por ciento del aporte de la JNV sería aportado por el Gobierno. El 16 por ciento restante de la contribución local sería aportado por las Aso-

ciaciones de Ahorros y Préstamos y los adjudicatarios, lo que parece que tampoco presentaría mayores dificultades teniendo en cuenta el éxito que están teniendo dichas Asociaciones en la movilización de recursos internos para la vivienda, como quedó indicado en el párrafo 4.16 de este documento. Además, cabe señalar que la contribución del programa a la movilización de recursos internos no se limitaría al 38 por ciento del costo total arriba indicado, desde que en el costo total del programa no se incluye el valor de los materiales y mano de obra que los beneficiarios deberán aportar, bajo el sistema de esfuerzo propio, para completar la construcción de las viviendas del Subprograma Lotes con Servicios. Si se efectúa una estimación de dichos costos adicionales no incluidos en el programa, la contribución local se elevaría a más de lo estimado.

Aspectos económicos y sociales del programa

- 4.18 Aunque no se dispone de un estudio detallado y completo de la industria de la construcción que permita juzgar sobre su adecuación a las necesidades del desarrollo previsto en el campo de la vivienda, el desarrollo reciente de la construcción de viviendas ha estimulado la instalación o ampliación de algunas industrias básicas de materiales de construcción, como las de cemento, hierro, vidrios, etc., que están entrando en funcionamiento, para las cuales es fundamental mantener el ritmo de actividad en este campo. El programa propuesto, a pesar de su magnitud relativamente reducida, por sus efectos de eslabonamiento y multiplicadores de los ingresos, contribuiría a mantener un estímulo muy necesario a la industria de la construcción, que es un sector que se caracteriza por su elevada capacidad de absorción de mano de obra.
- 4.19 En cuanto a los niveles de ingresos, no existen estudios recientes que permitan conocer la distribución por estratos del ingreso en el Perú. Cabe mencionar, sin embargo, que la Dirección de Estadísticas y Censos, en colaboración con expertos de la Organización Internacional del Trabajo, hacia fines de 1962, efectuó una estimación de los ingresos clasificados por estratos y composición familiar para el área Lima-Callao. De acuerdo con este estudio se consideraron como ingresos bajos los comprendidos entre los niveles topes de S/. 1.500 mensuales para familias de dos miembros y de S/. 4.000 para familias de 10 miembros. Los niveles de ingresos que varían de acuerdo a la composición familiar entre S/. 3.500 y S/. 8.000 fueron considerados ingresos medios. Desde fines de 1962 hasta fines de 1966, el promedio de sueldos y salarios en el área Lima-Callao aumentó aproximadamente en 45%. Si se ajustan los ingresos para incorporar dicho aumento, se tendría que a fines de 1966, los ingresos bajos estarían comprendidos entre S/. 2.175 y S/. 5.800 (equivalentes a US\$ 81 y US\$ 216), para familias con un mínimo de dos miembros y un máximo de 10 miembros.

- 4.20 Las informaciones disponibles sobre el ingreso familiar 1/ de alrededor de 20.000 beneficiarios del programa de viviendas JNV-BID casi terminado, demuestra que un 20% de las familias tienen ingresos inferiores a S/. 1.500 mensuales, un 70% tiene ingresos que varía entre S/. 1.500 y S/. 3.487, que es el límite máximo permitido por el contrato de préstamo 7/TF, y el 10% restante de las familias beneficiadas tenían ingresos superiores a dicho límite. Aproximadamente el 60% de las familias tenían de 2 a 6 miembros y el 40% de 7 a 10 miembros.
- 4.21 En vista de la importancia que la distribución de los ingresos tiene para la determinación de las inversiones requeridas por los distintos estratos de la población, se recomienda la realización de un estudio de la distribución de los ingresos y de la composición del gasto familiar en las principales ciudades del país, como parte del programa de asistencia técnica que se incluiría en el proyecto. Sin embargo, en base al estudio de la Dirección de Estadísticas antes mencionado y teniendo en cuenta el proceso inflacionario, se ha encontrado razonable sugerir que en el nuevo programa el ingreso mensual máximo de las familias pueda variar entre S/. 5.092 (US\$ 190) y S/. 6.432 (US\$240) de acuerdo a las características de las viviendas que podrían adquirir, sin afectar más del 25% de sus ingresos. De acuerdo a las informaciones disponibles, estos niveles corresponden a familias de ingresos bajos y medios, que pueden adquirir una vivienda propia solamente a través de los programas de las Asociaciones de Ahorros y Préstamos y de los programas públicos de viviendas.
- 4.22 El programa propuesto, adecuadamente ejecutado, ayudaría a fortalecer la organización institucional y los mecanismos operativos encargados de la construcción de viviendas económicas, contribuiría a reducir los costos de la construcción y a producir viviendas más adecuadas a las necesidades y a los limitados recursos de importantes sectores de la población.

1/ Los datos de los ingresos han sido tabulados por la JNV para los programas en conjunto, no estando separados por años, aunque corresponden a ingresos de 3 diferentes años (1963, 1964 y 1965).

V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.01 El análisis realizado en los capítulos precedentes conduce a la conclusión de que el proyecto es factible desde los puntos de vista técnico, económico, financiero y jurídico y, por tanto, se recomienda otorgar un préstamo hasta de US\$ 12.580.000 o su equivalente al Banco de la Vivienda del Perú, con cargo a los recursos del Fondo para Operaciones Especiales. Asimismo, se recomienda que en el contrato de préstamo se incluyan disposiciones apropiadas para cubrir, en adición a las que se indiquen en la resolución, las siguientes condiciones que deberán cumplirse a satisfacción del Banco:

- (a) Antes del primer desembolso no destinado a asistencia técnica o a inspección del programa, el deudor deberá:
 - (i) presentar al Banco los proyectos de los convenios generales que regirán sus relaciones con la Junta Nacional de la Vivienda y las Asociaciones de Ahorros y Préstamos, los cuales deberán incluir las disposiciones necesarias para asegurar la ejecución adecuada del programa.
 - (ii) presentar por lo menos un proyecto específico de cada uno de los subprogramas que se indican en el Anexo E del presente documento.
 - (iii) establecer un fondo de reserva adecuado, destinado a proteger sus inversiones en el programa, de las consecuencias que pudieran derivarse de eventuales modificaciones cambiantes.
- (b) Cada desembolso del préstamo destinado a un conjunto habitacional estará sujeto a: (i) que el Banco haya aprobado los planos y especificaciones completas del respectivo conjunto; y, (ii) que el Banco haya comprobado que los terrenos urbanizados en que se construirán las viviendas son propiedad de los beneficiarios o de las instituciones que ejecutarán dicha parte del programa y se encuentran libres de todo gravamen.
- (c) Antes del primer desembolso correspondiente a los subprogramas que ejecutará la Junta Nacional de la Vivienda, el deudor deberá presentar:
 - (i) el contrato que haya suscrito la Junta Nacional de la Vivienda con una firma consultora, aceptable para el Banco, para que realice un estudio sobre la organización administrativa y contable de la Junta y sobre sus procedimientos de cobranza. Las recomendaciones contenidas en el informe de la firma consultora, u otras medidas alternativas con-

ducentes a los mismos fines, deberán ser puestas en ejecución por la Junta Nacional de la Vivienda en el término de tres meses contados a partir de su aprobación por el Banco.

- (ii) el plan que tiene en ejecución la Junta Nacional de la Vivienda para hacer efectiva, en favor de todos los beneficiarios del programa financiado con el Préstamo 7/TF-PE, la transferencia de dominio, con garantía hipotecaria, de sus respectivas viviendas, y prueba de que, en ejecución de dicho plan, un número sustancial de viviendas ha sido transferido en propiedad a los beneficiarios.
- (iii) el plan elaborado por la Junta Nacional de la Vivienda para fortalecer su Departamento Socio-Económico, que deberá ejecutarse a satisfacción del Banco.
- (d) Antes del primer desembolso, tanto para la asistencia técnica destinada a realizar los estudios sobre la organización administrativa y contable de la Junta Nacional de la Vivienda como de la correspondiente a los estudios básicos necesarios para la formulación de una política nacional de desarrollo urbano, el deudor someterá al Banco, en cada caso, los acuerdos que se proponga suscribir con la Junta Nacional de la Vivienda y con la Oficina Nacional de Planeamiento y Urbanismo, respectivamente, con el propósito de establecer las condiciones en que se realizarían dichos estudios y la forma de reintegración de su costo.
- (e) El deudor deberá suscribir con el Banco un convenio de asistencia técnica basado en el plan de operaciones que figura como Anexo F de este documento de préstamo.
- (f) Durante el período de ejecución del programa, el deudor deberá realizar anualmente la evaluación de sus resultados, con miras a introducir las modificaciones que se estimen necesarias.
- (g) Los límites máximos del costo de las viviendas y de los ingresos familiares previstos en las cláusulas 9 (c) y (d) de la resolución deberán ajustarse al siguiente cuadro:

<u>Subprogramas</u>	<u>Costo máximo unitario por vivienda</u>	<u>Ingreso mensual máximo por familia</u>
Lotes con Servicios	S/. 42.880	S/. 5.092
Construcción Directa	115.240	5.896
Renovación Urbana	131.320	6.432
Viviendas para Mutuales	139.360	6.432

En ningún caso podrán otorgarse créditos a un beneficiario que excedan de S/. 107.200.

- (h) Previa justificación por el Deudor mediante la utilización de los índices internos que se consideren adecuados, las partes podrán acordar ajustes en los límites indicados en la letra (g) anterior.
- (i) El deudor deberá asumir la responsabilidad del cobro de las cuotas correspondientes al servicio de los créditos y podrá cumplir esta obligación por sí mismo o por intermedio de organismos aceptables para el Banco.
- (j) Por lo menos el 5% de las viviendas comprendidas en cada subprograma

serán construidas con criterio experimental, introduciendo innovaciones técnicas encaminadas a: (i) reducir los costos mediante la aplicación de nuevos criterios de diseño y nuevos procedimientos de construcción; y (ii) adaptar el tipo de viviendas a las condiciones climatológicas y ambientales, a los materiales de construcción disponibles y a las costumbres locales.

- (k) Las recuperaciones provenientes de las ventas de las viviendas comprendidas en el programa, que se acumulen en exceso de las cantidades necesarias para el servicio del préstamo, se utilizarán en el financiamiento de la construcción de viviendas económicas para familias de bajos ingresos, dentro de las condiciones establecidas en el contrato.
 - (l) El deudor adoptará las medidas adecuadas para asegurar que las viviendas incluidas en el programa pasen a constituir patrimonio de familias, inembargable, y no puedan ser vendidas durante la vigencia del contrato sino a familias de bajos ingresos.
 - (m) Durante la vigencia del préstamo, el deudor deberá presentar anualmente sus propios estados financieros y los estados financieros consolidados del Sistema de Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda y de las Cajas de Ahorros y Préstamos para Viviendas, con dictámenes de contadores públicos independientes aceptables al Banco.
 - (n) De los recursos del préstamo podrá utilizarse hasta el equivalente de US\$ 270.000 para financiar, de acuerdo con un plan de operaciones satisfactorio al Banco, gastos de asistencia técnica destinados a:
(i) realizar los estudios básicos necesarios para la formulación de una política nacional de desarrollo urbano en el Perú; (ii) mejorar la eficiencia técnica y administrativa de la Junta Nacional de la Vivienda; y, (iii) efectuar otros estudios relacionados con la vivienda que se acordaren entre el deudor y el Banco.
 - (o) De los recursos del préstamo se destinará el equivalente de US\$125.000 para gastos de inspección del Banco.
 - (p) Se incluirá como anexo del contrato de préstamo una descripción del programa sustancialmente similar a la que aparece en el Anexo E del presente documento.
 - (q) De los recursos del préstamo, hasta el equivalente de US\$ 1.800.000 podrá desembolsarse en soles.
- 5.02 Los dólares de los Estados Unidos de América que se utilicen en este préstamo se tomarán de los recursos aportados al Fondo para Operaciones Especiales en virtud del aumento aprobado por Resolución 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 -	<u>RESUMEN DEL POSIBLE PROGRAMA, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</u>	
1.01	Resumen del Programa	DAP-01
1.02	Conclusiones	DAP-02
1.03	Recomendaciones	DAP-03
II -	<u>ANALISIS FINANCIERO DEL PRESTATARIO</u>	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
	<u>ANEXOS</u>	
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</u> de las viviendas tipo en los varios subprogramas	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</u> por vivienda, períodos de amortización e intereses	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, Chicla, Piura y Huancaayo.

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 alquilar.

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.
viviendas Renovación Urbana	220 Promedio 240 máximo	1.000	2D - 54m2 3D - 70m2	4.500	4.900	3.600 80%	3.920 80%	4.500.000	2.295.000 50%	2.295.
viviendas Terminadas para Asociaciones de Ahorro y Préstamo	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

1) <u>Tipo de Préstamo</u>	Tasa	<u>Dic.31-1963</u>		<u>Dic.31-1964</u>		<u>Dic.31-1965</u>	
	<u>Interés</u>	<u>Mill.S/</u>	<u>%</u>	<u>Mill.S/</u>	<u>%</u>	<u>Mill.S/</u>	<u>%</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	Fondos AID	Ganancias no	Capital	General	Total
	Gobierno	Capitalizados	Distribuidas			
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

ORIGEN	1964		1965	
	Miles S/.	%	Miles S/.	%
<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 Gono. 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
<u>APLICACION</u>				
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.

Indices Financieros

	<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	25
damiento		2.8:1		.4:1	1.3	1.3:1	3
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	
	<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	
onio	<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	
lio 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	
lio 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	
lio 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	
lio 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	
onio	<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	
e 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	.8
Total Activo	282.351	100.0	621.585	100.0	1179.317	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	1179.317	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 alternativamente, 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 CAPV

Atrasos 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								
Depósitos			Retiros		Neto		Acumulado	
Número	S/. 000	No.	S/. 000	Número	S/. 000	Número	S/. 000	
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	740.669

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	<u>9.925</u>	49.352
Renta de Valores	925	
Ingresos Varios	<u>2.304</u>	<u>3.229</u>
		<u>6.2</u>
Total de Ingresos	<u>52.581</u>	<u>100.0</u>
<u>Gastos</u>		
Remuneraciones	7.296	
Gastos Oficina	6.333	
Honorarios Profesionales	<u>492</u>	<u>14.121</u>
Castigos y Prov.	<u>1.005</u>	
Gastos de Préstamos	<u>735</u>	1.740
Intereses y Comisiones BVP	<u>8.602</u>	3.3
Intereses y Comisiones otros	1.552	
Intereses Dep. a Plazo	<u>3.557</u>	<u>13.711</u>
Total de Gastos	<u>29.572</u>	<u>56.3</u>
Resultados Netos	<u>23.009</u>	<u>43.7</u>

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 \$/	%	Miles \$/	%
<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:

<u>Volumen de Reinversiones:</u>		<u>V i v i e n d a s</u>	
<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, Chimbote, 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. Subprogramas 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 funcionamiento 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 50 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 aportado 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; aspectos 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 (IAD), 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 Comunales	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 establezca 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.

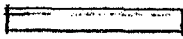
CUADRO No. 2


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.
ANIZACION "VENTANILLA"				////	////	////	////				
ANIZACION "SAN JUAN" Unidad "E"				////	////	////	////				
ANIZACION "SAN JUAN" Unidad "C"				////	////	////	////				
PROGRAMA III			////	////	////	////					
ANIZACION "SAN JUAN" Unidad "C"				////	////	////	////				
PROGRAMA II			////	////	////	////					
ANIZACION "LEONCIO PRADO"			////	////	////	////					
ANIZACION "ALTA DE LA LUNA"			////	////	////	////					
ANIZACION "CHIMBOTE"			////	////	////	////					
ANIZACION "SAN JOAQUIN"			////	////	////	////					
ANIZACION "PIURA" II Etapa			////	////	////	////					
PROGRAMA V			////	////	////	////					
ANIZACION "PIURA" II Etapa				////	////	////	////				
PROGRAMA IV				////	////	////	////				
ANIZACION "PIOPATA"											

Proyecto y Licitación 

Obras de Urbanización
y Complementarias 

Edificaciones de las
Viviendas y de los Ser-
vicios Comunales. 

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. 3INDICE 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	35,03	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	143,99	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 (FRA), 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 (IAD), informaría acerca de las solicitudes de desembolso y apertura de cartas de crédito.

13. Certificaría, a pedido de la División de Administración de Préstamos (IAD), 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 JIV. 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	10
e de Capital pendiente								
trega	-		-		31,800.0	6.6	-	
eses, Comisiones y								
Cuentas por Cobrar	3,144.3	1.6	3,668.1	1.2	8,635.7	1.8	12,431.4	2
aciones: Préstamos	90,527.1	45.6	206,293.2	70.1	406,420.1	84.4	428,785.7	79
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	1
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	1
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								
ersonal	258.5	.1	585.0	2.0	736.7	.2	1,146.7	
ificados 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	98
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
PRONOSTICO FINANCIERO DEL PROGRAMA
(En Miles de US\$)

ANEXO N°

	<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>To</u>
Ingresos	-	183	385	718	684	650	616	582	548	514	4,818
Egresos	-	183	385	718	684	650	616	582	548	514	4,818
Reservas	-	36	234	366	352	338	325	311	298	284	2,508
Asignación Compromiso	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Administración	-	73	154	287	273	260	246	232	219	205	1,907
Egresos	-	113	388	653	625	598	571	543	517	489	4,818
Salidas	-	70	(3)	65	59	52	45	39	31	25	341
Cuentas de Fondos											
Reservas	-	70	(3)	65	59	52	45	39	31	25	341
Capital: Cuotas Iniciales	1,203	1,203	-	-	-	-	-	-	-	-	2,406
Estado	667	633	-	-	-	-	-	-	-	-	1,300
Banco	-	2,156	1,799	-	-	-	-	-	-	-	3,955
Total	1,870	3,992	1,799	-	-	-	-	-	-	-	7,661
BID	2,948	5,953	3,428	-	-	-	-	-	-	-	12,329
Operaciones	-	-	245	747	761	776	792	809	827	846	5,803
Ingresos	4,818	10,015	5,469	812	820	828	837	848	858	871	26,729
Viviendas	3,418	8,545	5,127	-	-	-	-	-	-	-	17,090
Serv. Comunales	1,300	1,300	-	-	-	-	-	-	-	-	2,600
Asist. Tecn. e Insp.	100	100	100	-	-	-	-	-	-	-	300
Reinversiones	-	-	-	291	305	320	336	353	371	390	2,006
BID: Amortización	-	-	-	456	456	456	456	456	456	456	3,000
Int. y Comis. Serv.	49	184	121	-	-	-	-	-	-	-	354
Comis. Compromiso	53	20	2	-	-	-	-	-	-	-	75
Salidas	4,920	10,149	5,350	747	761	776	792	809	827	846	25,921
Salidas	(102)	(134)	119	65	59	52	45	39	31	25	341
Salidas	(102)	(236)	(117)	(52)	7	59	104	143	174	199	341

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).

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.

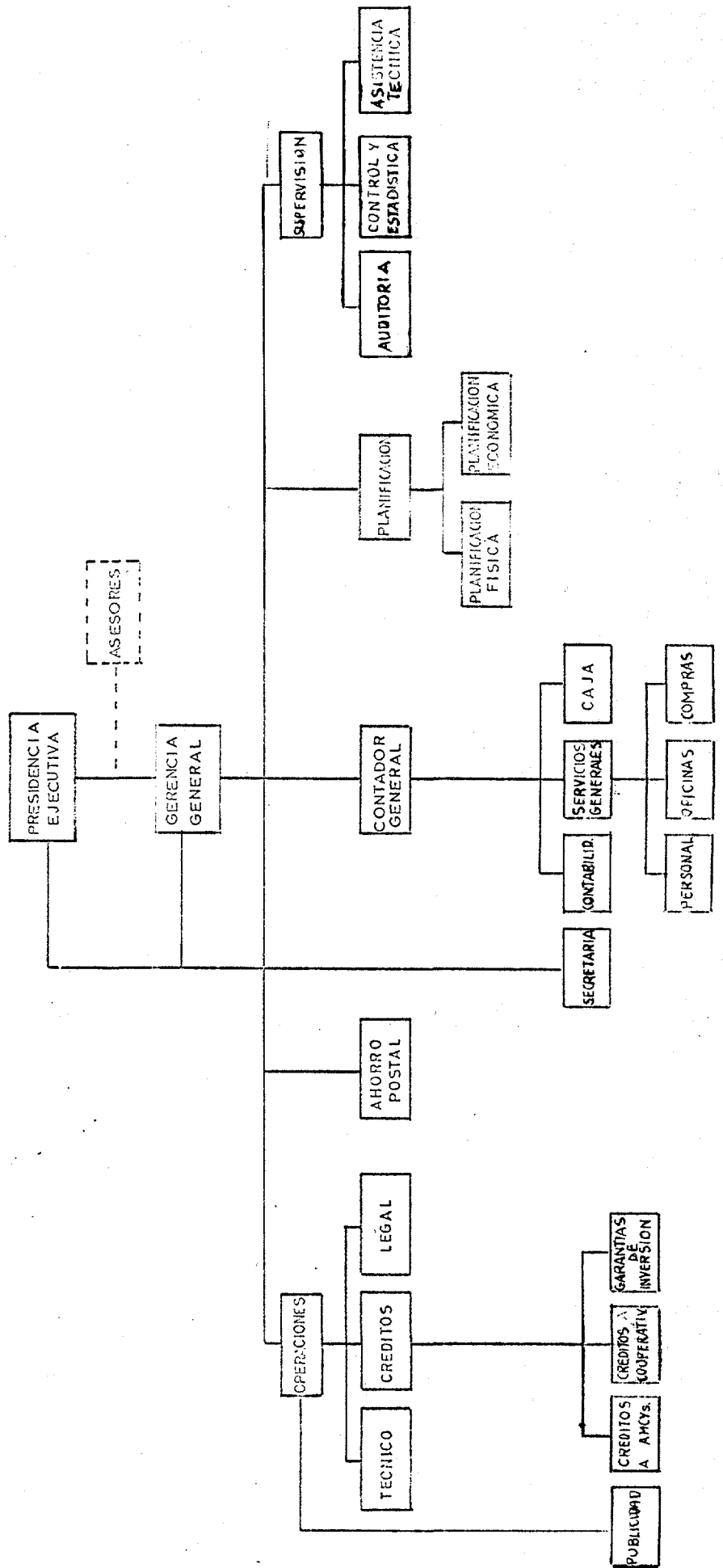
Cabe destacar de que la parte sustancial del programa que se financiará parcialmente con el préstamo que solicita el BVP, será ejecutada por la Junta Nacional de la Vivienda a quien se le otorgó el préstamo No.7/TF-PE para el programa de vivienda que ha venido ejecutando dicha institución. El Departamento 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.

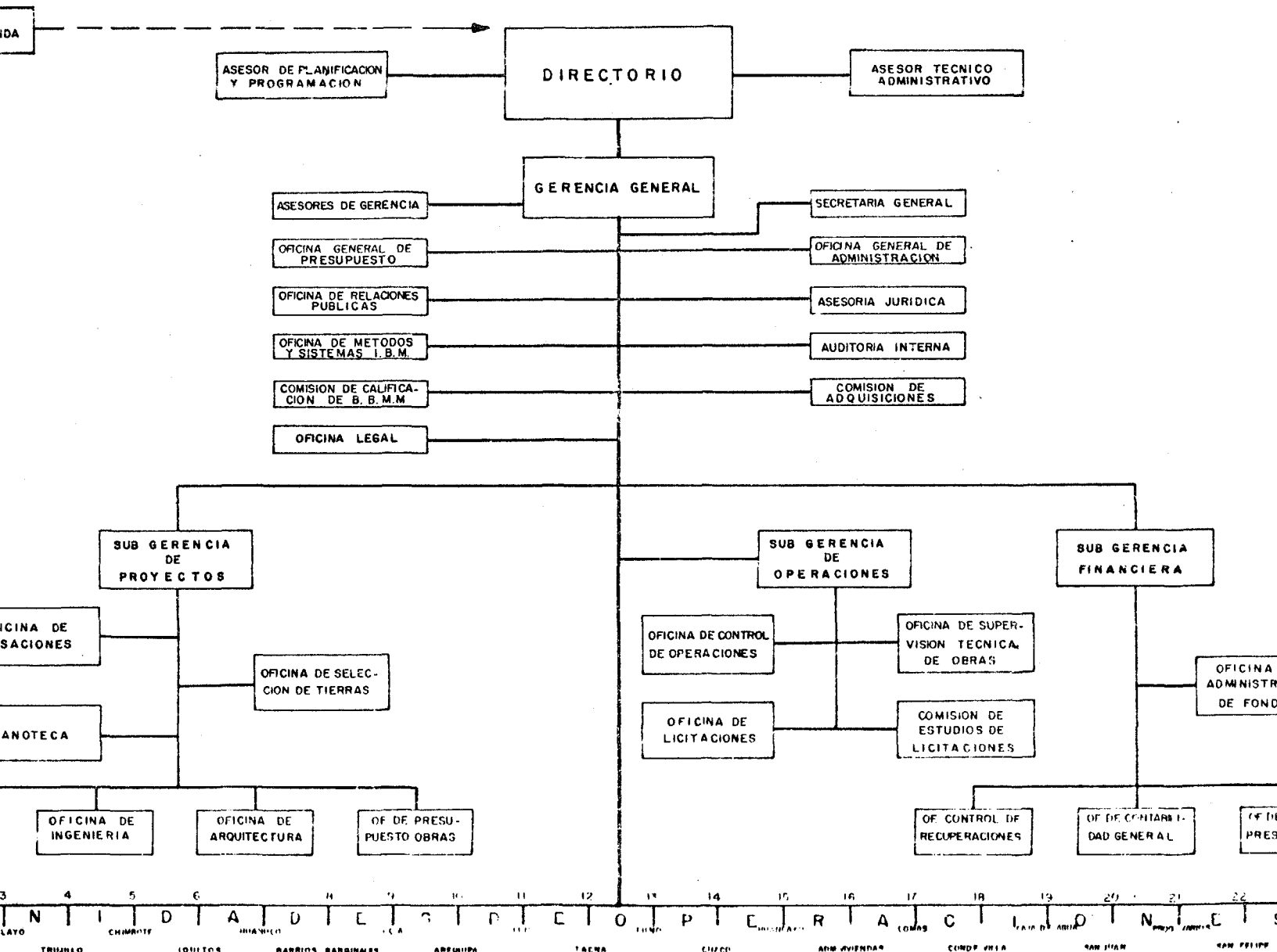
- (1) Prestatario. El Banco de la Vivienda del Perú es una institución autárquica creada por ley específicamente para financiar programas de viviendas de bajo costo, a través de instituciones del Estado dedicadas exclusivamente para dicho fin y de Cajas y Asociaciones de Ahorros y Préstamos para Vivienda. 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



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 t	
									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%)	737.

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

EL PROGRAMA

ANEXO "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 planes, 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 adquiriente, 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 pagaría 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 independiente 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 ú 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 ú obligaciones bajo su cargo conforme a este contrato ó a los convenos 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 incluídos 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 otros 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