

Universidad Nacional de Ingeniería

Programa Académico de Economía



«Efectos de las Tasas de Interés sobre los
Flujos Financieros y la Rentabilidad del
Banco de la Vivienda del Perú»

Tesis para optar el Título Profesional de
INGENIERO ECONOMISTA

José Guillermo Rivera Malqui

LIMA - PERU

1975

EFFECTOS DE LAS TASAS DE INTERES SOBRE
LOS FLUJOS FINANCIEROS Y LA RENTABILIDAD
DEL BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERU

1. ESTRUCTURA DEL BALANCE RELATIVA A LAS TASAS DE INTERES
 - 1.1 ESTRUCTURA DEL BALANCE RELATIVA A LAS TASAS DE INTERÉS ACTIVAS
 - 1.2 ESTRUCTURA DEL BALANCE RELATIVA A LAS TASAS DE INTERÉS PASIVAS
 - 1.3 MARCO LEGAL DE LAS TASAS DE INTERÉS ACTIVAS Y PASIVAS

2. RENDIMIENTOS Y COSTOS FINANCIEROS, COSTOS OPERATIVOS Y MARGEN NETO DE RENTABILIDAD DEL BVP
 - 2.1 RENDIMIENTOS FINANCIEROS
 - 2.2 COSTOS FINANCIEROS
 - 2.3 COSTOS OPERATIVOS
 - 2.4 MARGEN NETO DE RENTABILIDAD

3. EFECTOS DE CAMBIOS DE LAS TASAS DE INTERES ACTIVAS Y PASIVAS SOBRE LOS RENDIMIENTOS Y COSTOS FINANCIEROS DEL BVP
 - 3.1 ALTERNATIVAS DE CAMBIO DE LAS TASAS DE INTERÉS ACTIVAS
 - 3.1.1 CON RESPECTO A LOS RECURSOS FINANCIEROS INTERNOS
 - 3.1.2 CON RESPECTO A LOS RECURSOS FINANCIEROS EXTERNOS

 - 3.2 DETERMINANTES DE LAS TASAS DE INTERÉS ACTIVAS
 - 3.2.1 LOS COSTOS FINANCIEROS
 - 3.2.2 LOS COSTOS OPERATIVOS
 - 3.2.3 FACTORES SOCIALES
 - 3.2.4 FACTORES REGIONALES

4. INSTRUMENTOS DE CAPTACION RECIENTEMENTE ASIGNADOS POR LEY Y POSIBILIDAD DE NUEVOS INSTRUMENTOS Y SUS COSTOS FINANCIEROS

4.1 FONDOS DE VIVIENDA PARA TRABAJADORES DE PROPIEDAD SOCIAL

4.2 OTROS POSIBLES INSTRUMENTOS DE CAPTACIÓN Y SUS COSTOS FINAN-
CIEROS

CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES

INTRODUCCION

LA NECESIDAD DE ARMONIZAR LAS TASAS DE INTERÉS DE LAS DIFERENTES INSTITUCIONES QUE CONFORMAN EL MERCADO FORMAL DE CAPITALES, EN BASE A CRITERIOS HOMOGÉNEOS PLANTEADA POR LAS AUTORIDADES MONETARIAS DEL PERÚ, IMPLICA UN ESTUDIO DE LA FORMA EN QUE AFECTARÍA DICHA ARMONIZACIÓN A CADA UNA DE LAS INSTITUCIONES, EN TÉRMINOS DE SU SITUACIÓN FINANCIERA EN EL CORTO, MEDIANO Y LARGO PLAZO, YA QUE ELLO IMPLICARÍA VARIACIONES EN LA RENTABILIDAD (FINANCIERAS DE SUS PASIVOS) Y ADEMÁS EN SUS COSTOS OPERATIVOS. YA QUE TODO CAMBIO O MODIFICACIÓN DE UN SISTEMA A OTRO IMPLICA UN MAYOR INCREMENTO EN SUS COSTOS OPERATIVOS.

COMO QUIERA QUE TODO CAMBIO MACROECONÓMICO EN EL SISTEMA DE TASAS, DEBE SER PLANIFICADO Y COMPATIBILIZADO CON LOS NIVELES MICROECONÓMICOS, SE REALIZA EL PRESENTE TRABAJO EN FUNCIÓN DE LA OBSERVACIÓN DE LO QUE OCURRIRÍA, EN LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERÚ, ANTE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE CAMBIO DE LAS TASAS DE INTERES.

ES, PUES, EL OBJETIVO DE LA PRESENTE INVESTIGACIÓN DAR A CONOCER UN CASO INSTITUCIONAL ESPECÍFICO, COMO LO ES EL DEL BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERÚ, EL CUAL, CONJUNTAMENTE CON LOS ESTUDIOS DE LAS DEMÁS INSTITUCIONES QUE CONFORMAN EL MERCADO FORMAL DE CAPITALES, SERVIRÁ DE MARCO REFERENCIAL A LAS AUTORIDADES MONETARIAS DEL PERÚ PARA LA ARMONIZACIÓN DE TASAS, EN BASE A CRITERIOS HOMOGÉNEOS.

CON RESPECTO AL CONTENIDO DE LA INVESTIGACIÓN, PODEMOS ESQUEMATIZAR LO SIGUIENTE:

LAS TASAS DE INTERÉS VIGENTES EN EL BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERÚ, SON EL RESULTADO DE TODO UN PROCESO DE ACTUACIÓN FINANCIERA DEL BANCO EN EL SECTOR VIVIENDA.

EL ANÁLISIS DE LAS TASAS DE INTERÉS SE REALIZA, EN PRIMER LUGAR, EN UNA SITUACIÓN ESTÁTICA, COMO ES LA DEL BALANCE DE SITUACIÓN FINANCIERA AL

31 DE DICIEMBRE DE 1973 Y EL MARCO LEGAL VIGENTE DENTRO DEL CUAL RIGE LA ACTUACIÓN FINANCIERA DEL BANCO.

EN SEGUNDO LUGAR, SE PRESENTAN LOS EFECTOS QUE HAN TENIDO LAS TASAS DE INTERÉS SOBRE LOS RENDIMIENTOS FINANCIEROS Y COSTOS FINANCIEROS DEL BANCO, SE HAN INCLUIDO LOS COSTOS OPERATIVOS TAMBIÉN PARA OBTENER EL MARGEN NETO DE RENTABILIDAD, ESTE ANÁLISIS COMPRENDE LOS AÑOS 1971, 1972 Y 1973.

EN LA TERCERA PARTE SE PLANTEAN LAS ALTERNATIVAS DE CAMBIO DE LAS TASAS DE INTERÉS PASIVAS RESPECTO AL ALZA O BAJA DE ÉSTAS; SE INCLUYE EN EL ANÁLISIS LAS DETERMINANTES DE LAS TASAS DE INTERÉS ACTIVAS DEL BANCO Y SE PLANTEA ÉSTA ÚLTIMA COMO VARIABLE DEPENDIENTE DE OTRAS, COMO SON LOS COSTOS FINANCIEROS, COSTOS OPERATIVOS, FACTORES SOCIALES Y FACTORES REGIONALES.

EN LA ÚLTIMA PARTE SE PLANTEA, COMO PERSPECTIVA DE NUEVOS INSTRUMENTOS DE CAPTACIÓN DE RECURSOS FINANCIEROS Y SUS COSTOS Y LA INCIDENCIA QUE PODRÍAN TENER EN LOS COSTOS FINANCIEROS PROMEDIO DEL BANCO.

CAPITULO II

ESTRUCTURA DEL BALANCE RELATIVA A

LAS TASAS DE INTERES

1 ESTRUCTURA DEL BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 1973 RELATIVA A LAS TASAS DE INTERÉS

1.1 ESTRUCTURA DEL BALANCE DEL BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERÚ AL 31 DE DICIEMBRE DE 1973 RELATIVA A LAS TASAS DE INTERÉS ACTIVAS

LAS TASAS DE INTERÉS ACTIVAS DEL BANCO RESPONDEN A UN MARCO LEGAL (DEPÓSITOS Y ENCAJE), A TASAS DE INTERÉS QUE PAGAN OTROS VALORES Y A CRITERIOS DE DIFERENCIALIDADES DE BENEFICIO SOCIAL QUE PUEDA TENER UN DETERMINADO SECTOR, DE OBTENER UNA TASA MÁS BAJA QUE LA DETERMINADA POR LEY, COMO MÁXIMA PARA LAS TASAS DE INTERÉS ACTIVAS.

EL 95,67%, MENOS DEPÓSITOS BANCARIOS EN CUENTA CORRIENTE Y EN CAJE BCR, DEL ACTIVO DEL BANCO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 1973, ESTÁ CONSTITUIDO POR DEPÓSITOS BANCARIOS REALIZADOS, COMPRA DE VALORES Y CREDITOS OTORGADOS Y EL 4,33% RESTANTE CONSTITUYE SALDOS DE CAJA, INVERSIÓN REAL EN ACTIVO FIJO Y OTROS ACTIVOS.

EL 95,67%, MENOS DEPÓSITOS BANCARIOS EN CUENTA CORRIENTE Y ENCAJE BCR, DEL ACTIVO CONSTITUYE, PUES, LA PARTE POR LA CUAL EL BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERÚ RECIBE RENTAS DE INTERÉS; DE ESTE SUBTOTAL DEL ACTIVO, EL RUBRO MÁS IMPORTANTE ES EL DE COLOCACIONES, QUE CONSTITUYE EL 73,02% DEL TOTAL DEL ACTIVO; EL QUE LE SIGUE EN IMPORTANCIA ES EL DE INVERSIONES (COMPRA DE VALORES, GENERALMENTE PARA CUMPLIR CON EL ENCAJE DE LOS BONOS DE FOMENTO HIPOTECARIO).

LAS COLOCACIONES REALIZADAS POR EL BVP SON LAS QUE TIENEN MAYOR FLEXIBILIDAD A LA FIJACIÓN DE TASAS DE INTERÉS ACTIVAS DEL BANCO Y ES DONDE SE MANIFIESTA UNA MAYOR DIVERSIDAD DE TASAS, YA QUE EXISTEN TASAS DESDE EL 2% HASTA EL 13%, ENCONTRÁNDOSE LA MEDIA PONDERADA DE LAS COLOCACIONES EN 8,94%.

NO EXISTE UNA ESCALA TÉCNICA DE TASAS DE INTERÉS PARA LAS COLOCACIONES QUE PUEDA REFRENDAR QUE A SECTORES MÁS NECESITADOS (TOMANDO, PRINCIPALMENTE COMO INDICADOR EL INGRESO), SE LE PUEDA OTORGAR TASAS DE INTERÉS MÁS BAJAS CON UN CONSECUENTE BENEFICIO SOCIAL MAYOR. EVIDENTEMENTE, PODEMOS DECIR QUE ES MAYOR, PERO NO EN CUÁNTO.

DE ACUERDO A ESTOS CRITERIOS, SE HAN OTORGADO TASAS MÁS BAJAS PARA DETERMINADOS PRÉSTAMOS, PUDIENDO TOMARSE COMO INDICADORES ADICIONALES, OTROS ELEMENTOS CUYO BENEFICIO SOCIAL LOS JUSTIFIQUE.

ADEMÁS, OCURRE QUE EXISTEN TASAS DE INTERÉS DIFERENTES PARA UN MISMO SECTOR, A DICIEMBRE DE 1973, PERO ESTO ES CONSECUENCIA DE PRÉSTAMOS ANTERIORES A BAJAS TASAS DE INTERÉS A DICHO SECTOR Y QUE SE HAN ELEVADO, DEBIDO A QUE LOS COSTOS FINANCIEROS DEL BANCO SE HAN ELEVADO A CONSECUENCIA DE OBTENCIÓN DE RECURSOS A MAYORES TASAS.

BALANCE GENERAL AL 31-12-73
ESTRUCTURA DEL ACTIVO AL 31-12-73

<u>ACTIVO</u>	<u>CANTIDAD</u> (MILES DE S .)	
BANCOS	289.305*	6.80
VALORES NEGOCIABLES	52.968	1.25
COLOCACIONES	3.106.661	73.02
INVERSIONES	621.458 *	<u>14.60</u>
	4.070.392	95.67
CAJA, DINERO EN EFECTIVO	5.498	0.13
INTERESES, COMISIONES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	150.179	3.53
TERRENO, MOBILIARIO Y EQUIPO E INSTALACIONES A SU COSTO MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA S .13,660	28.495	0.67
	184.172	4.33
TOTAL ACTIVO	4.254.564	100.00

* ESTÁ CONSTITUIDO PRINCIPALMENTE POR 725'210 MILES DE SOLES POR OBLIGACIONES DE ENCAJE DEL BVP.

BANCOS-DEPOSITOS A PLAZO Y A LA VISTA

POR OFICINAS

(EN MILES DE SOLES)

	DEPÓSITOS		B.C.R. ENCAJE	DEPÓSITOS	<u>TOTAL</u>
	A VISTA	DEPÓSITOS A PLAZO		EN CAPVs.	
OFICINA PRINCIPAL	12.895	233.826	24.100	15.000	
HUARAZ	1.279				
CAJAMARCA	5	400			
JULIACA	361	100			
PUNO	992				
HUÁNUCO	347				
TOTALES	<u>15.879</u>	<u>234.326</u>	<u>24.100</u>	<u>15.000</u>	<u>289.305</u>

POR BANCOS

(EN MILES DE SOLES)

	DEPÓS.	DEP. A PLAZO	B.C.R. ENCAJE	TASA	<u>TOTAL</u>
	A LA VISTA TASA 0			DEPÓS. EN CAPVs.	
Bco. CENTRAL DE RESERVA			24.100 *	0 %	
Bco. DE LA NACIÓN	402	30.754		7 %	
Bco. POPULAR	4.317	101.310		7 %	
Bco. CONTINENTAL	7	65.262		7 %	
Bco. INTERNACIONAL	849	37.000		7 %	
Bco. F.MTO. AGROPECUARIO	10				
Bco. CENTRAL HIPOTECARIO					
CAJA DE AHORROS DE LIMA					
Bco. DE LOS ANDES	1				
Bco. DEL SUR	357				
Bco. DE CRÉDITO	77				
CHASE MANHATTAN	9.859				
CAPVs.					<u>15.000</u>
TOTALES	<u>15.879</u>	<u>234.326</u>	<u>24.100</u>	<u>6%</u>	<u>289.305</u>

* ESTÁ CONSTITUIDO PRINCIPALMENTE POR 725'210 MILES DE SOLES POR OBLIGACIONES DE ENCAJE DEL BVP.

VALORES NEGOCIABLES

52.968

CÉDULAS HIPOTECARIAS DE LA CAJA
DE AHORROS DE LIMA (9%)

40.000

CÉDULAS DEL BANCO CENTRAL HIPO
TECARIO (9%)

12.968

COLOCACIONES

	<u>TOTAL</u>
1. <u>MUTUALES</u>	<u>1,165,929</u>
A) <u>ORDINARIAS</u>	597,358
AL 6% DE INTERÉS	40,344
AL 7% DE INTERÉS	10,000
AL 8% DE INTERÉS	4,444
AL 8,5% DE INTERÉS	542,570
B) <u>PROGRAMAS MASIVOS</u>	
AL 8,5% DE INTERÉS	276,124
C) <u>COOPERATIVAS DE VIVIENDA</u>	
AL 6% DE INTERÉS	292,447
2. <u>DIRECTOS</u>	<u>429,558</u>
A) <u>BID-BVP</u>	
AL 12% DE INTERES	236,097
B) <u>ZONA SISMO</u>	
AL 10% DE INTERÉS	20,298
AL 10,5% DE INTERÉS	173,163
3. <u>ESPECIALES</u>	<u>547,068</u>
-AL 7% DE INTERÉS	
EMADI-ZONA SISMO	3,613
-AL 10% DE INTERÉS	
COOP. DE VIVIENDA LAS FLORES	2,091
COOP. DE VIVIENDA INRESA	5,452
-AL 8,5% DE INTERÉS	424,026
EMADIPERU EL PORVENIR	153,717
SINAMOS - PUEBLOS JÓVENES	33,163
ESAL	<u>237,146</u>
-AL 11,38% DE INTERÉS*	
PREVI	111,201
-AL 2% DE INTERÉS	
SEN	685

4.	<u>P</u> ERSONAL		<u>20,223</u>
	-AL 6% DE INTERÉS	16,124	
	-AL 10% DE INTERÉS	3,676	
	-AL 12% DE INTERES	423	
5.	PROGRAMAS DE VIVIENDA EN EJECUCIÓN		<u>682,275</u>
	A) <u>L</u> OS <u>P</u> RÓCERES		
	AL 8.5% DE INTERÉS	370,924	
	B) <u>B</u> ID	<u>289,439</u>	
	AL 6.72% * DE INTERÉS	276,714	
	AL 12% DE INTERES	12,725	
	C) OTROS	21 912	
	ESAL-VIRÚ - AL 11.75% * DE INTERÉS	2,220	
	MOCUPE - AL 10.00% DE INTERÉS	9,289	
	CAJAMARCA - AL 13.00% DE INTERÉS	8,692	
	HUARAZ - AL 13.00% DE INTERÉS	234	
	ZONA SISMO	1,000	
	PROYECTO AREQUIPA	477	
6.	FOMENTO DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN		<u>184,193</u>
	BANCO DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN		
	AL 12% DE INTERÉS	45,483	
	AL 13% DE INTERES	138,710	
7.	<u>S</u> UCURSALES		
	AL13% DE INTERÉS		<u>77 415</u>
	TOTAL COLOCACIONES		<u>3.106,661</u>

* SON TASAS PONDERADAS.

BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERU

INVERSIONES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1973

	<u>CANTIDAD</u>	<u>VALOR NOMINAL</u> (EN SOLES)	<u>TOTAL</u> (EN SOLES)
OFICINA PRINCIPAL			
ACCIONES DEL CLUB DE LA BANCA Y COMERCIO			
SERIE "A "	3	10,000.00	
SERIE "B "	3	1,000.00	33,000.00
SIN INTERESES			
ACCIONES DEL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO			
SERIE "C "	134,937	100.00	13,493,700.00
10% DE INTERÉS			
ACCIONES DEL BANCO POPULAR DEL PERÚ			
SIN INTERESES	20	10,000.00	200,000.00
ACCIONES DE LA CÍA. PERUANA DE TELÉFONOS S.A.			
SIN INTERESES			385,075.00
CÉDULAS DEL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO - 9%			
ART. NO. 114 - LEY DE BANCOS			202,915.00
BONOS DEL TESORO - 10% DE INTERÉS			
ART. NO. 41 - LEY ORGÁNICA BCR			
4TA. SERIE SUB SERIE "J "		2,000,000.00	
6TA. SERIE SUB SERIE "H "		5,000,000.00	
7MA. SERIE SUB SERIE "G-H-J "		7,950,000.00	
10MA. SERIE SUB SERIE "D-I-J "		24,600,000.00	39,550,000.00
BONOS DEL TESORO - 10% DE INTERÉS			
4TA. SERIE		1,700,000.00	
10MA. SERIE		63,130,000.00	64,830,000.00*
BONOS DE INVERSIÓN PÚBLICA - 10% DE INTERÉS			
ART. NO. 41 - LEY ORGÁNICA BCR			
2DA. SERIE SUB SERIE "A "			5,000,000.00
VAN			123,694,690.00

	<u>(EN SOLES)</u>	<u>(EN SOLES)</u>
VIENEN		123.694,690.00
<u>BONOS DE INVERSIÓN PÚBLICA – 10% DE INTERÉS</u>		
EN CUSTODIA DEL BANCO DE LA NACIÓN	189,417,000.00	
EN CUSTODIA DEL BANCO POPULAR DEL PERÚ	100,000,000.00	
EN CUSTODIA DEL BANCO CONTINENTAL	83,000,000.00	372.417,000.00*
<u>CÉDULAS HIPOTECARIAS DE LA CAJA DE AHORROS DE LIMA – 9% DE INTERÉS</u>		
ADQUIRIDAS PARA LA ASOC. NAC. PRO-VIVIENDA PROPIA DE LOS SERVIDORES DEL ESTADO (VIPSE)		<u>25.077,000.00</u>
		<u>521.188,690.00</u>
<u>SUCURSALES</u>		
<u>SUCURSAL HUARAZ</u>		
BONOS DEL TESORO. 10% DE INTERES	29,714,000.00	
BONOS DE INVERSIÓN PÚBLICA. 10% DE INTERÉS	<u>4,385,000.00</u>	34.099,000.00*
<u>SUCURSAL CAJAMARCA</u>		
BONOS DEL TESORO. 10% DE INTERÉS	14,450,000.00	
BONOS DE INVERSIÓN PÚBLICA, 10% DE INTERÉS	<u>307,000.00</u>	14.757,000.00*
<u>SUCURSAL PUNO</u>		
BONOS DEL TESORO. 10% DE INTERÉS	37,250,000.00	
BONOS DE INVERSIÓN PÚBLICA, 10% DE INTERÉS	<u>1,905,000.00</u>	39.155,000.00*
<u>SUCURSAL JULIACA</u>		
BONOS DEL TESORO. 10% DE INTERÉS	6,110,000.00	
BONOS DE INVERSIÓN PÚBLICA, 10% DE INTERES	1,053,000.00	7,163,000.00*
<u>SUCURSAL HUÁNUCO</u>		
BONOS DEL TESORO. 10% DE INTERÉS	2,000,000.00	
BONOS DE INVERSIÓN PÚBLICA. 10% DE INTERES	3,095,000.00	<u>5,095,000.00*</u>
		100,269,000.00
TOTAL		<u>621.457,690.00</u>

*VALORES QUE FORMAN PARTE DEL 40% DE ENCAJE SOBRE BONOS DE FOMENTO HIPOTECARIO.

1.2 ESTRUCTURA DEL BALANCE DEL BVP AL 31.12.73 RELATIVA A LAS TASAS DE INTERÉS PASIVAS

LA ESTRUCTURA DE TASAS DE INTERÉS PASIVAS DEL BANCO OBEDECE A UNA PERMANENTE BÚSQUEDA DE RECURSOS FINANCIEROS, CON LA FINALIDAD DE CANALIZARLOS AL SECTOR VIVIENDA.

LOS RECURSOS FINANCIEROS CON QUE INICIALMENTE CONTABA EL BANCO ERAN LOS QUE LE OTORGABA EL GOBIERNO VIA APOORTE DE CAPITAL; ESTOS RECURSOS NO IMPLICABAN NINGÚN COSTO FINANCIERO; POSTERIORMENTE, SE OBTUVO UNA NUEVA FUENTE DE FINANCIAMIENTO QUE ERAN LAS OBLIGACIONES DE ENCAJE DE LAS MUTUALES Y OBLIGACIONES DE OTRAS ENTIDADES DE MANTENER DEPÓSITOS EN EL BANCO. Y POR ÚLTIMO, SE OBTUVIERON RECURSOS FINANCIEROS EXTERNOS DE LA AID, DEL BID Y DE LOS BANCOS FEDERALES DE FOMENTO A LA VIVIENDA DE NEW YORK Y BOSTON.

CADA UNO DE LOS RECURSOS FINANCIEROS CAPTADOS POR EL BANCO Y SUS RESPECTIVAS TASAS DE INTERÉS PASIVAS CORRESPONDEN A MARCOS LEGALES DADOS (DEPÓSITOS A LA VISTA Y A PLAZO), LEYES DADAS EN BASE A TASAS DE INTERÉS EXISTENTES, SITUACIONES COYUNTURALES DE PRESIÓN POR LA TASA DE INTERÉS (BONOS DE FOMENTO HIPOTECARIO) Y SITUACIONES COYUNTURALES GEOGRÁFICAS Y DE RELACIONES INTERNACIONALES (PRÉSTAMOS EXTERNOS).

EL PASIVO CON COSTOS FINANCIEROS DE RENTA DE INTERÉS PARA EL BVP, AL 31 DE DICIEMBRE DE 1973, CONSTITUYE EL 72.34%, SIENDO PARA EL BANCO LA MODALIDAD DE FINANCIAMIENTO MÁS IMPORTANTE LA DE VENTA DE BONOS DE FOMENTO HIPOTECARIO QUE CONSTITUYE EL 31.89% DE LAS OPERACIONES PASIVAS DEL BANCO; LE SIGUE EN IMPORTANCIA LOS CRÉDITOS EXTERNOS QUE CONSTITUYEN EL 13.95% Y LOS DEPÓSITOS A PLAZO RECIBIDOS, 11.88%.

LA PARTE DEL PASIVO, SIN COSTOS FINANCIEROS DE INTERÉS EXPLÍCITOS DEL BVP, CONSTITUYE EL 27.66% DEL TOTAL PASIVO, SIENDO EL RUBRO MÁS IMPORTANTE EL DE CAPITAL QUE CONSTITUYE EL 17.24%.

PODEMOS DECIR QUE SEGÚN LA ESTRUCTURA ESTÁTICA DEL PASIVO RELA-

TIVA A LAS MODALIDADES DE FINANCIAMIENTO, NOS INDICA QUE LAS PRINCIPALES MODALIDADES DEL BANCO LA CONSTITUYEN EL ENCAJE RECIBIDO, LOS CRÉDITOS EXTERNOS Y EL APOORTE DE CAPITAL RECIBIDO.

AUN CUANDO EL BVP NO ENTRA A COMPETIR DIRECTAMENTE EN EL MERCADO DEL AHORRO FINANCIERO, MUESTRA UNA ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO DIVERSIFICADA; O SEA, QUE NO ES SÓLO UNA LA MODALIDAD QUE TIENE MAYOR INCIDENCIA EN SU FINANCIAMIENTO, SINO SON VARIAS.

ESTRUCTURA DEL PASIVO

AL 31.12.73

	<u>CANTIDAD</u> (MILES DE SOLES)	<u>%</u>
<u>PASIVO</u>		
DEPÓSITOS A LA VISTA	329,454	7.74
DEPÓSITOS A PLAZO	505,489	11.88
FONDOS DE GARANTÍA	292,520	6.88
BONOS DE FOMENTO HIPOTECARIO	1.356,761	31.89
CRÉDITOS EXTERNOS	593.334	<u>13.95</u>
	3,077,558	72.34
CUENTAS POR PAGAR	217,348	5.10
RETENCIONES Y OTRAS CUENTAS POR LIQUIDAR	45,449	1.07
PROVISIÓN PARA INDEMNIZACIÓN AL PERSONAL	12,535	0.29
<u>PATRIMONIO</u>		
-CAPITAL	733.291	17.24
-RESERVA GENERAL	146.822	3.45
-SUPERÁVIT	<u>21.561</u>	<u>0.51</u>
	<u>1,177.006</u>	<u>27.66</u>
TOTAL PASIVO	<u>4.254,564</u>	<u>100.00</u>

	<u>CANTIDAD</u> (MILES DE SOLES)
<u>DEPÓSITOS A LA VISTA</u>	
CAPVs. (0%)	40,417
BANCOS COMERCIALES Y ASOCIADOS (HASTA 4%)	157,777
DEPÓSITOS DE AHORRO EN SUCURSALES (6% ANUAL)	103,795
OTROS DEPÓSITOS A LA VISTA (COOPERATIVAS DE VIVIENDA, PERSONAS Y EMPRESAS) 0%	<u>27,465</u>
TOTAL	329,454

DEPÓSITOS A PLAZO

A 90 DIAS RENOVABLE AL 7% DE INTERÉS ANUAL CAPVs.	398,451
AL 7% DE INTERÉS ANUAL, RECIBIDO POR CONVENIO ESPECIAL CON EL MINISTERIO DE MARINA	10,000
DEL BANCO DE LA NACIÓN AL 4% DE INTERÉS ANUAL	7,950
AL PLAZO DE UN AÑO EN SUCURSALES AL 10% DE INTERÉS ANUAL	51,031
OTROS DEPÓSITOS — EMPRESAS, PERSONAS 7%	<u>38,057</u>
TOTAL	505,489

FONDOS DE GARANTÍA DL 19604

CINCO POR CIENTO DE INTERÉS ANUAL HASTA EL 30 DE JUNIO DE 1973; A PARTIR DEL 1 DE JULIO DE 1973, SE AUMENTÓ LA TASA AL 7%, POR ACUERDO DE DIRECTORIO No. 22 DEL 20 DE JULIO DE 1973.

SE RECIBIRÁN A PARTIR DEL 21 DE DICIEMBRE DE 1972 POR DL 19604 DEL 15.11.72.

SE RECIBEN COMO FONDOS DE GARANTÍA PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE OBRAS QUE CELEBREN LAS ENTIDADES DEL SECTOR PÚBLICO NACIONAL.

BONOS DE FOMENTO HIPOTECARIO (DL 17863)

PRIMERA SERIE (1RA. Y 2DA. EMISIÓN: TOTAL 900,000)

AL 7% DE INTERÉS ANUAL (CAPVS.) S / . 765,284

SEGUNDA SERIE (TOTAL 100,000)

10% DE INTERÉS ANUAL (CAPVS.) 95,905

TERCERA SERIE (1RA. Y 2DA. EMISIÓN: TOTAL 100,000)

7% DE INTERÉS ANUAL – COMPAÑÍAS DE SEGUROS 94,365

CUARTA SERIE (1RA., 2DA., 3RA., 4TA. EMISIÓN: TOTAL 450,000)

7% DE INTERÉS ANUAL

ADQUIRIDA POR CONTRATISTAS Y CONSTRUCTORES

(REEMPLAZA A LOS BONOS DE MEJORAMIENTO URBANO) 376,331

QUINTA SERIE (TOTAL 100,000)

9% DE INTERÉS ANUAL

ADQUIRIDO POR EMPRESAS QUE DESEEN PARTICIPAR EN

PROGRAMAS DE VIVIENDA 19,876

SEXTA SERIE (TOTAL 50,000)

9% DE INTERÉS ANUAL

BANCOS COMERCIALES EN CUMPLIMIENTO DEL

CRÉDITO SELECTIVO 5 000

TOTAL S / . 1.356,761

CREDITOS EXTERNOS

1. <u>BID</u>	324,259
INTERÉS: 3% ANUAL	
COMISIÓN DE COMPROMISO POR SALDOS NO UTILIZADOS (0.5%)	
PLAZO DE UTILIZACIÓN: 4.5 AÑOS	
PLAZO DE AMORTIZACIÓN: 25.5 AÑOS	
FECHA DEL CONTRATO: 25.4.73	
MONTO DEL PRÉSTAMO: \$ 12,580 (MILES DE DÓLARES)	
2. <u>BANCOS FEDERALES DE VIVIENDA</u>	266,295
FEDERAL HOME LOAN BANK OF NEW YORK	
FEDERAL HOME LOAN BANK OF BOSTON	
INTERÉS: 8%	
8.5% ANUAL INTERESES Y COMISION	
COMISIÓN A INVERSIONISTAS: 1 SOLA VEZ: 1%	
MONTO: \$ 28,281 = S / . 1.094.475 (\$ 1 = S / . 38.70)	
3. <u>AGENCIA PARA EL DESARROLLO INTERNACIONAL (AID)</u>	2,780
INTERESES: -PERÍODO DE GRACIA: 2%	
-PERÍODO DE AMORTIZACIÓN: 3%	
PRÉSTAMO: \$ 15,000	_____
TOTAL	<u>593,334</u>

1.3 MARCO LEGAL DE LAS TASAS DE INTERÉS ACTIVAS Y PASIVAS

EL BANCO DE LA VIVIENDA, COMO BANCO DE FOMENTO ESTATAL INTEGRADO EN EL CONJUNTO DE BANCOS QUE CONFORMAN EL INTERMEDIARIO FINANCIERO, FUNCIONA DENTRO DE UN MARCO LEGAL E INSTITUCIONAL REGIDOS POR LAS AUTORIDADES MONETARIAS DEL PAIS.

DENTRO DE ESTE MARCO LEGAL E INSTITUCIONAL, EXISTEN DISPOSICIONES EMITIDAS POR LAS AUTORIDADES MONETARIAS Y FINANCIERAS QUE DETERMINAN UN MARCO DE FUNCIONAMIENTO FINANCIERO DEL BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERÚ.

CON RESPECTO A LOS DISPOSITIVOS GENERALES, PODEMOS MENCIONAR LOS SIGUIENTES:

BANCO CENTRAL DE RESERVA DEL PERU

CIRCULAR No. 19-73/EF-90 - 21.5.73:

RESUELVE MODIFICAR LA TASA MÁXIMA QUE PAGAN LOS BANCOS ESTATALES DE FOMENTO A LOS BANCOS COMERCIALES POR DEPÓSITOS A LA VISTA, EN CUMPLIMIENTO DEL ENCAJE ADICIONAL, ELEVÁNDOLA DEL 3% AL 4% ANUAL.

CIRCULAR No. 21 - 18.6.65 - BCR:

PRÉSTAMOS DE DINERO

OPERACIONES ACTIVAS:

SE MANTIENE EN RIGOR EL TIPO MÁXIMO DE INTERÉS DE 12% ANUAL Y LA TASA MÁXIMA DE 1% ANUAL POR COMISIONES Y OTROS CARGOS SIMILARES. EN CONSECUENCIA, EL CONJUNTO DE LOS CARGOS SOBRE DICHOS PRÉSTAMOS DE DINERO POR LOS REFERIDOS CONCEPTOS, NO EXCEDERÁ DEL 13% ANUAL.

DEPÓSITOS DE DINERO - OPERACIONES PASIVAS:

ESTÁ PROHIBIDO EL PAGO DE INTERESES EN DEPÓSITOS A LA VISTA, SEA EN CUENTA CORRIENTE O EN CUALQUIER OTRA FORMA.

- PERMANECEN EN VIGENCIA LOS TIPOS DE INTERÉS MÁXIMOS DE 7% ANUAL SOBRE LOS DEPÓSITOS Y CUENTAS A PLAZO Y 5% ANUAL SOBRE LOS DEPÓSITOS DE AHORRO.
- DENTRO DE ESTE MARCO DE FIJACIÓN DE LÍMITES EN LAS TASAS DE INTERÉS GENERALES PARA EL INTERMEDIARIO FINANCIERO, O ESPECÍFICAS PARA LA BANCA DE FOMENTO ESTATAL, SE DESENVUELVE ACTUALMENTE LA POLÍTICA FINANCIERA DEL BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERÚ.

TASAS QUE PAGA EL BANCO AL 31.12.73

OPERACIONES PASIVAS

1. DEPÓSITOS BANCARIOS RECIBIDOS

TENEMOS:

A) DEPÓSITOS EN CUENTA CORRIENTE

QUE NO PAGAN INTERESES.

B) DEPÓSITOS EN CUENTA AHORROS

LOS DEPÓSITOS EN CUENTA AHORROS PAGAN EL 4%, QUE ES EL DEPÓSITO RECIBIDO DE BANCOS COMERCIALES Y ASOCIADOS COMO ENCAJE ADICIONAL Y DEPÓSITOS QUE PAGAN EL 6%, QUE SON DEPÓSITOS RECIBIDOS POR LAS SUCURSALES DEL BANCO DE LA VIVIENDA, QUE FUNCIONAN COMO MUTUALES Y ESTÁN REGIDAS POR LAS NORMAS DICTADAS POR EL BANCO DE LA VIVIENDA, CON LA AUTORIDAD QUE LE CONFIERE EL DL 14241, ARTÍCULO 5TO., INCISO A: "EL BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERÚ, POR ACUERDO DE DIRECTORIO, ESTÁ EXPRESAMENTE FACULTADO PARA REALIZAR LAS SIGUIENTES OPERACIONES:

- ESTABLECER SUCURSALES, SIN NECESIDAD DE OTRA AUTORIZACIÓN QUE LA DECISIÓN DEL DIRECTORIO DEL BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERÚ, EN LAS DISTINTAS CIUDADES DEL PAÍS DONDE CONSIDERE CONVENIENTE RECIBIR DEPÓSITOS DE AHORRO Y EFECTUAR OPERACIONES DE PRÉSTAMO PARA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA, NO SIENDO APLICABLE, EN ESTOS CASOS, LAS DISPOSICIONES DE LOS TÍTULOS II, III Y IV DE LA LEY DE BANCOS

ARTÍCULO 6TO.: CORRESPONDE AL BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERÚ (RESPECTO A MUTUALES) FIJAR LAS TÁSAS MÁXIMAS DE INTERÉS Y PARTICIPACIONES QUE PUEDAN ABONAR A SUS IMPONENTES Y ASOCIADOS Y LAS TASAS MÁXIMAS DE INTERÉS Y COMISIONES QUE PUEDEN COBRAR A SUS PRESTATARIOS.

LAS NORMAS DICTADAS POR EL BANCO SON LAS SIGUIENTES:

CIRCULAR No. 31.

EL DIRECTORIO DEL BANCO, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 6TO. DEL DL 14241, HA ACORDADO AUTORIZAR A LAS CAPVs. A ABONAR HASTA UN MÁXIMO DE DIEZ POR CIENTO (10%) DE INTERÉS ANUAL SOBRE DEPÓSITOS A PLAZO MÍNIMO DE UN AÑO. EN CASO DE QUE LAS CAPVs. ACEPTEN EL RETIRO ANTICIPADO DE ESTOS DEPÓSITOS, PODRÁN ABONAR, POR EL PLAZO EFECTIVO DEL DEPÓSITO, HASTA UN MÁXIMO DE SEIS POR CIENTO (6%) DE INTERÉS ANUAL.

LOS CRITERIOS QUE FUNDAMENTAN LA IMPLANTACIÓN DE ESTAS TASAS ERAN DEBIDO A LA SITUACIÓN COYUNTURAL EN ESA ÉPOCA (1967). " HABÍAN DIVERSOS VALORES QUE PAGABAN EL 10%, QUE EN MUCHOS CASOS TENÍAN COMPROMISO DE RECOMPRA POR SU VALOR NOMINAL, TALES COMO: LOS BONOS DEL TESORO, CIERTOS BONOS DE LAS EMPRESAS PRIVADAS EMITÍAN AL AMPARO DE LA LEY 15228, ASÍ COMO LAS ACCIONES DEL BANCO INDUSTRIAL, QUE PAGABAN HASTA 12% ANUAL Y PODÍAN SER ADQUIRIDAS POR INVERSIÓN LIBRE DE IMPUESTOS DE UNA PARTE DE LAS UTILIDADES.

EL GOBIERNO TENÍA UNA POLÍTICA CON RESPECTO A ESTE PROBLEMA Y ERA EL DE CONSIDERAR QUE LAS MUTUALES TENÍAN QUE COMPETIR CON LOS VALORES ANTERIORMENTE INDICADOS, EN CUANTO A LA CAPTACIÓN DE RECURSOS A PLAZO FIJO.

c) DEPÓSITOS EN CUENTAS A PLAZO

EN LOS DEPÓSITOS A PLAZO, EL BANCO PAGA EL 7%, AUTORIZADO POR EL

BCR, 4% ADICIONAL DEL BANCO DE LA NACIÓN Y EL 10% DE OFICINAS SU CURSALES QUE FUNCIONAN COMO MUTUALES.

d) OTROS DEPÓSITOS

FONDOS DE GARANTÍA – DL 19604

LOS FONDOS DE GARANTÍA PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE OBRAS QUE CELEBREN LAS ENTIDADES DEL SECTOR PÚBLICO NACIONAL; EL BANCO ELEVÓ LA TASA DE INTERÉS QUE SE PAGABA POR ESTOS FONDOS CON EL OBJETO DE AYUDARLOS Y OTORGARLES DICHA TASA, POR TENER INMOVILIZADOS DICHOS FONDOS, COMO SI FUESEN A PLAZO FIJO, ESTA TASA LA ELEVÓ DEL 5% AL 7%.

2. BONOS DE FOMENTO HIPOTECARIO

LOS RECURSOS FINANCIEROS CAPTADOS POR INTERMEDIO DE LOS BONOS DE FOMENTO HIPOTECARIO SON DEBIDOS, PRINCIPALMENTE, A OBLIGACIONES DE ENCAJE DE LAS MUTUALES, COMPAÑÍAS DE SEGUROS; ADEMÁS, TAMBIÉN LOS CONTRATISTAS Y CONSTRUCTORES DEBEN DE TENER CIERTA CANTIDAD DE BONOS DE FOMENTO HIPOTECARIO (REEMPLAZO DE LOS BONOS DE MEJORAMIENTO URBANO).

LA QUINTA Y SEXTA SERIE SON PARA CAPTAR RECURSOS DE EMPRESAS QUE DESEEN PARTICIPAR EN PROGRAMAS DE VIVIENDA Y BANCOS COMERCIALES EN CUMPLIMIENTO DEL CRÉDITO SELECTIVO.

CON RESPECTO AL ENCAJE DE MUTUALES, SE FORMULARON DOS SERIES, UNA SEGUNDA SERIE QUE PAGABA EL 10% DE INTERÉS ANUAL PARA CAPTAR LOS FONDOS QUE EN ESE ENTONCES TENÍAN LAS MUTUALES EN OTRO TIPO DE INVERSIONES FINANCIERAS QUE LES DABA UNA RENTABILIDAD SEMEJANTE Y PARA NO AFECTARLAS, SE LES OTORGÓ LA MISMA TASA DE INTERÉS. ADEMÁS, SE FORMULÓ UNA PRIMERA SERIE CON LA FINALIDAD DE QUE LOS DEPÓSITOS FUTUROS DE LAS MUTUALES EN EL BANCO, EN CUMPLIMIENTO DEL ENCAJE, SERÍAN COLOCADOS EN BONOS DE ESTA SERIE, OBTENIENDO UNA TASA DEL 7%, TASA MÁXIMA QUE SE PAGA EN EL MERCADO POR DEPÓSITOS A PLAZO.

LOS BONOS DE FOMENTO HIPOTECARIO DE LA TERCERA SERIE, SON COLOCADOS EN LAS COMPAÑÍAS ASEGURADORAS CON LA FINALIDAD DE DAR CUMPLIMIENTO A SUS OBLIGACIONES DE DEPÓSITOS EN EL BANCO DE LA VIVIENDA SEÑALADOS POR EL ARTÍCULO 14° DE LA LEY 17863, SE LES PAGA UNA TASA DE 7% QUE ES LA TASA MÁXIMA POR DEPÓSITOS A PLAZO SEÑALADA POR LEY.

LOS BONOS DE FOMENTO HIPOTECARIO DE LA CUARTA SERIE, TIENEN COMO FINALIDAD DE REEMPLAZAR A LOS BONOS DE MEJORAMIENTO URBANO Y SON UTILIZADOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE TODOS LOS ACTOS Y OBLIGACIONES EN QUE CONFORME A LOS ARTÍCULOS 54°, 56° Y 58° DE LA LEY 13517, SUS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES AMPLIATORIAS Y MODIFICATORIAS, RESULTA FORZOSA LA ADQUISICIÓN Y ENTREGA DE LOS REFERIDOS BONOS DE FOMENTO URBANO, SON ADQUIRIDOS POR CONTRATISTAS Y CONSTRUCTORES Y PAGAN EL 7% DE INTERÉS ANUAL, QUE ES LA TASA MÁXIMA QUE SEÑALA LA LEY PARA DEPÓSITOS A PLAZO.

EN ESTAS CUATRO PRIMERAS SERIES, PODEMOS OBSERVAR QUE EL CRITERIO SEGUIDO PARA FIJAR LAS TASAS DE INTERÉS, HAN SIDO PRIMERAMENTE EL TOMAR LA TASA MÁXIMA QUE SE PAGA EN EL MERCADO POR DEPÓSITOS A PLAZO COMO BASE Y COLOCAR LA MISMA TASA PARA NO AFECTAR FINANCIERAMENTE A LAS ENTIDADES A LAS CUALES SE LES OBLIGA, POR LEY, A OBTENER BONOS DE FOMENTO HIPOTECARIO.

CON RESPECTO A LA SEGUNDA SERIE, SE FIJÓ ESTA TASA POR UNA PRESIÓN JUSTIFICADA DEL SISTEMA MUTUAL, ACEPTANDO COMO UN PASO TRANSITORIO EN LA TRASLACIÓN DE RECURSOS FINANCIEROS HACIA EL BANCO DE LA VIVIENDA; CABE RECALCAR QUE HUBO UNA SOLA EMISIÓN EN BONOS DE ESTA SERIE CON LA FINALIDAD DE CAPTAR LOS RECURSOS QUE ESTABAN EN ESE MOMENTO EN OTROS ACTIVOS FINANCIEROS DE LAS MUTUALES.

LOS BONOS DE LA QUINTA SERIE, TIENEN LA FINALIDAD DE SER COLOCADOS EN EMPRESAS QUE DESEEN PARTICIPAR EN PROGRAMAS DE VIVIENDA, SE LES DA EL CRÉDITO, UNA PARTE EN EFECTIVO Y OTRA EN BONOS; SE LES PAGA UNA TASA DEL 9% DE INTERÉS, QUE ES UNA TASA MÁS ALTA QUE LA QUE SE PAGA POR DE

PÓSITOS A PLAZO, PERO MÁS BAJA QUE LA QUE SE COBRA POR PRÉSTAMOS.

SE PUEDE DECIR QUE ES UNA TASA INTERMEDIA PARA DAR ACEPTACIÓN A LOS BONOS Y COBRAR UN POCO MENOS (DIFERENCIA ENTRE LO QUE SE COBRA POR PRÉSTAMOS Y PAGA POR BONOS), POR ESTA MODALIDAD EN EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS, O ES UN AUMENTO EN EL COSTO DEL CRÉDITO EN EFECTIVO HACIA LAS EMPRESAS.

EN REALIDAD, EL MARGEN DE LO QUE COBRA EL BANCO POR UN CRÉDITO EN EFECTIVO, ES MAYOR QUE EL QUE COBRA POR CRÉDITO EN BONOS; ESTE MARGEN MENOR EN EL COSTO DEL CRÉDITO PARA LAS EMPRESAS, ESTÁ COMPENSADO POR LA CONVERTIBILIDAD DE DICHS BONOS.

LOS BONOS DE LA SEXTA SERIE ESTÁN ENCAMINADOS A DAR VIABILIDAD AL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS BANCOS COMERCIALES, RESPECTO AL CRÉDITO SELECTIVO.

NORMALMENTE, LOS BANCOS COMERCIALES PAGAN EL 7% ANUAL EN LA CAPTACIÓN DE RECURSOS FINANCIEROS A PLAZO Y COBRAN EL 12%, MÁS 1% DE COMISIÓN.

LOS BANCOS COMERCIALES, SI NO PUEDEN COLOCAR SUS ACTIVOS FINANCIEROS EN EL SECTOR VIVIENDA EN EL PORCENTAJE QUE LES EXIGE LA LEY, TENÍAN QUE COLOCARLOS EN BONOS DE ESTA SERIE. PERO REALMENTE LOS BANCOS COMERCIALES NO PODÍAN COLOCAR SUS ACTIVOS FINANCIEROS EN ESTE SECTOR, NO PORQUE NO QUISIERAN, SINO PORQUE NO EXISTÍA DEMANDA DE RECURSOS FINANCIEROS EN ESOS BANCOS PARA ESTE SECTOR O NO CUMPLÍAN LOS DE MANDANTES CON LOS REQUISITOS.

ENTONCES, CON LA FINALIDAD DE NO OCASIONAR PÉRDIDAS DEBIDO A LOS COSTOS QUE ORIGINABAN LOS RECURSOS QUE TENÍAN QUE SER COLOCADOS EN EL BANCO, SE LES OTORGABA UN MARGEN DEL 2%. ADEMÁS DE ESTO, EL BANCO DE LA VIVIENDA PODRÍA COLOCAR ESTOS RECURSOS AL 12%, OBTENIENDO UN MARGEN QUE PODRÍA CUBRIR SUS COSTOS OPERATIVOS Y FINANCIEROS.

OPERACIONES ACTIVAS

BANCOS. RECIBE LAS TASAS QUE PAGAN LOS BANCOS DE ACUERDO AL MARCO LE —
GAL. —

VALORES NEGOCIABLES E INVERSIONES FINANCIERAS. COBRA LAS TASAS FIJADAS
POR LAS INSTITUCIONES QUE EMITEN LOS VALORES.

COLOCACIONES. TASAS DIFERENCIALES FIJADAS, DE ACUERDO A CRITERIOS DE B E
NEFICIO SOCIAL Y FACTORES COYUNTURALES.

CAPITULO II

RENDIMIENTOS Y COSTOS FINANCIEROS, COSTOS
OPERATIVOS Y MARGEN NETO DE RENTABILIDAD
DEL BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERU

2. RENDIMIENTO Y COSTOS FINANCIEROS COSTOS OPERATIVOS Y MARGEN NETO DE RENTABILIDAD DEL BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERU DE 1971 A 1973

2.1 RENDIMIENTOS FINANCIEROS

LOS RENDIMIENTOS Y COSTOS FINANCIEROS DEL BANCO HAN SIDO CALCULADOS, EN BASE AL PROMEDIO DE MONTOS QUE HAN EXISTIDO DURANTE CADA AÑO A UNA DETERMINADA TASA DE INTERES.

SE HAN HALLADO LAS TASAS PROMEDIO PONDERADAS DE LAS TASAS DE INTERÉS RESPECTO AL PROMEDIO ARITMÉTICO DE LOS RECURSOS FINANCIEROS DURANTE EL AÑO.

LOS RENDIMIENTOS FINANCIEROS DEL BVP HAN IDO CRECIENDO DEL AÑO 1971 A 1973, DEBIDO AL INCREMENTO DE LAS COLOCACIONES EN LOS PROGRAMAS DIRECTOS Y EN LOS PROGRAMAS ESPECIALES, QUE SON A TASAS QUE FLUCTÚAN ENTRE EL 8.5% Y 12% (8.5%, 9.5%, 10.5% Y 5% EN LOS PROGRAMAS DIRECTOS; 8.5% Y 12% EN LOS ESPECIALES); ADEMÁS, DEBEMOS INCIDIR EN QUE LA ESTRUCTURA DE LAS COLOCACIONES O PRÉSTAMOS A MUTUALES SE HA IDO MODIFICANDO, DEBIDO A QUE TODOS LOS PRÉSTAMOS REALIZADOS A ELLAS, SE HAN HECHO AL 8.5% Y LOS SALDOS QUE QUEDABAN DE LOS PRÉSTAMOS ANTERIORES AL 6% SE HAN IDO REDUCIENDO, POR EFECTO DE SUS AMORTIZACIONES.

A CONTINUACIÓN EXPLICITAMOS EL MÉTODO SEGUIDO PARA EL CÁLCULO DE LOS RENDIMIENTOS FINANCIEROS DEL BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERÚ.

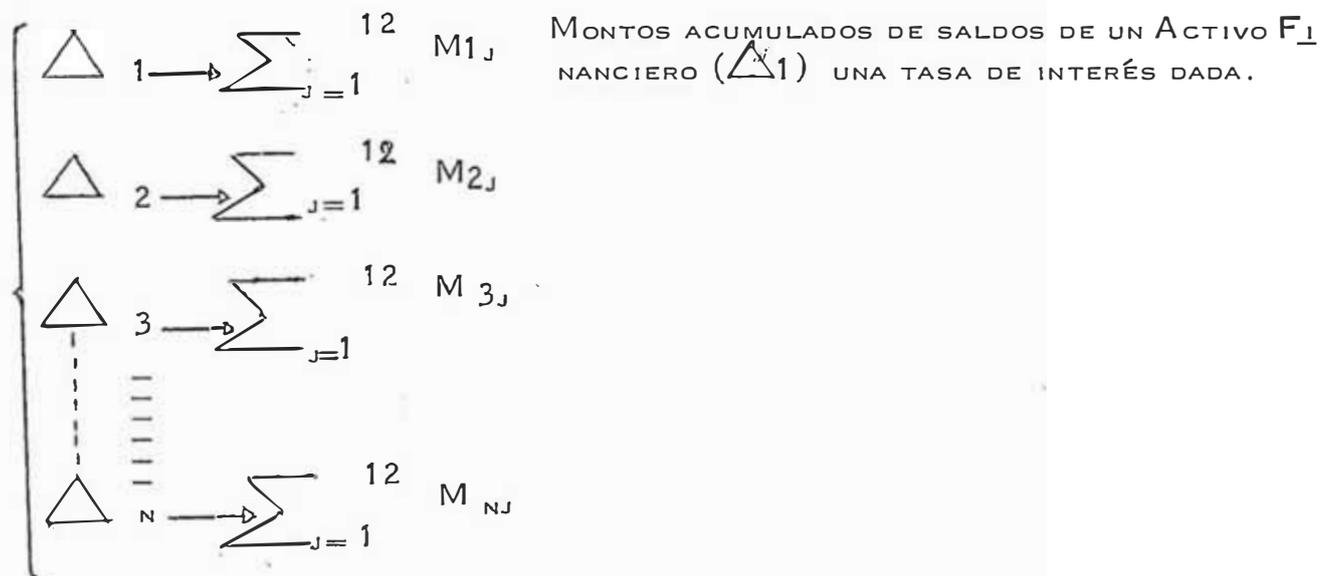
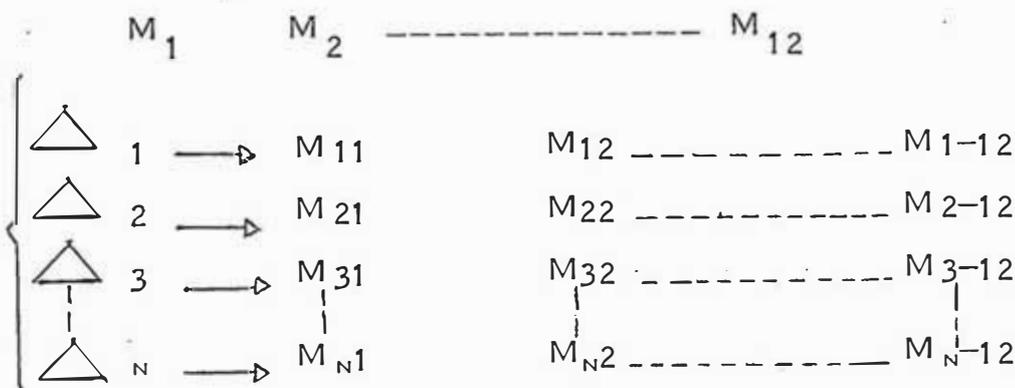
ACTIVOS RENTABLES DEL BALANCE DEL BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERU

CUENTAS

TASAS DE INTERÉS ANUALES

\triangle 1	i_1
\triangle 2	i_2
\triangle 3	i_3
\triangle 4	i_4

SALDOS DE LOS MONTOS DE ENERO A DICIEMBRE



CALCULO DE LOS INGRESOS FINANCIEROS GENERADOS POR UN ACTIVO FINANCIERO DURANTE UN AÑO

$$M_{\text{PROM.}} = \frac{\sum_{j=1}^{12} M_{1j}}{12}$$

MONTO PROMEDIO DEL ACTIVO FINANCIERO COLOCADO DURANTE UN AÑO, A UNA TASA DE INTERÉS I ANUAL, CAPITALIZABLE ANUALMENTE.

$$M_{\text{PROM. } 1} = \frac{\sum_{j=1}^{12} M_{1j}}{12}$$

$$M_{\text{PROM. } 2} = \frac{\sum_{j=1}^{12} M_{2j}}{12}$$

$$M_{\text{PROM. } 3} = \frac{\sum_{j=1}^{12} M_{3j}}{12}$$

$$M_{\text{PROM. } N} = \frac{\sum_{j=1}^{12} M_{Nj}}{12}$$

$$M_{\text{PROM.}} \triangle_1 \times i_1 = \text{INGRESOS FINANCIEROS GENERADOS POR EL ACTIVO } \triangle_j$$

$$M_{\text{PROM.}} \triangle_2 \times i_2 = \text{INGRESOS FINANCIEROS GENERADOS POR EL ACTIVO } \triangle_2$$

$$M_{\text{PROM.}} \triangle_3 \times i_3 = \text{INGRESOS FINANCIEROS GENERADOS POR EL ACTIVO } \triangle_3$$

⋮

$$M_{\text{PROM.}} \triangle_N \times i_N = \text{INGRESOS FINANCIEROS GENERADOS POR EL ACTIVO } \triangle_N$$

$$\text{TIF ANUALES} = \sum M_{\text{PROM.}} \triangle_i \times i_i = \text{TOTAL DE INGRESOS FINANCIEROS GENERADOS EN UN AÑO}$$

i VARIABLE \neq i SUBÍNDICE
TASA DE INTERÉS

$$\frac{\text{TIF ANUALES}}{\text{TOTAL ACTIVO}} = \text{TASA PROMEDIO PONDERADA DE RENDIMIENTO DEL ACTIVO}$$

RENDIMIENTOS CALCULADOS EN BASE AL MÉTODO ANTERIORMENTE EXPUESTO

	<u>Dic.</u> <u>1971</u>	<u>Dic.</u> <u>1972</u>	<u>Dic.</u> <u>1973</u>
<u>RENDIMIENTOS</u>	<u>7.74</u>	<u>8.06</u>	<u>8.44</u>
FONDOS	8.33	7.95	8.65
COLOCACIONES	8.01	8.40	8.94
OTROS ACTIVOS			

LOS COSTOS FINANCIEROS EN LOS AÑOS 1971 A 1973 REFLEJAN UNA TENDENCIA CRECIENTE A CAUSA DEL CRECIMIENTO MÁS ACELERADO DEL PASIVO CON COSTOS FINANCIEROS QUE ÉL SIN ELLOS Y TAMBIÉN POR EFECTOS DE UTILIZACIÓN DE FUENTES DE CRÉDITO EXTERNO CONSEGUIDO DE LOS BANCOS FEDERALES DE FOMENTO, QUE COBRAN UNA TASA DE INTERÉS DE 8.5%; INFLUYE, TAMBIÉN, EN EL ALZA DEL COSTO, LA ELEVACIÓN DE LA TASA DE INTERÉS QUE SE PAGA POR DEPÓSITOS EN GARANTÍA QUE SE RECIBEN DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS QUE CELEBREN CONTRATOS CON ENTIDADES DEL SECTOR PÚBLICO; DICHA TASA SE ELEVÓ DEL 5% AL 7% EN 1973.

EL CÁLCULO DE LOS COSTOS FINANCIEROS HA SIDO HECHO EN IGUAL FORMA QUE EL DE LOS RENDIMIENTOS FINANCIEROS.

P = CUENTAS DEL PASIVO

I = TASA DE INTERÉS

$M_{PROM.} P_1 \times i_1$ = COSTOS FINANCIEROS OCASIONADOS POR EL PASIVO P_1

$M_{PROM.} P_2 \times i_2$ = COSTOS FINANCIEROS OCASIONADOS POR EL PASIVO P_2

$M_{PROM.} P_3 \times i_3$ = COSTOS FINANCIEROS OCASIONADOS POR EL PASIVO P_3

—
—
—
 $M_{PROM.} P_1 \times i_1$ = COSTOS FINANCIEROS OCASIONADOS POR EL PASIVO P_1

$$TCF = \sum M_{PROM.} P_i \times i_i = \text{TOTAL DE COSTOS FINANCIEROS GENERADOS EN UN AÑO.}$$

i VARIABLE TASA DE INTERÉS \neq i SUBÍNDICE

$$\frac{TCF \text{ ANUALES}}{\text{TOTAL ACTIVO}} = \text{TASA PROMEDIO PONDERADA DE COSTOS FINANCIEROS DEL PASIVO}$$

COSTOS FINANCIEROS DEL BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERÚ

	<u>Dic.</u> <u>1971</u>	<u>Dic.</u> <u>1972</u>	<u>Dic.</u> <u>1973</u>
<u>COSTOS FINANCIEROS</u>	<u>4.39</u>	<u>4.53</u>	<u>4.73</u>
ENCAJE MUTUALES		6.93	7.00
BONOS DE FOMENTO HIPOTECARIO		7.08	7.10
CRÉDITO EXTERNO		5.35	5.61
DEPÓSITOS SUCURSALES		7.47	7.32
OTROS FONDOS		4.35	5.46
OTROS PASIVOS			
CAPITAL Y RESERVAS			

2.2 COSTOS FINANCIEROS

ANTERIORMENTE AL AÑO 1969, LA FUENTE PRINCIPAL DE FINANCIAMIENTO PARA EL BANCO DE LA VIVIENDA, LA CONSTITUYÓ LOS APORTES DEL GOBIERNO, EL CUAL SE FUE EFECTUANDO EN FORMA GRADUAL PARA CONSTITUIR SU CAPITAL, ESTE APORTE SE REALIZÓ EN FORMA ESCALONADA A UN RITMO ANUAL, EN PROMEDIO, DE 95 MILLONES DE SOLES.

EN OCTUBRE DE 1969 SE EXPIDIÓ EL DECRETO-LEY 17863, MEDIANTE EL CUAL SE OTORGÓ AL BANCO NUEVAS Y PERMANENTES FUENTES DE FINANCIAMIENTO, MODIFICANDO SUSTANCIALMENTE LA ESTRUCTURA DE CAPTACIÓN DE RECURSOS DEL BANCO; LAS PRINCIPALES FUENTES QUE SE CONSIGNARON EN EL REFERIDO DECRETO, CONSISTIERON LOS FONDOS DE ENCAJE QUE LAS ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRÉSTAMO PARA VIVIENDA ESTABAN OBLIGADAS A MANTENER Y DE LA EMISIÓN DE BONOS DE FOMENTO HIPOTECARIO DESTINADOS A CANALIZAR PARTE DE LOS RECURSOS FINANCIEROS GENERADOS POR LA ACTIVIDAD MISMA DEL SECTOR VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN EN GENERAL. EN FORMA CASI PARALELA EN ESTE PERÍODO, SE CONCRETARON LAS GESTIONES PARA ATRAER RECURSOS EXTERNOS Y ORIENTARLOS AL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS EN EL PAÍS.

CONTRARIAMENTE A LOS DESARROLLOS OBSERVADOS EN EL PRIMER PERÍODO DE VIDA INSTITUCIONAL, LA AFLUENCIA DE RECURSOS A PARTIR DE FINES DE 1969, SE EFECTUÓ EN FORMA CASI INMEDIATA POSIBILITANDO QUE LOS RECURSOS DEL BANCO QUE A NOVIEMBRE DE 1969 SUMABAN 856 MILLONES DE SOLES, SE ELEVARAN A 2,383 MILLONES DE SOLES EN 1970 Y POSTERIORMENTE, EN 1971, A 2,814 MILLONES DE SOLES.

BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERU
RECURSOS: ESTRUCTURA Y DESARROLLO 1962 1972

(EN MILLONES DE SOLES)

	CAPITAL		OTROS RECURSOS				SUB TOTAL	TOTAL
	Y RE SERVAS MUTUALES	D.L. 17863 OTROS(1)	CRÉD. EXT.	BCOS. COMER.	OTROS(2)			
1962	133						133	
1963	193				1	1	194	
1964	293					1	294	
1965	444				6	6	450	
1966	528				17	17	545	
1967	608				18	18	626	
1968	640				32	32	672	
1969(Nov.)	746			62	48	110	856	
1970	819	1.050	127	26	293	68	1.564	2.383
1971	877	1.100	193	314	259	71	1.937	2.814
1972	915	1.258	318	410	182	312	2.480	3.395

(1) SE REFIERE A LOS BONOS DE FOMENTO HIPOTECARIO DE LA 3RA., 4TA. Y 5TA. SERIE; LA PRIMERA RECOGE FONDOS DE LAS COMPAÑÍAS DE SEGUROS PROVENIENTES DE LOS INGRESOS NETOS POR CONCEPTO DE SEGURO DE DESGRAVAMEN HIPOTECARIO; LOS DOS ÚLTIMOS SE REFIEREN A RECURSOS PROVENIENTES DE PERSONAS INDIVIDUALES Y JURÍDICAS RELACIONADAS CON EL SECTOR VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN EN GENERAL.

(2) COMPRENDE DEPÓSITOS DEL MINISTERIO DE MARINA, DEL BANCO DE LA NACIÓN, DEPÓSITOS EN CUENTA CORRIENTE Y DEPÓSITOS EN GARANTÍA, D.L. No. 19604.

FUENTE: INFORME FINANCIERO BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERÚ - 1972.

ASÍ, PUES, ANTE ESTA NUEVA CONFORMACIÓN DEL ACTIVO, SE PRESENTA LA COYUNTURA DE CAPTACIÓN DE RECURSOS PARA LOS AÑOS 1971 Y 1973.

2.3 COSTOS OPERATIVOS

LA ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS DE TODO INTERMEDIARIO FINANCIERO IMPLICAN COSTOS OPERATIVOS, LOS CUALES ESTÁN CONSTITUIDOS, PRINCIPALMENTE, POR REMUNERACIONES.

LA COMPLEJIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN DE CIERTOS RECURSOS CON DEMASIADOS OBSTÁCULOS EN EL USO DE ELLOS, IMPLICA UNA MAYOR ASIGNACIÓN DE PERSONAL CON CALIFICACIÓN ADECUADA.

LOS FACTORES QUE INCIDEN EN EL CRECIMIENTO DE LOS COSTOS OPERATIVOS SON, PRINCIPALMENTE: EL VOLUMEN DE LOS RECURSOS FINANCIEROS, SU COMPLEJIDAD ADMINISTRATIVA, LA CALIFICACIÓN DE LOS PROFESIONALES QUE LOS ADMINISTRAN, LOS COSTOS ÓPTIMOS DE LAS RELACIONES CAPITAL-MANO DE OBRA (TECNOLOGÍA ADOPTADA) Y LA RACIONALIDAD EN LA ASIGNACIÓN Y UTILIZACIÓN DE RECURSOS.

EL ESQUEMA ADMINISTRATIVO ADOPTADO, DEBERÁ REVISARSE, CADA CIERTO TIEMPO, PARA SU ADECUACIÓN ÓPTIMA A LOS DESARROLLOS FINANCIEROS, LA NO ADOPCIÓN DE MEDIDAS CORRECTIVAS, PODRÍA IMPLICAR DESPERDICIO DE RECURSOS HUMANOS Y EN CONSECUENCIA UN INCREMENTO EN LOS COSTOS OPERATIVOS.

EN ALGUNOS CASOS, EL MAYOR VOLUMEN DE RECURSOS FINANCIEROS ADMINISTRADOS, PODRÍA TRAER COMO CONSECUENCIA ECONOMÍAS DE ESCALA Y EN OTRAS NO.

CON RESPECTO A LAS TASAS DE INTERÉS, PUEDE OCURRIR QUE RECURSOS FINANCIEROS CON UNA MISMA TASA DE INTERÉS, TENGAN DIFERENTE COSTOS OPERATIVOS Y ALGUNO DE ELLOS (LOS RECURSOS FINANCIEROS), RESULTE CON COSTOS (FINANCIEROS MÁS OPERATIVOS), MAYORES QUE SU RENDIMIENTO, POR LO QUE SE DEBE EVALUAR CADA UNO DE ELLOS.

LOS COSTOS OPERATIVOS MUESTRAN UN CRECIMIENTO DEL AÑO 1971 A 1973; ESTE AUMENTO ES CONSECUENCIA, PRINCIPALMENTE, DE LA SIGNIFICATIVA EXPANSIÓN DE LA ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA DEL BANCO, A FIN DE ADECUARSE A

LAS DIFERENTES CARACTERÍSTICAS QUE SE DERIVAN DE LA AMPLIACIÓN DE SU ACTIVIDAD CREDITICIA. HASTA EL AÑO 1969, LA ACTIVIDAD CREDITICIA DEL BANCO SE BASABA, PRINCIPALMENTE, EN DOS MODELOS DE FINANCIAMIENTO: A MUTUALES DE VIVIENDA Y PROGRAMA PARA COOPERATIVAS DE VIVIENDA; A PARTIR DE 1970 EL FINANCIAMIENTO OTORGADO POR EL BANCO PARA PROGRAMAS INTEGRALES DE VIVIENDA, DE RENOVACIÓN URBANA Y PROGRAMAS DE INFRAESTRUCTURA, HAN REQUERIDO, LÓGICAMENTE, DE UN SUSTANTIVO CRECIMIENTO DE SUS CUADROS ADMINISTRATIVOS.

2.4 MARGEN NETO DE RENTABILIDAD

LA DIFERENCIA DE UNA BANCA DE FOMENTO ESTATAL CON UN BANCO PRIVADO, ES QUE LA FUNCIÓN OBJETIVO A MAXIMIZAR, ES DISTINTA, YA QUE SI EL OBJETIVO DEL BANCO PRIVADO ES EL DE MAXIMIZAR UTILIDADES EN LOS BANCOS DE FOMENTO, SE PRESENTA DICHA FUNCIÓN OBJETIVO MUCHO MÁS COMPLEJA; LO QUE SE BUSCA MAXIMIZAR ES EL BENEFICIO SOCIAL Y POR OTRA PARTE, MUCHAS VECES SE LE EXIGE QUE ACTÚE COMO BANCO PRIVADO PARA QUE LAS UTILIDADES SEAN ASIGNADAS A OTROS SECTORES PARA SU DINAMIZACIÓN ECONÓMICA O SOCIAL.

LA DISYUNTIVA A TRATAR ES, PUES, DE RENTABILIDAD ECONÓMICA VER — SUS RENTABILIDAD SOCIAL.

EL CÁLCULO DE LA RENTABILIDAD SOCIAL, SE PUEDE REALIZAR EN TÉRMINOS DE ASIGNACIONES DE RECURSOS FINANCIEROS A LOS SECTORES DE MENORES INGRESOS Y A TASAS BAJAS DE INTERÉS, PERO TAMBIÉN EXISTE UN PROBLEMA EN ESTO Y ES EL DE HASTA QUÉ MONTOS FINANCIEROS Y A QUÉ TASAS BAJAS SE LES DEBE OTORGAR O SE DEBE ASEGURAR EL RETORNO O NO? ¿QUÉ CONSIDERACIONES DE RIESGO DEBEN TOMARSE? ¿SE DEBE TRANSFERIR EL DINERO? Y SI OCURRIERA ESTO ÚLTIMO, NO LLEGARÍA UN MOMENTO EN QUE EL BANCO TENDRÍA QUE CERRAR POR CRISIS ECONÓMICA Y FINANCIERA.

ADEMÁS DE ESTO, EXISTEN OTRO TIPO DE CONSIDERACIONES Y ES QUE LAS PERSONAS CON UN MAYOR APREMIO DE VIVIENDA (CASO ESPECÍFICO DEL SECTOR EN QUE ACTÚA EL BANCO), SON LAS QUE CARECEN DE INGRESOS FIJOS O DE PERSONAS DESOCUPADAS O SUBOCUPADAS, LAS CUALES NO PUEDEN PAGAR EL COSTO DEL FINANCIAMIENTO NI LA AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO EN SÍ; EN ESTE CASO, SE TOMARÍA LA DETERMINACIÓN DE GENERAR UTILIDADES EN EL BANCO EN LOS SECTORES QUE SÍ PUEDEN PAGAR PARA QUE SE ASIGNEN DICHAS UTILIDADES EN LA CREACION DE EMPRESAS QUE DEN EMPLEO; ESTA ÚLTIMA CONSIDERACIÓN ES UNA ALTERNATIVA A SER AMPLIADA, DESARROLLADA Y EVALUADA CON OTRAS ALTERNATIVAS QUE PUDIESEN EXISTIR.

EN TODO CASO, PUES, LA RENTABILIDAD DEL BANCO DE LA VIVIENDA NO

DEBE SER NEGATIVA, PUES ESTO ORIGINARÍA PÉRDIDAS Y A LARGO PLAZO SI NO FUERAN ASUMIDOS O CUBIERTOS POR EL GOBIERNO CENTRAL, MEDIANTE LOS APORTES DE CAPITAL; TOMANDO ESTO COMO UNA TRANSFERENCIA, EL BANCO DE LA VIENDA TENDRÍA QUE DECLARARSE EN QUIEBRA.

ES, PUES, ASÍ EN BASE AL ANÁLISIS ANTERIORMENTE EXPUESTO, QUE ASUMAMOS QUE EL BANCO POR LO MENOS NO DEBE GENERAR UNA RENTABILIDAD NEGATIVA O PÉRDIDAS EN SU BALANCES DE RESULTADO.

EN LAS EVALUACIONES ECONÓMICAS DE LOS BANCOS PRIVADOS O DE CUALQUIER EMPRESA, PUEDE QUE EN CIERTOS PERÍODOS EXISTAN PÉRDIDAS, PERO LO QUE INTERESA ES QUE EL FLUJO ACTUALIZADO DE RENTABILIDAD DEBE GENERAR UNA TASA DE RETORNO MAYOR QUE LA DEL MERCADO DE CAPITALES.

PERO SI SE QUIERE ADECUAR UN FLUJO PERMANENTE DE FINANCIAMIENTO AL SECTOR, NO SE DEBE CUANTIFICAR LA RENTABILIDAD DE UN BANCO DE FOMENTO, AL IGUAL QUE LA RENTABILIDAD DE UN BANCO PRIVADO.

DE HECHO, SI EL BANCO DE FOMENTO NO GENERA UTILIDADES NI PÉRDIDAS EN NINGÚN PERÍODO, SE ESTARÍA OBTENIENDO UNA TASA INTERNA DE RETORNO, MENOR QUE LA DEL MERCADO; ENTONCES, DE HECHO, EL ESTADO, POR MEDIO DE LA INVERSIÓN EN EL CAPITAL DEL BANCO, ESTARÍA HACIENDO UNA TRANSFERENCIA DE SUS UTILIDADES (RENTABILIDAD DEL CAPITAL) A LAS PERSONAS QUE UTILICEN EL CRÉDITO

EN OTRAS PALABRAS, SE DEBERÍA EVALUAR TAMBIÉN EL COSTO DE OPORTUNIDAD DE LA RENTABILIDAD SOCIAL DEL ESTADO, CON RESPECTO A LA ASIGNACIÓN DE SUS RECURSOS A OTROS SECTORES.

A CONTINUACIÓN EXPLICITAMOS, PUES, EL ANÁLISIS HECHO CON RESPECTO AL MARGEN NETO DE RENTABILIDAD, DEJANDO COMO CONSIDERACIONES QUE COMPLEMENTEN A DICHO ANÁLISIS, LO ANTERIORMENTE EXPUESTO.

DEL ANÁLISIS HECHO DE LOS RENDIMIENTOS, COSTOS FINANCIEROS Y COSTOS OPERATIVOS DEL BVP, PODEMOS DEDUCIR QUE EL MARGEN NETO DE RENTABI —

LIDAD DEL BANCO EN TÉRMINOS DE UNIDAD DE ACTIVO, DEPENDE DE LA ESTRUCTURA DE LOS RECURSOS Y SUS RESPECTIVAS TASAS.

COMO CONSECUENCIA DE LOS RENDIMIENTOS Y COSTOS FINANCIEROS Y COSTOS OPERATIVOS, ENCONTRAMOS MÁRGENES NETOS DE RENTABILIDAD DECRECIENTES, EN TÉRMINOS RELATIVOS DE UNIDAD DE ACTIVO, PERO, DEBIDO AL VOLUMEN CRECIENTE, EN TÉRMINOS DE MONTO GLOBAL DE ÉSTE ÚLTIMO, DETERMINA QUE EN TÉRMINOS ABSOLUTOS NO DECREZCA EN FORMA NOTORIA LA UTILIDAD DEL BANCO, YA QUE ÉSTA FLUCTÚA EN UN PROMEDIO DE S / . 31,623 PARA LOS AÑOS 1971 A 1973 (47 MILLONES EN 1971, 26 MILLONES EN 1972 Y 22 MILLONES EN 1973).

LA UTILIDAD DEL BANCO ES PARTE DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DE RENTABILIDAD DEL BANCO QUE DEBE SER COMPLEMENTADA CON LA EVALUACIÓN SOCIAL, DE MANTENER COLOCACIONES A BAJAS TASAS DE INTERÉS Y SUS CONSECUENTES MENORES RENDIMIENTOS FINANCIEROS.

EL RENDIMIENTO PROMEDIO PONDERADO DE LOS ACTIVOS DEL BANCO, TIENEN QUE SER MAYORES O IGUALES AL COSTO PROMEDIO PONDERADO DE SUS PASIVOS, MÁS LOS COSTOS OPERATIVOS, DEBIDO A QUE SI NO FUERA ASÍ EL ESTADO TENDRÍA QUE ASUMIR LOS MÁRGENES NETOS DE RENTABILIDAD NEGATIVOS DEL BANCO.

LOS CRITERIOS DE FUNCIÓN ECONÓMICA, FINANCIERA Y SOCIAL DEL BANCO, NO EXPLICITAN LA TRANSFERENCIA DE RECURSOS DEL ESTADO POR INTERMEDIO DEL BANCO, POR LO CUAL SE ASUME QUE EL BVP DEBE FUNCIONAR CON UN MÍNIMO DE MARGEN NETO DE RENTABILIDAD PARA ASUMIR LOS RIESGOS DE INVERSIÓN FINANCIERA.

RENDIMIENTOS Y COSTOS FINANCIEROS BVP

	<u>Dic.</u> <u>1971</u>	<u>Dic.</u> <u>1972</u>	<u>Dic.</u> <u>1973</u>
<u>RENDIMIENTOS</u>	<u>7.74</u>	<u>8.06</u>	<u>8.44</u>
FONDOS	8.33	7.95	8.65
COLOCACIONES	8.01	8.40	8.94
OTROS ACTIVOS			
<u>COSTOS FINANCIEROS</u>	<u>4.39</u>	<u>4.53</u>	<u>4.73</u>
ENCAJE MUTUALES		6.93	7.00
BONOS DE FOMENTO HIPOTECARIO		7.08	7.10
CRÉDITO EXTERNO		5.35	5.61
DEPÓSITOS SUCURSALES		7.47	7.32
OTROS FONDOS		4.35	5.46
OTROS PASIVOS		-	
CAPITAL Y RESERVAS			
MARGEN BRUTO DE RENTABILIDAD	3.35	3.53	3.71
(GASTOS OPERATIVOS = OTROS EGRESOS)			
TOTAL ACTIVO	1.92	2.39	2.79
MARGEN NETO DE RENTABILIDAD	1.43	1.14	0.92

BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERU
RELACION: UTILIDAD /CAPITAL PROMEDIO
 (EN MILES DE SOLES)

<u>Año</u>	<u>UTILIDAD /CAPIT-</u> <u>TAL PROMEDIO</u>	<u>%</u>
1972	$\frac{25.894}{728.887}$	= 3.55
1973	$\frac{21.561}{730.674}$	- 2.95
1974	$\frac{14.183}{782.301}$	= 1.81

CAPITULO III

EFECTOS DE CAMBIOS DE LAS TASAS DE
INTERES ACTIVAS Y PASIVAS SOBRE LOS
RENDIMIENTOS Y COSTOS FINANCIEROS
DEL BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERU

3. EFECTOS DE CAMBIOS EN TASAS DE INTERESES ACTIVAS O PASIVAS SOBRE LOS RENDIMIENTOS Y COSTOS FINANCIEROS DEL BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERU

3.1 TASAS DE INTERÉS PASIVAS

LAS ALTERNATIVAS DE CAMBIO DE LAS TASAS DE INTERÉS PASIVAS DEL BANCO SON LAS SIGUIENTES:

3.1.1 CON RESPECTO A LOS RECURSOS INTERNOS

CAMBIO EN LAS TASAS DE DEPÓSITOS A PLAZO

CAMBIO EN LAS TASAS QUE PAGAN LOS BONOS DE FOMENTO HIPOTECARIO

CAMBIO EN LAS TASAS DE DEPÓSITOS EN GARANTÍA

A. CON RESPECTO A LOS RECURSOS INTERNOS, INSISTIMOS EN DESTACAR QUE EL BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERÚ NO OBTIENE FONDOS COMPETITIVOS DIRECTAMENTE EN EL MERCADO FORMAL, SINO QUE SON OBLIGACIONES DE ENCAJE Y DEPÓSITOS OBLIGADOS. ANTE ESTA CIRCUNSTANCIA, LOS EFECTOS DE ELEVACIONES DE TASAS DE INTERÉS NO INFLUIRÍA EN UN MAYOR VOLUMEN DE AFLUENCIA DE RECURSOS HACIA EL BANCO, SINO IMPLICARÍA UN ALZA EN EL COSTO DEL DINERO DEL BANCO Y EN CONSECUENCIA, UNA ELEVACIÓN EN LAS TASAS DE INTERÉS EN LAS COLOCACIONES DEL BVP.

B. UNA BAJA EN LAS TASAS DE INTERÉS QUE PAGA EL BANCO IMPLICARÍA UNA REDUCCIÓN EN SUS COSTOS, PERO INFLUIRÍA EN UNA DISMINUCIÓN EN LOS RENDIMIENTOS FINANCIEROS DE LAS ENTIDADES QUE TIENEN ESTOS ENCAJES Y OBLIGACIONES CON EL BANCO.

SI DICHA TASA SE REDUJERA A TAL FORMA QUE IMPLICARÍA UNA BAJA EN LOS RENDIMIENTOS FINANCIEROS, PONIENDO POR EJEMPLO EL SISTEMA MUTUAL Y DE TAL MANERA QUE SUS RENDIMIENTOS FINANCIEROS SE HAGAN IGUALES O MEJORES QUE SUS COSTOS FINANCIEROS, PODRÍA IMPLICAR UNA CRISIS EN DICHO SISTEMA.

POR CUANTO UNA REDUCCIÓN EN LOS COSTOS FINANCIEROS DEL BANCO DEBERÍA DE ACOMPAÑAR UNA REDUCCIÓN EN LOS COSTOS FINANCIEROS DE LAS ENTIDADES QUE TIENEN OBLIGACIONES DE ENCAJE Y DEPÓSITOS OBLIGADOS CON EL BANCO, COMO SON LAS MUTUALES; TAMBIÉN CABE RECALCAR QUE UNA REDUCCIÓN DE LAS TASAS QUE PAGA EL SISTEMA MUTUAL, IMPLICARÍA UNA REDUCCIÓN EN SU CAPACIDAD, DEBIDO A QUE, A CONSECUENCIA DE UNA REDUCCIÓN EN LA TASA IMPLICARÍA UNA PREFERENCIA DE LAS PERSONAS A MANTENER SUS ACTIVOS FINANCIEROS EN ACTIVOS REALES QUE COMPENSEN LA TASA DE CRECIMIENTO DE LA INFLACIÓN.

EN RESUMEN, REDUCIR LAS TASAS DE INTERÉS QUE PAGA EL BANCO, TRAERÍA COMO CONSECUENCIA EFECTOS DIRECTOS, COMO SON: LA REDUCCIÓN EN SUS COSTOS FINANCIEROS E INDIRECTOS, COMO SON LA DISMINUCIÓN DE LOS RENDIMIENTOS FINANCIEROS DE LAS ENTIDADES CON OBLIGACIONES DE ENCAJE Y DEPÓSITOS OBLIGADOS (EN DEPÓSITOS O BONOS), O UNA REDUCCIÓN EN LOS DEPÓSITOS DE ÉSTAS ÚLTIMAS ENTIDADES POR LOS FACTORES ANTERIORMENTE EXPUESTOS.

3.1.2 CON RESPECTO A LOS RECURSOS EXTERNOS

(BID, AID Y BANCOS FEDERALES DE FOMENTO DE VIVIENDA). PODEMOS DECIR QUE LOS CRITERIOS PARA LA EVALUACIÓN DE LA OBTENCIÓN DE ESTE TIPO DE PRÉSTAMOS SON DISTINTOS A LOS DE LOS RECURSOS INTERNOS.

PODEMOS TOMAR LOS SIGUIENTES:

CON RESPECTO AL PAÍS. CAPACIDAD DE ENDEUDAMIENTO, NECESIDADES DE LIQUIDEZ DE DIVISAS, ALTERNATIVAS DE TASAS DE INTERÉS MENORES, PRÉSTAMOS AMARRADOS, POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO, COSTO SOCIAL DE LA DIVISA, ETC.

CON RESPECTO AL BANCO. TASA DE INFLACIÓN, DEVALUACIONES,

TASA DE INTERÉS REAL (EJ. COMISIÓN DE COMPROMISO POR SAL —
DOS NO UTILIZADOS), GARANTÍA DEL GOBIERNO PARA ASUMIR LAS VA
RIACIONES EN EL TIPO DE CAMBIO.

PODEMOS DECIR QUE LA CONVENIENCIA O NO DE UTILIZAR RECUR —
SOS EXTERNOS, CONCIERNE AL BANCO Y SOBRE TODO AL PAÍS Y, EN
MAYOR MAGNITUD, A ESTE ÚLTIMO, POR CUANTO EL ÚNICO CRITE —
RIO DE EVALUACIÓN DE ESTE TIPO DE PRÉSTAMO NO ES LA TASA DE
INTERES.

3.2 DETERMINANTES DE LAS TASAS DE INTERÉS ACTIVAS

LA DIFERENCIA DE TASAS DE INTERÉS ACTIVAS DEPENDEN, PRINCIPALMENTE, DE FACTORES SOCIALES Y REGIONALES DE PREFERENCIA Y ADEMÁS ESTA FLUCTUACIÓN DE LAS TASAS DE INTERÉS DEBEN GIRAR DENTRO DE UN PROMEDIO PONDERADO DE LOS COSTOS FINANCIEROS DEL BANCO Y DE SUS COSTOS OPERATIVOS.

UN ESTUDIO ACERCA DE LA UNIFORMIZACIÓN DE CRITERIOS PARA ESTABLECER UNA GAMA DE DIFERENTES TASAS DE INTERÉS ACTIVAS, CONSTITUIRÍA EL FACTOR QUE LA RESPALDE.

EVIDENTEMENTE, LOS JUICIOS DE VALOR SUBJETIVOS Y LA CUANTIFICACIÓN DE ELEMENTOS INDICADORES ECONÓMICOS OBJETIVOS, DARÁ LA PRIORIDAD SOCIAL PARA LA CANALIZACIÓN DE RECURSOS FINANCIEROS Y LA FIJACIÓN DE TASAS DIFERENCIALES.

LA FIJACIÓN DE TASAS DE INTERÉS ACTIVAS DIFERENCIALES, TENDRÁ QUE SER DE ACUERDO A LAS CARACTERÍSTICAS DE CADA SECTOR Y SE TENDRÁ QUE LLEGAR, NECESARIAMENTE, A FIJAR LOS CRITERIOS ESPECÍFICOS PARA LA FIJACIÓN DE TASAS DE CADA UNIDAD MICROECONÓMICA; EN ESTE CASO, EL BVP, PUES LAS CARACTERÍSTICAS DE SUS COSTOS FINANCIEROS Y COSTOS OPERATIVOS, SON DISTINTOS A LOS DE LAS DEMÁS INSTITUCIONES O EMPRESAS FINANCIERAS O NO DEL SECTOR.

3.2.1 Los Costos Financieros

Los costos financieros representan el costo del dinero para el BVP en las diversas modalidades de captación de fondos; los costos financieros están dados específicamente por la tasa de interés que se debe pagar por los recursos.

El Banco de la Vivienda del Perú, al igual que cualquier otra unidad económica, tiene costos y rendimientos.

El BVP puede prestar el dinero hasta un límite del 12%, más 1% de comisión, pero realiza préstamos que están a tasas más bajas; esto es, debido a que sus costos así lo permiten.

Cabe destacar una modalidad de financiamiento relevante y es el aporte de capital del Gobierno; si bien es cierto que el capital aportado no gana intereses, debería rendir un porcentaje de la inversión dado por la utilidad a fin de cada período, ya que existe un costo de oportunidad de dicho capital.

Evidentemente, en la evaluación del rendimiento de la inversión del capital del BVP, priman los criterios sociales y podemos asumir que el costo de oportunidad de la inversión en el capital del BVP, es superado por el beneficio social de dicha inversión.

La utilidad del Banco se podría incrementar si se colocaran todos los fondos a tasas altas, pero no se busca únicamente maximizar los beneficios económicos, sino también los sociales.

Los costos financieros, pues, son así una de las variables que determinan el límite mínimo promedio a los que se pueden colocar los recursos.

3.2.2 Los Costos Operativos

LOS COSTOS OPERATIVOS REPRESENTAN LOS COSTOS DE ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS DEL BANCO; EL REGISTRO, LA TABULACIÓN, CONTABILIZACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS OPERACIONES FINANCIERAS, REPRESENTAN LAS NECESIDADES DE PERSONAL, EQUIPO E INSTALACIONES FIJAS QUE NECESITA EL BANCO PARA OPERAR DICHOS FONDOS.

LA OBTENCIÓN DE RECURSOS FINANCIEROS CON COSTOS DE INTERÉS BAJOS, PUEDE IMPLICAR UN COSTO DE ADMINISTRACIÓN ALTO O BAJO; POR ESO, EL COSTO ADMINISTRATIVO U OPERATIVO DE UN FONDO ES INHERENTE A LAS CARACTERÍSTICAS DE DICHOS RECURSOS.

LO MISMO ASÍ LA APLICACIÓN DE RECURSOS A TASAS DE INTERÉS ACTIVAS DIFERENCIALES, IMPLICA UNA MAYOR DIVERSIDAD DE OPERACIONES, CUALITATIVAS Y CUANTITATIVAMENTE, DISTINTAS, LO QUE IMPLICA UN MAYOR COSTO.

LOS COSTOS OPERATIVOS DEPENDEN DE LAS MODALIDADES DE CAPTACIÓN DE RECURSOS Y DE LAS MODALIDADES DE APLICACIÓN DE ÉSTOS Y ES OTRA DE LAS VARIABLES QUE DETERMINAN LA FIJACIÓN DE TASAS DE INTERÉS ACTIVAS, PUES POR LO MENOS EL RENDIMIENTO PROMEDIO DE ÉSTOS ÚLTIMOS DEBE CUBRIR EL COSTO FINANCIERO Y SUS COSTOS OPERATIVOS PROMEDIOS.

3.2.3 FACTORES SOCIALES

LA MAXIMIZACIÓN DEL BENEFICIO SOCIAL, IMPLICA CRITERIOS SUBJETIVOS DE VALOR Y CRITERIOS OBJETIVOS CUALITATIVOS Y CUANTITATIVOS.

LA POLÍTICA DE DIFERENCIALIDAD DE TASAS DE INTERÉS ACTIVAS, IMPLICA UN CUESTIONAMIENTO DE A QUIÉNES SE LES DEBE OTORGAR TASAS DE INTERÉS MÁS BAJAS Y A QUIÉNES MÁS ALTAS, DENTRO DE CIERTOS MÁRGENES.

EXISTEN INDICADORES, COMO SON: EL INGRESO FAMILIAR, LA NECESIDAD DE VIVIENDA, OTORGAMIENTO DE RECURSOS A EMPRESAS PÚBLICAS QUE DISMINUYAN EL VALOR DE LA VIVIENDA, OTORGAMIENTO DE CRÉDITO A PROGRAMAS DE INFRAESTRUCTURA DE VIVIENDA, ETC.

LA DIFERENCIALIDAD DE TASAS ACTIVAS, ES UNO DE LOS MECANISMOS DE REDISTRIBUCIÓN DEL INGRESO O PRODUCTO, PERO ES NECESARIO QUE ESTA POLÍTICA SEA ACOMPAÑADA DE OTROS INSTRUMENTOS, YA QUE UN FUNCIONAMIENTO ÓPTIMO SOCIALMENTE DE LA ACTIVIDAD FINANCIERA DEL BANCO, PUEDE SER AFECTADO POR UN MAL FUNCIONAMIENTO DE OTRAS ESTRUCTURAS, COMO SON: LA DE LA PRODUCCIÓN O LA DE LA PROPIEDAD QUE LLEVEN A CUELLOS DE BOTELLA EN EL CASO DE LA PRIMERA Y A UNA MALA REDISTRIBUCIÓN DEL EXCEDENTE GENERADO POR LA SEGUNDA.

3.2.4 FACTORES REGIONALES

LA REALIDAD DEL SISTEMA ECONÓMICO CONCRETO DEL PERÚ Y LOS DIAGNÓSTICOS EFECTUADOS REFLEJAN UN CENTRALISMO DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN GENERAL EN LIMA Y EN CONSECUENCIA, TAMBIÉN UN DÉFICIT HABITACIONAL ACENTUADO EN LAS REGIONES EXTERNAS A ELLA.

LA POLÍTICA DE DESARROLLO INTEGRAL DEL PAÍS EXIGE UNA CANALIZACIÓN DE RECURSOS FINANCIEROS PARA VIVIENDA A LAS DIFERENTES REGIONES DEFICITARIAS DE ESTAS, PERO DEBE REALIZARSE SIN DESCUIDAR LAS NECESIDADES QUE SE PLANTEAN A NIVEL DE LA CAPITAL.

ESTA POLÍTICA DE DESARROLLO INTEGRAL CONLLEVA, NECESARIAMENTE, UNA POLÍTICA DE DIFERENCIALIDAD DE TASAS RELATIVAMENTE MENORES PARA LAS REGIONES MENOS DESARROLLADAS PARA FACILITARLES EL ACCESO AL CRÉDITO, ESTA POLÍTICA ES UNA PARTICULARIDAD DE LOS FACTORES SOCIALES, PERO ES NECESARIO TOMARLA EN CUENTA EN FORMA APARTE, PUES PERMITE EVALUAR LOS JUICIOS SOCIALES Y ECONÓMICOS EN FORMA MÁS DESAGREGADA Y TAMBIÉN POR CUESTIONES METODOLÓGICAS DEL ANÁLISIS DE LA DIFERENCIALIDAD DE TASAS.

CAPITULO IV

INSTRUMENTOS DE CAPTACION RECIENTEMENTE

ASIGNADOS POR LEY Y POSIBILIDAD DE

NUEVOS INSTRUMENTOS SUS COSTOS FINANCIEROS

4. INSTRUMENTOS DE CAPTACION RECIENTEMENTE ASIGNADOS POR LEY Y POSIBILIDAD DE NUEVOS INSTRUMENTOS Y SUS COSTOS. FINANCIEROS

ANTE LA PERSPECTIVA DE LA NECESIDAD DE UN DESARROLLO FINANCIERO DEL BANCO EN LA OBTENCIÓN Y COLOCACIÓN DE RECURSOS Y QUE LAS DIFERENTES MODALIDADES DE FINANCIAMIENTO EXISTENTES NO MOSTRARÍAN UNA REACCIÓN DE INCREMENTO EN LOS FONDOS DE CADA UNA, DEBIDO A CAMBIOS EN LAS TASAS DE INTERÉS, SE PERFILA LA INTRODUCCIÓN YA EFECTIVA, POR LEY, DE UN NUEVO INSTRUMENTO DE OBTENCIÓN DE RECURSOS, QUE ES EL FONDO DE VIVIENDA PARA TRABAJADORES DE PROPIEDAD SOCIAL, CUYA DINÁMICA EN CRECIMIENTO SERÁ IMPULSADA POR LA EFICIENCIA DE LAS UNIDADES ECONÓMICAS QUE SE CREEN DENTRO DE ESTE NUEVO ESQUEMA DE PROPIEDAD.

EXISTEN OTROS PLANTEAMIENTOS A NIVEL DE BORRADOR DE ANTEPROYECTO, CUYO ESTUDIO ESPECÍFICO DE CADA UNO DE ELLOS, REPRESENTA UNA ELABORACIÓN CONCRETA DE UN PROYECTO, CUYA FACTIBILIDAD O NO SERÁ DETERMINADA POR LA EVALUACIÓN DE CADA UNA DE ELLAS Y EN EL CASO DE SER FACTIBLE, DEBERÁ ELABORARSE LA LEY CORRESPONDIENTE PARA SU OPERATIVIDAD Y EN ELLA LA FIJACIÓN DE LOS COSTOS FINANCIEROS DE CADA RECURSO.

4.1 FONDOS DE VIVIENDA PARA TRABAJADORES DE PROPIEDAD SOCIAL

ESTE NUEVO INSTRUMENTO DE OBTENCIÓN DE RECURSOS FINANCIEROS RE—
CIENTEMENTE ASIGNADO POR LEY, REPRESENTAN FONDOS COMPULSORIOS; ES DECIR,
QUE NECESARIAMENTE TIENEN QUE SER CANALIZADOS HACIA EL SECTOR QUE LAS
GENERARÁ, LA FIJACIÓN DE TASAS DE INTERÉS QUE SE PAGUEN Y SE COBREN, POR
PARTE DEL BANCO, DE DICHS FONDOS TODAVÍA NO HA SIDO ESTABLECIDO.

EL MARGEN ENTRE LAS DOS TASAS DE COSTO Y RENDIMIENTO FINANCIERO,
ESTARÁ DADA POR LOS COSTOS OPERATIVOS DE LA ADMINISTRACIÓN DE DICHS FON—
DOS.

LOS INTERESES QUE GENEREN DICHS FONDOS, LO INCREMENTARÁN; OSEA,
QUE NO SERÁN PAGADOS SINO CAPITALIZADOS, LA ELEVACIÓN DE LAS TASAS DE INTE—
RÉS QUE SE PAGUE POR DICHS FONDOS SERÁ TRASLADADA A LOS TRABAJADORES QUE
PAGUEN TASAS PARA EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA; O SEA, QUE SE GENERA UN
MECANISMO DE TRASLADO DE INGRESO DE LOS TRABAJADORES QUE ADQUIEREN LA VI
VIENDA HACIA LOS QUE NO LA TIENEN POR EFECTOS, ÚNICAMENTE, DE LA TASA DE
INTERES.

EL ESTUDIO DE SI ES CONVENIENTE O NO DICHO MECANISMO DE REDISTRIBU—
CIÓN ENTRE LOS TRABAJADORES DE PROPIEDAD SOCIAL, NO PUEDE SER ANALIZADO
ÚNICAMENTE EN ESTE ASPECTO, SINO TAMBIÉN COMO UN MECANISMO DINÁMICO EN
LA CREACIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS.

SE DEBE EXPLICITAR AL SECTOR CUALQUIER TASA DE INTERÉS DEMASIA—
DO ALTA " QUE SE COBRASE EN LA COLOCACIÓN DE ESTOS FONDOS; ADEMÁS, TAM—
BIÉN DEBE TENERSE EN CUENTA EL COSTO DEL DINERO PARA LA FINANCIACIÓN DE VI
VIENDA PARA LOS TRABAJADORES DE FUERA DEL SECTOR, YA QUE SERÍA UN ÍNDICE
DEL BIENESTAR QUE LES DARÍA A LOS TRABAJADORES DEL SECTOR; ES DECIR, SI A
LAS PERSONAS QUE ESTÁN EN EL SECTOR DE PROPIEDAD SOCIAL SE LES OTORGASEN
CRÉDITOS A IGUALES TASAS QUE LAS QUE ESTÁN FUERA, NO IMPLICARÍA NINGUNA "ME—
JORA ".

4.2 OTROS POSIBLES INSTRUMENTOS DE CAPTACIÓN Y SUS COSTOS FINANCIEROS

INTRODUCCIÓN DE LOS BONOS DE FOMENTO HIPOTECARIO AL MERCADO DE VALORES.

REDUCCIÓN O ELIMINACIÓN DE LA TASA DE ENCAJE DEL BANCO POR BONOS DE FOMENTO HIPOTECARIO.

COLOCACIÓN OBLIGATORIA EN EL BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERÚ DE UN PORCENTAJE DEL INGRESO POR SUELDOS O SALARIOS.

COLOCACIÓN OBLIGATORIA DE TODA O UNA PARTE DE LAS RESERVAS PARA INDENIZACIONES DE LAS EMPRESAS.

CONCLUSIONES

- 5.1 LAS DIFERENCIALIDADES DE TASAS ACTIVAS Y LA RELATIVIDAD A SUS MONTOS GENERAN UNA TASA PROMEDIO PONDERADO DE RENDIMIENTOS FINANCIEROS QUE SI ES MAYOR O IGUAL AL PROMEDIO DE SUS COSTOS FINANCIEROS, MÁS SUS COSTOS OPERATIVOS, NO ORIGINAN PÉRDIDAS (EN TÉRMINOS DE CUENTA DE RESULTADO).
- 5.2 UN ALZA EN LAS TASAS DE INTERÉS PASIVAS DEL BVP NO INFLUIRÍA EN UN MAYOR VOLUMEN DE AFLUENCIA DE RECURSOS HACIA EL BANCO, PUES LOS FONDOS QUE OBTIENE NO SON COMPETITIVOS EN MERCADO FORMAL, SI NO OBLIGACIONES DE ENCAJE Y DEPÓSITOS OBLIGADOS, PERO SÍ INFLUIRÍA EN UN ALZA EN LOS COSTOS FINANCIEROS DEL BANCO, LO QUE TRAERÍA COMO CONSECUENCIA UNA ELEVACIÓN EN LAS TASAS DE LAS COLOCACIONES.
- 5.3 UNA REDUCCIÓN DE LAS TASAS DE INTERÉS QUE PAGA EL BVP TRAERÍA COMO CONSECUENCIA EFECTOS DIRECTOS, COMO SON: LA REDUCCIÓN EN SUS COSTOS FINANCIEROS E INDIRECTOS, COMO SON LA DISMINUCIÓN DE LOS RENDIMIENTOS FINANCIEROS DE LAS ENTIDADES CON OBLIGACIONES DE ENCAJE Y DEPÓSITOS OBLIGADOS (EN DEPÓSITO O BONOS) Y UNA POSIBLE CRISIS EN LAS ENTIDADES QUE TIENEN ESTAS OBLIGACIONES DE ENCAJE CON EL BVP, SI ES QUE NO SE TOMAN MEDIDAS RESPECTO A LOS COSTOS FINANCIEROS DE ÉSTAS ÚLTIMAS.
- 5.4 LOS CRITERIOS PARA EVALUAR LA CAPTACIÓN DE RECURSOS FINANCIEROS EXTERNOS (BID, AID, Y BANCOS FEDERALES DE FOMENTO A LA VIVIENDA), NO SON ÚNICAMENTE LOS REFERIDOS A TASAS DE INTERÉS, SINO TAMBIÉN A FACTORES QUE CONCERNEN A NIVEL DEL PAÍS, COMO SON LOS PRÉSTAMOS AMARRADOS, POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO, DEVALUACIONES, ETC.

RECOMENDACIONES'

- 6.1 SE DEBE ELABORAR UNA ESCALA TÉCNICA QUE REFRENDE LA DIFERENCIA—
LIDAD DE TASAS ACTIVAS QUE DEBERÍAN EXISTIR, CON RESPECTO AL BVP.
SE DEBERÁN INCLUIR FACTORES SOCIALES Y FACTORES ECONÓMICOS Y EL
PROMEDIO DE LA RENTABILIDAD DE DICHAS TASAS ACTIVAS NO DEBE SER
MENOR QUE LOS COSTOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS DEL BANCO, SI ES
QUE SE POSTULA A ÉSTE COMO UNA ENTIDAD FINANCIERA QUE NO DEBE GE
NERAR PÉRDIDAS.
- 6.2 PARA QUE HAYA UN INCREMENTO EN LA CAPTACIÓN DE RECURSOS FINAN —
CIEROS POR PARTE DEL BANCO, TENDRÁ QUE IDEARSE NUEVOS INSTRUMEN
TOS Y MODALIDADES OPERATIVAS DEL BANCO O READAPTARSE LAS YA EXIS
TENTES, ALGUNOS DE ELLOS SE ENUMERAN EN EL PUNTO 4.2, EL DESARRO
LLO DE LA FACTIBILIDAD DE CADA UNO DE ELLOS U OTROS Y SU IMPLEMEN
TACIÓN INDUCIRÁN AL DESARROLLO FINANCIERO DEL BANCO Y EN CONSE —
CUENCIA, DEL SECTOR.
- 6.3 LA IMPLEMENTACIÓN DE NUEVAS TASAS DE INTERÉS NORMADA PARA UNI —
FORMIZAR EL FUNCIONAMIENTO DEL INTERMEDIARIO FINANCIERO, DEBERÁ
DE REALIZARSE EN FORMA POSTERIOR A LA EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS
POSITIVOS Y NEGATIVOS, CON RESPECTO A LOS COSTOS Y RENDIMIENTOS FI
NANCIEROS Y A LA CAPTACIÓN Y COLOCACIÓN DE RECURSOS DE CADA UNA DE
LAS ENTIDADES FINANCIERAS PARA UNA ÓPTIMA READECUACIÓN Y SUS CON
SECUENTES ÓPTIMOS RESULTADOS.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- Legislación del Banco de la Vivienda y del Sistema Mutual-Banco de la Vivienda del Perú.
- 2.- Planificación en entidades de Ahorro y Préstamo y alcances a una planificación Urbana y Regional.
- 3.- El Banco de la Vivienda del Perú y la Reforma del Crédito 1968-1973-Publicación Interna.
- 4.- Balances Generales del Banco de la Vivienda del Perú.
- 5.- Préstamos Internacionales al Banco de la Vivienda del Perú-Publicación Interna.
- 6.- Presupuestos y Programas Financieros de Banco de la Vivienda del Perú-Publicación Interna.
- 7.- Informes Económicos y Financieras del Banco de la Vivienda del Perú.
- 8.- D. L. 17863 - Ley de Bancas de Fomento Hipotecario.
- 9.- La tasa de interés en el Mercado Financiero Peruano - Documento de Trabajo. Ministerio de E. y F. Diciembre 1973.
- 10.- Administración Financiera - James C. Van Horne - 1973.
- 11.- The theory of Financial Management - Solomon Ezra-1963.
- 12.- Investment decisions and Capital Costs - Poterfield James - 1965.
- 13.- On the theory of optimal Investment decision - Hirshleifer, J.