

U N I V E R S I D A D N A C I O N A L D E I N G E N I E R I A

P R O G R A M A A C A D E M I C O D E I N G E N I E R I A E C O N O M I C A

T I T U L A C I O N P R O F E S I O N A L E X T R A O R D I N A R I A

T R A B A J O P R O F E S I O N A L P A R A O P T A R E L T I T U L O D E  
I N G E N I E R O E C O N O M I S T A

G E M A E S M E R A L D A J E S U S R E Y N O S O

L I M A - P E R U

1 9 8 3

ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO A LA CAJA  
DE AHORRO PARA LA VIVIENDA "LA MUTUAL"

# C O N T E N I D O

## I N T R O D U C C I O N

### CAPITULO I SERVICIOS QUE PRESTA LA MUTUAL

- 1 . Clasificación de los Servicios
  - 1.1 Ahorros
    - 1.1.1 Ahorro Ordinario
    - 1.1.2 Depósitos a Plazo Fijo
    - 1.1.3 Beneficios de Ahorro
  - 1.2 Los Préstamos
    - 1.2.1 Tradicionales
    - 1.2.2 Especiales
    - 1.2.3 Operaciones Interbancarias
- 2 . Análisis de los Servicios
  - 2.1 Captación de Ahorros
  - 2.2 Colocaciones
    - 2.2.1 Evaluación de las Colocaciones
    - 2.2.2 Colocaciones por su Naturaleza
- 3 . Participación de la Mutual en el Sistema
  - 3.1 Captación de Ahorros
  - 3.2 Número de Depositantes
  - 3.3 Colocaciones
  - 3.4 Número de Prestatarios
- 4 . Fuentes de Financiamiento
  - 4.1 Financiamiento con Recursos Propios
    - 4.1.1 Ahorro Ordinario
    - 4.1.2 Depósitos a Plazo Fijo
  - 4.2 Financiamiento con Recursos Externos
  - 4.3 Financiamiento con Recursos del FONAVI

- 5 . Recuperaciones
- 6 . Categoría de Clientes
- 7 . Promoción y Publicidad
- 8 . Calidad del Servicio

## CAPITULO II : GESTION ECONOMICA - FINANCIERA

- 1 . Evaluación Económica
  - 1.1 Planeamiento General
  - 1.2 Utilización de Recursos
  - 1.3 Análisis de los Estados de Ingresos y Egresos (1978 - 1981)
- 2 . Evaluación Financiera
  - 2.1 Estructura del Estado de Situación
  - 2.2 Análisis mediante Indicadores Financieros
    - 2.2.1 Liquidez
    - 2.2.2 Solvencia
    - 2.2.3 Actividad
    - 2.2.4 Rentabilidad

## CAPITULO III : CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

## ANEXOS

## I N T R O D U C C I O N

Es evidente que no hay nada tan estéril, como hacer con mucha eficiencia, lo que no hay que hacer. La mayoría de las veces los esfuerzos y los recursos de una organización se dirigen hacia áreas donde aún la mejor de las actuaciones, sólo logra un impacto mínimo en los resultados totales de una empresa. Lo que necesitamos pues, es identificar aquellas áreas donde la aplicación de nuestros esfuerzos logren resultados significativos. Al detectar los puntos débiles y los fuertes podrán corregirse los primeros y reforzarse los segundos y así lograr una mejor utilización de los recursos disponibles.

Con éste enfoque, la Institución donde laboro, dentro de sus actividades para 1982, programa y ejecuta un Diagnóstico Integral en una Institución Financiera integrante del Sistema Mutual de Vivienda en Lima (se ha omitido el nombre para evitar cualquier identificación y en adelante se le denominará La Mutual). Este estudio adquiere singular importancia por tratarse de una institución especializada en el financiamiento habitacional, sector que en los momentos actuales registra un serio déficit viviendista -las colocaciones para la vivienda han registrado un serio deterioro del 92% al 24% entre Diciembre de 1979 a Agosto de 1982- y que requiere de que el Estado asuma un rol promotor efectivo en la construcción que solucione en el mediano plazo la problemática de la

vivienda; a su vez es prioritario que las entidades que conforman el sistema mutual tomen conciencia de su realidad , dentro de la crisis en que se desenvuelve nuestra economía y del medio en que estan actuando y así, orienten sus esfuerzos a detectar las causas que inciden negativamente en su funcionamiento y su desarrollo e identifiquen las reservas de productividad que al interior de su organización pudieran existir. En tal sentido de dicho Diagnóstico se ha tomado los capítulos a mi cargo concernientes a la Gestión Económico-Financiera para elaborar el presente trabajo con el objeto de estudiar la situación de La Mutual y proponer las recomendaciones conducentes a mejorar su funcionamiento.

El trabajo consta de tres capítulos. El primero está referido a los Servicios que presta la Mutual, analizando básicamente las Captaciones y Colocaciones, sus modalidades, su evolución, el ámbito en que presta dichos servicios, la calidad y publicidad. El segundo capítulo analiza la gestión económica - financiera propiamente dicha, a través del subcapítulo referido a la evaluación económica para cuyo efecto se estudia el planeamiento general, la utilización de los recursos y los estados de ingresos y egresos. El siguiente subcapítulo es el referente a la evaluación financiera realizado a través del análisis de los estados de situación y de indicadores financieros. El tercer capítulo lo constituyen las conclusiones y recomendaciones obtenidas a través de todo el estudio.

Finalmente, cabe mencionar que se ha considerado un horizonte

de tiempo de cinco años, desde 1978 hasta el 30 de Junio de 1982, sin embargo en algunos casos se amplió la información hasta el 31 de Agosto del mismo año a fin de incorporar nuevas tendencias que pudieran dar mayor esclarecimiento al estudio.

## **CAPITULO I**

### **SERVICIOS DE LA MUTUAL**

#### **.1 CLASIFICACION DE LOS SERVICIOS.**

La Mutual a través de su Oficina Principal y de sus cuatro Agencias presta a sus asociados, instituciones y comunidad en general servicios de ahorro y préstamo.

##### **.1.1 Ahorros.**

Este servicio consiste en recibir en calidad de depósito, dinero de sus asociados y, puede ser de dos tipos: ordinario y a plazo fijo.

##### **.1.1.1. Ahorro Ordinario**

Constituye la modalidad básica de la Mutual para captar recursos de amplios sectores de la comunidad recibiendo sumas pequeñas pero, masivamente importantes.

El ahorrista puede ser persona natural, jurídica e incluso menor de edad con el respaldo de un tutor; que se convierte en socio de la Mutual al aperturar una cuenta individual de depósito a su propio nombre o de quien representen legítimamente, teniendo derecho a un interés. Las cuentas de ahorro son individuales nominativas, sin limitación de cuantía y para acreditar el movimiento se usa el método de la "Libreta de Ahorro".

Los depósitos en ahorros son considerados depósitos a la vista y pueden retirarse en cualquier momento, parcial o totalmente, por los titulares legítimos de la cuenta, pero si la asociación no tuviera la liquidez necesaria para atender todos los pedidos de retiro que reciba, procederá a atenderlos por entregas parciales iguales, sea cual fuera el monto de los pedidos de retiros, y en el orden en que hubiesen sido formulados, todo de acuerdo con el plan que prepare la misma Asociación y que, habiendo sido sometido al conocimiento de la Superintendencia de

Banca y Seguros no fuera observado por ésta en el término de cinco días.

#### **.1.1.2 Depósitos a Plazo Fijo.**

Constituyen estos depósitos otra modalidad que ofrece la Mutual para ahorrar. De acuerdo con ella, el depositante se obliga a mantener en la Mutual los fondos respectivos por un término convenido y ésta a pagar un interés. El monto mínimo para aperturar un depósito a plazo fijo es de S/.100,000.00, sin límite.

#### **.1.1.3 Beneficios del Ahorro.**

Los titulares de las cuentas de ahorro gozan principalmente de los siguientes beneficios :

- a) A partir del 15 de Enero del presente año, el Banco-Central de Reserva, ha fijado un interés máximo de 55% para las cuentas de ahorros y la Junta de Administración de la Mutual, en su sesión del 12-07-82, acordó establecer las siguientes tasas de interés.

##### Ahorros.

- Paga el 54% de interés, con capitalización semestral. Rige a partir del 15-07-82 y sólo para las cuentas de Ahorro que han tenido un promedio mensual de saldos igual o superior a S/.15,000.00.

##### Cuentas a Plazo Fijo.

- Se paga el 54% hasta S/. 499,999. y 55 % de S/ 500,000 a más, siendo su capitalización trimestral

Para las cuentas hasta S/.499,999 el nuevo interés rige a partir del 15-07-82. El 55%, en el caso de cuentas de S/.500,000 a más, comienza a regir a partir del 01-04-82.

- b) Liberaciones de orden tributario (Art. 17 de la Ley - N° 12813 ( 6/3/57).

Las cuentas de ahorro están exoneradas de todo impuesto, tasa o contribución, sea fiscal, regional o municipal, - creados o por crearse; incluso de los impuestos a la sucesión de las inversiones que se efectúen hasta un límite de S/.500,000, a condición de permanecer por un plazo de 3 años de acuerdo al Art. 9 del D.L. N° 14242.

Asimismo, el Decreto Legislativo N° 200 del 02-06-81 (Artículo 18) confirma la exoneración del impuesto a la renta de los intereses devengados por los depósitos e inversiones en ahorros cualquiera sea su modalidad.

c) Inembargabilidad.

Los depósitos efectuados en cuentas de ahorro son inembargables de acuerdo a la Ley N° 12813 y Art. 80 de la Ley de Bancos N° 7159, modificada por D.S. N°069-79 del 08/05/79; el que, con la finalidad de incentivar los ahorros, modificó los incisos 1°, 2°, 3° y 4° en 20-40-40- y 50 sueldos mínimos vitales, o sea no podrá ser embargada:

1. La suma total depositada por una sola persona hasta por un monto de 20 sueldos mínimos vitales.
2. La suma total depositada por marido y mujer hasta por un monto de 40 sueldos mínimos vitales.
3. La suma total depositada por menores que no proviene de herencia o de utilidades ganadas por ellos, sumado al de su padre o padres hasta por un monto de 40 sueldos mínimos vitales.
4. El total de los depósitos pertenecientes a sociedades o asociaciones hasta por un monto de 50 sueldos mínimos vitales.

d) Seguridad o garantía de la devolución de su dinero.

Los depósitos de ahorros de la Mutual cuentan con el respaldo del Estado a través del Banco de la Vivienda -

(Ley Orgánica-Decreto Legislativo N° 2003), quien garantiza a los depositantes la devolución de su dinero en caso de quiebra o insolvencia de la entidad financiera.

e) **Beneficio Indirecto o Marginal.**

La Mutual tiene contratada con una compañía de seguros una póliza de seguro de vida sobre los ahorros de sus asociados. Este seguro de vida es gratuito y funciona automáticamente al inscribirse una persona como asociada.

El seguro cubre el saldo de ahorros que tiene el socio al momento del siniestro con un límite de S/50,000, variando de acuerdo a la edad según la siguiente proporción.

- a. Menor de 50 años 100 %
- b. De 50 a 55 años 75 %
- c. De 55 a 60 años 50 %
- d. De 60 a 70 años 25 %
- e. Después de 70 años el socio no está asegurado.

Si son varias las personas dueñas de una cuenta, la asegurada será :

- a. La persona que trabaje y si no trabaja, la de menor edad.
- b. Si todos trabajan, la que trabaja a tiempo completo.
- c. Si todos trabajan a tiempo completo, la menor.

## 1.1.2 Los Préstamos.

Son colocaciones crediticias que, en favor de personas naturales o jurídicas, efectúa la Mutual. Estos préstamos pueden ser de dos tipos: tradicionales y especiales.

### 1.1.2.1 Tradicionales.

Los préstamos tradicionales son aquellos que tienen por finalidad la vivienda única de tipo económico, sea para su compra, construcción, mejora o sustitución de otro gravamen; -

entendiéndose por vivienda el terreno y/o construcción con capacidad para una o más familias, sea su ubicación urbana o rural, o que sirva a la vez como vivienda y lugar de trabajo, siempre que tenga la finalidad indicada y se encuentre ubicada dentro del departamento de domicilio de la Mutual.

Asimismo, estos préstamos de acuerdo a su destinatario y garantía pueden ser:

- a) Préstamos Hipotecarios Individuales.
- b) Préstamos Hipotecarios a Cooperativas.
- c) Préstamos Hipotecarios de Pre-financiación
- d) Préstamos para Infraestructura.

a. Préstamos Hipotecarios Individuales.

Otorgados a personas naturales con garantía hipotecaria, con la finalidad de obtener vivienda única de tipo económico ya sea para compra, construcción, mejora o sustitución de otro gravamen.

b. Préstamos Hipotecarios a Cooperativas.

Otorgados a cooperativas con garantía hipotecaria, con el objetivo fundamental de financiar conjuntos habitacionales que contribuyan a solucionar la problemática de la vivienda del país; posteriormente estos préstamos se individualizan.

c. Préstamos Hipotecarios de Pre-Financiación.

Otorgados a promotores y con garantía hipotecaria, siendo su objetivo fundamental el de financiar conjuntos habitacionales de tipo económico y a tasas preferenciales que contribuyan igualmente a solucionar la problemática de la vivienda del país.

d. Préstamos sin Hipoteca.

Son préstamos otorgados a personas naturales, con garantía distinta a la hipotecaria, que puede ser una garantía personal, con la finalidad de mejorar o ampliar vivienda única de tipo económico.

e. Préstamos para Infraestructura.

Son préstamos otorgados a personas naturales o jurídicas con garantía distinta a la hipotecaria, con la finalidad de facilitar la provisión de servicios de electrificación, agua y/o desagüe o habilitación urbana.

.1.2.2 Especiales.

Los préstamos especiales son de tipo comercial y se otorgan a personas naturales o jurídicas para fines diversos y a tasa de mercado. Estos préstamos de acuerdo a su destino pueden ser :

a. Préstamos especiales para vivienda .

Otorgados a personas naturales con garantía a personas naturales con garantía hipotecaria, carta fianza bancaria o de compañía de seguros, con la finalidad de adquirir o modificar vivienda del tipo que se desee.

b. Préstamos Especiales para Locales Comerciales e Industriales.

Otorgados a personas jurídicas con garantía hipotecaria o carta fianza, con la finalidad de facilitar la adquisición y/o construcción de locales para el comercio, la industria o servicio.

c. Préstamos Especiales para Equipamiento Comunitario.

Otorgados a personas jurídicas con garantía hipotecaria o carta fianza, con la finalidad de equipar consultorios, colegios, oficinas, clínicas y además para ser utilizados como capital de trabajo.

d. Préstamos Especiales para la Industria de la Construcción.

Otorgados a promotores con garantía hipotecaria o carta fianza con la finalidad de financiar viviendas o conjuntos habitacionales.

e. Préstamos Especiales Circular N° 104.

Son préstamos que se otorgan a personas naturales con garantía hipotecaria, de ahorros, comercial o carta fianza

za; con la finalidad de atender sus necesidades de equipamiento de vivienda, educación, salud y recreación.

Los préstamos especiales a, b, c y d tienen un plazo de devolución no mayor de 5 años y los préstamos especiales normados por la Circular N° 104 un plazo no mayor de 3 años.

#### 4.1.2.3 Operaciones Interbancarias.

Son préstamos otorgados a Bancos, Mutuales, Caja de Ahorros de Lima o a la Caja Municipal de Crédito Popular, cuya tasa de interés varía de 55 al 60% de acuerdo a la Circular N° 129 del Banco de la Vivienda de fecha 01-09-82.

Este tipo de operaciones son de alta rentabilidad debido a su rotación pues éstos generalmente son reembolsados dentro del mismo mes.

## 4.2 ANÁLISIS DE LOS SERVICIOS.

### 4.2.1 Captación de Ahorros.

Analizando la captación de ahorros en el período comprendido entre 1971 y 1978 apreciamos que la participación del ahorro ordinario y a plazo fijo ha sido equitativa, correspondiéndoles en promedio, el 49 y 51% respectivamente (Cuadro N° 4.2.1). Sin embargo, a partir de 1979 se nota un significativo incremento del ahorro ordinario en detrimento de los depósitos a plazo fijo, alcanzando en 1981 una participación de 73% y 27% respectivamente. Esta variación en la estructura del ahorro responde a la necesidad del ahorrista de mantener su dinero en cuentas de disponibilidad inmediata y no mantenerlas inmovilizadas por períodos determinados debido a la agudización de la crisis económica en los últimos años.

Los ahorros en general provienen en un 90% de personas naturales y en un 10% de personas jurídicas. De lo anterior podemos in

**CUADRO N° 1.2.1**

**CAPTACIONES TOTALES ACUMULADAS**

(Ahorro Ordinario y Plazo Fijo)

(Millones de Soles Corrientes y Porcentajes)

CONCEPTO	1971		1972		1973		1974		1975		1976	
	S/.	%	S/.	%	S/.	%	S/.	%	S/.	%	S/.	%
<u>Ahorros Ordinarios</u>	<u>446</u>	<u>53</u>	<u>447</u>	<u>49</u>	<u>476</u>	<u>46</u>	<u>400</u>	<u>43</u>	<u>496</u>	<u>48</u>	<u>483</u>	<u>50</u>
- Individuales	390	87	393	33	413	38	424	38	453	91	449	92
- Entidades Jurídicas	56	13	54	12	53	12	56	12	43	9	39	3
<u>Depósitos a Plazo Fijo</u>	<u>390</u>	<u>47</u>	<u>451</u>	<u>51</u>	<u>554</u>	<u>54</u>	<u>497</u>	<u>52</u>	<u>531</u>	<u>52</u>	<u>437</u>	<u>50</u>
- Individuales	246	63	305	67	372	67	363	73	337	73	344	71
- Entidades Jurídicas	144	37	146	33	182	33	134	27	144	27	143	29
<b>TOTAL</b>	<b>836</b>	<b>100</b>	<b>898</b>	<b>100</b>	<b>1,030</b>	<b>100</b>	<b>897</b>	<b>100</b>	<b>1,027</b>	<b>100</b>	<b>920</b>	<b>100</b>

Continua:.....

CUADRO N° 2.1 (Continuación)

CONCEPTO	1977		1978		1979		1980		1981		1982 (*)	
	S/.	%	S/.	%	S/.	%	S/.	%	S/.	%	S/.	%
<u>Ahorros Ordinarios</u>	<u>451</u>	<u>47</u>	<u>545</u>	<u>48</u>	<u>1,452</u>	<u>63</u>	<u>3,102</u>	<u>68</u>	<u>5,055</u>	<u>73</u>	<u>6,776</u>	<u>72</u>
- Individuales	433	96	536	98	1,344	92	2,877	93	5,246	90		
- Entidades Jurídicas	18	4	9	2	108	3	225	7	609	10		
<u>Depósitos a Plazo Fijo</u>	<u>501</u>	<u>53</u>	<u>591</u>	<u>52</u>	<u>851</u>	<u>37</u>	<u>1,435</u>	<u>32</u>	<u>2,166</u>	<u>27</u>	<u>2,653</u>	<u>28</u>
- Individuales	368	73	458	77	762	90	1,252	87	1,990	92		
- Entidades Jurídicas	133	27	133	23	89	10	183	13	168	8		
<b>TOTAL</b>	<b>952</b>	<b>100</b>	<b>1,136</b>	<b>100</b>	<b>2,303</b>	<b>100</b>	<b>4,537</b>	<b>100</b>	<b>8,021</b>	<b>100</b>	<b>9,629</b>	<b>100</b>

(\*) Al Mes de Agosto.

FUENTE : Balance de Comprobación e Informe Mensual de Mutual  
Boletines del Banco de la Vivienda.

ferir que, en momentos de crisis económica, las familias disminuyen su capacidad de ahorro, afectando a la vez las captaciones de la Mutual, dada su alta dependencia.

Analizando el comportamiento del ahorro acumulado en el período - 1970 - 1981, en valores constantes, se puede observar una tendencia descendente pasando de 390 a 403 millones entre los extremos del referido período, según se aprecia en el Cuadro N° 2.2. Al mes de Agosto de 1982, dicha tendencia se mantiene, habiendo descendido a solo 329 millones.

Observando el Gráfico N° 1 se pueden distinguir dos fases: una de descenso y otra de relativa recuperación. Previa a la fase de descenso existió un período de cierto crecimiento, siendo 1973 el año en que se alcanza el más alto nivel de captaciones.

#### FASE 1.

Denominada de descenso y comprendida entre los años 1974 y 1978 - fué ocasionada por la crisis interna de la Institución, a la cual se hizo mención en el Capítulo III, y que trajo como consecuencia una baja en las captaciones de ahorro. Esta situación se agudizó con la renuncia de los directivos de la Mutual.

Esta fase de descenso coincide con el período en que la Mutual estuvo administrada con plenas facultades por el Banco de la Vivienda del Perú.

Asimismo, en este período la crisis económica del país explica el hecho de que las familias tuvieron que utilizar una alta proporción de sus ingresos en bienes de consumo a consecuencia de las significativas alzas de precios, disminuyendo notablemente el margen de ahorro, a pesar de que a partir de Julio de 1976 se inició una importante alza en las tasas de interés pasivas (Ver Cuadro N° 2.3).

#### FASE 2° .

En la que se registra cierta recuperación y comprende el período 1979 - 1981.

**CUADRO N° 2.2**

**SALDOS DE LAS CAPTACIONES TOTALES ACUMULADAS**

(Ahorro Ordinario y Plazo Fijo)

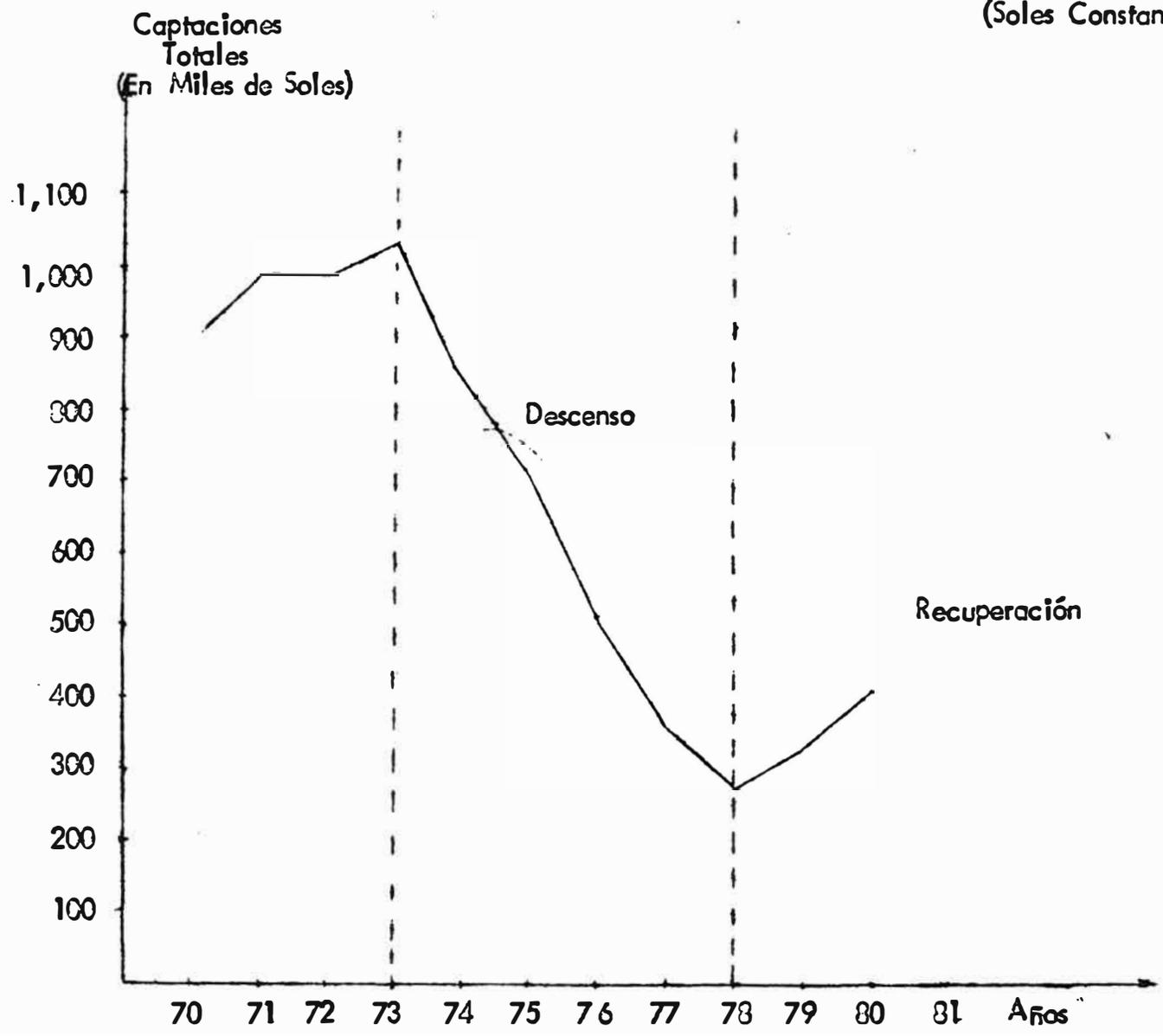
(En Millones de Soles)

AÑO	Captaciones Totales Acumuladas	Indice Deflactor	Captaciones Totales Acumuladas	Variación de Captaciones Totales Acumuladas	Variación Porcentual
	(Soles Corrientes)	Año Base 1973	(Soles Constantes)	(Soles Constantes)	
1970	710	79.8	890	-	-
1971	836	85.2	931	91	10.2
1972	898	91.3	934	3	0.3
1973	1,030	100.0	1,030	46	4.7
1974	977	116.9	836	(194)	(13.8)
1975	1,026	144.5	710	(326)	(35.1)
1976	976	192.9	506	(204)	(28.7)
1977	952	266.3	357	(149)	(29.4)
1978	1,136	420.3	270	(87)	(24.4)
1979	2,303	704.9	327	57	21.1
1980	4,537	1,122.2	404	77	23.5
1981	8,021	1,963.1	408	4	1.0
1982(*)	9,629	2,982.2	329	(79)	(19.4)

(\*) Al Mes de Agosto.

FUENTE: Cuadro N° 2.1.

GRAFICA N° 1  
CAPTACIONES TOTALES ACUMULADAS  
 (Ahorro Ordinario y Plazo Fijo)  
 (Soles Constantes , Base 1981)



FUENTE: Cuentro N° 2.2.

**CUADRO N° 4.2.3**

**TASAS PASIVAS DE INTERES**

(De 1970 a 1982)

PERIODO	Ahorros Ordinarios		Depósitos Plazo Fijo	
	Bancos	Mutuales	Bancos	Mutuales
01-01-70 30-06-76	5.0	6.0	7.0	10.0
01-07-76 28-02-77	9.0	9.0	13.0	13.0
01-03-77 30-07-78	11.5	12.5	16.0	16.0
01-03-78 30-10-78	23.5	25.0	23.0	23.0
01-11-78 30-01-79	29.0	30.5	33.5	33.5
01-02-79 31-12-80	30.5	32.0	32.5	32.5
01-01-81 31-12-81	50.5	51.5	53.0	53.0
01-01-82 31-12-82	55.0	55.0	55.0	55.0

**FUENTE:** Circulares del Banco Central de Reserva - BCR.

En el año 1979 se inicia esta fase con la incorporación de 32,713 ahorristas, representando un incremento del 51.82% con respecto al año anterior. (Ver Cuadro N° .2.4), como consecuencia de la ejecución de un programa promocional y publicitario resaltando la campaña "Vámonos en Coche" que concluyó en el año 1980. En dicho año el incremento de la captación alcanzó su más alto nivel (23.7%).

En el último año de este período las captaciones alcanzan un ligero incremento de 0.8% atribuible al aumento de las tasas de interés de 32 a 51% en ahorro ordinario y de 32.5 a 53% en los depósitos a plazo fijo.

## 2.2 Colocaciones.

### 2.2.1 Evaluación de las Colocaciones.

Analizando el comportamiento de las colocaciones anuales - del período 1971 - 1981 en valores constantes (Cuadro N° - .2.5), se puede apreciar en líneas generales una tendencia descendente. Observando el Gráfico N° 2 se pueden establecer tres fases bien diferenciadas.

#### FASE 1 .

Esta fase se puede denominar de "Estabilidad", tanto económica como institucional, y comprende entre los años 1971- y 1973. Este período se caracterizó por una mayor participación de la Mutual en el mercado de colocaciones que coincidió con la estabilidad económica del país, presentándose reducidas tasas de inflación. En este período las colocaciones se mantuvieron en un nivel promedio de 1,056 Millones de Soles a precios constantes de 1973.

#### FASE 2 .

Comprende entre los años 1974 y 1979 pudiéndose denominar de "Descenso". Esta fase se caracterizó por la crisis institucional que afectó a la Mutual en los últimos meses de 1973 y llegó a estados más crítico en 1974 en que fue intervenida por el Banco de la Vivienda y la Superintendencia de Banca y Seguros. Asimismo, este período coincide con la crisis que impactó seriamente nuestra economía, generándose

elevadas tasas de inflación, los cuales a su vez afectaron el desenvolvimiento del sistema financiero y motivaron la movilización de las tasas de interés. Entre los extremos de este período, las colocaciones disminuyeron de 922 a 253 Millones de Soles constantes, que porcentualmente significa una reducción del 73 %.

### FASE 3.

Esta fase comprende desde 1980 hasta Agosto de 1982 y puede catalogarse como de "Relativo Restablecimiento". En 1980 se revierte la tendencia descendente de las colocaciones, alcanzando a 351 Millones de Soles constantes. A este resultado contribuye la aplicación de la Circular N° 104, que faculta a la Mutual a otorgar préstamos a personas naturales para la atención de necesidades de equipamiento, vivienda, educación, salud y recreación. Al año siguiente, se observa un decaimiento a un nivel de 334 Millones de Soles constantes, motivado por la suspensión de nuevas colocaciones bajo el Sistema 36 que la Mutual otorgaba mediante la firma comercial CHISA. Al respecto, el Banco de la Vivienda había emitido la Circular N° 119 en la que se establece que ninguna Mutual de Vivienda podrá ejecutar préstamos a favor de una misma persona natural o jurídica cuando el monto exceda del 10 % de las captaciones sujetas a encaje.

Hasta Agosto de 1982 el nivel de las colocaciones alcanza a sólo 233 Millones de Soles constantes, denotando una significativa disminución de su actividad por haberse restringido las colocaciones especiales.

#### 2.2.2 Colocaciones por su Naturaleza.

Analizando las colocaciones aprobadas en el período comprendido entre 1979 y Junio 1982, apreciamos que en los tres primeros años, en promedio, el 79 % de estas colocaciones correspondieron a préstamos especiales y el 21% a préstamos tradicionales. Sin embargo, esta estructura varía significativamente en el año 1982, en el cual el 71.8% del monto total de colocaciones corresponde a operaciones interbancarias, al

CUADRO N.º 2.4

NUMERO DE AHORRISTAS

(Ahorro Ordinario y Plazo Fijo)

Período 1971 - 1981

AÑOS	Número de Ahorristas Ordinarios	Número de Ahorristas Plazo Fijo	Total Ahorristas	Variación Anual	Variación Porcentual Anual
1971	48,824	6,238	55,072	-	-
1972	50,957	7,119	58,076	3,004	5.45
1973	52,778	7,509	60,287	2,211	3.80
1974	56,917	7,247	64,164	3,877	6.43
1975	57,895	7,677	65,572	1,408	2.19
1976	57,489	6,687	64,176	(1,396)	(2.13)
1977	56,414	6,547	62,961	(1,215)	(1.89)
1978	56,096	7,030	63,126	165	0.26
1979	35,534	10,305	95,839	32,713	51.82
1980	90,768	11,508	102,276	6,437	6.72
1981	90,731	10,767	101,498	(778)	(0.76)

FUENTE: Informe Mensual Formatos F-1 y F2 - Mutuci

CUADRO N° 2.5

SALDOS DE COLOCACIONES

(Millones de Soles)

AÑO	Colocaciones S/. Corrientes	Indice de Precios	Colocaciones S/ Constantes	Evolución Porcentual
1971	893	85.2	1,048	100
1972	973	91.3	1,071	102
1973	1,049	100.0	1,049	100
1974	1,073	116.9	922	88
1975	1,097	144.5	759	72
1976	1,079	192.7	559	53
1977	1,136	266.3	427	41
1978	1,253	420.3	298	28
1979	1,785	704.9	253	24
1980	3,941	1,122.2	351	33
1981	6,581	1,968.1	334	32
1982 (*)	6,830	2,928.2	233	22

(\*) Al 30 - 08 - 1982.

NOTA: Incluye Préstamos en Proceso.

FUENTE: Balance de Comprobación - Mutuai

canzando los préstamos especiales un porcentaje mínimo de - 3.7 % y los préstamos tradicionales un porcentaje de 24.4% (Cuadro N° .2.6)

El alto porcentaje de los préstamos especiales entre los años 1979 y 1981 es explicable en razón de la disminución de la demanda de créditos para vivienda.

La significativa variación de la estructura de las colocaciones del primer semestre del año 1982, se debe a que la Mutual inicia sus operaciones interbancarias y asimismo, por la disminución de los préstamos especiales, que se explica por la prohibición de la Superintendencia de Banca y Seguros - de otorgar préstamos a entidades jurídicas cuyo patrimonio no cubra el total de los préstamos y a la Circular N° 119 del Banco de la Vivienda del Perú de Julio de 1981, la cual norma que ninguna Mutual podrá efectuar préstamos a una misma persona o entidad por montos mayores al 10% del total de sus captaciones sujetas a encaje.

### 3. PARTICIPACION DE LA MUTUAL EN EL SISTEMA.

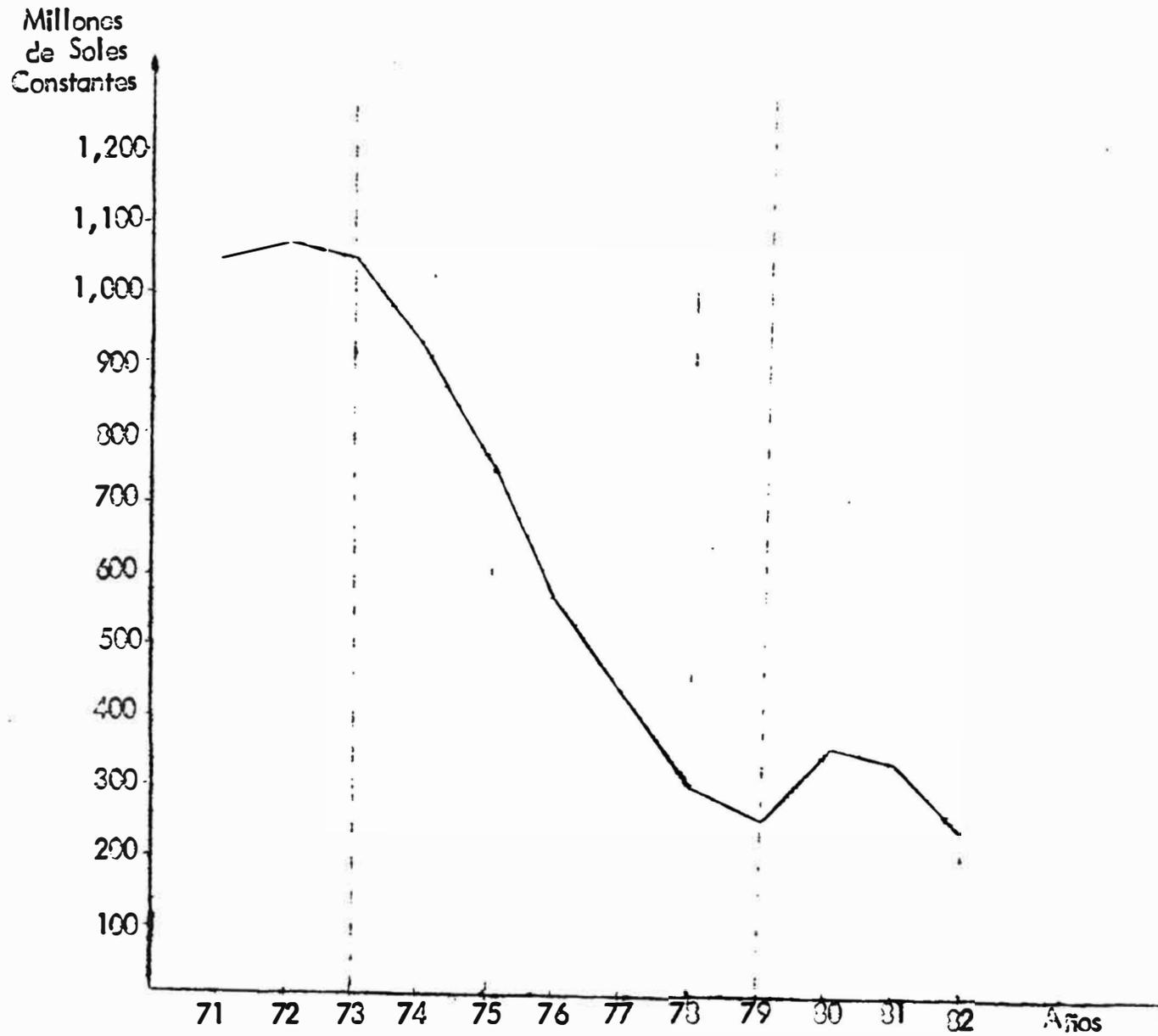
#### 3.1 Captación de Ahorros.

Entre 1971 y 1973 la captación de ahorros del Sistema Mutual registró una tendencia descendente, disminuyendo de 6,693 a 3,331 Millones entre los citados años, que equivale, en términos reales, a una reducción del 50 % según se puede apreciar en el Cuadro N° .3.1. Simultáneamente la Mutual también experimenta una drástica disminución de sus captaciones de 931 a 270 Millones de Soles constantes entre los mismos años, que equivale a una reducción del orden del 72%. Esta situación explica que la participación relativa de la Mutual dentro de las captaciones del Sistema hayan disminuído notablemente de 14.6 % en 1971 a sólo 3 % en 1973.

De 1979 a 1981 se produce una recuperación de las captaciones del Sistema alcanzando a 5,145 Millones, de los cuales la Mutual contribuye con 403 Millones. No obstante la reversión de la tendencia, la recuperación de la Mutual evoluciona lentamente, ocasionando que su

# SALDOS DE COLOCACIONES: PERIODO 1971 - 1982

(En Millones de Soles Constantes)



FUENTE: Cuadro N° 1.2.5

**CUADRO N° 2.6**

**COLOCACIONES POR SU NATURALEZA**

(En Porcentajes)

PRESTAMOS	1979			1980			1981			1982 (Junio)		
	Hipoteca	Sin Hipoteca	Total	Hipoteca	Sin Hipoteca	Total	Hipoteca	Sin Hipoteca	Total	Hipoteca	Sin Hipoteca	Total
<u>Especiales</u>	<u>78.1</u>	<u>35.9</u>	<u>70.6</u>	<u>76.5</u>	<u>88.5</u>	<u>85.3</u>	<u>77.9</u>	<u>35.7</u>	<u>31.1</u>	<u>9.0</u>	<u>49.4</u>	<u>3.7</u>
Vivienda	8.1	5.0	7.5	14.3	0.3	4.0	1.1	1.6	1.3	1.7	-	0.4
Loc. Comer. Ind.	42.8	7.2	36.4	-	6.0	4.5	7.7	1.3	5.3	2.3	-	0.7
Equipo Com.	0.3	2.9	1.2	3.7	2.6	4.2	54.2	7.6	35.2	4.5	9.5	1.4
Apoyo Ind.	26.4	20.8	25.5	53.5	1.2	14.9	14.9	0.7	9.1	-	-	-
Circul N° 104	-	-	-	-	73.4	57.7	-	74.0	30.2	-	39.9	1.2
<u>Tradicional</u>	<u>21.9</u>	<u>64.1</u>	<u>29.4</u>	<u>23.5</u>	<u>11.5</u>	<u>14.7</u>	<u>22.1</u>	<u>14.3</u>	<u>18.9</u>	<u>91.0</u>	<u>50.6</u>	<u>24.4</u>
Individual	16.9	59.8	24.5	20.7	11.5	13.9	16.2	11.3	14.1	91.0	12.8	23.3
Cooperativa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pre-Financ.	5.0	-	4.1	2.3	-	0.3	5.9	-	3.5	-	-	-
Infraestructura	-	4.3	0.3	-	0.0	0.0	-	3.2	1.3	-	37.3	1.1
<u>Operaciones</u>												
<u>Interbancarias</u>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71.9
<b>TOTALES:..</b>	<b>100.00</b>	<b>100.0</b>										

FUENTE: Anexo N° 2.

**CUADRO N° 3.1**

**PARTICIPACION DE LA MUTUAL EN LAS CAPTACIONES DEL SISTEMA**

(Saldos al final de cada período en Millones de Soles de 1973)

AÑOS	AHORRO ORDINARIO			DEPOSITOS A PLAZO FIJO			TOTAL CAPTACIONES		
	Sistema Mutual	Mutual	%	Sistema Mutual	Mutual	%	Sistema Mutual	Mutual	%
1971	3,720	523	14.1	2,978	453	15.4	6,693	931	14.6
1972	4,042	490	12.1	3,219	493	15.3	7,261	935	13.6
1973	4,047	476	11.8	3,245	554	17.0	7,292	1,030	14.1
1974	3,058	409	13.4	2,935	425	14.2	6,343	336	12.2
1975	3,677	343	9.3	2,754	367	13.3	6,430	710	11.0
1976	2,925	253	8.6	2,137	252	11.5	5,112	506	9.9
1977	2,493	169	6.8	1,714	133	11.0	4,213	357	8.5
1978	2,143	129	6.0	1,233	141	11.4	3,331	270	8.0
1979	2,619	206	7.9	1,033	121	11.1	3,706	327	8.8
1980	3,474	276	7.9	1,146	123	11.1	4,620	404	8.7
1981	4,053	297	7.3	1,037	110	10.1	5,145	403	7.9
1982/3	3,609	233	6.6	1,063	91	8.5	4,677	329	7.0

FUENTE: Anexo N° 3

Boletines del Banco de la Vivienda del Perú - BVP.

**CUADRO N° .3.2****PARTICIPACION DE LA MUTUAL EN EL NUMERO DE DEPOSITANTES DEL SISTEMA**

AÑOS	DEPOSITANTES EN AHORROS			Nº DE DEPOSIT. A PLAZO FIJO			TOTAL DE DEPOSITANTES		
	Sistema Mutal	Mutual	%	Sistema Mutal	Mutual	%	Sistema Mutal	Mutual	%
1971	493,871	48,834	9.9	34,159	6,233	18.3	528,030	55,067	10.4
1972	577,330	50,957	8.8	39,415	7,117	18.1	616,745	58,074	9.4
1973	633,741	52,773	8.3	41,936	7,509	17.9	675,677	60,282	8.9
1974	694,303	56,917	8.2	43,770	7,247	16.5	738,073	64,164	8.7
1975	753,254	57,895	7.6	47,119	7,677	16.3	800,373	65,572	8.2
1976	795,312	57,439	7.2	43,237	6,637	13.9	838,549	64,076	7.6
1977	847,805	56,414	6.6	49,934	6,547	13.1	897,739	62,961	7.0
1978	917,517	56,096	6.1	53,033	7,030	13.2	970,550	63,126	6.5
1979	1'017,564	65,534	6.4	67,450	10,305	15.3	1'085,014	75,839	6.9
1980	1'121,547	90,763	8.1	77,367	11,503	14.9	1'198,914	102,266	8.5
1981	1'212,712	90,731	7.5	82,850	10,767	13.0	1'295,562	101,498	7.8
1982(*)	1'264,593	90,533	7.2	77,356	8,209	10.6	1'341,799	98,742	7.4

(\*) Al Mes de Agosto.

**FUENTE:** Memorias del Banco de la Vivienda del Perú - BVP.  
Informe Mensual, Formato F1 y F2 Mutal

una significativa disminución alcanzando en 1981 el monto de S/.- 3,833 Millones que representa el 57.5 % del total de préstamos del año 1971 que fué de 6,670 Millones. (Cuadro N° 3.3)

Con relación a la participación de la Mutual, en el período comprendido entre 1971 y 1979, experimentó una notable disminución de 15.7 % a 8.7 %.

En el año 1980 es notable la recuperación de la participación de la Mutual en el sistema, alcanzando al 10.2 % a consecuencia, en parte a la aplicación de la Circular N° 104, que dió lugar a los préstamos con la firma comercial CHISA, disminuyendo nuevamente en el año 1982 a sólo 5.0 %, debido a las limitaciones establecidas por el Banco de la Vivienda en su Circular N° 119.

#### 3.4 Número de Prestatarios.

En cuanto al número de prestatarios, según la información del Cuadro N° 3.4, la participación de la Mutual durante el período comprendido entre 1971 y 1979 decrece, disminuyendo de 11.9 a 6.6 % y no obstante que a nivel del Sistema el número de prestatarios se incrementó en 102 %. Es decir que virtualmente la Mutual se estancó en relación a su participación en el mercado de colocaciones.

En 1980 y 1981 se aprecia una significativa elevación de la participación de la Mutual en el número de prestatarios del Sistema, años en los que alcanza al 10.9% y 11.0 % respectivamente. Cabe destacar que los préstamos especiales con garantía de la firma CHISA incidieron favorablemente para que en 1980 el número de prestatarios se incremente en 70 % con respecto al año anterior. Dicho incremento resulta superior al logrado por el Sistema que solo alcanzó al 3.6 %.

#### 4 FUENTES DE FINANCIAMIENTO.

Son los mecanismos que utiliza la Mutual para efectos de conseguir los recursos que requiere para sus operaciones.

**CUADRO N° .3.3**

**PARTICIPACION DE LA MUTUAL EN LOS SALDOS**  
**DE COLOCACIONES DEL SISTEMA**  
**(En Millones de Soles de 1973)**

<b>AÑO</b>	<b>SISTEMA MUTUAL</b>	<b>MUTUAL</b>	<b>%</b>
1971	6,670	1,048	15.7
1972	7,398	1,071	14.5
1973	7,267	1,049	14.4
1974	6,810	922	13.5
1975	6,656	759	11.4
1976	4,987	559	11.2
1977	3,997	427	10.7
1978	3,180	298	9.4
1979	2,910	253	8.7
1980	3,442	351	10.2
1981	3,838	334	8.7
1982 (*)	4,704	233	5.0

(\*) Al Mes de Agosto.

NOTA: Incluye Préstamos en Proceso.

FUENTE: Boletines del Banco de la Vivienda del Perú -BVP.  
Cuadro N° .2.5.

CUADRO N° 3.4

PARTICIPACION DE LA MUTUAL EN EL NUMERO DE  
PRESTATARIOS DEL SISTEMA

<u>AÑO</u>	<u>SISTEMA MUTUAL</u>	<u>MUTUAL</u>	<u>%</u>
1971	44,489	5,275	11.9
1972	50,589	5,496	10.9
1973	56,246	5,621	10.0
1974	62,926	5,707	9.0
1975	71,812	5,550	7.7
1976	77,272	5,441	7.0
1977	82,170	5,625	6.8
1978	87,552	5,969	6.8
1979	90,050	5,950	6.6
1980	93,310	10,139	10.9
1981	98,530	10,861	11.0
1982 (*)	102,993		

(\*) Al Mes de Agosto.

FUENTE: Boletín Estadístico del Banco de la Vivienda del Perú - BVP.  
Informe Mensual Mutual

La Mutual para realizar sus operaciones utiliza las siguientes fuentes de financiamiento :

- Recursos Propios
- Recursos Externos
- Recursos FONAVI.

**.4.1 Financiamiento con Recursos Propios.**

Son llamados así por pertenecer a los socios de la Mutual. Su volumen depende del dinamismo de la Mutual dentro del Mercado de Captaciones.

**.4.1.1 Ahorro Ordinario.**

Son los recursos más significativos y alcanza a un 73 % del total de las captaciones

**.4.1.2 Depósitos a Plazo Fijo.**

Estos ahorros alcanzan el 27 % del total de las captaciones, los que devengan un Interés que se detalla a continuación y cuya capitalización es trimestral :

Hasta 499,999.00 : 54 %, con una tasa efectiva de 65.95 %.

De 500,000.00 a más: 55 %, con una tasa efectiva de 67.42 %.

Los fondos provenientes de los recursos propios se destinan de la siguiente forma:

- 15 % : Encaje Legal
- 35 % : Fondos de Operación, aplicados para:
  - Créditos para Vivienda Unica-Tradicionales.
  - Créditos a corto plazo - especiales.
  - Operaciones Interbancarias.
  - Depósitos en BANVIP.
  - Depósitos en otros Bancos e Instituciones Financieras.
  - Inversión en Valores.

#### 4.4.2 Financiamiento con Recursos Externos.

Son los que se obtienen a través de organismos financieros del exterior y para su análisis se pueden distinguir las siguientes fases:

##### 1) Fase de Autonomía.

Es aquella en la cual la Mutual gestiona directamente los préstamos de entidades financieras externas. La Mutual en esta fase obtuvo préstamos del Banco Interamericano de Desarrollo con el aval del Gobierno Peruano, con la finalidad de financiar un programa de créditos a sus socios para la construcción y compra de viviendas, los mismos que debían acreditar un ingreso que no excediera de S/.3,500.00 soles mensuales más 10% por cada dependiente, reajutable según la fluctuación del cambio monetario.

Las principales características de estos préstamos fueron:

<u>Préstamo</u>	<u>Fecha Aprobación</u>	<u>Monto</u>	<u>Int. y Comls.</u>	<u>Amortización</u>	<u>Plazo</u>	<u>Moneda</u>
BID 1	01-05-62	\$1'000,000	1.25 + 0.75	Anual Venc.	20 Años	Dólares
BID 2	19-03-65	\$1'200,000	1.25 + 0.75	Semestral Adelantado	20 Años	Dólares

##### 2) Fase de Intermediación.

Es aquella que se origina por la decisión del Gobierno en cuanto a que el Banco de la Vivienda del Perú gestione todas las líneas de financiamiento externas con las siguientes consideraciones:

El Banco de la Vivienda, como organismo de apoyo técnico-financiero, actúa como promotor del desarrollo de Mutuales, con autonomía propia para brindar líneas de crédito.

La Superintendencia de Banca y Seguros actúa como organismo de control y vigilancia.

La Mutual en esta fase cuenta con los préstamos del Banco Interamericano de Desarrollo y de la Agencia Inter -

americana de Desarrollo, todas a través del Banco de la Vivienda del Perú.

La Agencia Interamericana de Desarrollo efectúa sus préstamos a la Mutual mediante las denominadas Líneas de Asistencia Financiera - LAF. Hasta la fecha se han recibido tres préstamos, correspondientes a los años 1980, 1981 y 1982, estando aún vigentes los LAF 81 y 82 con las siguientes características:

<u>Préstamos</u>	<u>Fecha</u>	<u>Monto</u>	<u>Int. y Comis.</u>	<u>Amortización</u>	<u>Plazo</u>	<u>Moneda</u>
LAF 81	17-03-81	S/.213'	28 + 1 %	Mensual	10 Años	Soles
LAF 82	30-03-82	460'	1 - 239'	Mensual	10 "	Soles
			19 % + 1 %			
			11 - 221'			
			28 % + 1 %			

Los objetivos de las Líneas de Asistencia Financiera son los siguientes :

**LAF - 81**  
**Individuales**

- a. Provisión de luz, agua y desagüe.
- b. Habilitación Urbana de Lotes Individuales para vivienda única.
- c. Vivienda única, sea compra, construcción o sustitución de otro gravamen.
- d. Mejoramiento de vivienda única.
- e. Compra de Terreno Urbanizado.

**Masivos.**

Préstamos bajo la modalidad de pre-financiación de programas-regidos por la Circular N° 103 del Banco de la Vivienda del Perú.

**LAF - 82 .**

Esta línea, en cumplimiento de las disposiciones del Banco de la Vivienda del Perú, se destina al otorgamiento de préstamos de la forma siguiente :

**I. Sub-Programa I.**

Financiación de préstamos para familias de bajos ingresos - que residan en "Pueblos Jóvenes" o similares donde el 90% de las familias tengan un ingreso familiar mensual, inferior al "Ingreso mediano" determinado por el Banco de la Vivienda del Perú y la AID, y que posean o estén en proceso de poseer los títulos de propiedad de sus terrenos.

Este Sub-Programa atenderá las necesidades siguientes:

- a. Provisión de luz, agua y desagüe.
- b. Mejoramiento de la Vivienda.

**II. Sub-Programa II.**

Financiamiento de préstamos con las finalidades siguientes:

**Individuales.**

- a. Habilitación urbana de lotes individuales para vivienda única.
- b. Vivienda única, sea compra, construcción o sustitución de otro gravamen.
- c. Mejoramiento de vivienda única.
- d. Compra de terreno urbanizado (Valor de vivienda única no mayor de 360 sueldos mínimos vitales para Lima).

**Masivos.**

A promotores bajo la modalidad de pre-financiación debiendo obligatoriamente sustituirse el íntegro del programa edificado con préstamos individuales bajo el sistema de Hipoteca Social.

**4.3 Financiamiento con Recursos del FONAVI.**

En Noviembre de 1930 se suscribe un convenio entre el Banco de la Vivienda del Perú y la Mutual "El Fomento", y se acuerda que a través de ésta se canalizarán los recursos del FONAVI a los contribuyentes del fondo, a fin de satisfacer las necesidades de vivienda de los mismos. Estos préstamos son individuales y a tasas de interés preferenciales de acuerdo a sus ingresos.

En dicho año el Banco de la Vivienda del Perú asigna a la Mutual 235 Millones de Soles, de los cuales sólo se utilizaron 99'740, re virtiendo el saldo en virtud de una cláusula del convenio que dice: "Si al término del primer semestre de la aprobación del crédito, no se ha colocado el 50 % del mismo, el Banco de la Vivienda del Perú tiene la facultad de retirar el préstamo".

En Enero de 1932 se suscribe un segundo convenio con FONAVI para el funcionamiento del Sistema Hipoteca Social. El monto asignado a la Mutual ascendió a 332 Millones.

#### .5 RECUPERACIONES.

Analizando las recuperaciones de la Mutual encontramos que ésta no utiliza los elementos adecuados para determinar la recuperación esperada que sirva de base para evaluar su efectividad a pesar de contar con el listado "Cuadro de Proyección de Intereses y Préstamos", el que incluye una columna de cuotas sin totalizar, operación que se estima es factible de ejecutar por la máquina N.C.R.

La evaluación de la efectividad de la cobranza es determinada en forma inadecuada relacionándola con el monto cobrado en el mes anterior.

Para establecer comparaciones entre la recuperación esperada y la efectiva, Cuadro N.º 5.1, ha sido necesario extraer tales cantidades del listado antes mencionado y del Balance de Comprobación de cada uno de los meses.

Se ha determinado analizar los primeros 7 meses del año 1932 por la imposibilidad de captar mayor información referente a la recuperación esperada para cada año, ya que la fuente base carece de cantidades acumuladas en la clasificación de préstamos especiales y tradicionales, habiendo sido necesario

CUADRO N° 5.1

RECUPERACION DE PRESTAMOS

Periodo Enero - Julio de 1982

(En Miles de Soles)

Préstamos	ENERO			FEBRERO			MARZO			ABRIL		
	Esperada	Real	%	Esperada	Real	%	Esperada	Real	%	Esperada	Real	%
Tradicional	14,545	19,130	132	12,529	22,710	181	14,588	23,554	161	14,563	17,962	123
Especiales	360,425	89,041	25	227,312	73,788	32	129,869	153,010	122	379,737	103,688	27
<b>TOTAL</b>	<b>374,970</b>	<b>108,171</b>	<b>29</b>	<b>240,341</b>	<b>96,498</b>	<b>40</b>	<b>144,457</b>	<b>181,564</b>	<b>126</b>	<b>394,300</b>	<b>147,750</b>	<b>37</b>

Préstamos	MAYO			JUNIO			JULIO		
	Esperada	Real	%	Esperada	Real	%	Esperada	Real	%
Tradicional	13,643	28,134	206	16,094	20,733	129	16,345	85,232	522
Especiales	141,529	104,770	74	150,423	70,290	47	383,596	109,016	28
<b>TOTAL</b>	<b>155,172</b>	<b>132,904</b>	<b>86</b>	<b>166,522</b>	<b>91,073</b>	<b>55</b>	<b>404,941</b>	<b>194,298</b>	<b>48</b>

**FUENTE:** 1) La amortización Esperada se ha elaborado del listado de "Proyección de Intereses y Préstamos", la misma que no incluye amortizaciones atrasadas, debido a la carencia de información.

2) La amortización Real se ha tomado del Balance de Comprobación Mensual - Mutual

agrupar códigos de las cuentas y realizar la sumatoria de las cuotas, para luego restar los intereses y seguros para obtener la amortización. La recuperación esperada no incluye las amortizaciones atrasadas, a lo cual se debe que las recuperaciones efectivas no necesariamente son las correspondientes a las programadas para ese mes.

La recuperación esperada en los meses de Enero, Abril y Julio muestran cantidades elevadas que van desde 360 a 303 Millones de Soles. Estas diferencias marcan ciclos que reflejan cierta periodicidad que se explica por la incidencia de los préstamos especiales cuyo período de pago es trimestral; tal es el caso de los préstamos N° 97-98-100- 101- 103 de la cuenta 36.

La recuperación real llega a superar en 26 % a la recuperación esperada en el mes de Marzo debido a una fuerte recuperación de 70 Millones en la cuenta 134.03. En los demás meses la recuperación real se sitúa entre el 29 y el 86 % de la recuperación esperada.

Clasificando las recuperaciones en tradicionales y especiales, éstas últimas superan la recuperación esperada sólo en el mes de Marzo, mientras que en los otros meses, las diferencias entre lo recuperado y lo esperado son preocupantes, así en Enero se recuperó el 25 % del esperado, en Abril el 27 % y en Julio el 28 %, dando lugar a un elevado índice de morosidad.

Los préstamos de la cuenta 36, ya mencionados a la vez de ser los de más alto monto, a la fecha no han sido recuperados en su mayor parte, estando actualmente en proceso legal.

Las recuperaciones efectivas de los préstamos tradicionales superan la recuperación esperada en todos los meses debido al pago de cuotas atrasadas, siendo el índice de morosidad de los mismos, poco significativos.

## 4.6 CATEGORIAS DE CLIENTES.

Los clientes o socios de la Mutual, de acuerdo al tipo de interés que generan sus operaciones, pueden ser clasificados en dos grandes grupos:

- 1) Socios que ganan un interés pasivo
- 2) Socios que están afectos a un Interés activo.

## 1. Socios que Ganan un Interés Pasivo.

Son aquellos que invierten su capital en forma de ahorros con la finalidad de obtener un interés a manera de rentabilidad. Estos socios pueden ser a su vez de dos tipos:

- a) Socios con cuenta de ahorros ordinarios: ganan el 54 % de Interés anual.

El 90 % de socios que ganan Interés responde a esta clasificación, alcanzando el 74.7 % del Importe total de ahorros al mes de Junio de 1982.

- b) Socios con depósitos a plazo fijo: ganan el 54 % de Interés anual hasta por un monto de \$ 499,999 y 55 % Interés anual por más de S/. 500,000.

Este tipo de socios alcanza el 10 % del total que ganan Interés pasivo, alcanzando el 25.3 % del Importe total de ahorros al mes de Junio de 1982.

Ambos tipos de socios pueden ser personas naturales o jurídicas.

## 2. Socios que están afectados a un Interés Activo.

Son aquellos que han recibido un préstamo de la Mutual. De acuerdo a la tasa de Interés aplicada en cada uno de los préstamos a Junio de 1982, estos socios se clasifican en :

- a) Socios Comunes. Son aquellas personas naturales cuyos préstamos se han efectuado a tasas de Interés desde 32 % hasta 55 %, ya sea para vivienda o afines.

El 17.8% de socios que están afectados a un interés activo responden a esta clasificación.

- b) Socios FONAVI. Son aquellas personas naturales contribuyentes de FONAVI, que han recibido préstamos con tasas de Interés del 17, - 22 y 27 % anual.

El 11.4 % de socios que están afectados a un Interés activo responden a esta clasificación.

- c) **Socios LAF.** Son aquellas personas naturales que se acogen a las Líneas de Asistencia Financiera del Banco de la Vivienda del Perú y que han recibido préstamos al 32 %, 33 % y 35 %.

El 5.4 % de socios que están afectos a un interés activo responde a esta clasificación.

- d) **Socios Empleados de la Mutual.** Son aquellos empleados que han recibido préstamos de la Mutual a una tasa del 6 % de interés anual. El 2.14 % de socios que están afectos a un interés activo responde a esta clasificación.

- e) **Socios Especiales.** Son personas naturales o jurídicas, cuyos préstamos se han efectuado a tasa de interés comercial del 58.5 %, representando éstos el 43.4 % del total de socios que están afectos a un interés activo.

## 1.7 PROMOCION Y PUBLICIDAD.

Las funciones de promoción y publicidad se encuentran ubicadas en la Oficina de Relaciones Públicas, que es un órgano de apoyo dependiente de la Gerencia General.

En el Cuadro Nº 1.6.1 se ha tabulado información relativa a los gastos de promoción y publicidad de la Mutual. Al respecto se observa que en los años 1979 y 1980 los gastos de promoción y publicidad alcanzan sus más altos niveles con S/.2 151 y 3 917 Miles de Soles constantes a precios del año 1973. Dichos gastos resultan congruentes con la mayor actividad de la Mutual que en los referidos años registra una elevación de sus captaciones y colocaciones.

Los medios de comunicación social más utilizados en 1979 y 1980 fueron la Televisión, los diarios y la radio.

En 1981 se experimentó un decaimiento en las actividades de la Mutual, que trae como consecuencia una disminución de los gastos de promoción y publicidad a 1 390 Miles de Soles constantes.

CUADRO N° .6.1

PROMOCION Y PUBLICIDAD

(En Miles de Soles)

MEDIOS	1977(1)	1978(1)	1979	1980	1981	1982(*)
1. Impresos			170	490	283	196
2. Radios			3,487	4,885	10,200	8,600
3. Premios			61	2,565	21	100
4. Diarios			1,664	7,956	13,230	10,656
5. Revistas			269	947	850	150
6. Revista Mutual			--	--	--	--
7. Paneles			95	146	23	345
8. Alcañías			607	48	148	--
9. Producción			1,606	1,303	2,542	1,800
10. Llaveros y Calc.			131	1,173	57	684
11. Televisión			7,074	24,420	--	--
12. Pueblos Jóvenes			--	24	--	--
Total (Soles Corrientes)	677	1,506	15,164	43,957	27,354	22,611
Total (Soles Constantes)(**)	254	358	2,151	3,917	1,390	

(\*) Al Mes de Junio

(\*\*) Año Base: 1973.

(1) No fué posible detallar con precisión cada rubro, por lo que solo se muestran los totales.

FUENTE: Balance de Comprobación de la Mutual

Para 1982 se experimenta una cierta recuperación de los gastos de promoción y publicidad, no obstante que aún no se ha precisado su incidencia en las actividades de la Mutual. En el segundo semestre del año las campañas se han orientado a exaltar fundamentalmente el Sistema Mutual en una acción conjunta coordinada por la Cámara de Mutuales.

## 1.8 CALIDAD DEL SERVICIO.

Toda empresa o institución que brinda un servicio debe poner especial énfasis a la atención del público. En el caso de la Mutual la calidad del servicio debe ser conceptuada teniendo presente el grado de satisfacción del cliente, sea socio ahorrista o prestatario, tanto por la atención que recibe como por el cumplimiento de la finalidad del servicio en sí mismo.

Con el objeto de evaluar la calidad del servicio a partir de la atención al público se ha realizado una Encuesta de Inspección de la calidad, cuyo análisis se encuentra en el Anexo N<sup>o</sup> 1.4. y de la cual se concluye lo siguiente:

Existe insatisfacción por la congestión del público en las ventanillas, posiblemente debido a que no se dispone de personal suficiente para habilitar otras cuando se forman largas colas y también porque éste tiene que manipular máquinas obsoletas que fallan constantemente, obligando a los cajeros a realizar cálculos manualmente.

Exisite dificultad en encontrar al personal que tiene que informar y ejecutar la gestión de préstamos, debido a que el personal presenta frecuente ausentismo de su puesto y porque no se utiliza permanentemente una señalización adecuada con carteles indicadores que guen al público y éste pueda desplazarse dentro del local de la Oficina Principal con precisión y rapidez.

## CAPITULO II

### GESTION ECONOMICA FINANCIERA

#### 1.1 EVALUACION ECONOMICA.

##### 1.1.1 Planeamiento General.

La Dirección de la Mutual elabora Planes Generales de Desarrollo que, aunque no responden a una planificación integral en que coordinen todo las áreas para que conjuntamente puedan aunar esfuerzos, a fin de alcanzar los objetivos trazados, permiten tener una visión global bastante aceptable de la situación de la Institución y consecuentemente fijar metas plasmadas en el Presupuesto de Ingresos y Gastos y en el Presupuesto de Efectivo.

En general, estos documentos tienen un alto porcentaje de subjetividad - en los estimados, pues teniendo como base los resultados del ejercicio anterior se incrementan porcentajes que responden a apreciaciones del que elabora dichos documentos, es decir, no hay indicadores cuantitativamente evaluados, salvo en algunos casos en que se utiliza como única variable el índice de inflación estimado, determinación que está suponiendo a priori que habrá un estancamiento operativo.

Sin embargo, a pesar de la existencia de dichos documentos, comprobamos que no son utilizados como una herramienta de gestión y control presupuestal que les permita maximizar sus rendimientos con la mejor utilización y combinación de los recursos de que dispone.

Haciendo un análisis de los planes, tenemos que en 1979 se planteó como objetivo específico incrementar la captación de ahorros, ya que se decidió pagar la deuda al BID con recursos internos, debido a que se estaba descapitalizando el Patrimonio a consecuencia de la aplicación en el ejercicio de 1978, de las pérdidas que por diferencia de cambio ocasionó el préstamo en dólares contratado con dicha Institución.

El objetivo específico fué superado en lo que respecta al ahorro ordinario, al producirse un incremento del 60% sobre lo proyectado compensando la disminución del 34 % de los depósitos a plazo fijo; originándose finalmente un aumento en el total de ahorros del 5% con respecto a lo estimado. Este objetivo que debiera concordar con la política de las colocaciones no fué satisfecho, ya que éstos no alcanzaron lo proyectado en 12%. Asimismo, el ingreso no alcanzó la meta prevista en un 10 %, debido principalmente a la alarmante disminución de los intereses por las colocaciones a corto plazo, que tuvieron una desviación negativa del 85 %. Este mismo año los gastos superaron el 6% del total estimado, arrojando un desfase en el resultado final y provocando serias pérdidas para este ejercicio (Cuadros N<sup>o</sup> .1.1 y .1.2).

Con respecto al año 1979, la Mutual elabora un documento denominado "Plan de Saneamiento Económico y de Recuperación Financiera", cuyos objetivos sustanciales se resumen en :

Incrementar sustancialmente las colocaciones con un cambio de política, tendiendo a priorizar las colocaciones a corto y medio plazo en virtud de las Circulares N<sup>o</sup> 92, 104, 106 y 124 emitidas por el Banco de la Vivienda del Perú abandonando un tanto las colocaciones a largo plazo.

Ejecutar captaciones moderadas de ahorros de acuerdo a la situación de las mutuales.

Reducir el gasto operacional.

Veamos cuales han sido los resultados de este ejercicio :

Las captaciones se vieron disminuídas en apenas el 2 % con respecto al total proyectado, puede decirse que la campaña publicitaria iniciada en 1979 tuvo los frutos esperados.

Las colocaciones nuevamente disminuyeron en 11%, atribuyéndose esta desviación a la proyección poco realista en la recuperación de los préstamos; como se sabe las colocaciones son estimados en función directa de la captación de recursos internos y

CUADRO N° 1.1.1

PRELUPUESTO DE EFECTIVO

(En Millones de Soles)

CAPTACION DE AHORROS

AÑO	AHORRO ORDINARIO			PLAZO FIJO			TOTAL		
	Proyectado	Realizado	%	Proyectado	Realizado	%	Proyectado	Realizado	%
1979	500	1,452	60	1,267	351	(34)	2,195	2,303	5
1980	1,708	1,651	(3)	532	583	0	2,290	2,234	(2)
1981	3,103	2,752	(11)	370	731	(16)	3,973	3,483	(12)

COLOCACIONES

AÑO	PRESTAMOS TRADICIONALES			PRESTAMOS ESPECIALES			TOTAL		
	Proyectado	Realizado	%	Proyectado	Realizado	%	Proyectado	Realizado	%
1977	69	201	191	741	508	(31)	810	709	(12)
1980	270	395	46	2,690	2,229	(17)	2,960	2,624	(11)
1981	296	766	(4)	3,835	3,344	(17)	4,631	4,110	(11)

FUENTE : MUTUAL

externos y de las recuperaciones de capital e intereses. La falta de información adecuada sobre este último restringe la validez de cualquier estimación. En lo que respecta al ingreso, está directamente relacionado con las colocaciones y el retorno oportuno de las mismas, y si no se conoce la cantidad de recursos que debe retomar mes a mes, lógicamente no puede estimarse el monto de los ingresos.

En cuanto a los egresos, en cumplimiento con la política de austeridad y racionalización administrativa, los gastos administrativos fueron calculados en base a los resultados de 1979 con un incremento adicional del 45 % por efectos de la inflación. Los gastos financieros superaron lo planeado en sólo un 0.3 %.

En 1981 el Plan General de Desarrollo resume su objetivo principal en "considerar el proceso de desarrollo" iniciado en 1980 en busca de expandir progresivamente las operaciones; sin embargo, las captaciones tanto en ahorro ordinario como a plazo fijo no llegaron a la meta proyectada, teniendo una desviación promedio del 13 %; siendo las instituciones financieras especializadas, las que captaron la mayor parte de los recursos, incrementándose en mayor proporción las cuentas de depósitos en certificados bancarios en moneda extranjera. Los pequeños ahorristas, quienes aportan el mayor porcentaje de los recursos, han visto deteriorados sus ingresos por las altas tasas de inflación, hecho que ha repercutido negativamente en la Mutual.

Las colocaciones han tenido también un decremento del 11 % con respecto a lo programado, incidiendo en un menor ingreso por comisiones de préstamos y haciendo que los ingresos totales muestren una desviación negativa del 3 %, no pudiendo cubrir los gastos a pesar de que éstos sufren una ligera disminución debido sobre todo al rubro de Publicidad y Promoción.

En general, el Plan de Racionalización Administrativa logró alcanzar la meta trazada, más no puede decirse de que se haya realizado la mejor utilización de los recursos, a fin de incrementar la productividad. Los Planes "Promocional y Publicitario" y de "Expansión hacia Nuevos Mercados" no rindieron los frutos esperados, reflejándose esto en el resultado negativo, apreciándose una diferencia de 264 % con respecto a lo planeado en el Presupuesto de Ingresos y Gastos (Cuadro N°. 1.2)

Los ingresos y gastos a Junio del presente ejercicio sufren un ligero decaimiento, siendo los ingresos los que disminuyen en mayor porcentaje debido a las menores entradas de intereses por comisiones de nuevos préstamos, visualizándose así una pérdida del mercado de colocaciones; los gastos, más bien no alcanzan la meta programada en casi todos los rubros por la política de austeridad ya mencionada.

Durante el período analizado, anualmente se han elaborado Planes de Recuperación y Reflotamiento Económico, que no son permanentemente evaluados y consecuentemente reprogramados de acuerdo a los cambios en la política no sólo económica del país, sino lo que es más importante adecuarse a los cambios que mediante circulares el Banco de la Vivienda del Perú emite para regular la actividad de las Mutuales.

## 1.2 Utilización de los Recursos.

Los recursos obtenidos por la Mutual a través de los ahorros o por líneas externas, son utilizados para dotar de crédito a diferentes sectores de la Economía Nacional, quienes han de destinarlo a la construcción de viviendas, a la industria de la construcción y a otras actividades comerciales.

El destino de los recursos propios ha sido gradualmente modificado mediante Circulares del Banco de la Vivienda del Perú (Ver Cuadro N° - 1.1.3.). En 1978 el 15 % de los recursos correspondían al encaje legal, no más del 40 % debían ser dedicados a fondos de operación y el 45 % restante para otorgar préstamos "tradicionales".

Cualquier exceso de este último recurso no debía destinarse a fondos de operación, siendo obligatorio depositarlo en el Banco de la Vivienda del Perú como exceso de encaje.

En Febrero de 1979 varía esta composición, incrementándose la posibilidad de invertir en fondos de operación hasta en un 60% ; los préstamos tradicionales disminuyen su participación porcentual a 25% (\*), debido a la difícil situación del mercado de colocaciones en viviendas económicas por el deterioro de los ingresos familiares ocasionados por la inflación

En Octubre de 1981, se elimina el límite fijado para colocaciones tradicionales, pudiéndose utilizar el 85% de los recursos en la combinación de operaciones más rentables, dejándose al criterio de cada Mutual.

Los recursos LAF y FONAVI, otorgados a partir de 1980, compensan en cierto modo la función de la Mutual al permitirle colocar créditos para vivienda única.

(\*) Medida adoptada por el Banco de la Vivienda a solicitud del Sistema Mutual.

PRELUPUESTOS DE INGRESOS Y GASTOS

(Miles de Solas)

	1979			1980		
	Planeado	Ejecutado	Var. %	Planeado	Ejecutado	Var. %
<b><u>INGRESOS</u></b>						
Ints. Préstamos Tradicionales	291,000	174,239	(5.74)	319,000	317,397	(0.35)
Ints. Crédito a C.P.	117,795	18,225	(94.52)	467,000	535,901	14.75
Ints. Bancarios	356,724	352,236	0.12	396,000	405,145	2.31
Comisiones de Préstamos	21,000	17,906	(15.21)	75,000	66,612	(11.13)
Renta de Valores	-.-	9,739	-.-	5,000	2,851	(42.93)
Ingresos Varios	1,000	19,274	1,740.19	32,290	26,808	(16.92)
Seguro y Sin. de Vida	-.-	12,175	-.-	-.-	14,835	-.-
<b>Total Ingresos</b>	<b><u>797,609</u></b>	<b><u>709,294</u></b>	<b><u>9.94</u></b>	<b><u>1,294,290</u></b>	<b><u>1,370,042</u></b>	<b><u>5.95</u></b>
<b><u>GASTOS</u></b>						
<b><u>Gastos Administrativos</u></b>						
Remunerac. y Honorarios Prof.	76,230	96,401	26.41	141,920	166,644	17.42
Gastos de Oficina	28,591	37,259	30.36	48,000	58,318	21.50
Depreciaciones y Costeo	3,000	8,848	194.93	11,196	14,260	27.37
Publicidad y Promoción	18,000	15,164	(15.76)	45,000	43,957	(2.32)
Seguro y Sinist. de Vida	-.-	11,796	-.-	-.-	13,966	-.-
Gastos Préstam. y Otros	0.046	0.471	923.91	0.600	0.459	(23.50)
<b>Sub-Total</b>	<b><u>125,897</u></b>	<b><u>169,938</u></b>	<b><u>34.99</u></b>	<b><u>246,716</u></b>	<b><u>297,604</u></b>	<b><u>20.63</u></b>
<b><u>Gastos Financieros</u></b>						
Ints. y Comis al BVI	116,211	126,237	8.67	119,000	119,548	0.46
Ints. y Comis. Otras Inst.	1,600	0.692	(56.75)	-.-	-.-	-.-
Ints. Per Ahorros	301,000	272,554	(9.45)	609,000	588,725	(3.33)
Ints. Plazo Fijo	243,000	258,813	6.51	395,000	414,619	4.97
Otros	-.-	4,908	-.-	-.-	3,864	-.-
<b>Sub-Total</b>	<b><u>661,811</u></b>	<b><u>663,254</u></b>	<b><u>0.22</u></b>	<b><u>1,123,000</u></b>	<b><u>1,126,756</u></b>	<b><u>0.33</u></b>
<b>Total Gastos</b>	<b><u>797,609</u></b>	<b><u>833,192</u></b>	<b><u>7.78</u></b>	<b><u>1,369,716</u></b>	<b><u>1,424,360</u></b>	<b><u>3.99</u></b>
<b>NETO</b>	<b>( 89)</b>	<b>123,898</b>		<b>( 75,426)</b>	<b>( 54,311)</b>	

	Planeado	1981 Ejecutado	Var. %	Planeado	1982 Ejecutado	Var. %
<b>INGRESOS</b>						
Ints. Préstamos Tradicionales	571,000	550,053	(3.67)	348,533	349,139	0.19
Ints. Crédito a C.P.	1'989,000	1'929,372	(3.00)	1'334,171	1'298,274	(2.69)
Ints. Bancarios	1'106,000	1'067,644	(3.47)	621,812	619,454	(0.38)
Comisiones de Préstamos	128,000	101,394	(20.79)	37,012	22,611	(38.91)
Renta de Valores	-.-	594	-.-	61,616	67,019	8.77
Ingresos Varios	32,100	34,681	8.04	29,766	24,989	(16.05)
Seguro y Sin. de Vida	-.-	15,035	-.-	7,484	9,194	22.85
<b>Total Ingresos</b>	<b>3'826,100</b>	<b>3'698,773</b>	<b>(3.33)</b>	<b>2'440,394</b>	<b>2'390,740</b>	<b>(2.03)</b>
<b>GASTOS</b>						
<b>Gastos Administrativos</b>						
Remunerac. y Honorarios Prof.	292,600	267,827	(8.47)	202,126	195,054	(3.50)
Gastos de Oficina	91,000	103,676	13.93	77,915	78,737	1.05
Depreciaciones y Castigo	22,000	46,687	112.21	17,441	17,421	(0.11)
Publicidad y Promoción	52,500	27,354	(47.90)	30,740	22,878	(25.58)
Seguro y Sinist. de Vida	-.-	15,936	-.-	7,824	9,620	22.96
Gastos Préstam. y Otros	160	850	531.25	523	423	(19.12)
<b>Sub- Total</b>	<b>458,260</b>	<b>462,331</b>	<b>0.89</b>	<b>336,569</b>	<b>324,133</b>	<b>(3.69)</b>
<b>Gastos Financieros</b>						
Ints. y Comis. al BVP	453,000	463,547	2.33	225,746	217,133	(3.82)
Ints. y Comis. Otras Inst.	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
Ints. Por Ahorros	1'853,000	1'817,630	(1.91)	1'444,809	1'433,028	(0.82)
Ints. Plazo Fijo	1'017,000	971,350	(4.49)	650,432	647,554	(0.44)
Otros	-.-	57,520	-.-	784	3,027	86.10
<b>Sub-Total</b>	<b>3'323,000</b>	<b>3'310,047</b>	<b>(0.39)</b>	<b>2'321,771</b>	<b>2'300,742</b>	<b>(0.91)</b>
<b>Total Gastos</b>	<b>3'781,260</b>	<b>3'772,378</b>	<b>(0.23)</b>	<b>2'658,340</b>	<b>2'624,875</b>	<b>(1.26)</b>
<b>NETO</b>	<b>44,840</b>	<b>( 73,605)</b>		<b>( 217,946)</b>	<b>(234,135)</b>	

Al reajustarse el Presupuesto al final del 1er. Trimestre, las nuevas cifras proyectadas a Diciembre incluyen los resultados reales de dicho Trimestre.

**CUADRO N° 1.3**

**FONDOS DE OPERACION Y ENCAJE**

Circular N°	Fecha Emisión	FONDOS		Porcent.(%) (3)	E N C A J E	
		Fondos de Operación (1) (%)	Préstamos (2) Tradicionales (%)		Tasa de Interés % Encaje	Exceso
	02-01-78			15	15.5	15.5
82	02-08-78	40	45	15	28.0	28.0
	01-11-78			15	33.5	33.5
104	02-79	60	25	15	35.0	35.0
110	15-01-81	60	25	15	51.0	51.0
115	15-04-81	60	25	15	53.0	53.0
117	15-05-81			15	52.0	52.0
119	07-10-81	35	(4)	15	52.0	50.0
127	01-03-82	35		15 (5)	54.0	0.0
	01-07-82	35		14.749	54.0	0.0

- (1) Fondos de Operación Comprende :
- Depósitos en el BVP.
  - Depósitos de ahorro a plazo en los Bancos o Instituciones.
  - Depósitos de ahorro a plazo en Mutuales.
  - Créditos a Corto Plazo
  - Valores
  - Operaciones Interbancarias, a partir de la aprobación de la Circular N°119.

(2) Préstamos para Vivienda Única.

(3) Este porcentaje es calculado sobre los depósitos de ahorro y plazo fijo.

(4) A partir de esa fecha no se fijan porcentajes mínimos para este tipo de préstamos, y se le incluye en el total de fondos de operación.

(5) Este porcentaje es calculado sobre los depósitos de ahorro y plazo fijo, alcanzando en el período del 16 al 31 de Enero de 1982.

La estructura de los recursos más significativos a Junio de 1982 es la siguiente :

	<u>1982 - Junio</u>	<u>%</u>	<u>i</u>
<u>Ahorro Ordinario</u>	<u>7,347'923</u>	<u>67.85</u>	<u>54%</u>
P. Natural	6,500'707		
P. Jurídica	847'216		
<u>Plazo Fijo</u>	<u>2,436'835</u>	<u>22.96</u>	<u>54 y 55%</u>
P. Natural	2,322'711		
P. Jurídica	114'124		
Sub-Total Depósitos	<u>9,784'758</u>	<u>90.81</u>	
<u>Recursos Externos</u>			
LAF (80 - 81) *	391'832	3.62	22 y 23%
FONAVI	598'594	5.52	4.6 %
TUPAC AMARU	<u>4'206</u>	<u>0.04</u>	<u>26.5 %</u>
Sub-Total Recursos Ext.	<u>994'632</u>	<u>9.18</u>	
<b>TOTAL :</b>	<b>10,779'390</b>	<b>100.00</b>	

Del 90.81 % de los recursos, el 15% no puede ser utilizado en actividades operativas, ya que representan el Encaje Legal, cuya tasa efectiva de 65.95% genera un margen de 2.98% de rendimiento (\*\*). Apreciamos también que el 9.18% corresponde a recursos externos y son íntegramente utilizados en créditos para la adquisición y/o construcción de viviendas únicas de tipos económico, destinado al usuario de ingresos medios; como puede verse en el Cuadro N° 3.4 (Columna 3), éstos se caracterizan por tener una tasa de interés preferencial con respecto al mercado.

(\*) Los recursos LAF-82 fueron desembolsados por el Banco de la Vivienda en el mes de Julio, por lo que no ha sido considerado en el período de análisis.

(\*\*) Se considera interés nominal del 54.0% con capitalización trimestral. En el Anexo N° 1 se ha determinado que al mes de Agosto de 1982 el costo promedio de los recursos propios de la Mutual es del 62.97%.

CUADRO N° 1.4

ESTRUCTURA DE PRESTAMOS A JUNIO DE 1982

(Miles de Soles)

	<u>Monto</u>	<u>%</u>	<u>Tasa Activa</u>
1. <u>Préstamos Tradicionales</u>	<u>2'566,915</u>	<u>36.64</u>	<u>Interés (i)</u>
Prést. Empleados	149,903	2.14	6 %
Prést. Hipoteca Social	556,722	7.95	17 %
	119,253	1.70	22 %
	120,783	1.72	27 %
I.A.F	170,660	2.44	32 %
	203,517	2.90	33 %
P. Total de Recursos Propios	1'246,077	17.79 (1)	55 %
2. <u>Préstamos Especiales</u>	<u>4'439,248</u>	<u>63.36</u>	<u>58.5 %</u>
Vivienda	108,746	1.55	
Locales Comerciales	392,085	5.60	
Equipos Comunitario	1'413,027	20.18	
Industria Construct.	374,556	5.35	
Circular N°104	1'020,033	25.93	
Operación Interb.	330,000	4.70	
TOTAL	7'006,163	100.00	

(1) Incluye carteras antiguas, cuyo costo ponderado es 34 % y que están afectos al subsidio otorgado por el Banco Central de Reserva para compensar sus tasas activas.

Como puede apreciarse, los préstamos especiales representan un 63.4% de la estructura total, habiéndose destinado en mayor medida (26%) a préstamos que la Circular N°104 autoriza, seguidamente con 20% se encuentran los préstamos destinados a la adquisición de equipos comunitarios. Cabe destacar que estos préstamos son realizados íntegramente con recursos propios obtenidos por captaciones de ahorro, y que además la tasa de interés activa es la más alta dentro de la gama de tasas con que se trabaja. Podría decirse que la utilización de los recursos ha sido bien orientada, comparando los rendimientos que generan estas modalidades (Cuadro N° 1.5) a no ser por la alta tasa de morosidad precisamente en estas colocaciones.

De los préstamos tradicionales, cuya participación porcentual alcanza el 36.6% sobre el total, también puede decirse que la mayor contribución lo hacen los préstamos realizados con recursos "propios" alcanzando el 18%, los préstamos de hipoteca social a las tres tasas de interés hacen un total de 11.4% siguiendo en importancia los préstamos con la línea de asistencia financiera que contribuye con el 5.3% (Cuadro N° 1.4).

Del total de los préstamos tradicionales un 18.6% corresponde a préstamos con interés preferencial, pudiéndose afirmar que es un porcentaje razonable en la actual condición económica.

La utilización del 85% de los recursos en los distintos tipos de préstamos, deben generar márgenes de rendimiento como los mostrados en el Cuadro N° 1.5.

Se puede notar que el ranking de rendimiento se mantiene igual en los dos años, son los márgenes financieros los que sufren una variación de creciente por el aumento del costo financiero; a pesar de la disminución de dichos márgenes los costos operativos pueden ser cubiertos e incluso generar excedentes, este resultado permite afirmar que la Mutual, trabajando con las tasas activas y pasivas actuales, no debería generar pérdidas.

**CUADRO N° 1.5**

**CUADRO COMPARATIVO DE MARGENES DE RENDIMIENTO**

Tipo de Préstamos		1981	1982 (1)
1.	<u>Hipoteca Social</u>		
	Tipo A	2.56 %	3.63 %
	Tipo B	3.88 %	3.83 %
	Tipo C	5.53 %	4.38 %
2.	<u>Línea de Asistencia Financiera</u>	12.72 %	9.47 %
3.	<u>Préstamos Tradicionales</u>	14.82 %	12.61 %
4.	<u>Préstamos Especiales</u>		
	1 año	27.10 %	23.06 %
	más de 1 año	29.28 %	25.24 %
5.	<u>Operaciones Interbancarias</u>		
	15 días	-.-	17.89 %
	30 días	-.-	16.61 %

(1) Al Mes de Agosto.

FUENTE : Anexo N°5.

### 1.3 Análisis de los Estados de Ingresos y Egresos 1978-1981

En primer lugar en lo que se refiere a los ingresos podemos observar en el Cuadro N° 1.6 que los ingresos financieros representan casi el total de los mismos, alcanzando porcentajes del 96.5 %, 94.8 %, 96.8 % y 98.5 % en los años 1978, 1979, 1980 y 1981 respectivamente. Así mismo, podemos apreciar en los últimos años una tendencia ascendente de sus montos totales, lo cual se ve reflejado en sus elevadas tasas de crecimiento anual : 85.4% (79/78), 112.4 % (80/79) y 164 % (81/80). Este comportamiento podría explicarse fundamentalmente por el incremento en los montos de las colocaciones y la elevación de las tasas activas de interés.

Contrario es lo que ocurre con el componente Otros Ingresos, el cual a pesar de que en términos absolutos "aumenta" (en soles corrientes), en términos relativos su participación en el total de los ingresos presenta una tendencia decreciente.

Por otro lado, dentro de la estructura de los ingresos financieros podemos notar algo que consideramos de suma importancia y se refiere al hecho de que, mientras los intereses por préstamos especiales han ido aumentando su participación en dicha estructura en forma acelerada (0.5 %, 2.9 %, 41.8 % y 58.0 % en el 78, 79, 80 y 81 respectivamente), los intereses por préstamos tradicionales han disminuido significativamente su participación en el total de los ingresos financieros en el período comprendido entre 1978 y 1981, siendo 60.9% en 1978, 44.5 % en 1979, 24.8 % en 1980 y 16.5 % en 1981. Esto significa que se está dedicando la mayor parte de los recursos a financiar inversiones de tipo comercial en detrimento de las inversiones en vivienda única, hecho que responde no sólo a que se obtienen mayores rendimientos en el primer caso, sino a que el poder adquisitivo del sujeto de crédito, se ha ido deteriorando cada día más, restringiendo sus posibilidades de adquirir casa propia mediante financiamiento.

INGRESOS - GASTOS 1978 - 1981

(En Miles de Soles)

CUADRO N.º 1.6

INGRESOS	1978		1979		T.C(2)	1980		T.C	S/
	S/.	%(1)	S/	%(1)		S/.	%		
<b>INGRESOS</b>									
1) <u>Financieros</u>	<u>315,363</u>	<u>96.5</u>	<u>584,677</u>	<u>94.8</u>	<u>85.4</u>	<u>1'241,809</u>	<u>96.8</u>	<u>112.4</u>	<u>3'278,571</u>
- Ints.Prést.Especial.	1,684	0.5	18,226	2.9	982.3	535,901	41.8	2,840.3	1'929,372
- Ints. " Tradicion.	199,244	60.9	274,238	44.5	37.6	317,898	24.8	15.9	550,053
- Ints.Subsidios Neto	75,138	22.9	163,515	26.5	165.9	145,211	11.3	(9.5)	248,780
-- Encaje Legal	33,808	10.3	101,154	16.4	199.2	173,536	13.5	71.4	448,378
- Comls.de Prést.	5,468	1.7	17,805	3.0	225.6	66,612	5.2	274.1	101,394
- Renta de Valores	21	0.0	9,739	1.6	462.8	2,851	0.2	(70.7)	594
2) <u>Otros</u>	<u>11,506</u>	<u>3.5</u>	<u>32,049</u>	<u>5.2</u>	<u>178.5</u>	<u>41,643</u>	<u>3.2</u>	<u>29.9</u>	<u>49,716</u>
- Ingresos Varios	815	0.2	19,874	3.2	2,338.5	26,808	2.1	34.9	34,681
- Recuperación Sew ros de Vida	10,691	3.3	12,175	2.0	13.9	14,855	1.1	22.0	15,035
<u>Total Ingresos.</u>	<u>326,869</u>	<u>100.0</u>	<u>616,726</u>	<u>100.0</u>	<u>88.7</u>	<u>1'283,452</u>	<u>100.0</u>	<u>108.7</u>	<u>3'328,287</u>
<b>GASTOS</b>									
1) <u>Financieros</u>	<u>287,487</u>	<u>74.2</u>	<u>570,889</u>	<u>77.1</u>	<u>98.6</u>	<u>1'040,574</u>	<u>77.8</u>	<u>82.3</u>	<u>2'939,560</u>
- Intes.Deveng.Ahorro	102,346	26.4	272,554	36.8	166.3	588,726	44.0	116.0	1'817,629
- " " Plazo Fijo	119,039	30.7	258,813	35.0	117.4	414,619	31.0	60.2	971,350
- " Comls.al BVP	20,522	5.3	33,720	4.6	226.9	32,950	2.5	(5.3)	93,061
- Otros Gast.Finan.	45,580	11.8	5,802	0.8	(87.3)	4,279	0.3	(26.3)	57,520
2) <u>Operativos</u>	<u>99,998</u>	<u>25.8</u>	<u>169,737</u>	<u>22.9</u>	<u>69.7</u>	<u>297,190</u>	<u>22.2</u>	<u>75.1</u>	<u>462,332</u>
- Remu.y Honor.Prof.	56,069	14.5	96,401	13.0	71.9	166,644	12.5	72.9	267,828
- Gast.de Oficinas	26,824	6.9	37,258	5.0	38.9	58,319	4.4	56.5	103,676
- Gast.Public.y Prom	1,506	0.4	15,164	2.1	906.9	43,957	3.3	189.9	27,354
- Deprac.y Castigos	4,901	1.3	8,848	1.2	80.5	14,260	1.0	61.2	46,687
- Otros(G.Prést+Seg. sin.Vida)	10,698	2.8	12,066	1.6	12.8	14,010	1.0	6.1	16,787
<u>Total Gastos</u>	<u>387,485</u>	<u>100.0</u>	<u>740,626</u>	<u>100.0</u>	<u>91.1</u>	<u>1'337,764</u>	<u>100.0</u>	<u>80.6</u>	<u>3'401,892</u>
<u>Resultado Neto</u>	<u>(60,616)</u>		<u>(123,900)</u>			<u>( 54,312)</u>			<u>( 73,605)</u>

1) Porcentaje sobre el Total de Ingresos o Gastos.

(\*) Incluye Ingresos por diferencias de cambio de los CBME.

	1981 %	T.C.	1982 ( 1er.Semestre) S/.	%
<b>INGRESOS</b>				
1) <u>Financieros</u>	98.5	164.0	2'203,806	99.0
- Ints.Prést.Espacial.	58.0	260.0	1'298,273	58.3
- Ints.Prést.Tradicion.	16.5	73.0	349,189	15.7
- Ints.Subsidios Netos	7.5	167.1	116,495	5.2
- Encaje Legal	13.5	158.7	338,756	15.2
- Comis.de Prést.	3.0	52.2	22,612	1.0
- Renta de Valores	0.0	(79.2)	78,481*	3.6
2) <u>Otros</u>	1.5	19.4	22,721	1.0
- Ingresos Varios	1.0	29.4	13,527	0.6
- Recuperación Seguros de Vida	0.5	1.4	9,194	0.4
<u>Total Ingresos</u>	100.0	159.3	2'226,527	100.0
<b>GASTOS</b>				
1) <u>Financieros</u>	86.4	193.7	2'136,529	86.8
- Intes.Deveng.Ahorro	53.4	208.7	1'433,028	58.2
- " " Plazo Fijo	28.6	134.3	647,554	26.3
- " Comis.al BVP	2.7	287.8	52,920	2.2
- Otros Gast.Financ.	1.7	1,244.2	3,027	0.1
2) <u>Operativos</u>	13.6	55.6	324,113	13.2
- Remu.y Honor.Prof.	7.9	60.7	195,054	7.9
- Gast.de Oficinas	3.1	77.8	78,737	3.2
- Gast.Public.y Prom.	0.8	(37.8)	22,878	0.9
- Deprec.y Castigos	1.4	227.4	17,421	0.7
- Otros(G.Prést.+ Seg. sin. Vida)	0.4	19.8	10,043	0.5
<u>Total Gastos</u>	100.0	154.3	2'460,662	100.0
<u>Resultado Neto</u>			(234,135)	

Le sigue en importancia el subsidio que mediante intereses transfiere el Banco Central de Reserva del Perú, para compensar las tasas activas de la Cartera antigua de préstamos que no pueden reajustarse a menos que la ley lo autorice.

Se han totalizado los intereses netos, debido a que el Banco Central de Reserva abre una cuenta de ahorro por un monto determinado, el que renta una tasa de interés de 53%, al mismo tiempo que la Mutual debe pagar una tasa de 31% por el total del subsidio, lo cual daría como resultado un 22% de interés neto o subsidio de que dispone la Mutual. Esta cuenta que de 1978 a 1979 incrementó proporcionalmente su participación en 4%, a partir de 1980, se redujo drásticamente a 11.3%, en 1981 a 7.5% y en 1982 a 5.2% con probabilidades de que para 1983 se corte esta línea subsidiaria teniendo que reajustar las tasas de interés al prestatario o que, en su defecto, éste acelere la cancelación del préstamo.

Los intereses por encaje legal se han ido incrementando según han ido variando las tasas de interés. En 1978 el interés por encaje mínimo y el exceso rentaba 22% en promedio anual pagadero trimestralmente alcanzando en 1982 el 54%. En estos mismos años la tasa de interés pasiva era en promedio de 19% en 1978 y de 55% en 1982. Es decir que las diferencias entre el interés por encaje y la tasa pasiva de la Mutual era de 3% en 1978 y se ha reducido en 1982 a -1%, razón por la cual se prevé una disminución gradual del encaje.

Los ingresos totales han tenido un comportamiento variable, en el año 1979 crecieron en 88.7% con respecto a 1978, en 1980 crecieron en 108.1% y 1981 en 159.3%. A pesar de esta situación aparentemente positiva, el crecimiento no fue lo suficientemente mayor de tal modo que permitiera cubrir los egresos.

Los gastos financieros han ido aumentando su participación en el gasto total, ascendiendo de 74% en 1978 a 87 % en Junio de 1982. Estos egresos se sustentaron en el mayor gasto por ahorros ordinarios y a plazo fijo que incrementaron sus montos, así como sus tasas de interés. De los gastos operativos puede decirse, que éstos se mantuvieron casi constantes en el período de 1978 a 1980 alcanzando una participación promedio del 23.6% ; para 1981 y 1982 el descenso es brusco y se sitúa al rededor del 13% . La mayor participación relativa la tiene la cuenta Remuneraciones y Honorarios, sin embargo, a lo largo del período ha ido disminuyendo del 14.5% en el año 1978 a 7.9 % en 1982.

En conclusión el total de gastos superó al total de ingresos en todo el período analizado siendo los resultados negativos. Esta situación es preocupante por cuanto en el primer semestre de 1982 los estados de ingresos y gastos arrojan pérdidas en todos los meses con una tendencia a crecer negativamente. Al 30-06-82 el resultado neto acumulado es de - 234 millones de soles según se puede apreciar en el Cuadro N° .1.7.

## 2 EVALUACION FINANCIERA.

### .2.1 Estructura del Estado de Situación

En el Estado de Situación o Balance se han considerado las cuentas tradicionales que son : Activo, Pasivo y Patrimonio.

#### ACTIVO

Comprende todos los bienes y derechos que posee la Mutual y está formado por las siguientes cuentas :

#### a) Fondos.

Es el rubro donde se dispone de dinero en forma inmediata. Esta cuenta se subdivide en :

##### Fondos Fijos :

Subcuenta que comprende los fondos fijos para los gastos de oficina, para adelantos de sueldos de personal y para retiros de ahorros.

INGRESOS	ENERO		FEBRERO			MARZO			
	S/	%	S/	%	T.C	S/	%	T.C	S/
<b>1. Financieros</b>	<u>353,727</u>	<u>99.36</u>	<u>361,015</u>	<u>99.31</u>	<u>2.06</u>	<u>358,910</u>	<u>99.24</u>	<u>(0.58)</u>	<u>345,126</u>
- Ints. Prést. Espec.	217,169	61.00	219,239	60.31	0.95	213,087	58.92	(2.81)	209,804
- Ints. Prést. Tradic.	53,715	15.09	55,027	15.14	2.44	55,758	15.42	1.33	56,646
- Ints. Subsid. Netos	23,425	6.58	23,425	6.44	0.00	23,425	6.48	0.00	8,487
- Comis. de Préstam.	1,789	0.50	563	0.15	(68.53)	2,053	0.57	264.65	1,375
- Ints. Encaje Legal	57,629	16.19	62,761	17.26	8.91	64,587	17.86	2.91	44,737
- Renta de Valores *	-	-	-	-	0.00	-	-	0.00	24,077
<b>2. Otros</b>	<u>2,306</u>	<u>0.65</u>	<u>2,515</u>	<u>0.69</u>	<u>9.06</u>	<u>2,755</u>	<u>0.76</u>	<u>9.54</u>	<u>2,512</u>
- Ingresos Varios	1,040	0.29	1,021	0.28	(1.83)	1,396	0.39	36.73	965
- Recup. Seg. de Vida	1,266	0.36	1,494	0.41	18.01	1,359	0.38	(6.58)	1,547
<b>Total Ingresos</b>	<u>356,033</u>	<u>100.0</u>	<u>363,530</u>	<u>100.0</u>	<u>2.11</u>	<u>361,665</u>	<u>100.0</u>	<u>(0.51)</u>	<u>347,638</u>
<b>EGRESOS</b>									
<b>1. - Financieros</b>	<u>350,938</u>	<u>87.85</u>	<u>354,545</u>	<u>87.36</u>	<u>1.03</u>	<u>353,835</u>	<u>87.14</u>	<u>(0.2)</u>	<u>360,814</u>
- Ints. Deveng. Ahorros	238,785	59.78	237,525	58.53	(0.53)	239,638	59.01	(0.89)	239,878
- Ints. " Plazo Fijo	102,262	25.60	107,405	26.46	5.03	105,004	25.86	(2.24)	111,932
- Ints. Comis. BVP.	9,891	2.48	9,594	2.36	(3.02)	9,153	2.25	(4.60)	9,113
- Otros Gast. Financ.	(2)	(0.00)	21	0.01	1,150.0	40	0.01	90.48	(109)
<b>2. Operativos</b>	<u>48,534</u>	<u>12.15</u>	<u>51,301</u>	<u>12.64</u>	<u>5.70</u>	<u>52,238</u>	<u>12.86</u>	<u>1.83</u>	<u>54,193</u>
- Rem. y Honor. Prof.	28,637	7.17	33,170	8.17	15.83	34,098	8.40	2.80	32,353
- Gast. de Oficina	9,324	2.33	12,422	3.06	33.23	10,349	2.55	(16.69)	11,299
- Publicid. Promoc.	5,394	1.35	914	0.23	(83.06)	3,472	0.86	(279.87)	5,790
- Depreciac. y Castigo	2,868	0.72	2,875	0.71	0.24	2,868	0.71	(0.24)	2,868
- Otros (Gast. Prést. - + Seguro de Vida)	2,311	0.58	1,920	0.47	(16.92)	1,451	0.36	(24.43)	1,883
<b>Total Egresos</b>	<u>399,472</u>	<u>100.0</u>	<u>405,846</u>	<u>100.0</u>	<u>1.60</u>	<u>406,073</u>	<u>100.0</u>	<u>0.06</u>	<u>415,007</u>
<b>Resultado Neto Acumulado</b>	(43,439)		(42,316)		2.59	(44,408)		(4.94)	(67,369)
	(43,439)		(85,755)			(130,163)			(197,532)

\* A partir de Mayo incluye diferencia de cambio en Valores e intereses por depósitos varios.

		ABRIL		MAYO			JUNIO	
	%	T.C.	S/.	%	T.C.	S/.	%	T.C.
<b>INGRESOS</b>								
1. <u>Financieros</u>	99.28	( 3.84)	395,027	97.81	14.46	390,000	99.04	( 1.27)
-Ints. Prést. Espec.	60.35	( 1.54)	217,872	53.94	3.85	221,102	56.15	1.48
-Ints. Prést. Tradicio.	16.29	1.59	64,387	15.94	13.67	63,656	16.17	( 1.14)
-Ints. Subsid. Netos	2.44	( 63.77)	15,576	3.86	83.53	22,157	5.63	42.25
-Comis. de Préstam.	0.40	( 33.02)	14,232	3.52	935.05	2,600	0.66	( 81.73)
-Ints. Encaje Legal	12.87	( 30.73)	67,945	14.35	29.52	48,457	12.30	( 16.38)
-Renta de Valores *	6.93	-	25,015	6.19	3.90	32,033	8.13	28.06
2. <u>Ctros</u>	0.72	( 8.82)	8,863	2.19	252.83	3,770	0.96	( 57.46)
-Ingresos Varios	0.28	( 30.87)	7,044	1.74	629.95	2,061	0.52	( 70.74)
-Recup. Seg. de Vida	0.44	13.83	1,819	0.45	17.58	1,709	0.44	( 6.05)
<u>Total Ingresos</u>	100.00	( 3.98)	403,890	100.00	16.18	393,770	100.00	( 2.51)
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
<b>EGRESOS</b>								
1. <u>Financieros</u>	86.94	1.97	361,001	84.66	0.05	355,395	87.14	( 1.55)
-Ints. Deven. Ahorros	57.80	0.10	239,983	56.28	0.04	237,218	58.16	( 1.15)
-Ints. " Plazo Fijo	26.97	6.60	111,828	26.23	( 0.09)	109,123	26.16	( 2.42)
-Ints. Comis. SVZ.	2.20	( 0.44)	5,356	1.96	( 8.31)	6,811	1.67	( 18.49)
-Ctros Gast. Financ.	( 0.03)	(372.50)	834	0.20	865.14	2,243	0.55	(168.94)
2. <u>Operativos</u>	13.06	3.74	65,402	15.34	20.68	52,464	12.86	( 19.78)
-Rem. y Honor. Prof.	7.80	( 5.12)	32,768	7.69	1.28	34,028	6.34	3.85
-Gast. de Oficina	2.72	9.18	22,121	5.19	95.78	13,222	3.24	( 40.23)
-Publicid. Promoc.	1.40	66.76	6,769	1.59	16.91	538	0.13	( 92.05)
-Depreciac. y Castigo	0.69	0.00	3,061	0.72	6.73	2,881	0.71	( 5.88)
-Ctros (Gast. Prést. + Seguro de Vida)	0.45	29.77	683	0.16	( 63.73)	1,795	0.44	162.81
<u>Total Egresos</u>	100.00	2.20	426,403	100.00	2.75	407,859	100.00	( 4.35)
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
Resultado Neto Acumulado		( 51.70)	( 22,513)		( 66.58)	( 14,089)		( 37.42)
			(220,045)			(234,134)		

### Encaje Legal :

La composición de esta subcuenta esta normada por el Banco Central de Reserva, quien determina el porcentaje de encaje que, para las mutuales, no ha variado en los últimos años, manteniéndose en el 15 %, tanto para las obligaciones de ahorro ordinario como para ahorro a plazo fijo. Conceptualmente el encaje es un respaldo para los fondos que mantiene el ahorrista.

### Bancos y Otras Instituciones :

Sub-cuenta que se utiliza para depositar íntegramente el flujo de ingresos.

### Valores :

Conceptualmente son inversiones en Bonos y Acciones, sin embargo la Mutual, además, ha adquirido certificados bancarios en moneda nacional y principalmente en moneda extranjera, los cuales han sido incluidos en este rubro como otros valores. Este rubro tiene por finalidad asegurar fondos de disponibilidad inmediata, además de constituir un importante ingreso por los altos intereses que ofrece este tipo de inversión.

### b) Colocaciones .

Es la cuenta que engloba los saldos netos de los créditos desembolsados por la Mutual, es la más representativa del activo y en consecuencia la de mayor porcentaje. Las colocaciones o préstamos deben ser recuperados en forma mensual y trimestral, mediante pagos de cuotas que cubren los saldos deudores e intereses. Esta cuenta se ha dividido en dos clases de préstamos :

#### Préstamos Especiales.

Préstamos a plazo no mayores de tres años que se otorgan a personas naturales o jurídicas para diversos fines y a tasas de mercado.

### Préstamos Tradicionales.

Préstamos orientados a satisfacer la demanda de adquisición de viviendas únicas dentro de las normas legales que rigen para el Sistema Mutual.

### Provisiones por Incobrables.

Provisión por las colocaciones que tienen un alto riesgo en su recuperación.

#### c) Activo Fijo

Comprende las inversiones hechas en edificio, mobiliarios, vehículos, instalaciones y aun mejoras en los locales alquilados para el funcionamiento de las agencias.

#### d) Otros Activos.

Esta cuenta está compuesta por :

##### Interés de Préstamos Tradicionales por Cobrar.

Intereses atrasados que se tienen por cobrar en la cartera de colocaciones tradicionales.

##### Interés de Préstamos Especiales por Cobrar.

Intereses atrasados por cobrar en la cartera de colocaciones especiales.

##### Intereses Bancarios.

Son los intereses recibidos por los depósitos de encaje en el Banco de la Vivienda y otros fondos especiales.

##### Rentas de Valores.

Comprende los ingresos o rendimiento de las Inversiones, sean éstas acciones, bonos certificados, etc.

### Cuentas por Cobrar Varias.

Esta cuenta considera los cheques devueltos, intereses de depósitos en otras instituciones, gastos judiciales, etc.

### Activos Diferidos.

Entre los activos diferidos de la Mutual encontramos partidas tales como contratos para mantenimiento de equipo, seguro, alquileres y otros gastos pagados por adelantado.

### Otros.

Esta cuenta incluye los inmuebles adjudicados, adelantos a cuentas de indemnización, seguros de prestatarios, etc.

## PASIVO.

Son las obligaciones contraídas por la Mutual, es decir, la deuda a favor de terceros. La conformación del pasivo es el que sigue :

### a) Depósitos.

Esta cuenta representa los ahorros de los asociados y es la fuente - primaria de fondos para la Mutual.

Estos depósitos están divididos en :

#### Ahorros Ordinarios .

Es la cuenta que registra los saldos acumulados de los ahorros . Tiene como característica principal la disponibilidad inmediata para el asociado.

#### Ahorros a Plazo Fijo.

Son los ahorros concertados a un determinado plazo. Así como en el caso de los ahorros ordinarios, en esta cuenta también se registran los saldos acumulados.

b) Préstamos en Proceso.

Esta cuenta generalmente se utiliza como cuenta de transición, pues registra los préstamos que han sido aprobados y cuyo desembolso depende de algunos ajustes de orden administrativo en un plazo máximo de treinta (30) días. Al igual que el rubro de colocaciones, se subdivide en Préstamos Especiales y en Préstamos Tradicionales.

c) Préstamos a Largo Plazo.

Son préstamos recibidos del Banco de la Vivienda que tienen un plazo de 10 años y son amortizables mensualmente. Esta cuenta incluye hasta 1979 los préstamos concertados con el BID.

d) Otros pasivos.

Está compuesto por las siguientes cuentas :

Cuentas por Pagar

Comprende facturas por pagar, gratificaciones, remuneraciones por pagar, honorarios de auditores por pagar, etc.

Intereses por Pagar por Depósitos a Plazo Fijo.

Es la cuenta en que se acreditan los intereses devengados por depósitos a plazo fijo.

Intereses por pagar por Ahorro Ordinario.

Es la cuenta en la que se acreditan los intereses devengados por los ahorros ordinarios.

Retención por Declaración de Fábrica.

Es un fondo de garantía para inscripción de la fábrica (construcción del inmueble). Mientras que el constructor deja la documentación en regla, se retiene el 5% del monto del préstamo con la finalidad de verificar la hipoteca.

### Provisiones y otros.

Esta cuenta registra la provisión para compensación de tiempo de servicio y para siniestro de vida ya sea en préstamo o en ahorro.

### Ingresos Diferidos.

Esta cuenta registra los ingresos recibidos por adelantado y que corresponden a ejercicios futuros.

### Otros.

Esta cuenta registra los impuestos de ley, seguros por pagar a prestatarios, intereses y comisiones por pagar, impuesto de bienes y servicios, el subsidio del Banco Central de Reserva a través del Banco de la Vivienda del Perú.

## PATRIMONIO

De acuerdo a la Ley 12813, el patrimonio de las Mutuales corresponde a los asociados, y está constituido por :

### a) Reserva Legal.

Constituida por disposición expresa de la Ley N° 6123, por el 10% de las utilidades y es retenida para ser utilizada en caso del advenimiento de pérdidas futuras.

### b) Reserva para Contingencias.

Reserva de previsión general compuesta por un porcentaje determinado por la Junta Administrativa, sobre las utilidades después de retraer la reserva legal, y cuya finalidad será hacer frente a futuros quebrantos, pérdidas o gastos extraordinarios.

### c) Excedente de Revaluación.

Representa el incremento neto del mayor valor atribuido a los bienes del activo fijo para corregir las fluctuaciones monetarias o de precios.

d) Resultado del Ejercicio Anterior.

Es el acumulado de las ganancias o pérdidas hasta el ejercicio anterior a la fecha del balance.

e) Resultados del Ejercicio.

Pérdida o ganancia obtenida durante el año como resultado de sus operaciones

ANALISIS DE LOS ESTADOS DE SITUACION.

Los Estados de Situación del período 1978-1982 (Junio), materia de análisis, nos muestran que las actividades económico-financieras no fueron satisfactorias durante este período. Los saldos en el balance muestran que la principal cuenta del activo, las colocaciones, (Cuadro N°.2.1) han tenido una notable disminución en su participación respecto al activo total. Para el año 1978 ésta representaba el 72 % y a Junio de 1982 disminuye al 62% del activo total, a pesar que a partir del año 1979 el Banco de la Vivienda del Perú, mediante las Circulares Nos. 104, 106 (1980), 119 (1981), y la 124 (Febrero 1982), diversifica el destino de las colocaciones permitiendo a las Mutuales ampliar sus operaciones orientando los fondos hacia los créditos llamados especiales. Estas medidas permitieron compensar la disminución de los préstamos tradicionales cuya participación en la estructura se redujo de 71.02% en 1978 a 23.25% en Junio de 1982.

La Mutual, en uso de las Circulares antes mencionadas, inicia en Enero de 1980 sus operaciones con el Sistema 36, modalidad de su creación que le permite efectuar préstamos especiales a través de terceros que a la vez se constituirán en garantes. Así mediante un contrato con la firma CHISA se logró incrementar significativamente los préstamos especiales y, en Julio de 1981, se suscribe un nuevo contrato que precisa la responsabilidad de la indicada empresa comercial y la amplía a la totalidad de dichos préstamos.

**CUADRO N.º 2.1**  
**ESTADOS DE SITUACION (\*)**  
(Miles de Soles)

ACTIVO	1978		1979			1980		T.C
	S/.	%	S/	%	T.C	S/	%	
1. FONDOS	<u>181,562</u>	<u>10.50</u>	<u>527,762</u>	<u>19.43</u>	190.68	<u>659,213</u>	<u>12.60</u>	26.80
Fondos Fijos	<u>3,357</u>	<u>0.22</u>	<u>4,570</u>	<u>0.17</u>	18.49	<u>5,830</u>	<u>0.11</u>	27.57
Encaje Legal	179,017	10.30	454,090	16.76	155.08	645,324	12.15	42.11
Bancos y otras Insti- tuciones	(942)	(0.05)	25,310	0.93	2,586.83	15,376	0.29	(39.25)
Valores	630	0.04	43,792	1.62	6,851.11	2,688	0.05	(93.86)
2. COLOCACIONES	<u>1'253,071</u>	<u>72.89</u>	<u>1'784,723</u>	<u>65.86</u>	42.43	<u>3'941,090</u>	<u>74.21</u>	120.82
Préstamos Especial.	<u>25,466</u>	<u>1.47</u>	<u>488,322</u>	<u>18.02</u>	1,818.00	<u>2'514,731</u>	<u>47.35</u>	215.00
Préstamos Tradic.	1'227,605	71.02	1'296,399	47.84	5.60	1'426,359	26.86	10.02
3. ACTIVO FIJO NETO	<u>86,282</u>	<u>5.00</u>	<u>196,052</u>	<u>7.23</u>	127.22	<u>314,855</u>	<u>5.93</u>	60.60
4. OTROS ACTIVOS	<u>207,576</u>	<u>12.01</u>	<u>201,408</u>	<u>7.43</u>	( 3.0)	<u>385,897</u>	<u>7.26</u>	91.60
Ints. Prést. Tradic.	<u>30,681</u>	<u>1.78</u>	<u>36,587</u>	<u>1.35</u>	19.25	<u>43,578</u>	<u>0.82</u>	19.11
Ints. Prést. Especial. por Cobrar	1,873	0.11	7,338	0.27	291.78	147,204	2.77	1,906.05
Ints. Bancarios y Cobr.	<u>57,571</u>	<u>3.33</u>	<u>37,133</u>	<u>1.37</u>	(35.50)	32,103	0.60	(15.55)
Renta de Valor. y Cob.	-.-	-.-	3,244	0.12	100.0	27	-.-	(99.17)
Ctas. por Cob. Varios	29,372	1.70	39,316	1.45	33.86	52,498	0.99	33.53
Activos Diferidos	71,470	4.13	57,732	2.13	(19.22)	39,347	0.74	(31.85)
Otros	16,609	0.96	20,058	0.74	20.77	71,140	1.34	254.67
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1'728,491</b>	<b>100.0</b>	<b>2'709,945</b>	<b>100.0</b>	<b>56.78</b>	<b>5'311,060</b>	<b>100.0</b>	<b>95.93</b>

(\*) Al 31 de Diciembre de cada año.

FUENTE: Balances de Comprobación Mutua

Continuación Cuadro N° 2.1

ACTIVO	1981			1982 Junio		
	S/.	%	T.C.	S/.	%	T.C.
1. FONDOS	<u>1'515,486</u>	<u>15.92</u>	<u>126.46</u>	<u>2'391,242</u>	<u>20.78</u>	<u>57.79</u>
Fondos Fijos	39,378	0.41	575.44	9,640	0.08	(75.52)
Encaje Legal	1'395,197	14.66	116.20	1'371,765	11.92	(1.70)
Banco y otras Insti						
tuciones	79,966	0.84	420.07	86,787	0.75	8.53
Valores	945	0.01	(64.84)	923,050	8.02	97,677.25
2. COLOCACIONES	<u>6'581,024</u>	<u>69.12</u>	<u>66.98</u>	<u>7'171,033</u>	<u>62.31</u>	<u>9.0</u>
Préstamos Especial.	<u>4'622,254</u>	<u>48.55</u>	<u>83.81</u>	<u>4'495,090</u>	<u>39.06</u>	<u>( 2.8)</u>
Préstamos Tradic.	1'958,770	20.57	37.33	2'675,943	23.25	36.6
3. ACTIVO FIJO NETO	<u>478,439</u>	<u>5.03</u>	<u>51.96</u>	<u>463,548</u>	<u>4.03</u>	<u>3.11</u>
4. OTROS ACTIVOS	<u>945,660</u>	<u>9.93</u>	<u>145.06</u>	<u>1'481,998</u>	<u>12.88</u>	<u>56.72</u>
Ints.Prést.Tradic.	86,420	0.91	98.31	102,672	0.89	18.81
Ints.Prést.Especial.						
por Cobrar	550,267	5.78	273.81	1'116,190	9.70	102.85
Ints.Bancarios y Cobr.	75,345	0.79	134.70	45,568	0.40	(39.52)
Renta de Valor.y Cob.	41	-.-	51.85	11,964	0.10	29,080.49
Ctas por Cob.Varios	63,524	0.67	21.00	60,447	0.53	( 4.84)
Activos Diferidos	93,679	0.98	138.08	64,013	0.55	(31.67)
Otros	76,384	0.80	7.37	81,144	0.71	6.23
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>9'520,609</b>	<b>100.00</b>	<b>79.26</b>	<b>11'507,821</b>	<b>100.00</b>	<b>20.87</b>

(Miles de Soles)

PASIVO	1978		1979			1980		
	S/	%	S/	%	T.C.	S/	%	T.C.
1. DEPOSITOS	1'135,541	65.70	2'303,194	84.99	102.83	4'537,072	35.43	96.99
Ahorro Ordinario	542,754	31.40	1'451,893	53.58	167.50	3'102,480	58.42	113.68
Depósitos a Plazo Fijo	592,787	34.30	851,296	31.41	43.81	1'434,592	27.01	68.52
2. PREST. EN PROCESO	46,157	2.67	210,671	7.77	356.42	223,153	4.20	5.92
Préstamos Especiales	3,750	0.21	165,777	6.11	44.21	131,403	2.47	(20.74)
Préstamos Tradicionales	42,407	2.45	44,894	1.66	5.86	91,750	1.73	104.37
3. PREST. A LARG. PLAZO	219,458	12.70	180,444	6.66	(17.73)	215,701	4.06	19.54
Prést. BANVIP	173,499	10.04	180,444	6.66	4.00	215,701	4.06	19.54
Otros	45,959	2.66	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
4. OTROS PASIVOS	283,561	16.41	103,042	3.80	63.66	360,536	6.79	249.89
Ctas. por Pagar	5,549	0.32	11,152	0.41	100.97	13,829	0.26	24.0
Ints. p. Pag. Plazo Fijo	206,930	11.97	-.-	-.-	-.-	196,977	3.71	-.-
Ints. p. Pag. Ahorro	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
Reten. p. Declar. Fábrica	13,247	0.77	19,232	0.71	45.13	28,410	0.53	47.72
Provis. Incobrables	10,342	0.60	27,411	1.01	165.05	27,411	0.52	-.-
Provis. Otros	16,635	0.97	24,783	0.91	48.53	36,228	0.68	46.13
Ingresos Diferidos	1,395	0.03	235	0.00	(33.15)	27,610	0.52	11,643.94
Otros	29,413	1.70	20,229	0.75	(31.22)	30,071	0.57	48.65
Total Pasivo	1'634,717	97.47	2'797,351	103.22	66.04	5'336,462	100.43	90.77
5. PATRIMONIO	43,774	2.53	(37,403)	(3.22)	99.66	( 25,402)	(0.43)	(70.94)
Reserva Legal	40,835	2.36	54,972	2.02	34.62	53,940	1.02	(1.88)
Reserva a Conting.	20,266	1.17	2,939	0.11	(85.50)	(141,346)	(2.67)	4,709.32
Exced. Revaluac.	43,289	2.50	101,725	3.75	134.99	89,894	1.69	(11.63)
Result. Ejerc. Anterior	-.-	-.-	(109,005)	(4.02)	-.-	26,422	0.50	(75.76)
Result. Ejercicio	(60,616)	(3.50)	(138,037)	(5.09)	(127.72)	(54,312)	(1.02)	(60.65)
Result. Operación	(60,616)	(3.50)	(123,900)	(4.57)	104.40	(54,312)	1.02	(56.16)
10% Result. antes Ints.	-.-	-.-	(14,137)	(0.52)	-.-	-.-	-.-	-.-
Total Pasivo y Patrimonio	1'728,491	100.00	2'709,945	100.00	56.78	5'311,060	100.00	95.93

Continuación Cuadro .2.1

PASIVO	1 9 8 1			1 9 8 2 (Junio)		
	S/.	%	T.C.	S/.	%	T.C.
1. DEPOSITOS	9'020,836	84.25	76.78	9'834,758	85.46	22.62
Ahorro Ordinario	5'854,485	61.49	88.70	7'347,924	63.85	25.51
Depósitos a Plazo Fijo	2'166,351	22.75	51.01	2'486,834	21.61	14.79
2. PREST. EN PROCESO	195,683	2.06	12.31	164,869	1.43	( 15.75)
Préstamos Especiales	79,066	0.83	( 39.82)	55,842	0.48	( 29.37)
Préstamos Tradicionales	116,617	1.22	27.10	109,027	0.95	( 6.51)
3. PREST. A LARG. PLAZO	618,555	6.50	186.77	994,632	8.64	60.80
Prést. BANVIP	618,555	6.50	186.77	994,632	8.64	60.80
Otros	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
4. OTROS PASIVOS	603,459	6.33	67.38	673,034	5.85	11.53
Ctas. por Pagar	46,845	0.49	238.74	67,107	0.58	43.25
Ints.p. Pag. Plazo Fijo	359,538	3.75	82.53	412,662	3.58	14.78
Ints.p. Pag. Ahorro	6,136	0.06	-.-	-.-	-.-	-.-
Reten.p. Declar. Fábriac	46,457	0.49	63.52	56,478	0.49	21.57
Provis. Incobrables	27,411	0.29	0.00	27,411	0.23	0.00
Provis. Otros	47,143	0.49	30.13	55,877	0.48	18.53
Ingresos Diferidos	18,666	0.20	( 32.39)	19,407	0.17	3.97
Otros	51,263	0.54	70.47	34,092	0.30	33.50
<b>Total Pasivo</b>	<b>9'433,533</b>	<b>99.10</b>	<b>76.87</b>	<b>11'662,293</b>	<b>101.34</b>	<b>23.56</b>
5. PATRIMONIO	82,076	0.86	243.11	( 159,472)	( 1.35)	(294.31)
Reserva Legal	279,578	2.94	418.31	279,578	2.43	0.00
Reserva a Conting.	( 129,776)	( 1.36)	( 8.19)	248,007	2.15	291.10
Exced.Revaluac.	173,070	1.82	92.53	50,456	0.44	( 70.85)
Result.Ejerc. Anterior	7,211	0.07	( 72.71)	( 7,364)	( 0.06)	(202.12)
Result.Ejercicio	( 243,007)	( 2.60)	(356.63)	( 234,135)	2.03	5.60
Resultado Operación	73,605	0.77	( 35.52)	( 234,135)	2.03	(418.10)
10% Result. antes Ints.	( 174,402)	( 1.83)	-.-	-.-	-.-	-.-
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>9'520,609</b>	<b>100.00</b>	<b>79.26</b>	<b>11'507,821</b>	<b>100.00</b>	<b>20.87</b>

En Diciembre de 1981 se suspende esta modalidad de colocación a raíz de la prohibición de la Superintendencia de Banca y Seguros de otorgar más préstamos a CHISA por cuanto su patrimonio era insuficiente para garantizar la deuda contraída con la Mutual. Asimismo en Julio de 1981 el Banco de la Vivienda había emitido la Circular N°119 como medida de precaución por el riesgo que generan este tipo de operaciones. A esta fecha los créditos a través de CHISA alcanzaban el 22.36 % del total de obligaciones sujetas a encaje, superando el 10% establecido en dicha Circular.

Otra causa del crecimiento de 1981 se debe al otorgamiento de los préstamos números 72, 74, 80, 91, 97, 98, 100, 101, 102 y 103, que suman el importe de S/. 1,654'000,000 y que representa el 35.8 % de los préstamos especiales acumulados a ese año. El riesgo que implica esta concentración de la cartera de colocaciones se hace patente por la elevada morosidad en que han incurrido adeudando al mes de Agosto de 1982 el 100% del préstamo.

En cuanto a los préstamos tradicionales para vivienda de tipo económico, a pesar de que a partir del año 1980 se cuenta con líneas de crédito (LAF, FONAVI) a tasas preferenciales, éstas no se han utilizado adecuadamente debido a una deficiente información de este servicio, especialmente los de hipoteca social.

A pesar de la mayor importancia relativa de los préstamos especiales sobre los activos, la tasa de crecimiento para el primer semestre de 1982 es desfavorable en -2.8% por la pérdida parcial del mercado de colocaciones, lo que nos lleva a afirmar que a Diciembre se alcanzará un menor crecimiento con respecto al año anterior.

La segunda cuenta importante del activo se refiere a los fondos, éstos han tenido en general un crecimiento en la composición estructural, alcanzando su mayor participación porcentual en Junio de 1982 con el 20.78 %.

Sobre el Encaje Legal podemos decir que durante mucho tiempo se mantuvo el 15% exigido por Ley, sin embargo, para 1982 se ha calculado un mínimo de Encaje Legal que se mantendrá durante el ejercicio, monto que es igual al 15% del total de captaciones alcanzados en el período del 16 al 31 de Enero de 1982; es decir, que a mayores captaciones sujetas a encaje, debe disminuir la tasa de encaje hasta alcanzar un 6%.

Los excesos de fondos mantenidos hasta 1981 en el Banco de la Vivienda del Perú, responden a la no utilización de recursos en nuevas colocaciones, depósitos en otras instituciones o en valores; la mejor alternativa ante estos excesos era mantenerlos en depósitos de ahorros en otras Instituciones Financieras o en el mismo Banco. La inversión en valores se hace atractiva no por las tasas de interés que renta sino por las exoneraciones tributarias, mas como las Mutuales están liberadas del impuesto a la renta es evidente que pierden parte del indicado atractivo.

Las Inversiones en Valores en el Balance incluyen certificados a Plazo Fijo en Moneda Nacional y, a partir del año 1982, también en Moneda Extranjera y un porcentaje no significativo en acciones y bonos, por esta razón se ha considerado dentro del rubro de Fondos Disponibles. El desenvolvimiento de estos valores alcanzó las mayores cifras en el año 1979 (S/. 44'000,000.00) debido a la Inversión de Certificados a Plazo Fijo, y en 1982 (Junio) por la adquisición de Certificados Bancarios en Moneda Extranjera, rubro que alcanzó la cifra de S/. 923'000,000 y se espera seguir esta tendencia creciente en los meses siguientes como una alternativa coyuntural más rentable por la diferencia de cambio ante la menor actividad de la Mutual en el mercado de colocaciones.

Del Activo Fijo cabe resaltar que a parte de las inversiones hechas en la Computadora NCR-101 y en la construcción de las Galerías "El Pueblo" en los años 1978 y 1980 respectivamente, no se han hecho mayores inversiones, pues el crecimiento de este rubro es producto de las revaluaciones efectuadas año a año. La disminución de la participación porcentual sobre el activo total de 5% en 1978 a 4.3% en 1982 corrobora lo antes expuesto. Esta política de restringir las inversiones en activos fijos no ha permitido mejorar el servicio por el uso de equipo obsoleto que no es concordante con la búsqueda de una mejor operatividad.

Dentro del rubro de "Otros Activos" se incluye, en casi un 75% como promedio, varias cuentas por cobrar (intereses de préstamos, renta de valores, intereses bancarios y otros).

En líneas generales la participación porcentual de esta cuenta en el activo total ha sido decreciente hasta 1980, incrementándose en el año 1981 y 1982; este incremento fue ocasionado principalmente por el mayor monto de intereses de préstamos especiales por cobrar que alcanza en el año 1981 5.78% del activo y en 1982 9.70% del activo, hecho que denota la baja recuperación y consecuentemente una disminución en la rotación de las colocaciones que explica en gran parte los resultados negativos obtenidos durante el período analizado. Si bien es cierto que las colocaciones se orientaron a los créditos de mayor rentabilidad, estos no estuvieron acompañados de una política adecuada de calificación y recuperación de los mismos.

Concluyendo, el total del activo muestra un leve crecimiento real durante los años 1980 y 1981 (96% y 79% comparado con las tasas inflacionarias de 60.8% y 72.7% para esos años). En lo que va del primer trimestre de 1982 los activos crecieron en 20.9%, sin embargo la inflación llegó a 29.9% arrojando un resultado negativo a la fecha, el mismo que persistirá de no incrementarse las colocaciones.

Del total del pasivo y patrimonio, el pasivo muestra un comportamiento creciente en su estructura porcentual en los años 1978 (97.4%) y en 1979 (103.22%) superando el 100% por los resultados patrimoniales negativos. Este incremento del pasivo resulta de la mayor participación de su principal fuente, los Depósitos, que están conformados por los Depósitos a Plazo Fijo y Ahorro Ordinario.

Para 1980 y 1981 la proporción porcentual del pasivo sobre el total pasivo y patrimonio sufre una ligera disminución arrojando el 100.48% (participación patrimonial negativa en -0.48%) y del 99.14% respectivamente; también para estos años los depósitos conforman el mayor porcentaje, el 85.43% para 1980 y 84.25% para 1981.

El hecho de que los depósitos tengan la mayor participación obedece a que se han incrementado las captaciones de recursos propios por el incremento gradual de las tasas de interés pasivas, que a la vez elevan los montos por capitalización (trimestrales para depósitos a plazo fijo y semestrales por ahorro ordinario).

En cuanto a los préstamos a largo plazo, que a partir del año 1979 provienen en su totalidad del Banco de la Vivienda, podemos notar que su participación relativa sobre el total del pasivo y patrimonio ha disminuido de 12.70% (1978) a 6.50% (1981); sin embargo, su tasa de crecimiento anual mejoró debido a la Línea de Asistencia Financiera (LAF), que el Banco de la Vivienda asignó a las Mutuales a partir de 1980 y a los créditos de Hipoteca Social a partir de 1981.

De las restantes cuentas es necesario señalar que la Provisión para Incobrables debe ser ubicada apropiadamente en el activo, como correctora del monto de las Colocaciones también es conveniente agregar que esta provisión mantiene su mismo nivel desde 1979, en que fue reajustada a S/.27'000,000 por sugerencia de la Superintendencia de Banca y Seguros, no obstante que la morosidad se ha incrementado significativamente en los siguientes ejercicios.

El patrimonio merece atención especial, ya que su estructura inicial - obedece en primer lugar a que la Ley N° 12813 considera a los asociados (ahorristas ordinarios) como inversionistas de las AMCV a quienes corresponde una distribución de dividendos al final del ejercicio y por consiguiente sus depósitos son parte del patrimonio. Esta situación primitiva, operativamente se ha transformado por que el llamado "Inversionista" es realmente un ahorrista al cual se le paga un interés de mercado por sus depósitos independientemente de los resultados obtenidos por la gestión; sin embargo, de acuerdo a la estructura del Estado de Situación formulado por la Superintendencia de Banca y Seguros y el Banco de la Vivienda del Perú, se sigue considerando como patrimonio los depósitos de los asociados en cumplimiento de las disposiciones emitidas por la primera de las Instituciones nombradas.

La Reserva Legal, según las disposiciones legales que rigen sobre el particular debe calcularse de los resultados del ejercicio antes de pagar intereses a los asociados, los cuales en la práctica ya han sido pagados en un 50% (Primer Semestre).

En el Estado de Situación apreciamos que el incremento de la reserva legal tiene como contrapartida el incremento de la pérdida del ejercicio. En 1978 no se aplicó el 10% de Reserva Legal por lo que el resultado del ejercicio es igual al resultado de operación y en 1979 podemos notar en cambio que la aplicación de la reserva (S/. 14'137,000.00) incrementa la pérdida del ejercicio a S/. 138'000,000.00.

Para 1980 tampoco se aplicó el 10% de Reserva Legal, sin embargo, ésta fue ajustada en 1981.

La Reserva para Contingencias fue creada como un respaldo ante cualquier eventualidad, en base a excedentes después de Reserva Legal y distribución de intereses. Esta Reserva ha ido disminuyendo según los resultados negativos que se han obtenido e incluso se hizo negativa en los años 1980, 1981, 1982, desvirtuándose su finalidad.

El excedente de revaluación, al ser el producto de la indexación de los activos fijos y del reajuste de la depreciación, no es más que un incremento patrimonial puramente contable que, sin embargo, por ley puede cubrir resultados negativos de ejercicios anteriores y el saldo negativo de la reserva para contingencias.

Para efectos de toma de decisiones y elaboración de política financiera es importante tomar los resultados sin tener en cuenta estos artificios contables, ya que no muestran claramente la situación de la Mutual. En el siguiente Cuadro N° .2.2 puede apreciarse la disminución del patrimonio como resultado de las sucesivas pérdidas en que se ha incurrido durante el período analizado, arrojando a Junio de 1982 un déficit patrimonial operativo de S/. 567'401,000.00.

En resumen, los resultados de operación negativos que muestra el Estado de Situación son consecuencia de la aplicación poco eficiente de los recursos, que se refleja en :

- 1) La pérdida paulatina del mercado de colocaciones, ocasionado por la falta de implementación de políticas crediticias adecuadas:
  - a) De la gama de garantías que pueden usarse sólo se usan dos alternativas .

Fianza Bancaria, que reduce el mercado de préstamos cuando los préstamos son destinados al corto plazo dependiendo del monto de crédito y según sea persona natural o jurídica.

Garantía hipotecaria, que se ajusta perfectamente a los préstamos tradicionales y a los especiales cuando los préstamos son destinados a personas jurídicas y que sin embargo es con la que más se trabaja; resulta incongruente solicitar una garantía hipotecaria en el caso de un préstamo para adquirir artefactos electrodomésticos.

**CUADRO N° .2.2**  
**SITUACION REAL DEL PATRIMONIO**

PERIODO 1978-1982 (Jun.)

PATRIMONIO	78	79	80	81	82 (Jun.)
Reserva Legal (1)	40,835	40,835	40,835	40,835	40,835
Reserva para Contingencia	20,265	0	0	0	0
Reserva de Ejercicios Anteriores.	-	( 149,355 )	( 245,933 ) (*)	( 293,132 )	( 374, 101 )
Resultado de Operación	<u>(60,615)</u>	<u>( 123,900 )</u>	<u>( 54,312 )</u>	<u>( 73,605 )</u>	<u>( 234, 135 )</u>
Patrimonio por Operación	485	( 232,420 )	( 260,310 )	( 325,902 )	( 567, 401 )
Excedente de Evaluación	<u>43,289</u>	<u>145,014</u>	<u>234,908</u>	<u>407,978</u>	<u>407,929</u>
Acumulado.	43,774	( 87,406 )	( 25,402 )	82,076	( 159,472 )

NOTAS :

( 1 ) Se asume que esta Reserva es real y por norma no puede ser aplicada contra resultados negativos. En lo sucesivo, para efectos de análisis, cuando el resultado sea negativo no se aplicará el 10% para Reserva Legal.

( \* ) Incluye el resultado positivo de \$/ 26,422, correspondientes a 1979; que han sido reajustados durante el año 1980.

- 
- b) La carencia de un sistema que promueva los servicios que la Mutual presta a sus asociados a través de los diferentes tipos de créditos (Circular N°124), mediante un componente publicitario y promocional que motive a solicitar sus servicios.
- 2) La falta de agilidad en los préstamos tradicionales no permiten utilizar en su totalidad los recursos del FONAVI, los cuales a su vez permiten colocar parte de los recursos propios de la Mutual.
- 3) La lenta rotación de las colocaciones proviene de la carencia de una adecuada política de créditos y cobranzas y de su deficiente instrumentación que se observa a través de :
- a) Deficiencia en la calificación de los préstamos, incrementando la posibilidad de morosidad de los mismos.
- b) Pasividad en las recuperaciones por un total desconocimiento de la principal herramienta de trabajo constituida por el Presupuesto de Caja, que permitiría controlar la recuperación de la cartera de colocaciones del ejercicio, y a la vez tomar las medidas necesarias para disminuir la morosidad.

Se consideran estos puntos de suma importancia para medir la eficiencia de la actividad de la Mutual.

Si hacemos una comparación entre las colocaciones sobre el total del activo a Diciembre de 1981 tenemos que Mutual arroja 69.12% y Mutual Perú 63.5%. Aparentemente esta relación es más favorable para la primera, pero si tenemos en cuenta los intereses por cobrar del ejercicio en relación al Activo Total vemos que el resultado es inverso : Mutual 6.7% y Mutual Perú 0.4%, lo que indica que la recuperación en el caso de Mutual es muy lenta y por consiguiente la rotación no puede darse en la medida adecuada.

Los costos financieros que implican mantener estos recursos han sido crecientes durante el período analizado y se ha debido a que:

- 1) Las tasas de interés pasivas son cada vez mayores y reducen el margen financiero.
- 2) Como las obligaciones contraídas deben abonarse y los intereses por colocaciones no han ingresado en el momento oportuno, se presenta un desfase dando lugar a que hayan mayores costos financieros que ingresos financieros.

El desenvolvimiento del Estado de Situación durante el primer semestre de 1982, como puede apreciarse en el Cuadro N° .2.3, muestra una creciente pérdida, de S/43'439 en Enero para a S/234'136 en Junio, producto de un deterioro en las colocaciones que del 67% de participación porcentual en Enero pasa a 62% en Junio, a excepción del mes de Mayo, en el que se aprecia una mejora debido a la aprobación de un crédito por S/. 515 Mil Millones para el programa habitacional "Nuestra Señora de las Victorias". Son las colocaciones en préstamos especiales las que principalmente contribuyen a este decrecimiento. Por el lado del pasivo es evidente el aumento de los costos financieros a pesar de que las captaciones se han visto reducidas, aunque debe recordarse que si bien es cierto en Enero de 1982 las tasas de interés fluctuaban entre 50.5% y 55% anual, la adopción de la máxima tasa por otras entidades financieras obligaban a tomar la misma medida para competir en el mercado de captaciones. A pesar de ello, dicha medida se aplicó en el mes de Julio para cuentas de ahorro y en Abril para Plazo Fijo.

Se puede inferir que, de acuerdo a este comportamiento, a fines del ejercicio de 1982 el resultado alcanzaría a S/. 600 millones de pérdidas.

BALANCE GENERAL (PERIODO ENERO-JUNIO 1932)

MUTUAL

(En Miles de Soles)

ACTIVO	ENERO			FEBRERO			MARZO		
	S/	%	T.C	S/	%	T.C	S/	%	T.C
1. FONDOS	<u>1'499,161</u>	<u>15.25</u>	100.0	<u>1'622,007</u>	<u>16.23</u>	3.2	<u>2'280,016</u>	<u>22.03</u>	40.6
Fondos Fijos	19,540	0.20	100.0	13,640	0.19	-4.6	9,870	0.10	-47.0
Encaje Legal	<u>1'432,451</u>	<u>14.57</u>	100.0	<u>1'550,926</u>	<u>15.57</u>	8.3	<u>1'233,033</u>	<u>11.99</u>	-20.2
Bancos y Otras Institu.	46,225	0.47	100.0	51,495	0.52	11.4	231,166	2.24	343.9
Valores	945	0.01	100.0	945	0.01	0.1	800,947	7.75	34,566.7
2. COLOCACIONES	<u>6'544,423</u>	<u>66.53</u>	100.0	<u>6'476,535</u>	<u>65.01</u>	-1.0	<u>6'396,664</u>	<u>61.93</u>	-1.2
Préstamos Especial.	4'540,033	46.19	100.0	4'477,345	44.94	-1.4	4'373,523	42.34	-2.3
Préstam.Tradicion.	<u>2'004,390</u>	<u>20.39</u>	100.0	<u>1'999,240</u>	<u>20.07</u>	-0.3	<u>2'023,141</u>	<u>19.59</u>	1.2
3. ACTIVO FIJO NETO	<u>475,626</u>	<u>4.04</u>	100.0	<u>472,760</u>	<u>4.75</u>	-0.6	<u>469,937</u>	<u>4.55</u>	-0.6
4. OTROS ACTIVOS	<u>1'310,000</u>	<u>13.33</u>	100.0	<u>1'391,530</u>	<u>13.97</u>	6.2	<u>1.131,765</u>	<u>11.44</u>	-15.1
Ints.Prést.Tradp.Cob.	91,956	0.94	100.0	90,092	0.90	-2.0	38,946	0.36	-1.3
Ints.Prést.Espec. "	764,849	7.73	100.0	900,745	8.04	4.7	303,800	7.73	0.4
Ints.Bancarios p. "	183,570	1.37	100.0	277,902	2.79	51.4	69,552	0.67	(75.0)
Renta Valor.p.Cob.	15	0.00	100.0	15	0.00	0.0	15	0.00	0.0
Ctas.p. Cobrar Varios	59,127	0.60	100.0	53,095	0.53	-10.2	55,416	0.54	4.4
Activos Diferidos	131,334	1.34	100.0	89,905	0.90	-31.6	36,721	0.34	-3.5
Otros	79,281	0.61	100.0	79,826	0.60	0.7	77,315	0.75	-3.1
TOTAL ACTIVO	<u>9'329,392</u>	<u>100.00</u>	100.0	<u>9'962,932</u>	<u>100.00</u>	1.4	<u>10'323,332</u>	<u>100.00</u>	3.7

FUENTE: Mutual

Continuación Cuadro .2.3

ACTIVO	A B R I L			M A Y O			J U N I O		
	S/.	%	T.C.	S/.	%	T.C.	S/.	%	T.C.
1. FONDOS	<u>2'134,513</u>	<u>20.46</u>	<u>-6.4</u>	<u>2'084,235</u>	<u>18.37</u>	<u>-2.4</u>	<u>2'391,242</u>	<u>20.78</u>	<u>14.7</u>
Fondos Fijos	10,240	0.10	3.7	13,740	0.12	34.2	9,640	0.08	-29.8
Encaje Legal	1'216,178	11.66	-1.8	1'300,971	11.47	7.0	1'371,765	11.92	5.4
Bancos y Otras Inst.	412,417	3.95	78.4	337,969	2.93	-18.1	36,787	0.75	-74.3
Valores	495,678	4.75	-38.1	431,555	3.80	-12.9	923,050	8.02	113.9
2. CCLOCACIONES	<u>6'308,509</u>	<u>60.48</u>	<u>-1.4</u>	<u>7'158,121</u>	<u>63.11</u>	<u>13.5</u>	<u>7'171,033</u>	<u>62.31</u>	<u>0.2</u>
Préstamos Especiales	4'297,935	41.21	-1.7	4'539,570	40.02	5.6	4'495,090	39.06	-1.0
Préstamos Tradicior.	2'010,574	19.28	-0.6	2'618,551	23.08	30.2	2'675,943	23.25	2.2
3. ACTIVO FIJO NETO	<u>467,069</u>	<u>4.43</u>	<u>-0.6</u>	<u>466,039</u>	<u>4.11</u>	<u>-0.2</u>	<u>463,543</u>	<u>4.03</u>	<u>-0.5</u>
4. OTROS ACTIVOS	<u>1'520,144</u>	<u>14.57</u>	<u>28.6</u>	<u>1'634,735</u>	<u>14.41</u>	<u>7.5</u>	<u>1'481,998</u>	<u>12.88</u>	<u>-9.3</u>
Ints. Prést. Trad. p. Cob.	93,688	0.90	5.3	97,123	0.86	3.7	102,672	0.89	5.7
Ints. Prést. Espec. "	1'036,422	9.94	28.9	1'065,383	9.40	2.8	1'116,190	9.70	4.8
Ints. Bancarios p. "	155,904	1.49	124.2	229,641	2.02	47.3	45,568	0.40	-80.2
Renta Valor p. Cob.	16,719	0.16	111,360.8	11,432	0.10	-31.6	11,964	0.10	4.7
Ctas. p. Cobrar Varios	40,415	0.39	-27.1	51,505	0.45	27.4	60,447	0.53	17.4
Activos Diferidos	97,227	0.93	12.1	98,578	0.87	1.4	64,013	0.56	-35.1
Otros	79,769	0.76	3.2	81,073	0.71	1.6	81,144	0.71	0.1
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>10'430,235</b>	<b>100.00</b>	<b>1.0</b>	<b>11'343,130</b>	<b>100.00</b>	<b>8.8</b>	<b>11'507,821</b>	<b>100.00</b>	<b>1.5</b>

PASIVO	ENERO			FEBRERO			MARZO		
	S/	%	I.C.	S/	%	I.C.	S/	%	I.C.
1. DEPOSITOS	8'145,005	92.86	100.00	8'102,506	81.33	-0.5	8'240,579	79.79	1.7
Ahorro Ordinario	5'745,514	58.45	100.00	5'657,076	56.73	-1.5	5'753,452	55.75	1.3
Dep. Plazo Fijo	2'399,491	24.41	100.00	2'445,430	24.55	1.9	2'482,227	24.03	1.5
2. PREST. EN PROCESO	1'184,853	1.33	100.0	1'157,043	1.53	-14.9	1'07,352	1.31	19.3
Préstamos Especial.	47,942	0.49	100.00	47,942	0.43	0.0	67,042	0.65	39.3
Préstamos Tradicion.	136,516	1.39	100.00	109,101	1.16	-23.1	120,311	1.16	10.3
3. PRESTAM. A LARGO PLAZO	604,339	6.15	100.00	597,207	5.99	-1.2	536,312	5.53	-1.7
Prést. BANVIP	604,339	6.15	100.00	597,207	5.99	-1.2	536,312	5.63	-1.7
Otros	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
4. OTROS PASIVOS	856,342	8.71	100.00	1'103,999	11.13	23.3	1'361,454	13.10	22.3
Ctas. p. Pagar	41,231	0.42	100.00	32,950	0.32	-5.7	26,559	0.23	-39.5
Ints. p. Pagar Plaz. Fijo	213,203	2.22	100.00	302,329	3.04	33.3	317,444	3.75	27.9
Ints. p. " Ahorro	237,303	2.41	100.00	474,700	4.76	101.0	714,241	6.92	50.5
Retenc. p. Declar. Fab.	49,606	0.50	100.00	50,772	0.51	2.4	52,357	0.51	3.1
Provis. Incobrables	27,411	0.23	100.00	27,411	0.23	0.0	27,411	0.27	0.0
Provis. Otros	43,773	0.50	100.00	49,973	0.50	2.5	50,443	0.49	0.9
Ingresos Diferidos	147,404	1.50	100.00	30,664	0.31	-45.3	19,501	0.19	-75.3
Otroc	36,361	0.33	100.00	33,720	0.34	-3.1	26,493	0.34	3.3
TOTAL PASIVO	9'790,194	99.60	100.00	9'965,755	100.03	1.3	10'376,293	100.46	4.1
5. PATRIMONIO	39,193	0.40	100.00	( 2,323)	(0.03)	-107.2	( 47,916)	(0.46)	1597.3
Reserva Legal.	279,573	2.34	100.00	279,573	2.31	0.0	279,578	2.71	0.0
R.p. Contingencias	(248,007)	(2.52)	100.00	(248,007)	(2.49)	0.0	(248,007)	(2.40)	0.0
Exced. Revaluación	50,505	0.51	100.00	50,505	0.51	0.0	50,505	0.49	0.0
Result. Ejerc. Anter.	561	0.01	100.00	357	0.01	52.3	172	0.03	-79.9
Result. Ejercicio	(43,43)	(0.44)	100.00	35 75	(0.36)	-97.4	(130 164)	(1.26)	-51.3
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	9'829,392	100.00	100.00	9'962,932	100.00	1.4	10'328,332	100.00	3.7

## Continuación Cuadro N° 2.3

PASIVO	ABRIL			MAYO			JUNIO		
	S/	%	T.C	S/	%	T.C	S/	%	T.C
1. DEPOSITOS	8'233,297	73.94	-0.1	8'446,036	74.46	2.6	9'034,758	85.46	16.4
Ahorro Ordinario	5'761,445	55.24	0.1	5'967,029	52.61	3.6	7'347,924	63.85	23.1
Depósitos Plazo Fijo	2'471,852	23.70	-0.4	2'478,207	21.35	0.3	2'436,834	21.61	0.3
2. PREST. EN PROCESO	158,993	1.52	-15.1	195,053	1.72	22.7	164,369	1.43	-15.5
Préstamos Especiales	61,742	0.59	-7.9	54,442	0.48	-11.3	55,342	0.49	2.6
Préstamos Tradicionales	97,251	0.93	-19.2	140,611	1.24	44.6	109,027	0.95	-22.5
3. PREST. A LARGO PLAZO	573,654	5.50	-2.2	997,518	8.79	73.9	994,632	8.64	-0.3
Préstam. DANVIT	573,654	5.50	-2.2	997,518	8.79	73.9	994,632	8.64	-0.3
Otros	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
4. OTROS PASIVOS	1'579,797	15.15	16.0	1'842,616	16.24	16.6	673,034	5.85	-63.5
Ctas. por Pagar	53,350	0.51	126.5	50,260	0.44	-5.8	67,107	0.58	1.3
Ints. p. Pagar Plaz. Fijo	222,029	2.13	-42.7	314,396	2.77	41.6	412,662	3.59	31.3
Ints. p. " Ahorro	954,119	9.15	33.6	1'194,103	10.53	23.2	-.-	-.-	-.-
Retenc. p. Declar. Fáb.	52,936	0.51	1.1	53,051	0.47	1.7	56,478	0.49	4.9
Provis. Inabonables	27,411	0.26	0.0	27,411	0.24	0.0	27,411	0.24	0.0
Provis. Otros	51,872	0.50	2.3	54,229	0.48	4.5	55,377	0.49	3.0
Ingresos Diferidos	148,264	1.42	660.3	82,573	0.73	-44.3	19,407	0.17	-76.5
Otros	69,816	0.67	-19.3	65,793	0.58	-5.3	34,092	0.30	-43.2
TOTAL PASIVO	10'545,741	101.11	1.6	11'431,223	101.22	3.9	11'667,293	101.39	1.6
5. PATRIMONIO	(115,506)	(1.11)	-141.1	(138,093)	(1.22)	-19.6	(159,472)	(1.39)	-15.5
Reserva Legal	279,573	2.63	0.0	279,573	2.46	0.0	279,573	2.43	0.0
R. P. Contingencias	(243,007)	2.33	0.0	(243,007)	(2.19)	0.0	(243,007)	(2.16)	0.0
Exced. Revaluación	50,505	0.48	0.0	50,505	0.45	0.0	50,456	0.44	-0.1
Result. Ejerc. Anter.	(49)	(0.00)	-123.5	(123)	(0.00)	-151.0	(7,364)	(0.06)	-533.7
Result. Ejercicio	(197,533)	(1.39)	-51.3	(220,046)	(1.94)	11.4	(234,135)	(2.03)	6.4
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	10'430,235	100:00	1:0	11'343,130	100:00	3:3	11'507,321	100:00	1:45

## **.2.2 Análisis Mediante Indicadores Financieros.**

Con el propósito de apreciar la eficiencia de las operaciones de la Mutual, se ha elaborado una serie de indicadores o ratios financieros, que nos permiten analizar de manera más objetiva su situación financiera. El detalle de los cálculos efectuados se incluye en el Anexo N° 5.

### **.2.2.1 Liquidez.**

Este indicador nos permite apreciar la capacidad que la Ins titución tiene para afrontar las necesidades de efectivo, o sea satisfacer los retiros de depósitos de ahorro ordinario, obligaciones a corto plazo como son los préstamos ya com prometidos, devolución de préstamos al Banco de la Vivien da, (LAF, FONAVI y otros), y atender nuevas colocacio nes.

En el Cuadro N° .2.4 apreciamos la evolución de los ín dices de liquidez del período 1978-1982, que en líneas ge nerales muestran un incremento gradual, y en el caso de Junio de 1982 una excesiva liquidez corriente.

#### **Liquidez Total.**

Este indicador mide el grado de liquidez disponible - en fondos y colocaciones en el caso de ser necesario atender el total de obligaciones : depósitos, préstamos en proceso y préstamos recibidos.

Dicha capacidad ha ido disminuyendo de 0.98 en 1978 a 0.85 en Junio de 1982, esto se explica por las constantes pérdidas y por la lenta recuperación de las colocaciones.

#### **Liquidez Corriente.**

En este caso se está considerando la disponibilidad in mediata con que se cuenta para atender las obligacio nes ya contraídas y de realización a muy corto plazo

**CUADRO N° .2.4**

**INDICADORES DE LIQUIDEZ**

(1978 - 1982)

INDICADORES	AÑOS				
	1978	1979	1980	1981	1982 Jun.
1° Liquidez Total	0.98	0.77	0.88	0.89	0.85
2° Liquidez Corriente	0.47	0.86	0.30	2.52	7.34
3° Necesidad de Liquidez	0.34	0.62	0.63	0.64	0.65
4° Capacidad Adicional para Nuevas Colocaciones e Invers.	0.23	0.26	0.21	0.27	0.27

FUENTE : Cuadro N° .2.1

(préstamos en proceso). No se han contemplado los retiros parciales de ahorros, pues se asume que podrán ser cubiertos con los depósitos del día y con el fondo fijo para atender retiros, que fluctúan entre 10 y 15 millones.

Los años 1981 y 1982 muestran los más altos índices de liquidez corriente, 2.52 y 7.34 respectivamente, demostrando que los recursos que debieran destinarse a colocaciones operativas, han sido orientados a colocaciones pasivas (depósitos a plazo fijo en moneda nacional y extranjera).

#### Necesidad de Liquidez.

Muestra cuanto del total pasivo y patrimonio es necesario para hacer frente al retiro de ahorros ordinarios y préstamos en proceso. En el período comprendido entre 1979-1982, esta necesidad ha sido creciente de 0.62 a 0.65, sólo en el año 1978 el 0.34 obtenido se explica por la mayor proporción de recursos asignados por terceros (préstamos a largo plazo).

#### Capacidad Adicional para Nuevas Colocaciones e Inversiones.

Es más alta en los años 1979, 1981 y 1982 (0.27), en cambio en 1980 ha sido el año en que la Mutual realizó más colocaciones, siendo su capacidad adicional de 0.21.

Para el año 1982, la capacidad adicional se veía incrementada considerando que la inversión en valores para el caso de la Mutual es casi dinero, corroborando la tenencia del exceso de liquidez antes mencionada.

### 3.2.2.2 Solvencia

En el caso de una institución financiera como la Mutual, la solvencia se define como la capacidad para proveer seguridad a sus ahorristas y prestatarios a través de su cobertura de capital, calidad de activos y nivel de rentabilidad. Este último aspecto se tratará en el punto 3.2.2.4.

En el Cuadro N° 3.2.5 se puede apreciar respecto a la cobertura de capital que, en general, la solvencia de la Institución se ha ido deteriorando dando resultados desfavorables, pues no existe una estructura de palanqueo financiero sólida. El activo total está íntegramente financiado con recursos de terceros y en los años 1979, 1980 y a Junio de 1982 los indicadores superan el 100%, lo cual supone la pérdida total del patrimonio. Debe recordarse que en dichos años el patrimonio es negativo, hecho que indicaría que, contablemente, la Mutual no podría responder simultáneamente con todas las obligaciones contraídas.

El Activo Fijo respecto al Activo Total no es de mucha significancia a pesar que incluye un porcentaje de revaluación. A partir de 1979 este indicador ha ido disminuyendo de 0.07 a 0.04, explicando en parte que no se está invirtiendo en dotar a la Mutual de equipos que aporten el avance tecnológico necesario para competir en el mercado financiero.

Respecto a la calidad de los activos los índices corroboran lo expuesto en el Balance, esto es, que las colocaciones se han dirigido a los préstamos especiales, del 1% en 1978 pasa a 49% en 1981; en este mismo período los préstamos tradicionales perdieron su importancia relativa bajando del 71% al 21%. A junio de 1982 éstos elevan su participación a 23% por la utilización de los recursos de FONAVI, sin

embargo continúan debajo de los especiales que alcanzaron el 39%. Esta relación sería favorable para la Institución, por el mayor rendimiento efectivo que representa invertir en los llamados créditos especiales, si el grado de morosidad no fuera tan alto, que de 9% pasa a 53% poniendo en situación muy riesgosa a la Mutual.

El grado de morosidad que reflejan los préstamos tradicionales puede considerarse manejable. A pesar de la creciente tasa de morosidad, la provisión para cuentas incobrables se ha mantenido invariable desde 1979 y lógicamente la razón de provisión ha descendido de 1.7% en 1979 a 0.4% en Junio de 1982, medida que debe ser reajustada, a fin de mostrar la real posición del riesgo.

Otro indicador para medir la solvencia es la relación entre el Activo Total y el Patrimonio, valioso para apreciar la situación en lo que respecta al endeudamiento. Este indicador no se pudo aplicar en el caso de la Mutual por ser su patrimonio negativo.

### 2.2.3 Actividad.

Estos indicadores financieros miden la eficiencia con que se han administrado los activos para generar ingresos necesarios para cubrir los gastos financieros y de operación, además de obtener un razonable margen de utilidad.

En la Mutual, a pesar que el nivel de ingresos financieros sobre el total de activo refleja un crecimiento porcentual de 19% en 1978 a 35% en 1981, con tendencia a mantenerse en 1982 por el 19% alcanzado a Junio, la actividad no fué satisfactoria. Con trastando la capacidad que tienen los ingresos por colocación para cubrir los gastos financieros, se observa que sólo en el año 1980 se cubrieron dichos

**CUADRO N° 2.5**

**INDICADORES DE SOLVENCIA  
(1978 - 1982)**

INDICADORES	AÑOS				
	1978	1979	1980	1981	1982 Junio
<b>1. <u>Tamaño e Importancia</u> <u>de las Colocaciones</u></b>					
1.1 Colocaciones Esp.	0.01	0.18	0.48	0.49	0.39
1.2 Colocaciones Trad.	0.71	0.48	0.27	0.21	0.23
<b>2. <u>Grado de Morosidad</u></b>					
2.1 Colocaciones Esp.	0.09	0.02	0.06	0.22	0.53
2.2 Colocaciones Trad.	0.02	0.03	0.03	0.05	0.04
<b>3. <u>Coefficiente de</u></b>					
Provisión para Incobrab.	0.009	0.017	0.007	0.004	0.004
<b>4. <u>Financiamiento del Ac-</u> <u>tivo Total.</u></b>	0.97	1.03	1.01	0.99	1.01
<b>5. <u>Activo Fijo/Activo To-</u> <u>tal</u></b>	0.05	0.07	0.06	0.05	0.04

FUENTE : Cuadro N° 2.1

gastos alcanzando el 98% ; los años restantes sobrepasaron el 100% , siendo los años más críticos el de 1979 que se explica parcialmente por el desembolso para la cancelación del préstamo del BID y, el año 1982 originado por el alza del interés pasivo y la disminución de las colocaciones. (Cuadro N° .2.6).

Considerando que los ingresos financieros son en promedio el 98% de los Ingresos totales, la actividad de la Mutual ha devenido en un continuo deterioro, no habiéndose podido cubrir en ningún año del período analizado el total de los costos, como puede apreciarse en el respectivo indicador.

Es importante anotar que los ingresos por colocaciones tienen un alto componente de intereses no cobrados y para efecto de mostrar la capacidad que tienen los ingresos que realmente ingresaron se ha elaborado el índice N°5, que muestra que los ingresos financieros por colocación son cada vez menores frente a los gastos financieros, acentuándose en forma preocupante en 1982, semestre en que la relación tiende a ser de cuatro a uno.

Los gastos operativos representan en promedio el 5% del activo total tendiendo a decrecer, hecho sustentado por la política de racionalización implementada por la Administración. Dentro de esta cuenta, la más representativa es la de los gastos de personal, que en el período analizado alcanza un promedio del 3% y con tendencia a decrecer si no se reformula la política salarial concordante con una eficaz conducción de la actividad institucional.

CUADRO N.º .2.6

INDICADORES DE ACTIVIDAD  
(1978 - 1982 Junio)

INDICADORES	AÑOS				
	1978	1979	1980	1981	1982 Jun.
1. Ingresos Financieros/ Total Activo	0.19	0.23	0.24	0.35	0.19
2. Gastos Totales/ Ingresos Totales		1.17	1.04	1.02	1.10
3. Gastos Financieros/ Ingresos Financieros		0.99	0.85	0.91	0.98
4. Gastos Financieros/ Ing. por Colocación	1.02	1.21	0.98	1.04	1.20
5. Gastos Financieros/ Ing.p.Coloc.-Ints. por Cobrar	1.15	1.33	1.19	1.34	3.76
6. Gastos de Operac/ Ingresos Totales	0.31	0.28	0.23	0.14	0.13
7. Gastos Operac/ Total Activo	0.06	0.06	0.06	0.05	0.03
8. Gastos Personal/ Total Activo	0.03	0.04	0.03	0.02	0.02

FUENTE: Cuadro N.º .2.1.

#### ...2.2.4 Rentabilidad.

El índice de Rentabilidad mide la habilidad o capacidad para generar utilidades a través de la mejor utilización de sus activos y del adecuado financiamiento de los mismos. En base a los indicadores obtenidos para los cinco años de estudio (Ver Cuadro N° 2.7), se puede apreciar claramente que el desempeño de la Mutual no ha sido satisfactorio, dado que en ninguno de los años los resultados han sido positivos; sin embargo, más alarmante es el hecho de que no haya indicios de que cambie esta situación. En lo que respecta a la relación pérdida versus total activo, se observa que las pérdidas más acentuadas ocurren en los años 1979 y 1978, siendo 5% y 4% respectivamente. Estos resultados responden sustancialmente a los desembolsos de intereses, amortización del préstamo del BID e incrementos de gastos financieros; resultados que, no obstante el subsidio por parte del Banco Central de Reserva, no pudieron mejorarse. En los años siguientes la pérdida disminuye y se hace constante debido al incremento inusual de las colocaciones especiales, que hubieran posibilitado la generación de utilidades siempre que dichos préstamos se recuperasen de manera oportuna.

**CUADRO N° 2.7**

**INDICADORES DE RENTABILIDAD**

**(1978 - 1982 Junio)**

INDICADORES	AÑOS				
	1978	1979	1980	1981	1982 (Jun.)
1. Utilidad (Pérdida) Neta/ Total Activo	(0.04)	(0.05)	(0.01)	(0.01)	(0.02)
2. Utilidad (Pérdida) Neta/ Ingresos	(0.19)	(0.20)	(0.04)	(0.02)	(0.11)
3. Intereses por Colocacio- nes/Total Activo	0.16	0.177	0.20	0.298	0.155

FUENTE : Cuadro N° 2.1

## C A P I T U L O    I I I

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### CONCLUSIONES

El constante cambio en la Política Financiera Nacional obliga a las entidades financieras a adecuar su funcionamiento a fin de garantizar su desarrollo, la Mutual sin embargo a marchado fuera de éste contexto , originando de éste modo, la pérdida cada vez mayor de su participación en el mercado, Organizativamente, por ejemplo, se ha prescindido de su adecuación a los cambios introducidos al diversificar las operaciones crediticias hacia otras áreas restandole eficacia en el mercado de ahorro y crédito que se torna cada vez más competitivo.

Así se tiene que, de Diciembre de 1981 a Agosto de 1982 se registra un acentuado deterioro de las captaciones de ahorro experimentando una reducción real del 19 %; al interior de éstos, el ahorro ordinario sufrió una reducción del 20 % y los depósitos a plazo fijo de 17 %. En lo que se refiere a las colocaciones, en el mismo período se registra una disminución real del 30 % mientras que el sistema mutual en su conjunto crece en 23 %.

Nominalmente los fondos de la mutual crecen en 20%, aumento que es destinado a actividades menos riesgosas y altamente pasivas como son las inversiones en Certificados Bancarios en moneda Extranjera y Operaciones Interbancarias.

Los fondos de crédito promocional asignados por el Banco de la Vivienda (FONAVI, LAF) al no ser utilizados eficientemente a través de adecuadas políticas de programación y promoción resultan muchas veces recortados. Sin embargo éstos resultados no pueden analizarse desligados del hecho de que mayormente el personal no está adecuadamente calificado para el cargo que desempeña.

Indudablemente, la Administración Financiera no es otra cosa que la aplicación de las funciones gerenciales del planeamiento como instrumento de gestión tanto para evaluar el actual funcionamiento como en decidir con anticipación las medidas financieras que se han de adoptar a fin de que la institución promueva su desarrollo, la Mutual ha prescindido de éste valioso instrumento para su gestión limitándose a elaborar planes presupuestales que responden a formalidades que deben cumplirse.

La inestabilidad evidenciada en la Mutual responde básicamente al manejo poco eficiente de las operaciones crediticias que han devenido en una grave situación de insolvencia sustentado por los siguientes hechos:

- El hecho de que los préstamos especiales arrojen un alto grado de morosidad de 53 %, cabe mencionar que éstos préstamos representan el 63 % del total de las colocaciones al 30 - 06 - 82.

La experiencia nos demuestra que a mayor diversificación de las operaciones crediticias corresponden un menor riesgo; el caso contrario se da en la Mutual pues el 37 % de éstos préstamos especiales se encuentran concentrados

en sólo dos préstamos. A la fecha existen 1,116 millones de intereses por cobrar que vienen a constituir el 10 % del activo , logicamente su impago se traduce en la pérdida de oportunidades de colocación determinando de ésta forma una lenta rotación. Todo esto evidencia una falta de efectividad en las recuperaciones.

Al respecto debe añadirse que la falta de proyecciones adecuadas de las cobranzas, el inadecuado diseño de los reportes y la limitación tanto en calidad como en oportunidad de la información suministrada por las áreas responsables han dado lugar a que las recuperaciones se tornen en el problema más álgido de la gestión financiera; que aparte de ser muy lentas, es frecuente que se recurra a la intervención judicial.

Finalmente, el Patrimonio de la Mutual es, contablemente, negativo reflejando la falta de respaldo a las operaciones, ,mas aún, desde 1979 la Mutual ha ido acumulando pérdidas arrojando al 30-06-82 la suma de 234 millones de soles, no habiendo indicios, a la fecha, de su probable reflotamiento.

## RECOMENDACIONES

Siendo la Mutual una Institución Financiera, se hace imprescindible tomar las medidas necesarias conducentes a superar el grado de insolvencia en que se encuentra no sólo para preservar la estabilidad del Sistema Mutual de Vivienda, responder a la confianza depositada por los ahorristas, sino también por que constituye el problema central capaz de comprometer su existencia ya que refleja claramente las serias deficiencias de la gestión administrativa.

Surge de éste modo la necesidad prioritaria de cubrir los cargos gerenciales y las jefaturas intermedias con personal altamente calificado cuya acción contribuya al resurgimiento de la institución.

Diseñar una política de capacitación y adiestramiento que contribuyan a fortalecer e incrementar los conocimientos del personal, en técnica conducentes a elevar la eficiencia operativa.

La Dirección en coordinación con los Encargados de las diferentes áreas debe elaborar planes y presupuestos como instrumentos de gestión y control y así evaluar el desarrollo de las operaciones y para la toma de decisiones.

Diseñar los procedimientos y métodos que regulen el otorgamiento de los créditos a fin de lograr una mayor rotación y consecuentemente una reducción de la morosidad.

Mejorar sustancialmente el banco de datos a fin de que ésta sea confiable y oportuna.

Finalmente, reorientar los créditos hacia sujetos que tengan capacidad de pago.

## **ANEXOS**

## ANEXO N° 1

## MONTOS ANUALES DE PRESTAMOS APROBADOS : PERIODO DE 1979-1982

(Millones de Soles Corrientes)

ANOS	1979						1980						1981						1982 (Junio)								
	Tipo de Garantía		Hipotecario		Sin Hipoteca		Total		Hipotecario		Sin Hipoteca		Total		Hipotecario		Sin Hipoteca		Total		Hipotecario		Sin Hipoteca		Total		
Libro	Nº	S/.	Nº	S/.	Nº	S/.	Nº	S/.	Nº	S/.	Nº	S/.	Nº	S/.	Nº	S/.	Nº	S/.	Nº	S/.	Nº	S/.	Nº	S/.	Nº	S/.	
<b>ESPECIALES</b>	<u>52</u>	<u>465</u>	<u>36</u>	<u>47</u>	<u>88</u>	<u>513</u>	<u>48</u>	<u>541</u>	<u>5,458</u>	<u>1,758</u>	<u>5,506</u>	<u>2,299</u>	<u>38</u>	<u>1,899</u>	<u>3,174</u>	<u>1,445</u>	<u>3,212</u>	<u>3,344</u>	<u>18</u>	<u>82</u>	<u>47</u>	<u>52</u>	<u>65</u>	<u>134</u>			
Vivienda		48		7		55		101		6		107		26		27		53		16		---				16	
Loc.Com.Ind.		255		9		265		---		120		120		189		30		219		26		---				26	
Equip.Cam.		5		4		9		61		51		112		1,322		129		1,451		40		10				50	
Apoyo Ind.		157		27		184		379		23		402		362		12		374		---		---				---	
Circular 104		---		---		---		---		1,558		1,558		---		1,247		1,247		---		---		42		42	
<b>TRADICIONALES</b>	<u>141</u>	<u>131</u>	<u>349</u>	<u>84</u>	<u>489</u>	<u>214</u>	<u>97</u>	<u>187</u>	<u>338</u>	<u>229</u>	<u>435</u>	<u>396</u>	<u>145</u>	<u>539</u>	<u>567</u>	<u>242</u>	<u>712</u>	<u>781</u>	<u>301</u>	<u>822</u>	<u>12</u>	<u>54</u>	<u>313</u>	<u>876</u>			
Individuales	140	101	190	78	338	178	96	147	314	228	410	375	85	395	184	188	269	583	301	822	12	14	313	836			
Cooperativa	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Int.Fin.	1	30	---	---	---	30	1	20	---	---	1	20	60	144	---	---	60	144	---	---	---	---	---	---	---	---	
Infraest.	---	---	151	6	151	6	---	---	24	1	24	1	---	---	383	54	383	54	---	---	---	40	---	---	---	40	
<b>OPER.INTERBANCAR.</b>	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	2,580
<b>TOTAL</b>	<b>193</b>	<b>596</b>	<b>385</b>	<b>131</b>	<b>577</b>	<b>727</b>	<b>145</b>	<b>708</b>	<b>5,796</b>	<b>1,987</b>	<b>5,941</b>	<b>2,695</b>	<b>183</b>	<b>2,438</b>	<b>3,741</b>	<b>1,687</b>	<b>3,924</b>	<b>4,125</b>	<b>319</b>	<b>904</b>	<b>59</b>	<b>106</b>	<b>378</b>	<b>3,590</b>			

FUENTE : Balance de Comprobación, Libro Mayor y Diario de la Mutual.

Informe Mensual - Formato E-5

A N E X O N º 2

MONTO ANUAL DE PRESTAMOS APROBADOS PERIODO DE 1979 - 1982

(Millones de Soles Constantes - Año Base 1973)

AÑOS	1979			1980			1981			1982 (Junio)			
	Tipo de Garantía	Hipoteca	Sin Hipoteca	Total	Hipoteca	Sin Hipoteca	Total	Hipoteca	Sin Hipoteca	Total	Hipoteca	Sin Hipoteca	Total
<u>ESPECIALES</u>		<u>66</u>	<u>7</u>	<u>73</u>	<u>48</u>	<u>158</u>	<u>206</u>	<u>96</u>	<u>74</u>	<u>170</u>	<u>3</u>	<u>1</u>	<u>4</u>
Vivienda		7	1	8	9	1	10	1	1	2	1	--	1
Loc. Ind. Com.		36	1	37	--	11	11	10	2	12	1	--	1
Equipo Com.		1	1	2	5	5	10	67	7	74	1	--	1
Apoyo Ind.		22	4	26	34	2	36	18	1	19	--	--	--
Circular 104		--	--	--	--	139	139	--	63	63	--	1	1
<u>TRADICIONALES</u>		<u>18</u>	<u>12</u>	<u>26</u>	<u>15</u>	<u>20</u>	<u>35</u>	<u>27</u>	<u>13</u>	<u>40</u>	<u>26</u>	<u>6</u>	<u>32</u>
Individuales		14	11	25	13	20	33	20	10	30	26	5	31
Cooperativas		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Pre. Fin.		4	--	--	2	--	2	7	--	7	--	--	--
Infraest.		--	1	1	--	--	--	--	3	3	--	1	1
<u>OPER. INTERBANCAR.</u>		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	<u>83</u>
<b>TOTAL</b>		<b>84</b>	<b>19</b>	<b>99</b>	<b>63</b>	<b>178</b>	<b>241</b>	<b>123</b>	<b>87</b>	<b>210</b>	<b>29</b>	<b>7</b>	<b>119</b>

FUENTE : ANEXO N º 1.1

PARTICIPACION DE LA MUTUAL EN LAS CAPTACIONES DEL SISTEMA

(SalDOS al 31 de Diciembre en Millones de Soles)

AÑO	AHORRO ORDINARIO			DEPOSITOS A PLAZO FIJO			TOTAL CAPTACIONES		
	Sistema Mutual	Mutual	%	Sistema Mutual	Mutual	%	Sistema Mutual	Mutual	%
1971	3,170	446	14.1	2,537	390	15.4	5,707	836	14.6
1972	3,690	447	12.1	2,939	450	15.3	6,629	899	13.5
1973	4,047	476	11.8	3,245	554	17.1	7,292	1,030	14.1
1974	4,510	478	10.6	3,490	497	14.2	8,000	977	12.2
1975	5,313	496	9.3	3,979	530	13.3	9,292	1,026	11.0
1976	5,643	488	8.6	4,218	487	11.5	9,861	976	9.9
1977	6,653	451	6.8	4,564	501	11.0	11,217	952	8.5
1978	9,007	544	6.0	5,204	591	11.4	14,211	1,136	8.0
1979	12,458	1,452	7.9	7,666	851	11.1	26,124	2,303	8.8
1980	38,981	3,102	8.0	12,868	1,435	7.1	51,849	4,537	8.8
1981	79,866	5,854	7.3	21,388	2,166	10.1	101,254	8,021	7.9
1982 (*)	105,703	6,976	6.6	31,261	2,653	8.5	136,964	9,629	7.0

(\*) Al mes de Agosto.

FUENTE : Balance de Comprobación e Informe Mensual de Mutual  
Memorias del Banco de la Vivienda del Peru.

ENCUESTA DE INSPECCION DE LA CALIDAD DEL SERVICIO

I. FINALIDAD.

La encuesta tiene como propósito estudiar la calidad del servicio que se brinda a los asociados de la Mutual, con el objeto de identificar las deficiencias que la afectan y proponer las recomendaciones que permitan superarlas.

II. AMBITO DE APLICACION

La encuesta será aplicada a una muestra de asociados que concurren a la Oficina Principal y a las Agencias de Magdalena y Lince de la Mutual. En la medida de lo posible el tamaño de muestra será de 100 asociados.

III. ANALISIS DEL CUESTIONARIO.

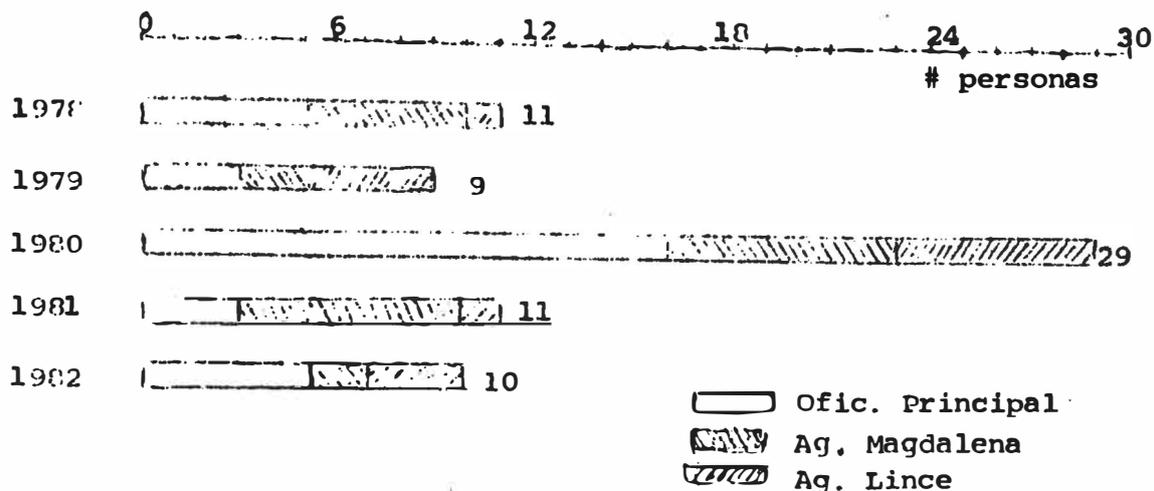
1. Con la finalidad de observar la antigüedad del público que asiste a la Mutual se preguntó:

"¿Desde cuándo formas parte de esta Mutual?"

De 100 personas encuestadas, 93 respondieron y 7 se abstuvieron

Respuesta		# Personas Encuestadas			
Desde	Hasta	Oficina Principal	Agencia Magdal.	Agencia Lince	TOTAL (%)
Fundación	1967	3	3	1	7 7.5
1968	1972	7	-	3	10 10.7
1973	1977	2	2	2	6 6.5
1978	1982	<u>32</u>	<u>23</u>	<u>15</u>	<u>70</u> 75.3
		44	28	21	93 100.0

El Cuadro muestra que el 75.3% de los encuestados que respondieron se sitúan dentro de los últimos 5 años, siendo su distribución la siguiente:



2. Para determinar a través de que medio de comunicación se valió el público para requerir los servicios de la Mutual se preguntó:  
 "¿Cómo te enteraste de la existencia de ésta Mutual?"  
 Los encuestados manifestaron lo siguiente:

Atributos	Opiniones en			Total	%
	Oficina Principal	Agencia Magdal.	Agencia Lince		
Chisa	3	-	1	4	3.5
Diario	6	1	3	10	8.7
Radio	4	1	-	5	4.3
Televisión	5	3	1	9	7.8
Familiares	15	10	7	32	27.8
Amigos	21	13	10	44	38.3
Otros	6	2	3	11	9.6
	60	30	25	115	100.0

El Cuadro muestra que el 66.1% de las opiniones manifiestan que, principalmente, a través de sus amigos y familiares se enteraron de la existencia de la Mutual.

3. Para apreciar como está siendo tratado el público que asiste a la Mutual se preguntó :  
 "¿Qué es lo que valoras más de esta Mutual?"  
 Las 100 personas encuestadas respondieron de la siguiente manera:

Atributos	Número Personas en			Total
	Oficina Principal	Agencia Magdal.	Agencia Lince	
Trato Cordial	24	11	11	46
Rapidez en los - Trámites	5	5	2	12
Trato cordial y rapidez	16	10	6	32
Ninguno de los - anteriores	5	4	1	10
	50	30	20	100

El Cuadro muestra que el 90% de los encuestados opina positivamente respecto al "Trato Cordial" y a la "Rapidez" con que se le atiende, destacando más el trato cordial.

4. Con relación a los Ahorros:  
 Para observar la rapidez de la atención al público se preguntó:  
 "¿Cuando depositas tu dinero, te demoran mucho?"

Los encuestados respondieron de la siguiente forma:

Respuesta	Ofic.Princip.	Ag.Magdal.	Ag.Lince	Total
SI	21	3	5	29
NO	<u>28</u>	<u>24</u>	<u>13</u>	<u>65</u>
	49	27	18	94

5. Para observar el grado de satisfacción del público en cuanto al retiro de sus depósitos se preguntó así:

"¿Has tenido mucho problema para retirar tu dinero?"

Los encuestados respondieron:

Respuesta	Ofic.Princip.	Ag.Magdal.	Ag.Lince	Total
SI	10	4	2	16
NO	<u>39</u>	<u>23</u>	<u>16</u>	<u>78</u>
	49	27	18	94

No respondieron nada 6 personas, 2 en la Ofic.Principal, 2 en la Agencia Magdalena y 2 en la Agencia Lince.

De las observaciones vertidas por los encuestados se concluye - que: El Personal es eficiente y rápido, pero existen problemas en el servicio debido al escaso número de ventanillas y dificultad en las máquinas que opera el personal.

6. Con respecto a los Préstamos:

Para observar dificultad en ubicar la Oficina correspondiente - se preguntó así:

"¿Te es fácil ubicar a las personas ante las que tienes que gestionar tu préstamo?"

Los encuestados contestaron:

Respuesta	Ofic.Princip.	Ag.Magdal.	Ag.Lince	Total
SI	14	8	3	25
NO	<u>15</u>	<u>4</u>	<u>7</u>	<u>26</u>
	29	12	10	51

7. Para apreciar la información que brinda el personal de la Mutual se preguntó:

"La información que se te da es clara?"

Los encuestados respondieron:

Respuesta	Ofic.Princip.	Ag.Magdal.	Ag.Lince	Total
SI	25	14	11	50
NO	<u>10</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>15</u>
	35	16	14	65

35 Personas encuestadas no tenían préstamos:

Ofic.Principal	22
Ag.Magdalena	10
Ag.Lince	<u>3</u>
	<u>35</u>

De las observaciones vertidas por los encuestados se concluye que: Con respecto a la ubicación de las Oficinas que atienden al público, no hacen uso adecuado de carteles indicadores que orienten a las personas, aún más si éstos son nuevos clientes. Por otra parte, el público se queja que frecuentemente el personal no está en su puesto cuando es requerido.

Con respecto a la información que brinda el personal de la Mutual, es importante recalcar que ésta debe detallar todos los aspectos involucrados con el trámite de un préstamo y la secuencia de gestiones a realizar.

8. Con el fin de determinar el "área problema" en lo que respecta a la calidad de servicio brindado se preguntó:

"¿Cuál de los servicios que otorgamos sugieres que sea mejorado? Indícanos como:"

El público encuestado respondió así:

Atributos		Ofic. Princ.	Ag. Magd.	Ag. Lince	Total
Ventanilla	Depósito	17	4	6	27
	Retiro	14	7	4	25
	Pago de Préstamo	9	4	11	24
Información	Para depósito	4	1	3	8
	Para préstamo	12	6	6	24
Morosidad	Recuperaciones	6	-	4	10
Ninguna		10	12	6	28
TOTAL		72	34	40	146

Del Cuadro se resume que el público opina que la mayoría de las áreas mencionadas deben ser mejoradas, con excepción del área de Información para depósito y el área que atiende morosidad.

## ANEXO N° 5

### RENDIMIENTO DE COLOCACIONES

#### I. HIPOTECA SOCIAL

##### 1.1 Año 1981

#### Información General

#### Composición

a)	<u>Recursos</u>	<u>Tipo A</u>	<u>Tipo B</u>	<u>Tipo C</u>
	Mutual	21 %	30 %	39 %
	FONAVI	79 %	70 %	61 %
	Ingreso (T.i.n.)	17 %	22 %	27 %
	Cost. Fonavi (T.i.n)	4.6%	4.6%	4.6%
	Cost. " (T.i.a) (1)	4.72%	4.72%	4.72%

#### b) Costo Promedio Recursos Mutual.

<u>Depósitos</u>	<u>Estruct. % (*)</u>	<u>T.i.n.</u>	<u>T. i. e.</u>	<u>Cost. Promedio Ponderado</u>
Ahorro Ordinar.	72.99	50.5%	56.03(2)	41.52
Plazo Fijo	27.01	58. %	64.50(3)	<u>17.42</u>
				<u>58.94</u>

#### Rendimientos Efectivos.

<u>Tipo A</u>	- Ingresos	<u>T.i.n.</u> 17 %	<u>T.i.e.</u> 18.67 %
	<u>- Costo de Combinación de Recursos.</u>		
Mutual	0.21 X 58.94 =	12.38	
FONAVI	0.79 X 4.72 =	<u>3.73</u>	16.11 %
	- Margen de Utilidad		<u>2.56 %</u>
<u>Tipo B</u>	- Ingresos	<u>T.i.n.</u> 22 %	<u>T.i.e.</u> 24.86 %
	<u>- Costo de Combinación de Recursos.</u>		
	0.30 X 58.94 =	17.68	
	0.70 X 4.72 =	<u>3.30</u>	<u>20.93 %</u>
	- Margen de Utilidad		3.88 %

(\*) Estructura de los depósitos a Diciembre 1981 del Balance de Comprobación.

### Tipo B

	<u>T.i.n.</u>	<u>T.i.e</u>
- Ingresos	22 %	24.86 %
- Costo de Combinación de Recursos.		
30 % X 62.97 =	18.89	
70 % X 3.05 =	<u>2.14</u>	<u>21.03 %</u>
		3.83 %

### Tipo C

	<u>T.i.n.</u>	<u>T.i.e.</u>
- Ingresos	27 %	31.40%
- Costo de Combinación de Recursos.		
40 % X 62.97 =	25.19 %	
60 % X 3.05 =	<u>1.83</u>	<u>27.02 %</u>
		4.33 %

## II. LINEA DE ASISTENCIA FINANCIERA.

	<u>Tasas de Int. Nominal</u>		<u>Tasas de Intereses Efectivas</u>		
	<u>Ingreso</u>	<u>Costo</u>	<u>ingreso (1)</u>	<u>Costo(2)</u>	<u>Margen</u>
L.A.F.-80	31 %	22 %	36.90%	24.36 %	12.54 %
L.A.F.-81	32 %	23 %	38.31%	25.59 %	12.72 %
L.A.F.-82	35 %	29 %	42.65%	33.18 %	9.47 %

(1) Mensual Adelantado

(2) Mensual Vencida

## III. PRESTAMOS TRADICIONALES - RECURSOS MUTUAL.

	<u>Ingresos</u>		<u>Costo</u>	<u>Margen</u>
	<u>T.i.n.</u>	<u>T.i.e</u>	<u>T.i.</u>	
1981 Mes Adelantado	54 %	73.76%	58.94%	14.82 %
1982 Mes Adelantado	55 %	75.59%	62.97%	12.61 %

<u>Tipo C</u>	- Ingresos	<u>T.i.n.-</u> 27 %		<u>T.i.e.-</u> 31.40 %
	- Costo de Combinación de Recursos.			
		0.39 X 58.94 =	22.99	
		0.61 X 4.72 =	2.88	25.87 %
				<hr/>
	- Margen de Utilidad			<u>5.53 %</u>

1.2 Agosto de 1982 (\*)

Información General.-

		<u>Composición</u>			
a)	<u>Recursos</u>	<u>Tipo A</u>	<u>Tipo B</u>	<u>Tipo C</u>	
	Mutual	20 %	30 %	40 %	
	FONAVI	80 %	70 %	60 %	
	Tasa de Int.	17 %	22 %	27 %	
	Cost. Fonavi (T.i.n)	3 %	3 %	3 %	
	Cost. " (T.i.e.) (1)	3.05%	3.05%	3.05%	
b)	<del>Costo Promedio de Recursos Mutual</del>				Promedio Ponderado
	<del>Depósitos</del>	<del>Estruct. (%)</del>	<del>T.i.n.-</del>	<del>T.i.e.-</del>	<del>T.i.e.-</del>
	Ahorro Ordin.	72.7 %	54 % (2)	61.29%	44.56 %
	Plazo Fijo	27.3 %	55 % (3)	67.42%	<u>18.41 %</u>
					<u>62.97 %</u>

Rendimientos Efectivos.-

<u>Tipo A</u>	<u>T.i.n.-</u>	<u>T.i.e.-</u>
- Ingresos	17 %	18.67%
- Costo de Combinación de Recursos		
	20 % X 62.97 =	12.60
	80 % X 3.05 =	2.44
		<u>15.04 %</u>
		3.63 %

(1) Pago Mensual Adelantado

(2) Capitalización Semestral

(3) Capitalización Trimestral.

(\*) A partir de esta fecha se cambia la tasa de interés y la participación de los recursos para los créditos de Hipoteca Social.

#### IV. PRESTAMOS ESPECIALES - RECURSOS MUTUAL.

1931		Ingresos		Costo	Margen
		T.i.n.	T.i.g	T.i.g	
A un Año	Mes Vencido	57.5%	75.36%	58.94%	16.42%
	Mes Adelantado	57.5%	80.26%	58.94%	21.32%
	Trim. Adelantado	57.5%	86.04%	58.94%	27.10%
A un Año	Mes Vencido	53.5%	77.04%	58.94%	18.10%
	Mes Adelantado	53.5%	82.16%	58.94%	23.22%
	Trim. Adelantado	53.5%	88.22%	58.94%	29.28%

#### Agosto 1932

		Ingresos		Costo	Margen
		T.i.n.	T.i.g	T.i.g	
A un Año	Mes Vencido	57.5%	75.26%	62.98%	12.33%
	Mes Adelantado	57.5%	80.26%	62.98%	17.28%
	Trim. Adelantado	57.5%	86.04%	62.98%	23.06%
A un Año	Mes Vencido	53.5%	77.04%	62.98%	14.06%
	Mes Adelantado	53.5%	82.16%	62.98%	19.18%
	Trim. Adelantado	53.5%	88.22%	62.98%	25.24%

#### V. OPERACIONES INTERBANCARIAS (1932)

		Ingresos		Costo	Margen
		T.i.n	T.i.g (1)		
15 días		58 %	77.38%	62.98%	14.40%
30 días		58 %	76.19%	62.98%	13.21%
15 días		60 %	80.87%	62.98%	17.89%
30 días		60 %	79.59%	62.98%	16.61%

(1) Vencida.

1 LIQUIDEZ TOTAL

		<u>Fondos Disponibles + Colocaciones Netas (*)</u>	
		Depósitos + P. en Proceso + P. Recibidos	
1978	:	$\frac{181,562 + 1'196,572}{1'135,541 + 46,157 + 219,458}$	= 0.98
1979	:	$\frac{527,762 + 1'546,641}{2'303,194 + 210,671 + 180,444}$	= 0.77
1980	:	$\frac{669,218 + 3'690,526}{4'537,072 + 223,153 + 215,701}$	= 0.88
1981	:	$\frac{1'515,486 + 6'357,930}{8'020,836 + 195,683 + 618,555}$	= 0.89
1982 Junio	:	$\frac{2'391,242 + 6'978,753}{9'834,758 + 164,869 + 994,632}$	= 0.85

2 LIQUIDEZ CORRIENTE

		<u>Fondos Disponibles - Encaje Mínimo Legal</u>	
		Obligaciones Inmediatas	
1978	:	$\frac{181,562 - 159,822}{46,157}$	= 0.47
1979	:	$\frac{527,762 - 346,000}{210,671}$	= 0.86
1980	:	$\frac{669,218 - 602,771}{223,153}$	= 0.30
1981	:	$\frac{1'515,486 - 1'020,540}{195,683}$	= 2.52
1982 Junio	:	$\frac{2'391,242 - 1'181,589}{164,869}$	= 7.34

(\*) Se ha deducido la Provisión para Incobrables

NECESIDAD DE LIQUIDEZ PARA OBLIGACIONES

<u>Depósito Ahorro Ordinarios + Préstamos en Proceso</u>		
Total Pasivo y Patrimonio Neto		
1978	:	$\frac{542,754 + 46,157}{1'718,149} = 0.34$
1979	:	$\frac{1'451,898 + 210,671}{2'682,534} = 0.62$
1980	:	$\frac{3'102,480 + 223,153}{5'283,649} = 0.63$
1981	:	$\frac{5'854,485 + 195,683}{9'493,198} = 0.64$
1982	:	$\frac{7'347,924 + 164,869}{11'480,410} = 0.65$

CAPACIDAD ADICIONAL PARA NUEVAS COLOCACIONES E INVERSIONES1- Colocación + Inversiones en Valores

Total del Pasivo y Patrimonio Neto - Activo Fijo Neto

1978	:	$1- \frac{1'253,071 + 630}{1'718,149} = 0.23$
1979	:	$1- \frac{1'784,723 + 43,792}{2'682,534 - 196,052} = 0.26$
1980	:	$1- \frac{3'941,090 + 2,688}{5'283,649 - 314,855} = 0.21$
1981	:	$1- \frac{6'581,024 + 945}{9'493,198 - 478,439} = 0.27$
1982	:	$1- \frac{7'171,033 + 923,050}{11'480,410 - 463,548} = 0.27$
Junio	:	

SOLVENCIA

1. TAMAÑO E IMPORTANCIA DE LAS COLOCACIONES ESPECIALES

1.1 Colocaciones Especiales

Total Activo

1978	:	<u>25,466</u>	=	0.01
		1'718,149		
1979	:	<u>488,324</u>	=	0.18
		2'682,534		
1980	:	<u>2'514,731</u>	=	0.48
		5'283,649		
1981	:	<u>4'622,254</u>	=	0.49
		9'493,198		
1982	:	<u>4'495,090</u>	=	0.39
Junio		11'480,410		

1.2 Colocaciones Tradicionales

Total Activo

1978	:	<u>1'227,605</u>	=	0.71
		1'718,149		
1979	:	<u>1'296,399</u>	=	0.48
		2'682,534		
1980	:	<u>1'426,359</u>	=	0.27
		5'283,649		
1981	:	<u>1'958,770</u>	=	0.21
		9'493,198		
1982	:	<u>2'675,943</u>	=	0.23
Junio		11'480,410		

2 GRADO DE MOROSIDAD.

2.1 Colocaciones Especiales

Préstamos Especiales Vencidos en Mora + P.en Cob. Judicial(\*)  
Saldo Neto de Colocaciones Especiales

(\*) Incluye intereses vencidos en mora.

1978 (1) :	$\frac{1,873}{25,466 - 3,750}$	=	0.09
1979 (1) :	$\frac{7,338}{488,324 - 165,777}$	=	0.02
1980 :	$\frac{57,051 + 78,732}{2'514,731 - 131,403}$	=	0.06
1981 :	$\frac{544,177 + 460,560}{4'622,254 - 79,066}$	=	0.22
1982 Junio :	$\frac{120,595 + 2'222,366}{4'495,090 - 55,842}$	=	0.53

2 2 Colocaciones Tradicionales.

Préstamos Tradicionales Vencidos en Mora + Préstos CobJud. (\*)

Saldo Neto de Colocaciones Tradicionales

1978 :	$\frac{27,779}{1'227,605 - 42,407}$	=	0.02
1979 :	$\frac{37,278}{1'296,399 - 44,894}$	=	0.03
1980 :	$\frac{44,943}{1'426,359 - 91,750}$	=	0.03
1981 :	$\frac{18,622 + 69,895}{1'958,770 - 116,617}$	=	0.05
1982 Junio :	$\frac{32,049 + 77,120}{2'675,943 - 109,027}$	=	0.04

(\*) Incluye intereses vencidos en mora.

(1) Solo se está relacionando los intereses vencidos en Mora por carecer de información del total de cuotas vencidas en dichos años. A pesar de que los Formatos E-8 ya se emplearon, no se reportaban dichos préstamos por ser sus montos con respecto a los préstamos tradicionales poco significativos.

NOTAS

1. Préstamos tradicionales en mora: son considerados así desde el 1er mes de vencimiento hasta el 3er mes, inclusive esta cartera se encuentra en el Departamento de Recuperación
2. Préstamos en cobranza judicial: a partir de la 4ta. mes de vencimiento.

3. COEFICIENTE DE PROVISION PARA INCOBRABLES.

Provisiones Acumuladas para Incobrables

Saldo de Colocaciones (1)

1978	:	<u>10,342</u>	=	0.009
		1'206,915		
1979	:	<u>27,411</u>	=	0.017
		1'574,050		
1980	:	<u>27,411</u>	=	0.007
		3'717,938		
1981	:	<u>27,411</u>	=	0.004
		6'385,341		
1982 Junio	:	<u>27,411</u>	=	0.004
		7'006,164		

4. FINANCIAMIENTO DEL ACTIVO TOTAL

a) Pasivo sin Patrimonio \*

Activo Total

1978	:	<u>1'674,375</u>	=	0.97
		1'718,149		
1979	:	<u>2'769,940</u>	=	1.03
		2'682,534		
1980	:	<u>5'309,051</u>	=	1.01
		5'283,649		
1981	:	<u>9'411,122</u>	=	0.99
		9'493,198		
1982 Junio	:	<u>11'639,882</u>	=	1.01
		11'480,410		

(1) Total de Colocaciones menos Préstamos en Proceso

5.	<u>ACTIVO FIJO</u>			
	<u>ACTIVO TOTAL</u>			
1978	:	<u>86,282</u>	=	0.05
		1'718,149		
1979	:	<u>196,052</u>	=	0.07
		2'682,534		
1980	:	<u>314,855</u>	=	0.06
		5'283,649		
1981	:	<u>478,439</u>	=	0.05
		9'493,198		
1982	:	<u>463,548</u>	=	0.04
Junio	:	11'480,410		

NOTA :

Se incluye este ratio para mostrar que durante varios años no se ha invertido en Activos Fijos y se sigue trabajando con máquinas totalmente obsoletas, que originan cuellos de botella en la información.

R E N T A B I L I D A D

	1982 Junio	-1981	1980	1979	1978
<u>Utilidad (Pérdida) Neta</u> Total Activo	$\frac{(234,135)}{11'480,410} = (0.02)$	$\frac{(73,605)}{9'493,198} = (0.01)$	$\frac{(54,312)}{5'283,649} = (0.01)$	$\frac{(123,900)}{2'682,534} = (0.05)$	$\frac{(60,616)}{1'718,149} = (0.04)$
2. <u>Utilidad (Pérdida) Neta</u> Ingresos	$\frac{(234,135)}{2'226,527} = (0.11)$	$\frac{(73,605)}{3'328,287} = (0.02)$	$\frac{(54,312)}{1'283,452} = (0.04)$	$\frac{(123,900)}{616,726} = (0.20)$	$\frac{(60,616)}{360,859} = (0.19)$
• <u>Int. por Educación</u> Total Activo	$\frac{1'786,569}{11'480,410} = 0.155$	$\frac{2'829,599}{9'493,198} = 0.298$	$\frac{1'065,622}{5'283,649} = 0.20$	$\frac{473,784}{2'682,534} = 0.177$	$\frac{281,534}{1'718,149} = 0.164$

A C T I V I D A D

Indicadores	Años		1982 Junio		1981		1980		1979		1978	
1. <u>Ingresos Financieros</u> Activos Totales	<u>2'226,527</u>	= 0.19	<u>3'328,287</u>	= 0.35	<u>1'203,452</u>	= 0.24	<u>616,726</u>	= 0.23	<u>326,869</u>	= 0.19	<u>11'480,410</u>	
2. <u>Gastos Totales</u> Ingresos Totales	<u>2'624,875</u>	= 1.10	<u>3'772,378</u>	= 1.02	<u>1'424,360</u>	= 1.04	<u>983,192</u>	= 1.17	<u>709,294</u>			
	<u>2'390,740</u>		<u>3'698,773</u>		<u>1'370,049</u>		<u>709,294</u>					
3. <u>Gastos Financieros</u> Ingresos Financieros	<u>2'300,742</u>	= 0.98	<u>3'310,047</u>	= 0.91	<u>1'126,756</u>	= 0.85	<u>663,254</u>	= 0.99	<u>672,245</u>			
	<u>2'356,557</u>		<u>3'649,057</u>		<u>1'328,406</u>		<u>672,245</u>					
4. <u>Gastos Financieros</u> Ingresos por Cclocac.	<u>2'136,529</u>	= 1.20	<u>2'939,560</u>	= 1.04	<u>1'040,574</u>	= 0.98	<u>570,889</u>	= 1.21	<u>473,784</u>		<u>287,487</u>	= 1.02
	<u>1'786,569</u>		<u>2'829,599</u>		<u>1'065,622</u>		<u>473,784</u>			<u>281,534</u>		
5. <u>Gastos Financieros</u> Ingresos por Ccl.-Ints. p. Cob.	<u>2'136,529</u>	= 3.76	<u>2'939,560</u>	= 1.34	<u>1'040,514</u>	= 1.19	<u>570,889</u>	= 1.33	<u>429,859</u>		<u>287,487</u>	= 1.15
	<u>567,704</u>		<u>2'192,912</u>		<u>874,840</u>		<u>429,859</u>			<u>248,980</u>		
5. <u>Gastos de Cperación</u> Ingresos Totales	<u>324,133</u>	= 0.13	<u>462,332</u>	= 0.14	<u>297,190</u>	= 0.23	<u>169,737</u>	= 0.28	<u>616,726</u>		<u>99,998</u>	= 0.31
	<u>2'390,740</u>		<u>3'328,287</u>		<u>1'283,452</u>		<u>616,726</u>			<u>326,869</u>		
7. <u>Gastos de Operación</u> Activo Total	<u>324,133</u>	= 0.03	<u>462,332</u>	= 0.05	<u>297,190</u>	= 0.06	<u>169,757</u>	= 0.06	<u>2'682,534</u>		<u>99,998</u>	= 0.06
	<u>11'480,410</u>		<u>9'493,198</u>		<u>5'283,649</u>		<u>2'682,534</u>			<u>1'718,149</u>		
8. <u>Gastos de Personal</u> Activo Total	<u>195,054</u>	= 0.02	<u>767,828</u>	= 0.03	<u>166,644</u>	= 0.03	<u>96,401</u>	= 0.04	<u>2'682,534</u>		<u>56,069</u>	= 0.03
	<u>11'480,410</u>		<u>9'493,198</u>		<u>5'283,649</u>		<u>2'682,534</u>			<u>1'718,149</u>		

NOTA : 1. Los gastos financieros han sido obtenidos del Estado de Operación.

2. Los Ingresos por Colocaciones comprenden Intereses de Préstamos Especiales,  
Intereses de Préstamos Tradicionales  
Intereses por Subsidios Netos y Comisiones de Préstamos.