



UNIVERSIDAD
PRIVADA
DEL NORTE

FACULTAD DE NEGOCIOS

CARRERA DE ADMINISTRACIÓN

“EL CRÉDITO HIPOTECARIO – FONDO MI VIVIENDA Y SU INCIDENCIA EN LA MOROSIDAD EN EL SISTEMA FINANCIERO 2010 - 2014”.

Tesis para optar el título profesional de:

Licenciado en Administración

Autor:

Br. Carlos Antonio Lázaro Pérez

Asesor:

Ing. Luigi Cabos Villa

Trujillo - Perú
2016



UNIVERSIDAD
PRIVADA
DEL NORTE

FACULTAD DE NEGOCIOS

CARRERA DE ADMINISTRACIÓN

“EL CRÉDITO HIPOTECARIO – FONDO MI VIVIENDA Y SU INCIDENCIA EN LA MOROSIDAD EN EL SISTEMA FINANCIERO 2010 - 2014”.

Tesis para optar el título profesional de:

Licenciado en Administración

Autor:

Br. Carlos Antonio Lázaro Pérez

Asesor:

Ing. Luigi Cabos Villa

Trujillo – Perú

2016

APROBACIÓN DE LA TESIS

El asesor y los miembros del jurado evaluador asignados, **APRUEBAN** la tesis desarrollada por el Bachiller Carlos Antonio Lázaro Pérez denominada:

“EL CREDITO HIPOTECARIO – FONDO MI VIVIENDA Y SU INCIDENCIA EN LA MOROSIDAD EN EL SISTEMA FINANCIERO 2010 - 2014”.

Ing. Luigi Cabos Villa

ASESOR

Lic. Maria Eugenia Alfaro

JURADO

PRESIDENTE

Mg. Henry Ventura Aguilar

JURADO

CPC.Rossana Cancino Olivera

JURADO

DEDICATORIA

A DIOS

Por brindarme la Vida y la oportunidad de culminar mi carrera profesional.

A MIS PADRES

Ya que con su ejemplo supieron guiar mis pasos por la senda del bien y del estudio, brindándome su apoyo incondicional.

A MI ASESOR DE TESIS

Un agradecimiento especial al profesor Julio Cesar Arzani Bracamonte por brindarme sus conocimientos, orientación, su manera de trabajar, siempre inculcándome valores y perseverancia en toda acción que emprendiera. Así como sentirme en deuda por todo lo recibido en este periodo. Gracias hasta el cielo
Profesor

A MI FAMILIA

En reconocimiento al cariño que me dan incentivándome a seguir esforzándome y luchar para ser mejor. Aprovecho la oportunidad para agradecer de manera especial a mi querido abuelo que desde el cielo vera mi tarea cumplida.

AGRADECIMIENTO

A la Universidad Privada del Norte que forma parte de la red Lauréate International Universities especialmente a la Facultad de Negocios por enseñarme que con los estudios que realicé aquí, será más fácil cumplir mis objetivos.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

APROBACIÓN DE LA TESIS	ii
DEDICATORÍA	iii
AGRADECIMIENTO	iv
ÍNDICE DE CONTENIDOS.....	v
ÍNDICE DE TABLAS	vii
ÍNDICE DE FIGURAS.....	viii
RESUMEN	ix
ABSTRACT	x
CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN	
1.1. Realidad problemática.....	2
1.2. Formulación del problema.....	4
1.3. Justificación.....	5
1.4. Limitaciones.....	6
1.5. Objetivos.....	6
1.5.1. Objetivo General.....	6
1.5.2. Objetivos Específicos.....	6
CAPÍTULO 2. MARCO TEÓRICO	
2.1. Antecedentes.....	8
2.2. Bases Teóricas.	13
2.3. Definición de términos básicos.....	32
CAPÍTULO 3 HIPOTESIS	
Formulación de la hipótesis.....	35
Operacionalización de variables.....	36
CAPÍTULO 4. DESARROLLO DE TESIS	
4.1. Relación crédito hipotecario Fondo Mivivienda y la morosidad.....	40
4.2. Nuevo Crédito Mivivienda.....	40
4.3. Morosidad.....	44

CAPÍTULO 5. MATERIALES Y METODOS	
5.1. Tipo de diseño de investigación.....	54
5.2. Material de estudio.	54
5.2.1. Unidad de estudio.	54
5.2.2. Población.	54
5.2.3. Muestra.	55
5.3. Técnicas, procedimientos e instrumentos.....	57
5.3.1. Para recolectar datos.	57
5.3.2. Para analizar información.	59
CAPÍTULO 6. RESULTADOS.....	61
CAPÍTULO 7. DISCUSION DE RESULTADOS.....	81
Conclusiones.....	85
Recomendaciones.....	86
Referencias	87
Anexos.....	90

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Tipo de créditos Hipotecarios	15
Tabla 2: Tasa de Costo Efectivo Nuevo Crédito Mi Vivienda	16
Tabla 3: Indicadores para evaluar la estabilidad financiera	30
Tabla 4: Ratio de Cartera Morosa por Tipo de Crédito	30
Tabla 5: Desembolso de Fondo Mí Vivienda.....	51
Tabla 6: Validación de Expertos.....	53
Tabla 7: Créditos Desembolsados Nuevo Fondo MiVivienda.....	56
Tabla 8: Cantidad de Créditos Desembolsados por Departamentos	58
Tabla 9: Créditos Desembolsados por Departamento en valores monetarios	60
Tabla 10: Cantidad de Créditos desembolsados por Instituciones Financieras	62
Tabla 11: Créditos desembolsados por Instituciones Financieras en valores monetarios.....	64
Tabla 12: Créditos Desembolsados por Vivienda.....	65
Tabla 13: Créditos Desembolsados por Tipo de Vivienda en Valores monetarios.....	66
Tabla 14: Tipo de Crédito Según Institución Financiera año 2010	67
Tabla 15: Tipo de Crédito Según Institución Financiera año 2011	68
Tabla 16: Tipo de Crédito Según Institución Financiera año 2012	69
Tabla 17: Tipo de Crédito Según Institución Financiera año 2013	70
Tabla 18: Tipo de Crédito Según Institución Financiera año 2014	71
Tabla 19: Sistema Bancario 4 principales bancos años 2010-2014	72
Tabla 20: Morosidad del Sistema Bancario 4 principales bancos.....	73
Tabla 21: Prueba de Hipótesis.....	74

ÍNDICE DE FIGURAS

Grafico 1: Recursos del Fondo Mivivienda.....	37
Grafico 2: Calificación de Viviendas.....	39
Grafico 3: Contrato de Fideicomiso.....	40
Grafico4: Cobertura de Riesgo Crediticio.....	41
Grafico 5: Créditos Desembolsados del Fondo MiVivienda.....	56
Grafico 6: Cantidad de Créditos Desembolsados por Departamento	59
Grafico 7: Créditos Desembolsados por Departamentos en valores monetarios.....	61
Grafico 8: Cantidad de Créditos Desembolsados por Instituciones Financieras.....	63
Grafico 9 Créditos desembolsados por Instituciones en valores monetarios.....	65
Grafico 10: Cantidad de créditos desembolsados por Vivienda	66
Grafico 11: Crédito Desembolsados por Tipo de Vivienda en valores monetarios.....	67
Grafico 12: Tipo de Crédito según Institución Financiera año 2010	68
Grafico 13: Tipo de Crédito según Institución Financiera año 2011	69
Grafico 14: Tipo de Crédito según Institución Financiera año 2012	70
Grafico 15: Tipo de Crédito según Institución Financiera año 2013	71
Grafico 16: Tipo de Crédito Según Institución Financiera año 2014.....	72

RESUMEN

EL Fondo MIVIVIENDA promueve el acceso de la población a una vivienda adecuada, en especial para los sectores medios y bajos de la población. Para cumplir con ese objetivo, este fondo cuenta con diferentes programas de crédito para vivienda, entre ellos, el que es motivo de la presente investigación: el Crédito Hipotecario fondo MIVIVIENDA.

El crédito hipotecario global, es administrado principalmente por la banca múltiple, que concentra el 95,8% por ciento del total y representa el 13,0% por ciento del total de sus colocaciones. La tasa de morosidad de los créditos hipotecarios es 0,84 por ciento, mientras que la correspondiente al crédito total del sistema financiero es 1,71%. En este sentido, la calidad de la cartera de los créditos hipotecarios es superior a la del promedio, lo que explica, por un lado, el dinamismo mostrado por el sistema financiero.

La situación difiere bastante en el caso del crédito MI VIVIENDA donde se observa una tasa sostenida de alta morosidad con promedios muy superiores a la media del sistema hipotecario global. De ahí que el objetivo principal de esta tesis sea investigar mediante el análisis comparativo de datos estadísticos relevantes de cuatro entidades financieras la incidencia de la morosidad en el crédito hipotecario en estudio y si ha venido cumpliendo los propósitos para los que fue creado de acuerdo a la Ley. Esto es muy importante porque podría ser un insumo valioso para evaluar en el futuro la continuidad o no de este importante programa social.

Después de aplicar la prueba de hipótesis se concluye que existe relación significativa entre el Crédito Hipotecario Fondo MiVivienda y la morosidad

Es por ello que el presente trabajo de investigación tiene el propósito de determinar la incidencia entre el Crédito Hipotecario Fondo MiVivienda y la Morosidad en el Sistema Financiero, el estudio condujo a la búsqueda de nuevos conocimientos o campos de investigación, para tal propósito se seleccionó una muestra de las principales entidades financieras que representan la mayor participación de la población.

ABSTRACT

The Fund promotes MIVIVIENDA population access to adequate housing, especially for low and middle sectors of the population. To meet this objective, this fund has different credit programs for housing, among them, which is why this investigation: Mortgage MIVIVIENDA background.

Global mortgage, is primarily managed by commercial banks, which accounts for 95.8% percent of the total, accounting for 13.0% percent of total loans. The delinquency rate of mortgage loans is 0.84 percent, while the corresponding total credit in the financial system is 1.71% .In this sense, the quality of the portfolio of mortgage loans is higher than the average This explains, on the one hand, the dynamism of the financial system.

The situation is quite different in the case of credit MY HOME where sustained high default rate averaging well above the global average mortgage system is observed. Hence the main objective of this thesis is to investigate through the comparative analysis of relevant statistical data from four financial institutions incidence of delinquencies in mortgage lending in study and whether it has been fulfilling the purposes for which it was created according to the law. this is very important because it could be a valuable tool for assessing future continuity or not of this important social program input.

After applying the hypothesis test is concluded that there is significant relationship between Mortgage Credit Fund and delinquencies MiVivienda

That is why the present research aims to determine the incidence between Mortgage Credit MiVivienda Fund and the NPLs in the financial system, the study led to the search for new knowledge or research fields for this purpose is selected one sample of major financial institutions that represent the largest share of the population.

CAPÍTULO 1

INTRODUCCION

CAPÍTULO 1.

1.1 Realidad problemática

Indistintamente del nivel de desarrollo de un país, está en el interés de los gobiernos desarrollar en el sector construcción proyectos que faciliten el acceso a los sectores de menores ingresos a viviendas de bajo costo. Sin embargo, es importante tener en cuenta que el objetivo social debe estar acompañado por un buen manejo en el riesgo crediticio y la oportunidad de manejar las tasas más bajas posibles del sistema financiero, a fin de evitar la morosidad, los que dependiendo de su gravedad pueden desembocar en crisis financieras como fue el caso de las hipotecas subprime – modalidad crediticia creada por el propio gobierno norteamericano en el año 2008.

En el caso objeto de esta tesis, en lo referente a las acciones por parte del Estado, tenemos el denominado crédito hipotecario, una forma de financiamiento y dentro de las necesidades sociales es la obtención de una vivienda, que el gobierno promueve para la obtención de una vivienda a través del Fondo MIVIVIENDA.

Según (INEI ,2012).Las cifras proyectadas de déficit de viviendas es de 13 mil. Además un déficit en el área local de 10 000 viviendas. Se tiene un reto de construir 10 mil viviendas y cubrir la demanda de acuerdo a un adecuado plan de ordenamiento territorial”. Se conoce que los stocks de vivienda en el 2014 se han incrementado, lo cual quiere decir que el crédito hipotecario viene disminuyendo.”

Actualmente, el Fondo MIVIVIENDA S.A. ofrece cuatro productos que permiten el acceso a una vivienda: Nuevo Crédito MIVIVIENDA, TECHO PROPIO, MI CONSTRUCCIÓN y MIS MATERIALES. De los cuatro productos que ofrece el Fondo MIVIVIENDA, en la presente investigación se ocupara del Nuevo Crédito MIVIVIENDA, dado que el monto de los desembolsos son importantes en este tipo de crédito de acuerdo al análisis de cada entidad bancaria

A nivel nacional y local el Fondo MIVIVIENDA se orienta principalmente a desarrollar programas para el financiamiento de viviendas, en los segmentos de niveles económicos más bajos (C y D), esto se realiza mediante el otorgamiento de líneas de fondeo para crédito hipotecario a entidades del sistema financiero, a través de la banca de segundo piso (COFIDE), como intermediador y a la población como subprestador del fondo MIVIVENDA, debiendo cumplir con ciertos requisitos para tener acceso a este crédito, cuyo elemento estímulo principal es el beneficio del Bono del Buen Pagador.

A nivel general, al 2010, el desembolso fue de 590 millones, 2011 se incrementa a 904 millones, 2012 1,083 millones, en el 2013 1,353 millones, y en el 2014 cae a 1,139 millones, los créditos están más concentrados en el sector bancario, con una participación del 85%.

El sector no bancario como las CAC (Cooperativas de Ahorro y Crédito) los desembolsos han crecido durante todos los años de estudio 1%, 2%, y el 2014 4%, y para los desembolsos para las CMAC van de 2%, 3%, y en el 2014 8% Sus TCEA para la CMAC Huancayo 13.74% a CMAC Trujillo 17.68, con la información es importante la inclusión social; pero lo que se debe pensar es en los riesgos del sector no bancario, respecto a la evaluación de los créditos y al costo por el crédito hipotecario.

Asociación de Bancos del Perú (Asbanc, 2014) informó que al cierre de noviembre de 2014, los créditos hipotecarios desembolsados en soles totalizaron S/. 21,180 millones.

El monto promedio de los créditos hipotecarios en el año 2010, fue de 91,485, en el 2011 fue de 101,810, en el 2012 aumento con respecto al 2011 en 108,995 en el 2013 y 2014 tuvo un incremento de 120,511

De acuerdo al (Banco Central de Reserva ,2009).La situación de Crédito Hipotecario en el Perú indica que a nivel internacional, El Fondo MIVIVIENDA funciona mediante la emisión de bonos cubiertos mediante el cual las instituciones financieras emiten títulos respaldados por un conjunto de hipotecas y activos de alta calidad, es por ello que los bonos tienen estructuras simples y estandarizadas y algunos esquemas admiten el prepago y trasladan todo el riesgo de tasa de interés al inversionista, mientras otros penalizan el prepago y garantizan el exceso de emisiones, pero también el desarrollo de los bonos presenta ventajas en cuanto a la diversificación y profundidad del mercado de capitales local al proveer títulos financieros que podrían ser demandados por los fondos privados de pensiones y otros inversionistas institucionales y promueve la construcción de viviendas.

Es oportuno analizar la morosidad desde la perspectiva del ente regulador y desde el fondo MIVIVIENDA, para el manejo de la morosidad, respecto a las provisiones y ver quien asume los riesgos de morosidad, situación que se estará considerando en la investigación.

La incidencia en la cartera de alto riesgo tiene causas macroeconómicas. Existe una relación negativa entre ciclo económico y la morosidad. Es decir, que la morosidad de los créditos tiene un carácter contra cíclico, esto es, que en fases de expansión de la actividad económica disminuyen en los retrasos de los pagos de los créditos mientras que en las fases recesivas la morosidad crediticia se incrementa por la restricción de la liquidez. Los índices de empleo para todos los que obtuvieron un crédito hipotecario viene cayendo desde el 2012 se tenía un 4% en el índice de empleo, 2013 3.5% y 2014 2%, este un factor decisivo para el cumplimiento de las obligaciones.

En el plano de los factores microeconómicos, debemos considerar un conjunto de factores que afectan el comportamiento de la morosidad de la cartera de créditos de una institución bancaria y están relacionados con las políticas de manejo y estrategias de participación en el mercado de cada entidad.

.Las necesidades de vivienda ha aumentado a lo largo del tiempo debido a que existe un crecimiento de la población, estas tienen necesidades urgentes de vivienda, dado que pagan alquileres muy altos como alternativa para la solución de este problema es el crédito a través del Fondo MIVIVIENDA a razón de ellos se tiene el aumento por desembolso de crédito hipotecario Fondo MIVIVIENDA, acompañado de la morosidad, que también está aumentado.

Después de analizar la información se ha podido detectar que las instituciones bancarias tienen un mayor volumen de créditos hipotecarios Fondo MIVIVIENDA los cuales serán analizados en la presente investigación.

1.2. Formulación del problema

¿El crédito Hipotecario - Fondo MIVIVIENDA incide en la morosidad en el sistema financiero años 2010 – 2014?

1.2.1. PROBLEMAS ESPECIFICOS

1.2.1.1 ¿Cuál es la relación entre el Crédito Hipotecario –Fondo MIVIVIENDA y la morosidad entre los años 2010 -2014 en el sistema financiero?

1.2.1.2. ¿Qué efecto tendrá el Crédito Hipotecario –Fondo MIVIVIENDA y la morosidad entre los años 2010 – 2014 en el sistema financiero?

1.3. Justificación

Justificación Teórica

La presente investigación se justifica, porque va a permitir mediante la aplicación teórica integrar conceptos básicos, (los riesgos en la concesión de créditos, la morosidad respecto al riesgo de crédito, calificación de riesgos, actuación de los entes supervisores en el sistema financiero, entre otros) para obtener explicaciones de conceptos que se utilizan en la investigación.

Justificación Práctica

La razón de este estudio también nos permitirá conocer información para analistas e interesados en el mundo de los riesgos de crédito, principalmente en su incidencia en la morosidad entre los años 2010 – 2014, y también porque proporcionará a los investigadores un acercamiento de la teoría a la práctica en los temas de riesgos por la concesión de los créditos Hipotecarios y acerca de oportunidades para las previsiones respecto al sector construcción sobre todo en el Fondo MIVIVIENDA

El presente trabajo de investigación, va a ser de mucha utilidad porque servirá como un medio de consulta para futuros trabajos de investigación, para dicho fin la información que se utilizara es la que emite el ente supervisor del sistema bancario, como es el caso de resoluciones que orientan la labor para el otorgamiento de créditos, recogidas a partir de los alcances del estudio realizado en Basilea I, Basilea II, y Basilea III.

Justificación Metodológica

La metodología empleada en la investigación, es la interpretación de normas legales relacionadas al fondo MIVIVIENDA y a los efectos referentes a los riesgos sobre el crédito hipotecario, y la información que se encuentra a disposición del público en la SBS y en el Fondo MIVIVIENDA, la interpretación del trabajo de investigación ha requerido análisis e interpretación legal para la confección de cuadros y diagramas, como se muestran en el trabajo de investigación

Por el reglamento de grados y títulos que exige la Universidad para la obtención del título de Licenciado en Administración.

1.4. Limitaciones

- ✓ No hubo limitaciones que afecten los resultados

1.5. Objetivos

1.5.1. Objetivo General

Determinar la incidencia del Crédito Hipotecario – Fondo MIVIVIENDA en la morosidad en el sistema financiero durante los años 2010-2014.

1.5.2. Objetivos Específicos

1. Determinar la relación entre el Crédito Hipotecario Fondo MIVIVIENDA y la morosidad en el sistema financiero entre los años 2010 – 2014 en el sistema financiero.
2. Explicar el grado de aumento o disminución del Crédito Hipotecario Fondo MIVIVIENDA respecto a la morosidad, entre los años de estudio en el sistema financiero.

CAPÍTULO 2

Marco Teórico

CAPÍTULO 2. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes.

(Paucar, 2012); **Los préstamos hipotecarios otorgados por las IESS (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social)** a sus afiliados y su impacto en el sector inmobiliario durante el periodo 2007- 2010 en la ciudad de Quito (Tesis de Licenciatura). Universidad Politécnica Salesiana, Ecuador.

Indica que en Ecuador existe un déficit habitacional acumulado y la demanda va aumentar significativamente en los últimos años, el propósito de la IESS mediante su banco es el de invertir en el sector inmobiliario, promoviendo, desarrollando y consolidando un mercado formal de vivienda para las familias de menores ingresos por lo cual el desarrollo de ese sector, parte de una organización de una demanda efectiva de vivienda la que depende de la capacidad real de las familias.

Como conclusión en base a esta investigación:

- A partir del ingreso del IESS el mercado financiero del sector inmobiliario a través de los préstamos hipotecarios, más personas pueden obtener su vivienda ya que la BIESS permite tomar la decisión de solicitar el préstamo que sea más sugestiva como el plazo de 25 años y las tasas de interés más bajas.
- Como punto de vista la IESS es un mecanismo de crédito hipotecario ya que permitirá que las familias de ingresos bajos obtengan su vivienda con mejores condiciones de financiamiento, mejores montos con la finalidad de que la demanda en cuanto a la venta de créditos hipotecarios evolucione con esta estrategia.

El aporte de esta investigación, es alentar al sector inmobiliario a partir de una demanda insatisfecha de vivienda, los aportes de las conclusiones es la concesión de los créditos con una menor tasa de interés, y una reducción de los montos mensuales a fin de evitar la morosidad, y esta manera la estrategia provoque un incremento de los créditos hipotecarios, solucionando los problemas de demanda.

(Idrovo ,2014); **“Impacto financiero de la evolución de los créditos de vivienda desde el 2007 hasta el 2011 en el Ecuador.”** (Tesis de Maestría). Universidad Católica de Guayaquil, Ecuador.

Nos indica los cambios que se dieron en el tiempo en lo que respecta con tasas de interés, creación de nuevas instituciones financieras para el otorgamiento de créditos de vivienda, las reacciones que tuvo la banca y el mercado inmobiliario, así como también al sector construcción se lo considera de gran importancia porque es

un dinamizador de la economía, por su gran efecto multiplicador en el Ingreso Nacional por medio de los grandes agregados como son la inversión y el gasto público.

Como conclusión se llega que el sector construcción a consecuencia de la alta actividad del gobierno nacional y de los agentes económicos como la empresa privada, pasa por un excelente momento. Las perspectivas son positivas a pesar de los problemas que genera la inflación en los precios de materiales de construcción, maquinarias y equipos, esto se debe a la alta demanda que hace que el mercado sea dinámico, debido al déficit habitacional.

El aporte es que hay una fijación de la tasa interés desproporcional y que para el crédito hipotecario de vivienda es importante que lo maneje una institución especializada en este tipo de crédito, dado que el sector construcción es dinamizador en la economía y está pasando por un buen momento en ese país, sobre todo respecto la inversión y el gasto público, la actuación respecto al sector construcción es que existe déficit habitacional.

(Casavilca ,2014). **La Titulización de los créditos hipotecarios en el Perú y sus efectos en el desarrollo del sistema financiero**, (tesis para optar el grado de Doctor); Universidad de San Martín de Porres, Lima – Perú.

En la actualidad las economías latinoamericanas tienen un bajo nivel de desarrollo de los sistemas de financiación de viviendas y las entidades financieras se enfocan u orientan a los niveles más altos de la población para que la operación sea rentable, dejando de lado a los niveles poblacionales más bajos.

En el Perú, la gran restricción que existe en el desarrollo de procesos de titulación es la inestabilidad macroeconómica y el bajo nivel de desarrollo del sector primario de hipotecas.

Es de indicar, que la titulación es una técnica compleja del financiamiento, ha sido utilizada en Latinoamérica desde el final de los años ochenta. Después de la crisis de la deuda a mediados de los años ochenta, las empresas latinoamericanas necesitaron desarrollar nuevas maneras de asegurar a los inversionistas extranjeros temerosos del riesgo político; la titulación es una estructura de transacción financiera que había llegado a ser popular en los Estados Unidos, estaba bien adaptada para este propósito y en Latino América el primer indicio de titulación se dio por el año 1993. Se concluye que se ha dado a conocer que los agentes participantes en el proceso de titulación influyen en el desarrollo de los mercados financieros. Asimismo, que las personas que pertenecen a los sectores C y D tienen más posibilidades de adquirir una vivienda a través de un financiamiento

diferente al crédito bancario con un costo financiero más bajo. Se ha establecido que los datos permitieron establecer que el porcentaje de créditos hipotecarios titulizados influyen en el aumento de liquidez del sistema financiero. Debido a que existen ventajas a través de la titulización de créditos hipotecarios, esto permite al inversionista ponerse en contacto directo con el tomador de recursos, obviando la intermediación de los agentes financieros tradicionales, con la consecuente mejora del retorno de su inversión. Los datos permitieron conocer que los flujos futuros del dinero no se convierten en una herramienta financiera controlada por los organismos reguladores. Sin embargo, frente a las alternativas de financiación a mediano plazo el costo financiero es más bajo comparado con la financiación bancaria.

El aporte sería una alternativa de financiamiento que se puede utilizar en el fondo mi vivienda y que tiene bajos costo orientada a los sectores C y D, sector que tiene posibilidades de adquirir una vivienda, la titulización funciona como un elemento económico que influye en el aumento de la liquidez en el sistema financiero, también permite mejorar el retorno de la inversión y es más bajo que la financiación bancaria.

(Ángeles, 2010). **Análisis Econométrico de la Morosidad de las Instituciones Micro financieras y del Sistema Bancario Peruano**, (Tesis de Licenciatura) Universidad de Piura .Perú

Nos indica las diferencias en la calidad de la cartera entre las Instituciones Financieras y Micro financieras redundan en aspectos tecnológicos, definidos por variables que los modelos estimados no incorporan, así como también la tasa de morosidad es un indicador relevante para toda Institución del Sistema Financiero, puesto que un volumen elevado y persistente de créditos con días de atraso en sus pagos, puede desencadenar en la insolvencia y posterior quiebra de una entidad, lo cual tiene como consecuencia el deterioro del Sistema Financiero en conjunto.

Por otro lado, un deterioro de la calidad de la cartera conlleva a una reclasificación del cliente a una categoría de mayor riesgo, esto afecta el nivel de patrimonio mínimo requerido por el ente supervisor y obliga a las entidades a tener un mayor nivel de provisiones, las cuales suponen un porcentaje fijo del total del crédito concedido.

Como conclusión nos indica que la calidad de cartera en el Perú ha venido mejorando en los últimos años sin embargo la presencia de un componente inercial en la morosidad se debe a ser tomada en cuenta por el ente regulador y las instituciones involucradas, dado que en un contexto de tendencia creciente la

morosidad experimentara resistencias a la baja, en ese sentido se recomienda un comportamiento prudente por parte de las entidades en momentos de tasas de morosidad creciente.

El aporte se centra en que una elevada morosidad constante, puede desencadenarse en insolvencia y posterior quiebra de una entidad, la consecuencia seria deterioro del sistema financiero, la calidad de cartera se ve perjudicada que lo conlleva a una reclasificación, afectando al nivel de patrimonio mínimo requerido ante el ente supervisor, obligando a la institución financiera a tener un mayor volumen de provisiones, disminuyendo su liquidez para el otorgamiento de las colocaciones.

(Apoyo ,2012) en su informe semestral instituciones financieras indica que las cualidades **del nuevo crédito Mi Vivienda** entre las que destaca el premio al beneficiario final siempre y cuando pague puntualmente ellos constituye un beneficio muy atractivo lo que permitirá disminuir la morosidad así mismo el mercado hipotecario en los últimos años ha venido creciendo positivamente siendo una de las principales razones el fuerte crecimiento del sector construcción, la mejora de ingresos salariales que ha incrementado el número de sujetos de crédito para el financiamiento de viviendas y la fidelización del cliente en relación al crédito hipotecario con la entidad que se lo ofrece.

Como Conclusión en base a estas dos premisas el gobierno peruano para disminuir la morosidad en el sistema financiero en cuanto a la venta de préstamos hipotecarios crea el bono del buen pagador con la finalidad que los clientes no eviten caer en mora siempre y cuando paguen puntualmente las cuotas pactadas y así evitar tener un record negativo en las centrales de riesgo a su vez el mercado hipotecario en el Perú y las entidades financieras han venido mostrando una creciente colocación de créditos hipotecarios esto en base a la situación económica del país, el entorno económico y el aumento de ingresos por parte de las personas.

El aporte se centra en un mecanismo atractivo, como es bono del buen pagador y las razones para pagar menos en tanto se cumpla con los pagos oportunos, factor que evita la morosidad; pero que estaría expuesto por otras condiciones económicas que pueden afectar las buenas intenciones del fondo mi vivienda.

(Alegría, 2013). "**EL PERÚ TIENE TODOS LOS COMPONENTES PARA UNA BURBUJA INMOBILIARIA**", Lima Perú, pp.2, 3.

El profesor de la Universidad del Pacifico, Carlos Parodi, señaló que el tremendo auge crediticio es la principal causa de la burbuja inmobiliaria, que existe

especialmente en los sectores A y B. El Gobierno -opinó- debería desinflarla para que no colapse el sistema.

La burbuja inmobiliaria existe y no sólo en Lima, sino en otras ciudades del Perú también. Así lo indicó el profesor e investigador de la Universidad del Pacífico, Carlos Parodi, quien explicó que una burbuja tiene dos componentes que se están cumpliendo en el Perú.

“La primera idea es la especulación. Para que haya burbuja en cualquier activo, la especulación tiene que estar presente. Esto quiere decir que muchos compran hoy día apostando a que el precio va a subir mañana”, dijo.

Además, añadió que “el segundo componente es que las personas estén sobre endeudadas, es decir, cuando se destina mensualmente más del 40% del ingreso neto para cumplir con sus cuotas de deuda, por cualquier concepto”.

Esas dos condiciones están presentes en la economía peruana, aseguró Parodi. La especulación está presente y la razón de ello es el auge crediticio tremendo, que ha ido mucho más allá del aumento en los ingresos que la población ha tenido en promedio.

“Para que no haya burbuja, invirtiendo el argumento, la gente reciba préstamos lo haga porque sus ingresos mensuales están aumentando. Esto sólo es cierto para un pequeño segmento de la población, pero no para todos”, indicó.

“Uno ve que las tasas de variación de los créditos, en los últimos tres o cuatro años, están arriba de 15% anual. Si le preguntamos a las personas si les han aumentado el sueldo en 15% por año, la respuesta es que no. Esto quiere decir que hay un boom crediticio que no está justificado por los fundamentos de la economía”, explicó.

“Comparaciones por ejemplo que el metro cuadrado en Sao Paulo es más caro que en Lima, por lo que el precio en Lima todavía tiene que subir. O decir, por ejemplo, que porque no hay demanda está bien que se construya más, son argumentos que no tienen ningún sentido”, afirmó.

Esos argumentos carecen de sentido porque el hecho de que a la gente le falten casas no puede llevar a que se otorgue créditos indiscriminadamente, sobre todo si los consumidores no van a poder repagar los créditos después, indicó.

Parodi también apuntó que un factor que alimenta la burbuja es el Fondo MIVIVIENDA, pues su diseño no es el adecuado y permite filtraciones.

“Si este problema es tan contundente, estaríamos comenzando a entrar en un problema. Yo pienso que lo que hay que hacer es desinflar la burbuja, para que no

colapse el sistema. Hay que diseñar las medidas para que la burbuja se desinfle de a poco, que sean menos costosas en términos políticos”, finalizó.

2.2 Bases Teóricas.

2.2.1 CREDITO HIPOTECARIO FONDO MIVIVIENDA

2.2.1.1 Créditos Hipotecarios.

(Rodríguez Velarde ,2011), En su capítulo “Concepto de Letras Hipotecarios” “Define al crédito hipotecario aquellos que son otorgados por los bancos ha personas naturales, mediante la emisión de letras hipotecarias que podrán ser colocados en el mercado de valores para conseguir el financiamiento para la adquisición y/o construcción de viviendas y que será pagado mediante cuotas mensuales entre cinco y veinte años por otro lado (Asociacion de Bancos) define al crédito hipotecario para vivienda aquellos otorgados a personas naturales para la adquisición, construcción, refacción, remodelación y mejoramiento siempre que tales créditos se otorguen amparados con hipotecas debidamente inscritas”.CapituloVIII

Mundaca (2015); ¿A qué plazo debo tomar un crédito hipotecario? Entrevista. Diario Gestión.

En donde indica “que uno de los factores importantes es evaluar la capacidad de pago del cliente, el segundo aspecto es el historial crediticio en cuanto a la tasa de interés de riesgo que se le pueda otorgar al cliente, el precio del metro cuadrado de acuerdo a la función de la ubicación, el plazo el cliente deberá evaluar qué tiempo le conviene más de acuerdo a los intereses y fondo mi vivienda en cuanto a la obtención del bono del buen pagador que es un descuento que se le otorga al cliente si paga puntualmente”.

(Olcese, 2013). Cada vez se refinancian más créditos hipotecarios. Diario Gestión, Perú.

“Indica que uno de los factores por los cuales se dan los refinanciamientos es la calidad de la cartera que en cuanto a colocaciones hipotecarias ha tenido un impacto en la morosidad, el deterioro de créditos también se confirma al revisar la evolución de los saldos hipotecarios en situaciones de vencidos y en cobranza judicial, indica también que los créditos hipotecarios

clasificados con riesgo normal han deteriorado las capacidades de pago en el lapso de doce meses”.

2.2.1.2 Tipo de Crédito Hipotecario.

Banca fácil; En su portal de finanzas indica los tipos de crédito hipotecario que existen entre los cuales tenemos:

a) Crédito Hipotecario con Letras de Crédito

Se financia con un instrumento que emite el banco, llamado “Letras Hipotecarias” estas pueden ser transadas por el banco en la Bolsa de Valores o ser adquiridas por este o un tercero, obteniéndose así los recursos que financian el crédito otorgado al deudor.

b) Mutuo Hipotecario Endosable:

En este caso el banco financia los préstamos con recursos propios, este tipo de crédito puede ser transferido por parte del banco mediante endoso el que queda registrado en la escritura pública respectiva.

c) Mutuo Hipotecario No Endosable :

En este caso el banco financia los préstamos con recursos propios, pero a diferencia del anterior no puede ser transferido mediante endoso.

2.2.1.3 Crédito Hipotecario Fondo MIVIVIENDA

(Fondo MiVivienda, 2015) El Fondo MIVIVIENDA S.A. tiene por objeto, dedicarse a:

La promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social, la realización de actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda, la participación en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios, así como a contribuir al desarrollo del mercado de capitales.

Asimismo, mediante el Decreto Legislativo N° 1037, publicado el 25 de junio del 2008, se estableció que en el ejercicio de su objeto social y a efectos de incrementar la oferta de viviendas de interés social, el Fondo MIVIVIENDA S.A. podrá promover la oferta de financiamiento para las inversiones en habilitación urbana, pudiendo a su vez financiar las mismas.

El Fondo MIVIVIENDA S.A. se encuentra bajo la supervisión de la Superintendencia de Banca Seguros y AFP, en sus actividades financieras, de acuerdo a lo dispuesto por la Resolución SBS N° 980-2006, y por la Comisión Nacional Supervisora de Empresas y Valores del Perú – CONASEV, en sus actividades dentro del mercado de valores, de acuerdo a lo dispuesto por la Resolución CONASEV N° 059-2007-EF/94.01.1.

Mediante la Ley N° 29033, publicada el 7 de junio del 2007, se creó el Bono del Buen Pagador como una de las acciones de política de acceso de la población a la vivienda, cuyo Reglamento fuera aprobado por el Decreto Supremo N° 003-2008-VIVIENDA.

Mediante el Decreto Legislativo N° 1037, publicado el 25 de junio del 2008, se dispuso que el valor del inmueble a adquirir, debería ser mayor a catorce (14) UIT y no exceder de veinticinco (25) UIT.

El Bono del Buen Pagador consiste en la ayuda económica directa no reembolsable.

Se otorga a las personas que cumplen con pagar sus cuotas derivadas del crédito MIVIVIENDA, por el monto máximo de S/. 10,000.00.

Las condiciones son determinadas por el Fondo MIVIVIENDA S.A., a través de las Instituciones Financieras.

El objetivo es incentivar y promover el cumplimiento oportuno de los pagos mensuales del crédito MIVIVIENDA otorgado en Nuevos Soles

TIPOS DE CREDITOS DEL FONDO MI VIVIENDA

Tabla N° 1

Tipos de Creditos Hipotecarios

Cartera Total por Producto (miles de S/.)				
	dic-10	dic-11	dic-12	dic-13
Nuevo Credito MiVivienda	746.4	1548.1	2465.5	3030.7
Techo Propio	86.9	116.4	130.7	134
Mi Construcción	0	0	5.8	18.7
Prod.Suspendidos	944.3	775.8	653.8	647.7
Total	1777.6	2440.3	3255.8	3831.1

Fuente Fondo mi vivienda

VIVIENDAS QUE SE PUEDEN COMPRAR CON EL NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA.

Cualquier vivienda que cueste entre S/. 53,900 a S/. 269,500

Viviendas en construcción o en planos, con posibilidad de solicitar un período de gracia de hasta 6 meses durante los cuales no se pagara ninguna cuota (Los intereses que se generen durante este plazo se suman a tu crédito).

TASA DE COSTO EFECTIVO NUEVO CREDITO MI VIVIENDA.

Para la tasa de costo efectivo anual para el crédito hipotecario – mi vivienda, datos obtenidos del simulador de la página del fondo mi vivienda, como se mostrara a continuación, en el siguiente cuadro de las entidades y costo por seguros de desgravamen, seguro de vivienda portes y otros, para una vivienda valorizada en S/. 130,000, para 20 años, con ingresos diarios de S/. 2,500 nuevos soles.

Tabla N° 2

Tasa de Costo Efectivo Nuevo Crédito Mi Vivienda

Importe del Préstamo: S/. 117,000.00

Premio al Buen Pagador⁽¹⁾: S/. 12,500.00

Entidad Financiera	Portes y Seguros			Cuota Mensual Mínima ⁽⁴⁾		Cuota Mensual Máxima ⁽⁵⁾	
	Seguro de Desgravamen ⁽²⁾	Seguro de Vivienda ⁽³⁾	Portes y Otros	TCEA ⁽⁶⁾ (Mínima)	Valor de Cuota	TCEA ⁽⁶⁾ (Máxima)	Valor de Cuota
	MIBANCO	0.04%	0.02%	S/.0.00	10.70%	S/.1,023.18	10.70%
Hipotecaria SURA	0.04%	0.02%	S/.3.50	11.20%	S/.1,054.51	11.20%	S/.1,054.51
CRAC Credinka	0.03%	0.03%	S/.0.00	11.40%	S/.1,067.64	11.40%	S/.1,067.64
Banco Continental	0.04%	0.02%	S/.8.50	11.67%	S/.1,085.10	11.67%	S/.1,085.10
Interbank	0.07%	0.03%	S/.10.00	11.82%	S/.1,094.58	11.82%	S/.1,094.58
Edpyme MCasita	0.10%	0.02%	S/.9.00	11.85%	S/.1,096.31	11.85%	S/.1,096.31
Banco Financiero	0.08%	0.03%	S/.10.00	11.96%	S/.1,103.61	11.96%	S/.1,103.61
Scotiabank	0.06%	0.02%	S/.9.00	11.97%	S/.1,104.31	11.97%	S/.1,104.31
Banco de Crédito	0.07%	0.03%	S/.10.00	12.09%	S/.1,112.23	12.09%	S/.1,112.23
BANBIF	0.11%	0.03%	S/.9.00	12.90%	S/.1,164.81	12.90%	S/.1,164.81
Banco de Comercio	0.09%	0.03%	S/.7.00	13.47%	S/.1,202.52	13.47%	S/.1,202.52
CMAC Huancayo	0.04%	0.03%	S/.0.00	13.74%	S/.1,220.37	13.74%	S/.1,220.37
Caja Metropolitana de Lima	0.04%	0.03%	S/.8.50	14.10%	S/.1,243.90	14.10%	S/.1,243.90
CRAC Sr. De Luren	0.06%	0.07%	S/.0.00	14.18%	S/.1,249.49	14.18%	S/.1,249.49
CMAC Trujillo	0.06%	0.03%	S/.0.00	17.68%	S/.1,484.54	17.68%	S/.1,484.54

Fuente: fondo mi vivienda

Por otro lado (Class & Asociados , 2013) en su informe de riesgos “Fundamentos de Clasificación de Riesgo Fondo MIVIVIENDA indica que este programa se creó en 1998 por el Gobierno Peruano con el objetivo de

reducir el déficit habitacional en el Perú a partir de la canalización de recursos al sistema financiero privado para la adquisición, la construcción o el mejoramiento de viviendas por parte de los sectores de la población tradicionalmente no atendidos por la Banca Comercial, el fondo mi vivienda se orienta prioritariamente a desarrollar programas para el financiamiento de viviendas de interés social a fin de cubrir la demanda insatisfecha de viviendas principalmente en los segmentos de niveles económicos más bajos C Y D de la población, esto se realiza mediante el otorgamiento de líneas de fondeo para crédito hipotecario a entidades del sector financiero operando como banca de segundo piso y también a través de la administración de subsidio, dentro del programa mi vivienda se han ofrecido diversos productos que se han adecuado a las características de los segmentos económicos atendidos y a las condiciones del mercado financiero.

En el documento de Piazzon Gallo, (2013); Fondo mi vivienda, Memoria Institucional, p 256. Sobre los **Impuestos afectos al Fondo MIVIVIENDA S.A.:**

1. Impuesto General a las Ventas de Operaciones Internas – Cuenta Propia.
2. Impuesto General a las Ventas de Servicios Prestados por No Domiciliados.
3. Impuesto a la Renta de Tercera Categoría – Cuenta Propia.
4. Impuesto Temporal a los Activos Netos.
5. Impuesto a la Renta No Domiciliado – Retención, entre otras.

Impuesto Exonerado en materia del Impuesto General a las Ventas (IGV) por operación realizada:

Fondo MIVIVIENDA S.A. es contribuyente exonerado del IGV, con un plazo de exoneración hasta el 31 de diciembre de 2015 por ciertas operaciones realizadas siendo una de ellas, conforme al apéndice II del TUO de la ley de IGV, los ingresos que perciba el Fondo MIVIVIENDA S.A. por las operaciones de crédito que realice con entidades bancarias y financieras que se encuentran bajo la supervisión de la SBS.

Impuestos No gravados en materia del Impuesto General a las Ventas (IGV) por operación realizada:

Las empresas del sistema financiero peruano no están afectos al IGV por las operaciones siguientes, en la medida de que lo realicen y de acuerdo al TUO de la Ley de IGV:

1. Por los intereses generados, por valores mobiliarios emitidos mediante oferta pública o privada por personas jurídicas constituidas o establecidas en el país.
2. Los intereses generados por los títulos valores no colocados por oferta pública cuando hayan sido adquiridos a través de algún mecanismo centralizado de negociación a los que se refiere la Ley de Mercado de Valores.

Impuesto inafecto en materia del Impuesto a la Renta (IR) por operación realizada:

Las empresas del sistema financiero peruano no están afectos al Impuesto a la Renta por las operaciones siguientes, en la medida de que lo realicen y de acuerdo al TUO de la Ley del Impuesto a la Renta:

- 1.- Los intereses y ganancias de capital provenientes de letras del Tesoro Público emitidas por la República del Perú.
- 2.- Bonos y otros títulos de deuda emitidos por la República del Perú bajo el Programa de Creadores de Mercado o el mecanismo que lo sustituya, o en el mercado internacional a partir del año 2003.
- 3.- Obligaciones del Banco Central de Reserva del Perú, por ejemplo, los provenientes de los Certificados de Depósito.

Beneficios en materia de impuesto a la renta por operación realizada:

Las empresas del sistema financiero peruano, reguladas por la Ley N° 26702, cuentan con un tratamiento tributario particular, en la medida de que lo realicen y conforme al TUO de la Ley del Impuesto a la Renta: aplicación de las pérdidas de fuente peruana, provenientes de la liquidación de los contratos FORWARD tomados por el Fondo MIVIVIENDA S.A., por tener fines de intermediación financiera.

El Crédito hipotecario Fondo – MIVIVIENDA, otorgado por los bancos mediante los programas de financiamiento los cuales se medirán mediante el Nuevo Crédito Mi Vivienda

2.2.1.4 El Nuevo Crédito MIVIVIENDA

(Fondo MIVIVENDA, 2004); define a este crédito que permite comprar cualquier vivienda nueva o usada o construir un terreno propio cuyo valor esta entre S/ 53,900 hasta S/ 269,500 con un plazo de pago de 10 a 20 años, este crédito ofrece a los clientes descuento de la primera cuota por el premio del buen pagador de S/ 12,500 - S/ 5000 dependiendo del valor de la vivienda a comprar, la cuota de pago será la misma ya que la tasa de interés es fija y en nuevos soles, se puede hacer pagos parciales o totales sin penalidad en cualquier momento

(Fondo MIVIVENDA ,2004).Es el Crédito hipotecario que otorgan los bancos a las personas naturales, para el financiamiento de su vivienda de interés social

Los requisitos para acceder a este tipo de crédito son:

- a) Ser mayor de edad. (Independientemente del estado civil).
- b) Ser calificado por una entidad financiera.
- c) No ser propietario o copropietario de otra vivienda a nivel nacional, este requisito aplica a cónyuge, conviviente legalmente reconocido, o hijos menores de edad.
- d) Contar con una cuota mínima del 10% del valor de la vivienda que el cliente comprara.

Mediremos esta dimensión por el número de créditos desembolsados del nuevo Fondo MIVIVIENDA, cantidad de créditos desembolsados por departamento, créditos desembolsados por departamentos en valores monetarios, cantidad de créditos desembolsados por vivienda y cantidad de créditos desembolsados por vivienda en valores monetarios.

Créditos Desembolsados por el Nuevo Fondo MIVIVIENDA

Son los desembolsos de dinero otorgados por el Fondo MIVIVIENDA que les entregan a los clientes en forma de préstamo y en la cual el cliente Créditos desembolsados por departamentos en valores monetarios tiene que pagar una cuota inicial mínima del 10% de la vivienda que va a comprar

Mediremos este indicador en base al número de créditos desembolsados por cada año

Créditos Desembolsados por departamentos

Son los desembolsos de dinero otorgado por los diferentes departamentos del Perú

Mediremos este indicador en base a la cantidad de créditos desembolsados por departamento por cada año.

Créditos Desembolsados por departamentos por valores monetarios

Son los desembolsos de dinero otorgado por los diferentes departamentos del Perú.

Mediremos este indicador en base al monto en soles de cada préstamo desembolsado por departamento cada año

Créditos desembolsados por Tipo de Vivienda

Son los desembolsos de dinero por tipo de vivienda, entre los cuales tenemos vivienda en construcción, vivienda terminada y vivienda de segundo uso

Mediremos este indicador en base a la cantidad de créditos desembolsados por tipo de vivienda de cada año.

Créditos desembolsados por tipo de vivienda en valores monetarios

Son los desembolsos de dinero por tipo de vivienda, entre los cuales tenemos vivienda en construcción, vivienda terminada y vivienda de segundo uso

Mediremos este indicador en base a los montos en soles de cada tipo de vivienda por cada año

2.2.2 Morosidad

La definición de (REAL ACADEMIA DE LA LENGUA, 2015), considera Lentitud, dilación, demora; falta de actividad o puntualidad. Para(Geller,

2014), dice que generalmente se empieza a hablar de morosidad cuando se frena la economía y se comienza a escuchar sobre una posible desaceleración en un futuro cercano. Cuando esto sucede, la reacción normal de cualquier persona luego de prestar atención a las noticias, es pensar en sus finanzas personales, las de la empresa donde se trabaja e, independientemente de su situación, por otro lado la morosidad en términos financieros se define como Es la calidad de pagos, que se frena por motivos económicos, generando un comportamiento de incapacidad de pagos.

Este comportamiento es muy comprensible y se basa en el temor a la incertidumbre y a la posibilidad de perder nuestro empleo y por ende, tener que prescindir de bienes a los que se está acostumbrado y, en casos extremos y si no tenemos ahorros, llegar hasta tener que vender nuestros activos personales.

Esta última posibilidad es muy poco probable que se dé en Perú en estos momentos, ya que se espera por parte del gobierno, un nuevo paquete de medidas reactivadoras que, no solo detengan la caída en el PBI sino que reviertan esta situación y ayuden a promover la senda del crecimiento para el 2015, generando nuevos y mayores puestos de trabajo.

Adicionalmente, la situación en nuestro país está bastante mejor que en el pasado; no solamente en el aspecto del trabajo, donde han subido los niveles de empleo formal y por consiguiente existen más personas con beneficios laborales como gratificaciones, CTS (que es un seguro de desempleo) y los aportes a las AFP (jubilación), sino que de manera especial, en el tema del ahorro.

Sobre el ahorro y la morosidad tenemos buenas noticias, ya que cada vez son más personas que ahorran, ya sea para su jubilación, para emergencia, imprevistos, para la cuota inicial de un bien inmueble o un auto, más personas están utilizando sus ahorros y gratificaciones (de Fiestas Patrias) para reducir sus deudas, lo que es una buena señal para no caer en calidad de moroso.

El sistema financiero, en general, se mantiene sólido, a pesar del aumento en los indicadores de morosidad, principalmente en los créditos otorgados al

segmento minorista y en el sector no bancario. Las entidades financieras han tomado medidas correctivas para salvaguardar la calidad de su cartera.

Todos los académicos, asesores y en general el sistema financiero, aconseja no tener cargas financieras mayores al 30-40% de los ingresos mensuales, entendiéndose como carga financiera el servicio que hay que hacer por todas las deudas asumidas, que son las cuotas de repago a las que nos hemos comprometido con nuestros acreedores. Algunos financistas discrepan si en este 30-40% se debe incluir el crédito hipotecario del inmueble donde se vive; sobre este punto, cada familia debe considerar sus ingresos y el nivel de deuda con la que se sienten cómodos y pueden afrontar sin mayores problemas.

El mejor consejo que se puede dar a un deudor en caso se prevé una incapacidad de pago o no es posible cancelar una cuota de deuda pactada, es ir a conversar con el acreedor y expresarle la situación. Si el problema es coyuntural y pasajero, solicitar una reprogramación de la cuota en cuestión, ya sea por uno o dos meses, hasta estabilizarse. Si se requiere un cambio más radical, es decir que se teme no poder cumplir con las cuotas, lo correcto es solicitar una reprogramación del préstamo; es decir, un nuevo cronograma de pagos, de plazos y demás condiciones, y si es posible con una rebaja en la tasa de interés que resulten más acorde a la nueva situación de la persona y de la familia en general.

El gobierno debería promulgar el nuevo paquete de medidas a la mayor brevedad posible, a fin de promover un mayor crecimiento de la economía peruana, lo que traería entre otros beneficios, más inversión, mayor producción, mejores niveles de consumo, más empleo, y por consiguiente, mejores salarios y, de esa manera evitar que la población caiga en calidad de morosidad.

2.2.2.1 Causas de la Morosidad

a) Factores Macroeconómicos

(Aguilar, 2004) La relación entre la morosidad de los créditos bancarios y las condiciones de la actividad macroeconómica ha sido estudiada de manera indirecta en los modelos que explican las

quiebras empresariales. Aun cuando no es lo mismo explicar las quiebras financieras de las empresas que los retrasos en los pagos de sus créditos.

Existe una relación negativa entre ciclo económico y la morosidad. Es decir, que la morosidad de los créditos tiene un carácter contracíclico, esto es, que en fases de expansión de la actividad económica disminuyen en los retrasos de los pagos de los créditos mientras que en las fases recesivas la morosidad crediticia se incrementa.

Otro aspecto relacionado con los determinantes macroeconómicos de la morosidad es la restricción de la liquidez que enfrentan los agentes sean estas empresas o familias y que puedan generar problemas en su capacidad de pago, cuanto menos liquidez poseen las empresas y/o familias mayor posibilidad de retrasarse en el pago de sus deudas.

Las familias ven reducida su liquidez cuando tienen que enfrentar mayores tasas de interés por sus créditos o incrementos de sus ingresos

Los determinantes macroeconómicos de la morosidad se pueden clasificar en cuatro grandes grupos: variables relacionadas con el ciclo de la actividad económica, las que afectan el grado de liquidez de los agentes, aquellas variables que miden el nivel de endeudamiento de los mismos y aquellas relacionadas con la competencia del mercado crediticio. La forma en que cada uno de estos grupos de variables contribuye a determinar el comportamiento de la morosidad en los créditos bancarios genera hipótesis de comportamiento que deben ser evaluados empíricamente

b) Factores Microeconómicos

(Aguilar, 2004) Existe un conjunto de factores que afectan el comportamiento de la morosidad de la cartera de créditos de una institución bancaria que están relacionados con las políticas de manejo y estrategias de participación en el mercado de cada entidad

Según la literatura, la estructura de cartera de colocaciones es un factor importante para determinar la morosidad crediticia de una institución financiera, pues, la entidad asume diferentes niveles de riesgo a través de las distintas estructuras de la cartera de inversiones crediticias. Si la institución financiera concentra sus colocaciones en créditos y sectores de elevado riesgo, es probable que enfrente mayores niveles de morosidad que aquellas que diversifican el riesgo

La adecuada selección de créditos y el mantenimiento de un buen sistema de vigilancia y recuperación del mismo, son determinantes importantes de la tasa de recuperación, pues cuanto más eficiente es la institución para realizar estas tareas, menor es la morosidad de su cartera crediticia.

La existencia de garantías también es otro factor que determina la morosidad de las instituciones financieras. Sin embargo, no existe consenso sobre el sentido de la relación entre morosidad y garantías. Algunas teorías sostienen que los prestatarios más cumplidos están dispuestos a aportar más garantías para señalar que son de bajo riesgo.

(Morales ,2007). La Administración del Riesgo del Crédito en la Cartera de Consumo de una institución bancaria (Tesis de Licenciatura). Universidad de San Carlos, Guatemala

Define al riesgo como "Es una amenaza, peligro o incertidumbre a la cual se enfrenta una sociedad, por un evento relacionada con los con sus objetivos estratégicos, líneas de negocio, operaciones y demás actividades que pudieran afectar su sistema financiero y el mercado de valores, el riesgo resulta fundamental en la coyuntura actual, las empresas hoy en día se enfrentan cada vez a riesgos más complicados e importantes".

Por otro lado el riesgo bancario es aquel riesgo que se encarga de evitar posibles pérdidas y así evitar la posibilidad de grandes

pérdidas los principales factores que determinan el riesgo en las Instituciones Financieras:

- ✓ Factores Internos: que dependen directamente de la administración propia o capacidad de cada institución
- ✓ Factores Externos: que no dependen de la administración tales como inflación, depreciaciones etc.

c) Clasificadoras de Riesgo

(Salazar ,2014); ¿Cómo funcionan las clasificadoras de riesgo? Entrevista. Diario Gestión.

En el cual indica que es una opinión emitida por una clasificadora de riesgo respecto a la capacidad de una empresa de poder cumplir con sus obligaciones en los términos y condiciones pactados, por otro lado indica también que la clasificación de riesgo se requiere cuando una empresa decide efectuar emisión de bonos o instrumentos de corto plazo dirigidos al público en general los requisitos que deben cumplir una clasificadora de riesgo es que se encuentren inscritas al mercado de valores

(Melgarejo, Caballero, Mongrut,& Villanueva,2006); Documento de discusión, Centro de investigación de la Universidad del Pacifico, p 10. En la “La agencias Clasificadoras de Riesgo en el Perú: análisis y su evaluación de su rol indica que la clasificación de riesgo es una opinión de entidad independiente especializada en el análisis de la capacidad de pago de los instrumentos emitidos. El objetivo de tal clasificación es evaluar la calidad crediticia de una emisión de títulos, de esta manera las empresas Clasificadoras de Riesgo promueven la eficiencia y la estabilidad en el mercado de valores, brindando información para la toma de decisiones de inversión, hay que tener en cuenta que la clasificación de riesgo está basada en un análisis de elementos tanto cualitativos como cuantitativos que podrían afectar al cumplimiento de los objetivos financieros.

(Morales, 2000). En su informe económico “Calificaciones de crédito y riesgo país “nos indica el enfoque teórico para evaluar el riesgo de cesación de pagos de un país. El primero, conocido como el de la

capacidad de pago del servicio de la deuda, y el segundo es identificado como la teoría del costo beneficio, el primero se refiere a que la probabilidad de cesación de pagos ocurre por problemas de liquidez de corto plazo o por insolvencia de largo plazo y el del costo beneficio se basa en las ventajas de renegociar una deuda como una elección racional basado en los costos y beneficios de la renegociación.

(Castro ,2011). Riesgos que enfrentan las entidades bancarias en el Perú (Tesis de Maestría). Universidad Nacional Mayor de San Marcos; Lima Perú. Pp180. Indica que el proceso del crédito es amplio y complejo, e involucra desde la determinación de un mercado objetivo hasta el desembolso de un préstamo es por ello que existen factores para el proceso del crédito los cuales son: Determinación de un mercado objetivo, el número de clientes que se va a operar, el riesgo que se está dispuesto a aceptar, la rentabilidad mínima que se trabajara y el control seguimiento que los clientes deberán estar dispuestos a aceptar entre otros.

- a) Evaluación del crédito: Consiste en identificar y evaluar riesgos actuales o futuros que puedan medrar el cumplimiento de las condiciones pactadas, la cual afecta a la recuperación parcial o total del crédito.
- b) Negociación de las condiciones: Consiste en pactar formalmente las condiciones bajo las cuales la facilidad requerida será otorgada, manteniéndose en los parámetros aceptables por los dos puntos anteriores al proceso es decir, se deberán pactar montos, plazos, tasas, cronograma de pagos, garantías o colaterales rentabilidad etc.
- c) Aprobación: En los parámetros para tomar en cuenta al momento de la aprobación del préstamo se encuentran aquellos factores relacionados con los niveles mínimos de aprobación por monto, riesgo, plazo y garantías se deberá tener en cuenta los límites legales de las autoridades de supervisión, riesgo relacionado o vinculados y riesgo total.

Por otro lado el concepto de calificaciones de riesgo llega a América Latina al inicio de la década de los noventa. Surgen con

los esfuerzos de desarrollar los mercados de deuda locales y en la mayoría de los países los reguladores locales han inducido a la creación de una industria local de calificaciones de riesgo, se han convertido en una industria regulada de requisitos específicos.

- d) La Morosidad: es el incumplimiento de pago, por parte del deudor, el cual se medirá mediante la administración del riesgo crediticio
- e) Administración del Riesgo Crediticio: El riesgo crediticio es el principal activo que posee un intermediario financiero (Ustáriz Gonzales, 2003); es la cartera, como quiera que su principal ingreso se devenga en la colocación de sus recursos. Esto a su vez, implica que uno de los principales riesgos al cual se enfrenta la institución es el incumplimiento del contrato de mutuo en los términos y condiciones pactados con el deudor.

El riesgo crediticio se define como el potencial de que el prestatario o contraparte de una institución financiera no se encuentre en capacidad de responder por las obligaciones que tiene con la institución, de acuerdo con los términos acordados Aparicio, Gutiérrez & Jaramillo ,2013).De esta manera, la administración o manejo del riesgo de crédito busca garantizar una tasa de retorno ajustada por riesgo para las instituciones financieras manteniendo las exposiciones al riesgo crediticio bajo estándares aceptables. No obstante, es importante que las instituciones financieras tengan un manejo del riesgo crediticio que no solo comprenda un análisis del portafolio crediticio completo, sino que también considere los riesgos relacionados a cada uno de los créditos que pertenecen a dicho portafolio

(Aparicio, Gutiérrez & Jaramillo ,2013) En esta línea, la supervisión financiera debe velar por que todas las instituciones que comprenden el sistema financiero tengan una buena gestión o manejo del riesgo crediticio (identificación, medición, monitoreo y control del riesgo crediticio) y que mantengan un nivel adecuado de capital para enfrentar y compensar estos riesgos

Se medirá esta dimensión por cartera de alto riesgo y provisiones

f) Cartera de Alto Riesgo

(Superintendencia de Bancas y Seguros) Define a la cartera de alto riesgo es la suma de los créditos reestructurados, refinanciados y vencidos.

Se medirá esta dimensión mediante la estructura de cartera teniendo en cuenta los créditos vigentes, refinanciados, reestructurados y atrasados de cada institución financiera por cada año.

2.2.3 SISTEMA FINANCIERO.

Se puede definir al sistema financiero según (Rodríguez ,2012) Se entiende al sistema financiero como el conjunto de instituciones encargadas de la circulación del flujo monetario y cuya tarea principal es canalizar el dinero de los agentes superavitarios (ofertantes de fondos) a los agentes deficitarios (demandantes de fondos quienes realizan actividades productivas).

De esta forma, las instituciones que cumplen con este papel se llaman *intermediarios financieros*, utilizando *instrumentos financieros* como medio para hacer posible la transferencia de fondos de ahorros a las unidades productivas.

Estos están constituidos por los activos financieros que pueden ser directos (créditos bancarios) e indirectos (valores), según la forma de intermediación a que se vinculan.

Estructura

En nuestro país, el sistema financiero está regulado por la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS), Ley N° 26702.

Esta ley constituye el marco de regulación y supervisión al que se someten las empresas que operan en el sistema financiero y se seguros, así como aquellas que realizan actividades vinculadas o complementarias al objeto social de dichas personas.

Así, nuestro sistema lo conforman instituciones financieras, empresas e instituciones de derecho público o privado, debidamente autorizadas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP que operan en la

intermediación financiera, interpretada como la actividad habitual desarrollada por empresas e instituciones autorizadas a captar fondos del público y colocarlos en forma de créditos e inversiones.

Importancia

Un sistema financiero nos ofrece servicios que son de carácter primordial en una economía moderna. El empleo de un medio de intercambio estable aceptado reduce los costos de las transacciones, facilita el comercio y por lo tanto la especialización en la producción. Los activos financieros con rendimiento atractivo, liquidez y características de riesgo atractivas estimulan el ahorro en forma financiera.

Al evaluar las opciones de inversión y supervisar las actividades de los prestatarios, los intermediarios financieros aumentan la eficiencia del uso de los recursos. El acceso a una variedad de instrumentos financieros permite a los agentes económicos mancomunar el riesgo de los precios y del comercio.

Clases de mercados

Desde el punto de vista de la intermediación, el mercado financiero se divide en dos grandes mercados; en donde ambos se subdividen en dos mercados.

Para entender las diferentes formas de intermediación, hágase una idea de un caso muy frecuente existente en las empresas, las cuales necesitan financiar sus proyectos; y para ello tienen dos vías de realizarlo: una a través del crédito comercial o bancario (intermediación indirecta), y la otra a través del mercado de valores (intermediación directa).

A continuación se explicará en qué consiste cada uno de ellos.

MERCADO DE INTERMEDIACIÓN INDIRECTA

Es aquel lugar donde participa un intermediario, por lo general el sector bancario (banca comercial asociada y la privada), que otorga preferentemente préstamos a corto plazo (principal activo del mismo), previa captación de recursos del público para luego colocarlos a un segundo, en forma de préstamos. Es así que el ofertante de capital y el

demandante del referido recurso se vinculan indirectamente mediante un intermediario.

Igualmente, se clasifica como intermediario indirecto a los vehículos de inversión colectiva, tales como los fondos de inversión y los fondos de pensiones, y de esta manera las personas acceden indirectamente al mercado a través de estos vehículos.

Sector bancario

Compuesto por los bancos estatales (como el Banco de la Nación) y la banca múltiple, la cual comprende a los bancos:

Banco de Crédito,
Banco Continental,
Banco Scotiabank, entre otros.

Sector no bancario

Conformado por empresas financieras, cajas municipales, cajas rurales de ahorro y crédito, empresas de desarrollo para la pequeña y mediana empresa (EDPYME), empresas de arrendamiento financiero, entre otras.

Ambos mercados son supervisados y controlados por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS).

El sistema financiero se mantiene sólido, a pesar del aumento de los indicadores de morosidad. Sin embargo, un crecimiento de la economía menor al esperado podría afectar la capacidad de pago de los deudores.

De otro lado y aunque la dolarización del crédito del sistema financiero se redujo, el riesgo cambiario crediticio aún es relevante para las empresas cuyos ingresos son principalmente en moneda nacional y se financian en dólares, sobre todo ante una variación abrupta del tipo de cambio, que podría derivarse de un escenario internacional adverso. Por ello, el BCRP viene realizando un importante esfuerzo para que la cartera de créditos otorgados por las empresas del sistema bancario continúe con su proceso de desdolarización a fin de mitigar la exposición al riesgo cambiario.

Tabla N° 3
INDICADORES PARA EVALUAR LA ESTABILIDAD FINANCIERA

	dic-12	dic-13	mar-14	sep-14	dic-14	mar-15
Dolarización del crédito del sistema financiero (%)	48,0	43,1	41,7	41,2	38,9	36,2
Ratio de capital global del sistema financiero	14,5	14,0	14,6	14,8	14,3	14,2
Ratio de morosidad del sistema financiero	3,3	3,6	3,8	4,0	4,0	4,1
Roa del Sistema Financiero	2,2	2,0	1,9	1,9	1,9	2,0
Ratio de Liquidez de las AFP	4,3	13,3	13,9	10,6	7,1	7,6
Ratio de Liquidez de los fondos mutuos	53,6	68,9	70,4	75,9	79,7	80,0
Tenencias de bonos soberanos de no residentes	56,2	51,9	46,6	39,3	38,3	39,6
Indicador de ciclo operativo de negocio de las empresas no financieras	46	62	n.d	n.d	51	n.d
Saldo de emisiones de deuda privada	14,2	13,2	13,2	12,2	12,0	12,2
PBI(Variación % anual)	6,3	5,6	5,9	3,9	2,4	1,6
Tipo de Cambio (Variación % anual)	-5,4	9,6	8,5	3,9	6,8	10,3

Fuente: Banco Central de Reserva

Tabla N° 4
RATIO DE CARTERA MOROSA POR TIPO DE CRÉDITO (%)

	Sistema		Banca		Financieras		CM		CRAC	
	Mar.14	Mar.15	Mar.14	Mar.15	Mar.14	Mar.15	Mar.14	Mar.15	Mar.14	Mar.15
Total	3,8	4,1	3,2	3,6	7,8	7,8	8,4	8,2	9,1	15,7
Total empresas	4,0	4,4	3,2	3,7	8,6	9,2	10,2	9,9	10,8	18,6
Corporativos	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0
Grandes empresas	0,7	1,3	0,7	1,3	3,4	17,7	0,0	8,1	1,4	4,0
Medianas empresas	5,7	7,4	5,5	7,2	13,8	6,3	9,7	9,4	5,8	31,3
Pequeñas empresas	10,6	11,9	10,1	11,9	10,1	11,5	11,9	11,6	13,9	20,2
Microempresas	6,5	6,7	4,6	4,8	6,2	6,7	8,0	7,6	11,1	14,5
Total hogares	3,5	3,5	3,3	3,3	6,7	6,1	3,1	3,1	3,5	6,2
Consumo	5,1	4,7	5,1	4,7	6,8	6,1	3,5	3,4	6,6	9,0
Tarjeta de Crédito	6,1	4,9	6,1	5,0	6,6	4,0	-	-	-	-
Préstamos	4,6	4,7	4,5	4,5	6,8	6,8	3,5	3,4	6,6	9,0
Hipotecarios	1,5	2,0	1,5	1,9	5,6	6,5	1,8	2,3	0,6	3,9

Fuente: Balances de comprobación.

Fuente: Superintendencia de Banca y Seguros

Dada la menor calidad de la cartera, algunas entidades han venido tomando medidas correctivas en su política crediticia y otras se han reorganizado internamente para salvaguardar la calidad de la cartera. Además, las entidades han realizado ajustes en sus gastos operativos y en sus gastos financieros con el fin de atenuar los efectos de la evolución descendente de las tasas de interés activas y el mayor gasto en provisiones sobre el activo.

Cabe mencionar que algunas entidades de menor tamaño con altos ratios de morosidad han venido realizando provisiones por malos créditos con el apoyo patrimonial de sus accionistas.

2.3 Definición de términos básicos

Administración Del Riesgo Crediticio

Mediremos esta dimensión por cartera de alto riesgo y provisiones.

Cartera de Alto Riesgo

Es la suma de los créditos vigentes, refinanciados, reestructurados y atrasados.

Cartera Atrasada: Créditos directos que no han sido cancelados o amortizados en la fecha de vencimiento y que se encuentran en situación de vencidos o en cobranza judicial.

Cartera de Alto Riesgo: Es la suma de los créditos reestructurados, refinanciados, vencidos y en cobranza judicial.

Cartera Pesada: Corresponde a los créditos directos e indirectos con calificaciones crediticias del deudor de deficiente, dudoso y pérdida.

Créditos Desembolsados por el Nuevo Fondo MIVIVIENDA

Son los desembolsos de dinero otorgados por el Fondo MIVIVIENDA que les entregan a los clientes en forma de préstamo y en la cual el cliente Créditos desembolsados por departamentos en valores monetarios tiene que pagar una cuota inicial mínima del 10% de la vivienda que va a comprar

Créditos Desembolsados por departamentos

Son los desembolsos de dinero otorgado por los diferentes departamentos del Perú

Créditos Desembolsados por departamentos por valores monetarios

Son los desembolsos de dinero otorgado por los diferentes departamentos del Perú.

Créditos desembolsados por Tipo de Vivienda

Son los desembolsos de dinero por tipo de vivienda, entre los cuales tenemos vivienda en construcción, vivienda terminada y vivienda de segundo uso.

Créditos desembolsados por tipo de vivienda en valores monetarios

Son los desembolsos de dinero por tipo de vivienda, entre los cuales tenemos vivienda en construcción, vivienda terminada y vivienda de segundo uso.

Crédito hipotecario – Fondo mi Vivienda: El Crédito hipotecario Fondo – MIVIVIENDA es un crédito otorgado por los bancos mediante los programas de financiamiento los cuales se medirán mediante el Nuevo Crédito Mi Vivienda.

Morosidad

Es el incumplimiento de pagos que por motivos económicos genera un incumplimiento de pagos por parte del deudor el cual se medirá mediante la administración del riesgo crediticio.

CAPÍTULO 3

HIPOTESIS

CAPÍTULO 3. HIPÓTESIS

Formulación de la hipótesis

El crédito Hipotecario Fondo MIVIVIENDA incide significativamente en la morosidad en el sistema financiero periodo 2010 -2014

Operacionalización de variables

Variable Independiente

Y: Crédito Hipotecario – Fondo MIVIVIENDA

El crédito hipotecario Fondo – MIVIVIENDA es un crédito otorgado por los bancos mediante los programas de financiamiento los cuales se medirán mediante El Nuevo Crédito MIVIVIENDA

Variable Dependiente

X: Morosidad

Es el incumplimiento de pago, por parte del deudor, el cual se medirá mediante la administración del riesgo crediticio.

“EL CREDITO HIPOTECARIO – FONDO MI VIVIENDA Y SU INCIDENCIA EN LA MOROSIDAD EN EL SISTEMA FINANCIERO 2010 - 2014”.

Br. Carlos Lázaro Pérez

MATRIZ DE OPERACIONALIZACION DE LAS VARIABLES CONTINUACION

PROBLEMA	OBJETIVO	HIPOTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	INDICES	ESCALA
¿El crédito hipotecario Fondo MIVIVIENDA incide en la morosidad en el Sistema Financiero 2010-2014	Determinar la incidencia del Crédito Hipotecario Fondo MIVIVIENDA en la morosidad en el Sistema financiero 2010-2014	El crédito hipotecario Fondo MIVIVIENDA incide significativamente en la morosidad en el Sistema financiero periodo 2010-2014	Independiente: Crédito hipotecario – Fondo mi Vivienda. Definición Operacional El crédito hipotecario Fondo – MIVIVIENDA es un crédito otorgado por los bancos mediante los programas de financiamiento los cuales se medirán mediante El Nuevo Crédito MIVIVIENDA	Nuevo crédito MIVIVIENDA	CREDITOS DESEMBOLSADOS POR EL NUEVO FONDO MIVIVIENDA	Número de créditos desembolsados por cada año a. 6000-8000miles b. 8000-10000 c. 11000- a mas	Intervalo
					Créditos desembolsados por departamento	Cantidad de créditos desembolsados a. 60000-8000 b. 8000-10000 c. 11000 a mas	Intervalo
					Créditos desembolsados por departamento	Monto en Soles de créditos desembolsados por departamento a. 590-700 miles b. 700-900 c. 900-1000000 d. 1000000 a mas	Intervalo

“EL CREDITO HIPOTECARIO – FONDO MI VIVIENDA Y SU INCIDENCIA EN LA MOROSIDAD EN EL SISTEMA FINANCIERO 2010 - 2014”.							
Br. Carlos Lázaro Pérez							
MATRIZ DE OPERACIONALIZACION DE LAS VARIABLES				CONTINUACION			
PROBLEMA	OBJETIVO	HIPOTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	INDICES	ESCALA
					Créditos desembolsados por tipo de vivienda	Cantidad de créditos desembolsados por vivienda a.60-80 miles b.80-100 miles c. 11 a mas	Intervalo
					Créditos desembolsados por tipo de vivienda	Monto en soles de créditos desembolsados por tipo de vivienda a.590-700 b.700-900 c.100000 a mas	Intervalo
							Intervalo
“EL CREDITO HIPOTECARIO – FONDO MI VIVIENDA Y SU INCIDENCIA EN LA MOROSIDAD EN EL SISTEMA FINANCIERO 2010 - 2014”.							
Br. Carlos Lázaro Pérez							

MATRIZ DE OPERACIONALIZACION DE LAS VARIABLES

PROBLEMA	OBJETIVO	HIPOTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	INDICES	ESCALA
			Dependiente: Morosidad Definición Operacional Es el incumplimiento de pago, por parte del deudor, el cual se medirá mediante la administración del riesgo crediticio	Administración del Riesgo Crediticio	Cartera de alto riesgo	Créditos Vigentes a) 1-2 millones b) 3-4 millones c) 5-6 millones d) 6-7millones e) 7-8millones f) 8-9millones	Intervalo
						Créditos refinanciados y reestructurados a).2000 a 9000. b).12,000 a 14,000 c. 26000 a 66000	Intervalo
						Créditos atrasados 13000-18000 21000-28000 en millones c. 33000-36000 d. 52000-53000 e. 74000-	Intervalo

CAPÍTULO 4

DESARROLLO DE TESIS

4.1. RELACIÓN CRÉDITO HIPOTECARIO FONDO MIVIVIENDA Y LA MOROSIDAD.

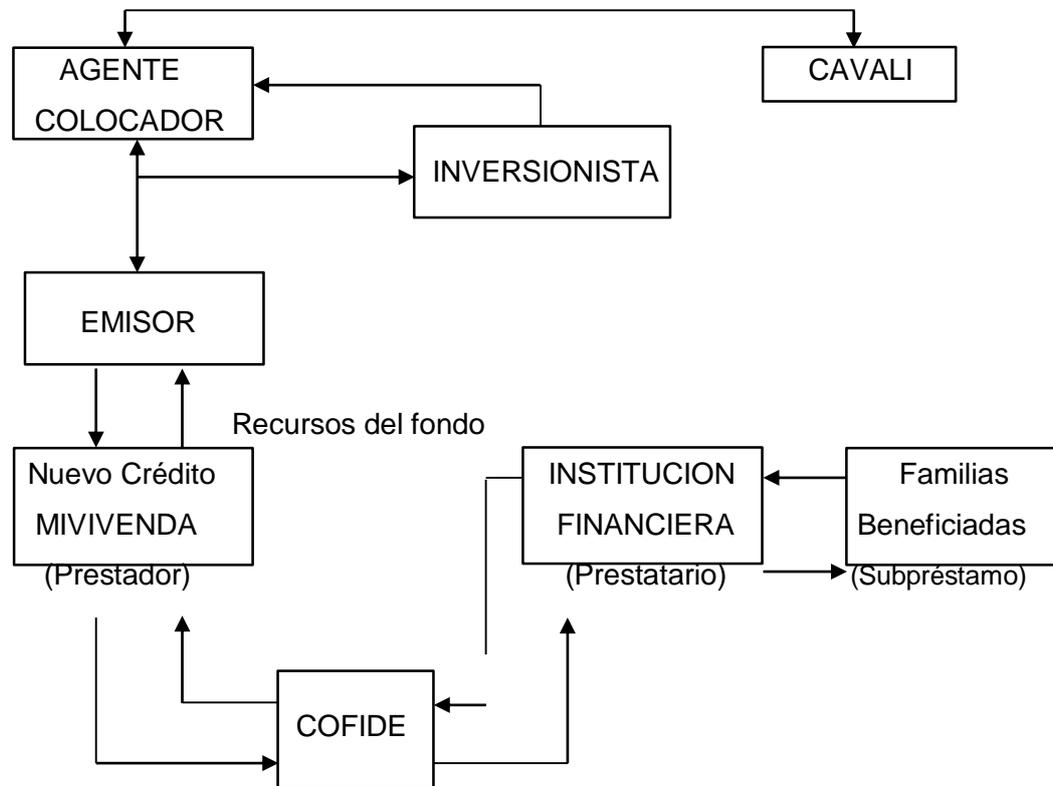
El crédito hipotecario tiene incidencia en la morosidad, dado que a mayor desembolsos del crédito, existe una mayor morosidad; pero que está acompañada de efectos económicos, como es el caso del desempleo y los ingresos de los sub prestadores (beneficiarios del fondo MIVIVIENDA, y por otro lado los efectos del costo del crédito, que sería la tasa de interés, que para el caso es la TCEA (tasa de Costo Efectiva Anual). Las políticas de estado deben estar acompañadas de estímulos para la población en general, que como primera condición es el cumplimiento de las obligaciones de los beneficiarios, y evitarse la morosidad. Se conoce que el fondo MIVIVIENDA, está implementando estrategias para alentar al sector crédito Hipotecario; pero que se debe tener especial cuidado como es el caso de no pedir actualmente la cuota inicial para la obtención de la vivienda; pero que se debería tener cuidado en la evaluación de los créditos.

4.2. NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA

Es un crédito hipotecario que te permite comprar cualquier vivienda (nueva o usada) o construir en terreno propio cuyo valor esté entre S/. 53,900 hasta S/. 269,500 nuevos soles, con un plazo de pago de 10 a 20 años.

Préstamo son recursos financieros de El Fondo (prestador) canalizados por COFIDE a solicitud y en favor de la IFI (prestatario).

Grafica Nº 1
RECURSOS DEL NUEVO FONDO MIVIVIENDA



Fuente: Elaboración Propia

Este crédito ofrece: Acceder al Bono del Buen Pagador (BBP).

El pago de la cuota siempre será la misma, se pueden hacer prepagos parciales y totales a partir del año 5. El Premio al Buen Pagador consiste en la exoneración del pago de S/. 12,500 del préstamo hipotecario si el valor de la vivienda se encuentra entre los 14 UIT's (S/. 53,900) hasta 50 UIT's (S/. 192,500) y de S/. 5,000 si el valor de la vivienda es mayor a los 50 UIT's (S/. 192,500) hasta los 70 UIT's (S/. 269,500).

REQUISITOS PARA ACCEDER AL NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA

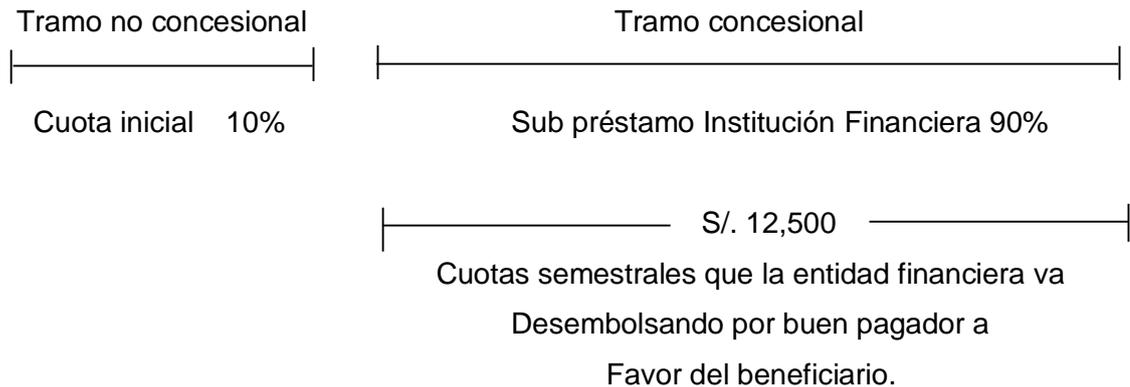
Ser mayor de edad (Independientemente del estado civil).

Calificado por una Entidad Financiera a través de la cual prestara lo que se necesite.

No debe ser propietario o copropietario de otra vivienda a nivel nacional, este requisito aplica al cónyuge, conviviente legalmente reconocido, hijos menores de edad.

No debe haber adquirido, ni el o la cónyuge o conviviente legalmente reconocido, vivienda financiada con recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. o del Programa Techo Propio, del FONAVI o Banco de Materiales, aun cuando ya no sean propietario de la misma.

Deberá contar con una cuota inicial mínima del 10% del valor de la vivienda.



S/. 12,500 para 14 UIT's (S/. 53,900) hasta 50 UIT's (S/. 192,500)

S/. 5,000 para 50 UIT's S/. 192,500 hasta los 70 UIT's S/. 269,500

El Beneficiario procederá a cancelar a la IFI el principal, intereses y comisiones correspondientes al Tramo No Concesional del Subpréstamo. Con respecto al Tramo Concesional, éste será cancelado con cargo al Premio al Buen Pagador, aplicado semestralmente. En los casos en que el beneficiario se haga acreedor a dicho premio, la IFI no podrá cobrar su margen por la cuota correspondiente al Tramo Concesional.

En aquellos semestres en que el beneficiario no acceda al Premio al Buen Pagador, la cuota correspondiente a dicho semestre se prorrateará en el siguiente semestre en seis armadas con idéntica periodicidad a las cuotas del Tramo No Concesional, a cuyas cuotas originales se agregará.

Para efectos de acceder nuevamente al Premio al Buen Pagador en el semestre siguiente, el Beneficiario deberá cancelar las cuotas correspondientes a ambos tramos del préstamo, dentro de las condiciones establecidas para ser calificado como Buen Pagador. Corresponde a cada IFI, dentro de sus políticas internas, fijar los intereses, gastos u otros conceptos que se cobren, en caso que el Beneficiario no cancele puntualmente la cuota prorrateada del Tramo Concesional.

La IFI podrá solicitar al Beneficiario la constitución de un fondo equivalente al valor de una cuota del Tramo Concesional, a efectos de aplicarlo en los semestres que el beneficiario no acceda al Premio al Buen Pagador.

Los beneficiarios que realicen prepagos parciales o totales en cualquier momento durante la vida del subpréstamo, perderán el Premio al Buen Pagador en la parte proporcional que tenía el Tramo Concesional al momento del Desembolso. A los Subpréstamo otorgados a los Beneficiarios que adquieran bienes futuros, se les podrá otorgar un plazo de gracia de hasta 06 meses, de acuerdo a la solicitud que efectúe el beneficiario.

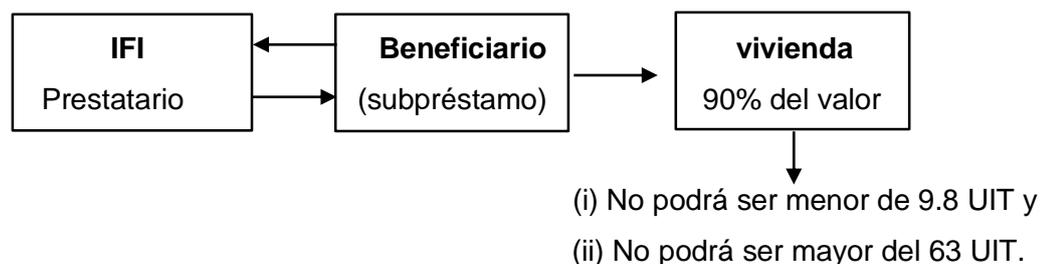
CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS

Las viviendas a ser financiadas con recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. El Valor de la Vivienda a ser adquirida o construida, no deberá exceder de las treinta y cinco (35) Unidades Impositivas Tributarias (UIT).
2. El Valor Total de la Vivienda a ser adquirida o construida, no deberá exceder de cincuenta (50) Unidades Impositivas Tributarias (UIT).

El valor de la UIT es el de la fecha del contrato de compra venta de la vivienda. Se encuentran exceptuados de las cincuenta (50) UITs los proyectos de vivienda

Grafico N°2
Calificación de Viviendas



Términos y Condiciones de los PRÉSTAMOS a las IFIs

a. La tasa de interés y las comisiones de los Préstamos serán establecidas por El Fondo o por la instancia o institución a la que El Fondo delegue esta facultad, la misma que será comunicada mediante carta a todas las IFIs participantes.

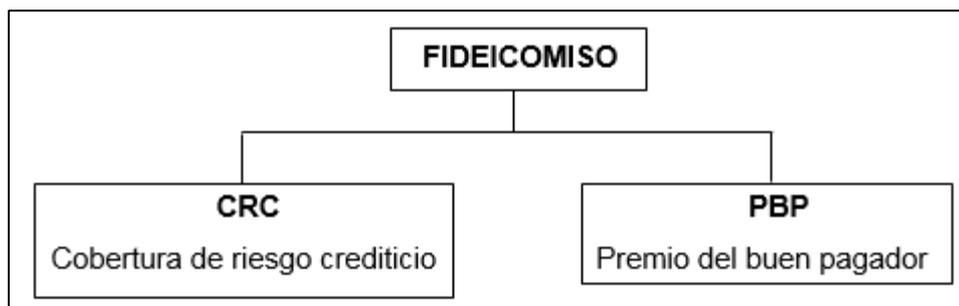
Términos y Condiciones de los SUBPRÉSTAMOS

- a. Las IFIs determinarán las tasas de interés y otras condiciones financieras apropiadas para cada Subpréstamo, teniendo en cuenta la naturaleza de la actividad objeto de financiamiento.

4.3. MOROSIDAD

Centrada en el deterioro de la calidad de la cartera bancaria, y direccionada al riesgo de crédito, siendo este el tipo de riesgo más importante al que debe hacer frente cualquier entidad financiera. Un indicador del riesgo crediticio es el nivel de morosidad de la entidad, es decir, la proporción de su cartera que se encuentra en calidad de incumplimiento.

Grafica N° 3
CONTRATO DE FIDEICOMISO



Fuente: Elaboración propia

La morosidad debilita al sistema financiera haciéndola frágil, debido a los altos niveles de morosidad de sus créditos conlleva inicialmente a un problema de liquidez, que en el largo plazo, si es recurrente y si la institución no posee líneas de créditos de contingencia, se convierte en uno de solvencia que determina, probablemente, la liquidación de la institución.

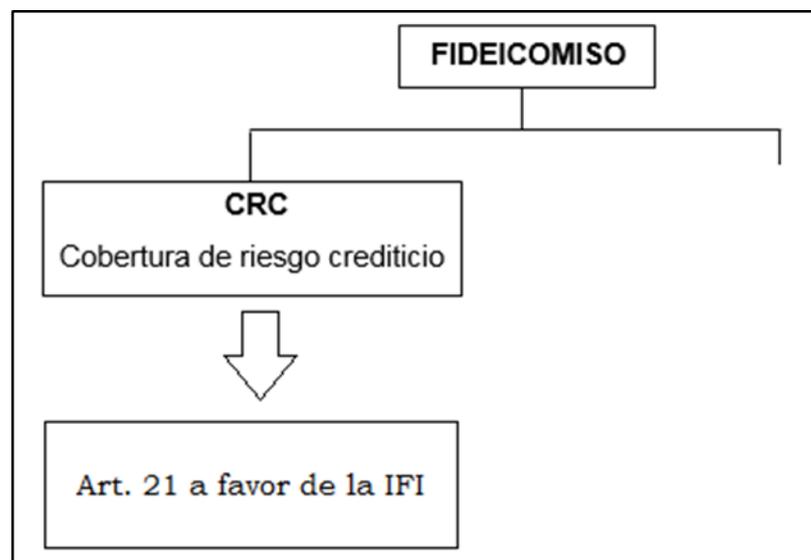
La morosidad en el sistema bancario, se ve afectada por las variables macroeconómicas como el PBI, riesgo país, inflación, devaluación de la moneda, tasa de interés, así como también la gestión de cada entidad financiera, como la política de créditos (riesgo de Crédito), calidad de cartera, (riesgo de mercado), manejo del mercado por riesgo, diversificación del riesgo las crisis financieras, los efectos de los impactos naturales como el fenómeno del niño.

Abordar el tema de la morosidad implica no solo el incumplimiento de los créditos, si no el deterioro del patrimonio de la institución financiera que afecta al sistema financiero, que puede convertirse en crisis

4.3.1. Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC).

La cobertura de Riesgo Crediticio es administrada por el FMV SAC constituido por uno o más patrimonios fideicometidos denominados "Fondo CRC. Afecto al cumplimiento de un fin específico en favor de las EF, se puede decir que es un atributo de los Créditos MIVIVIENDA que se otorga en los casos que la Institución Financiera Intermediaria dé por vencidas todas las cuotas pendientes de pago del subpréstamo, por causa de incumplimiento del subprestatario, consistente en que el Fondo Mi Vivienda asumirá una parte del riesgo de pérdida bajo condiciones especiales estipuladas en el Reglamento de Crédito. Hasta una tercera parte (1/3) del Saldo Insoluto del Préstamo en forma subordinada, si la Cobertura de Riesgo Crediticio es solicitada dentro de los primeros 8 años de vigencia del Préstamo, para esto debe presentar la documentación solicitada .

Grafico N° 04
Cobertura de Riesgo Crediticio



PRESENTACION DE LA DOCUMETACION DE LAS (IFI) INSTITUCIONES FINANCIERAS INTERMEDIARIAS.

- la inspección pericial del inmueble objeto del financiamiento a profesionales o entidades inscritas en el "Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia de Banca y Seguros" u otros órganos competentes, a fin de determinar el estado y situación estructural del mismo; en caso dicho informe determine que el

estado del inmueble pone en riesgo la habitabilidad del mismo no procederá el otorgamiento de la cobertura de riesgo.

- Copia del Contrato de préstamo hipotecario.
- Liquidación de la deuda, donde conste que la IFI ha procedido a dar por vencidas todas las cuotas pendientes del Subpréstamo,
- Carta Notarial donde indique el saldo vencido de los Tramos Concesional y No Concesional del Subpréstamo.
- Copia del cargo de la demanda judicial de ejecución de garantía presentada ante el juzgado correspondiente, o copia del cargo de la solicitud de ejecución dirigida a la empresa fiduciaria o en el caso de los títulos de crédito hipotecarios negociables, de la solicitud de venta por una empresa del sistema financiero nacional autorizada a operar comisiones de confianza o fideicomisos.
- Copia del Auto Admisorio del Juzgado donde se ha presentado la demanda judicial según corresponda.

Los importes fijados por gastos judiciales y comisiones, requieren opinión favorable previa del Fondo, para poder posteriormente aplicar la cobertura de riesgo. En este sentido, es necesario que estos conceptos estén debidamente sustentados y presentados mediante la correspondiente liquidación a COFIDE

COMISIONES

Monto Recuperado	Ejecución de Garantías
De US\$ 1 a US\$ 20.000	7.50%
De US\$ 20.001 a más	5.00%

Aranceles Judiciales

Tasa por presentación de Demanda	
hasta 250 URP	1% UIT
De 250 URP a 500 URP	2% UIT

Tasa por Remate Judicial	
Hasta 100URP	10% UIT
De 100 URP a 300 URP	20% UIT
de 301 URP a 3000 URP	40% UIT

Publicación (Diario EL Peruano)	
Primera Convocatoria (06)	S./ 900.00
Segunda y / o tercera convocatoria (03)	S./ 300.00.

Peritos	S./ 800.00 por cada perito
---------	----------------------------

Martillero Público	De 1% a 3% del valor de adjudicación del inmueble
Cedulas de Notificación	El costo asciende a la suma de S./ 60.00

COBERTURA DE RIESGO

En los casos que la Institución financiera Intermediaria dé por vencidas todas las cuotas pendientes del Subpréstamo por causa de incumplimiento de pago del Beneficiario, El Fondo otorgará una cobertura de riesgo a favor de la IFI.

El Fondo MIVIVIENDA S.A. otorgará una cobertura de riesgo crediticio a favor de la IFI, según el siguiente detalle:

El Fondo asumirá hasta una tercera parte (1/3) del Saldo Insoluto del Préstamo en forma subordinada, si la Cobertura de Riesgo Crediticio es solicitada dentro de los primeros 8 años de vigencia del Préstamo. A partir de la vigencia de la cobertura de riesgo a favor de la IFI, se generará un nuevo calendario de pago sobre el 100% del saldo del Préstamo (dicho calendario incluye el Tramo Concesional y el No Concesional). La IFI tendrá sólo la obligación de:

Cancelar las dos terceras (2/3) partes del Préstamo, de acuerdo a los nuevos cronogramas establecidos por COFIDE.

Luego del plazo de los 8 año, El Fondo asumirá hasta una sexta parte (1/6) del Saldo Insoluto del Préstamo en forma subordinada. A partir de la vigencia de la cobertura de riesgo a favor de la IFI, se generará un nuevo calendario de pago sobre el 100% del saldo del Préstamo (dicho calendario incluye el Tramo Concesional y el No Concesional). La IFI tendrá sólo la obligación de:

Cancelar los cinco sextos (5/6) del Préstamo, de acuerdo a los nuevos cronogramas establecidos por COFIDE



PREMIO DEL BUEN PAGADOR

El Bono al Buen Pagador (en adelante “BBP”) fue creado conforme a la Ley N°29033 de fecha 7 de junio de 2007, como ayuda directa no reembolsable a los beneficiarios finales elegibles, por un monto máximo de S/.12,500 a partir del 22 de abril de 2010 (S/.10,000 antes del 22 de abril de 2010), que se brinda a las personas que hayan cumplido con cancelar oportunamente seis cuotas mensuales consecutivas correspondientes al tramo no concesional del Crédito MIVIVIENDA. Este premio servirá para cancelar semestralmente el importe del principal e intereses de la cuota a pagarse en dicho periodo, correspondiente al Tramo Concesional del sub préstamo

Para estos efectos el Fondo divide el importe total desembolsado del Crédito MIVIVIENDA más sus intereses en 2 cronogramas:

- Un cronograma semestral denominado “tramo concesional”, correspondiente al importe del Bono del Buen Pagador (capital e intereses); y
- Un cronograma mensual denominado “tramo no concesional”, correspondiente al importe del préstamo menos el importe del tramo concesional (capital e intereses).

En estos casos, el BBP es recibido del MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO (MVCS) (en la medida que el MVCS tenga los fondos disponibles) a solicitud del Fondo y se registra para fines de reporte financiero y de control en el pasivo en la cuenta contable “Bono del Buen Pagador recibido”,

Al desembolsar un Crédito MIVIVIENDA a través del Fideicomiso COFIDE, el Fondo registra en la cuenta “Cuentas por cobrar, netas (Convenio Fideicomiso - COFIDE)” el íntegro del importe desembolsado y genera los 2 cronogramas mencionados.

Los intereses de ambos tramos son reconocidos de acuerdo con el criterio del devengado, en base a las tasas preferenciales pactadas con las entidades financieras con las que se han suscrito los convenios, reconociendo dichos intereses como ingresos financieros.

Posteriormente, se remite al MVCS la relación de los beneficiarios del BBP, reclasificándose dicho bono de beneficiarios elegibles de la cuenta pasiva “Bono al Buen Pagador-recibido “A la cuenta pasiva “Bono al Buen Pagador–asignado”,

(ii) En los casos que el Bono al Buen Pagador es asumido directamente por el Fondo (cuando no cumplan con los requisitos de la Ley N°29033 y

modificatorias; por ejemplo, que el valor de la vivienda a adquirir sea mayor a 25 UIT o cuando el bono se otorgue con recursos propios, entre otros), se denomina “Premio al Buen Pagador”.

(iii) En ambos casos, el premio o bono son otorgados por el cumplimiento puntual del pago de seis cuotas del cronograma denominado tramo no concesional, importe que varía dependiendo del tipo de préstamo que se otorgue.

(iv) Al hacerse efectivo el Bono al Buen Pagador, cuando el beneficiario final ha cumplido con el pago puntual de seis cuotas mensuales consecutivas, el Fondo acredita las cuentas por cobrar (capital) de las cuotas del tramo concesional con cargo al pasivo por el “Bono al Buen Pagador-asignado”. Los intereses correspondientes a dichas cuotas del tramo concesional son reconocidos como gasto del Fondo y se presentan netos de la cuenta “Ingreso de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE)” incluido en el rubro “Ingresos financieros” del estado de ganancias y pérdidas.

(v) Al hacerse efectivo el Premio al Buen Pagador (ver numeral (ii), por ejemplo, cuando el BBP es asumido directamente por el Fondo) con el cumplimiento de las condiciones por el beneficiario final, el Fondo registra dicho importe como gasto; en consecuencia, se disminuye las cuentas por cobrar (capital) de las cuotas del tramo concesional con cargo a una cuenta de “Gastos financieros”, mientras que los intereses, al igual que en el caso anterior, son reconocidos como gastos y se presentan netos de la cuenta “Ingreso de cuentas por cobrar” (Convenio Fideicomiso - COFIDE) incluida en el rubro de “Ingresos financieros” del estado de ganancias y pérdidas.

Convenio de Fideicomiso – Corporación Financiera de Desarrollo COFIDE

El 25 de marzo de 1999, se suscribió el Convenio de Fideicomiso entre el Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – MIVIVIENDA (ahora Fondo MIVIVIENDA S.A.) y Corporación Financiera de Desarrollo S.A. – COFIDE, con el objetivo de crear una relación jurídica de fideicomiso, por lo cual COFIDE recibe los recursos del Fondo y actúa como organismo ejecutor de éstos, a fin de canalizarlos a través de las Instituciones Financieras Intermediarias – IFIS que deseen utilizarlo para la adquisición de viviendas,

de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 12 del D.S. 001-99-MTC “Reglamento del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA”.

Entre las principales obligaciones de COFIDE se encuentran:

- Cumplimiento de los artículos 241 al 274 de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros – Ley N° 26702 y sus modificatorias.
- Verificar el cumplimiento de requisitos y condiciones de las IFIS de acuerdo al D.S. 001-99- MTC.
- Celebrar con las IFIS que hayan cumplido los requisitos y condiciones para intermediar, el convenio de canalización de recursos.
- Supervisar el uso de los recursos, de acuerdo a lo establecido en el reglamento del Fondo y el convenio de canalización de recursos.
- Efectuar la cobranza de los préstamos otorgados a las IFIS.
- Contratar las auditorías que sean necesarias con cargo del Fondo.
- Remitir periódicamente los informes relativos al desarrollo del Fideicomiso, así como recomendaciones sobre los límites de exposición de las IFIS.
- Establecer procedimientos operativos necesarios para la adecuada administración del Fondo.
- Las demás que sean necesarias para asegurar el normal desenvolvimiento de los objetivos y funciones del fideicomiso y del Fondo.

Entre las principales obligaciones del Fondo se mencionan:

- Establecer las políticas para el manejo, administración y destino de los recursos del Fondo.
- Aprobar los criterios de elegibilidad de las IFIS que recibirán recursos del Fondo para su utilización, en la financiación de la adquisición de viviendas, así como los límites de endeudamiento de cada una de las mismas.
- Establecer los términos y condiciones bajo los cuales se pondrán los recursos del Fondo a disposición de las IFIS, y la modalidad de colocación de éstos.

Las facultades de COFIDE, sin perjuicio de las facultades inherentes como fiduciario, son las siguientes:

- Canalizar y supervisar los recursos del Fondo, pudiendo celebrar y suscribir todos los actos y documentos públicos y privados necesarios para tal fin.
- Exigir que las IFIS requieran la constitución de garantías por parte de los beneficiarios.
- Ejercer todas las atribuciones contenidas en los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil que sean necesarios para la ejecución del encargo encomendado. En consecuencia, COFIDE podrá demandar, reconvenir, contestar demandas y reconvencciones, desistirse del proceso o de la pretensión, allanarse a la pretensión, conciliar, transigir y someter a arbitraje las pretensiones controvertidas en el proceso.
- Se deja constancia que COFIDE no se hace responsable por la solvencia de las IFIS.

Respecto de las comisiones generadas por los servicios prestados por COFIDE, se autorizó a COFIDE a deducir de los montos desembolsados por las IFIS una comisión de 0.25 por ciento flat (por una sola vez) sobre el monto de cada préstamo, así como una comisión del 0.25 por ciento efectiva anual al rebatir sobre los saldos pendientes de pago de los préstamos, la cual es asumida por la IFI.

La duración de este Convenio es de 5 años desde su suscripción siendo automáticamente renovado si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de resolverlo.

Cuentas por cobrar del Convenio Fideicomiso - COFIDE y provisión para cuentas de cobranza dudosa

Las cuentas por cobrar se registran cuando se realiza el desembolso de los fondos a través de COFIDE a favor de las instituciones financieras (IFIS) que canalizan los recursos del Fondo para la colocación crediticia de los productos MIVIVIENDA

De acuerdo con el Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A, promulgado mediante Resolución SBS N°980-2006 del 14 de agosto 2006, el cálculo de la provisión se realiza tomando como base los criterios establecidos por la SBS en el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, Resolución N°11356-2008, de acuerdo a la siguiente metodología aprobada por la SBS:

- Cada cuenta por cobrar es separada en 2 tipos de riesgo, con cobertura de riesgo crediticio (en adelante “con CRC”) y sin cobertura de riesgo crediticio (en adelante “sin CRC”):

- i. **Con CRC** - Corresponden a aquellas cuentas que presentan garantías hipotecarias constituidas a favor de las IFIS, y que han sido oportunamente informadas y sustentadas al Fondo. En promedio, el importe del CRC – corresponde a 1/3 del total de la cuenta por cobrar por cada prestatario final durante los primeros 8 años y a 1/6 del saldo insoluto del préstamo durante los años posteriores (excepto para el Programa Techo Propio y Proyecto MIHOGAR, los cuales tiene porcentajes de CRC dependiendo del plazo de los préstamos y del importe otorgado).
- ii. **Sin CRC** - Corresponden a aquellas cuentas por cobrar que el Fondo tiene con las IFIS a través del Fideicomiso COFIDE y que no cuentan con la Cobertura de Riesgo Crediticio mencionada anteriormente, ni con garantías hipotecarias constituidas.

Una vez separada las cuentas por cobrar por categoría de riesgo se procede a calcular las provisiones de acuerdo a los parámetros establecidos por la SBS que son:

- Con CRC- Para efectos de cálculo de provisiones, el crédito se subdivide en dos:

(i) Porción cubierta con CRC: La provisión se determina en función a la categoría de riesgo del beneficiario final reportada en el reporte consolidado crediticio (RCC) y el saldo insoluto de la deuda reportado por COFIDE, para lo cual se aplica la tabla 1 de la Resolución SBS N° 11356-2008:

Categoría de riesgo	Tabla 1	Tabla 2
	%	%
Normal	0.70	0.70
Con problemas potenciales	5.00	2.50
Deficiente	25.00	12.50
Dudoso	60.00	30.00
Pérdida	100.00	60.00

CAPÍTULO 5

MATERIALES Y METODOS

5.1 Tipo de diseño de investigación

Diseño Transversal: Descriptivo/Correlacional: Porque la investigación busca describir en forma analítica el comportamiento, de las variables de una manera especial la morosidad. La investigación sistematiza el crédito hipotecario y la morosidad que es el objeto de estudio de la investigación y constituye una base diagnóstico para trabajos posteriores de mayor amplitud (Hernández Sampieri et al., 2010).

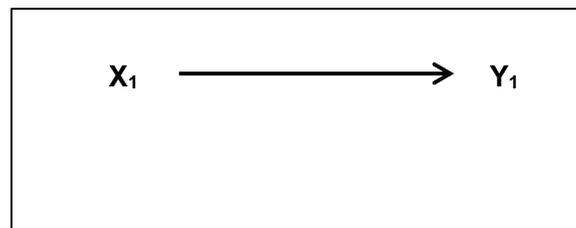
Puesto que se recolectan datos en un solo momento, en un tiempo único, teniendo como objetivo describir dos o más variables, y analizar su incidencia o interrelación .Se trata también de descripciones, pero no de variables individuales sino de sus relaciones, sean estas puramente correlacionales o relaciones causales puesto que se recolectan datos en un solo momento , en un tiempo único , teniendo como objetivo describir dos o más variables , y analizar su incidencia o interrelación

La causa de la variable de estudio es el crédito Hipotecario Fondo mi vivienda y la variable efecto es la Morosidad.

En donde:

X_1 Es la variable causal: Crédito Hipotecario Fondo mi vivienda

Y_1 Es la variable efecto: La Morosidad.



5.2 Material de estudio.

5.2.1 Unidad de estudio.

El crédito hipotecario – Fondo mi vivienda, en el sistema financiero, entre los años 2010 - 2014.

5.2.2 Población.

Para unidad de estudio se considera el Nuevo Crédito Hipotecario Fondo MIVIVIENDA, en las instituciones del sistema financiero (Bancos, Financieras CMAC, y CRAC).

Muestro No Probabilístico:

Muestreo por Cuotas:

Para este tipo de investigación se aplicara el muestreo no probabilístico porque se quiere mostrar un rasgo de una determinada población en este caso es de todo el sistema financiero, por lo cual se tuvo que escoger a las entidades financieras con mayor porcentaje de participación y las que tienen mayor impacto en la morosidad

5.2.3 Muestra.

Para la muestra se ha considerado el Nuevo Crédito Hipotecario Fondo MIVIVIENDA, específicamente con los bancos (Banco de Crédito del Perú (BCP), Interbank, BBVA Banco Continental, Scotiabank Perú), son los que tienen mayor porcentaje de participación de créditos hipotecarios MIVIVIENDA

Tabla Nº 5

Desembolsos en miles de soles fondo MIVIVIENDA – Sistema Financiero

Tipo_IFI	IFI	2010	%	2011	%	2012	%	2013	%	2014	%
TOTAL		625,207	100%	947,295	100%	1,113,574	100%	1,403,186	100%	1,182,366	100%
Banco	BIF	2,234	0%	14,463	2%	58,764	5%	122,880	9%	148,126	13%
	Comercio	2,392	0%	3,429	0%	1,637	0%	1,428	0%	7,558	1%
	Continental	95,143	15%	154,815	16%	137,801	12%	110,272	8%	83,631	7%
	Crédito	182,730	29%	279,107	29%	376,762	34%	489,982	35%	320,690	27%
	Financiero	32,871	5%	44,596	5%	54,872	5%	58,369	4%	90,895	8%
	Interbank	188,243	30%	279,926	30%	292,466	26%	295,124	21%	80,172	7%
	Mi Banco	-	-	-	-	336	0%	680	0%	2,134	0%
	Scotiabank	32,297	5%	78,781	8%	60,335	5%	107,031	8%	188,538	16%
BANCO GNB PERU	-	-	-	-	-	-	-	-	9,426	1%	
TOTAL		535,908	86%	855,115	90%	982,972	88%	1,185,767	85%	931,170	79%
CAC	CAC San Francisco	-	-	-	-	303	0%	3,995	0%	728	0%
	CAC San Martín de Porres	-	-	-	-	-	-	-	-	468	0%
	CAC Santa María Magdalena	-	-	-	-	1,210	0%	-	-	-	-
	Prestasur	1,458	0%	5,343	1%	18,054	2%	30,030	2%	42,007	4%
	CAC Quillacoop	-	-	-	-	-	-	-	-	2,474	0%
TOTAL		1,458	0%	5,343	1%	19,567	2%	34,025	2%	45,678	4%
CMAC	Caja Metropolitana	5,938	1%	11,968	1%	7,923	1%	858	0%	9,125	1%
	CMAC Huancayo	3,232	1%	12,457	1%	12,983	1%	16,769	1%	20,064	2%
	CMAC Ica	1,724	0%	2,292	0%	4,352	0%	6,074	0%	8,302	1%
	CMAC Maynas	-	-	-	-	70	0%	443	0%	662	0%
	CMAC Paíta	983	0%	916	0%	-	-	-	-	-	-
	CMAC Sullana	-	-	300	0%	930	0%	14,436	1%	55,736	5%
	CMAC Trujillo	160	0%	119	0%	1,724	0%	829	0%	453	0%
TOTAL		12,037	2%	28,051	3%	27,982	3%	39,409	3%	94,342	8%
CRAC	CRAC Credinka	387	0%	4,717	0%	8,438	1%	17,763	1%	12,899	1%
	CRAC Nuestra Gente	445	0%	522	0%	107	0%	-	-	-	-
	Crac Sr. De Luren	5,736	1%	6,089	1%	46,122	4%	81,603	6%	29,360	2%
TOTAL		6,568	1%	11,328	1%	54,668	5%	99,366	7%	42,259	4%
Edpyme	Edpyme MiCasita	22,909	4%	12,434	1%	13,356	1%	27,504	2%	57,740	5%
	Financiera Confianza S.A.A.	-	-	-	-	-	-	12	0%	-	-
	Financiera TFC	33,673	5%	23,846	3%	1,055	0%	87	0%	5,785	0%
TOTAL		56,582	9%	36,280	4%	14,411	1%	27,603	2%	63,525	5%
Hipotecaria	Hipotecaria SURA	12,567	2%	7,341	1%	-	-	-	-	-	-
Otros	Hipotecaria SURA	87	0%	3,837	0%	13,973	1%	17,016	1%	5,392	0%

Fuente: Fondo MIVIVIENDA

Los desembolsos del sistema financiero a los beneficiarios del fondo MIVIVIENDA, lo constituyen 50 entidades compuestas por 13 bancos comerciales, 8 cooperativas de Ahorro y Crédito, 10 Cajas Municipales de Ahorro y Crédito, 8 Cajas Rurales de Ahorro y Crédito, 5 Edpyme; 4 financieras; 1 Hipotecarias, 1 otros.

La composición de los créditos desembolsados por institución según los datos mostrados, como se puede ver la banca comercial contiene el mayor desembolso por créditos desembolsados.

La composición de instituciones que participan en el sistema financiero por el producto del fondo MIVIVIENDA, los bancos muestran una gran participación para los años de estudio (año 2010 – 2014).

Los bancos desde el año 2010 han participado con una buena proporción en los desembolsos que en promedio representan el 85% para los 5 años de estudio, y las demás instituciones contribuyen con la diferencia, diferencia que no es tan importante para el estudio, dado que en la medida de un mayor otorgamiento del crédito, mayor será el porcentaje de morosidad, es por ello se puede notar el grupo de estudio respecto al estudio de los créditos de FONDO MIVIENDA y su relación con la morosidad.

En el cuadro se sustenta la participación y porcentaje de los bancos más representativos, que como se ve, es el banco Continental, banco de Crédito, banco Interbank y el banco Scotiabank, con porcentajes importante para la presente investigación.

5.3 Técnicas, procedimientos e instrumentos.

Las técnicas de recolección y procesamiento de la información, considerando instrumentos de registro de la misma.

5.3.1 Para recolectar datos.

Técnicas de fichaje o recopilación teórica de la información teórica o empírica; la capacidad y técnicas de observación sistemática; para el recojo de la información en el presente estudio se optó por documentos y artículos de SBS, INEI que permitieron recoger información sobre créditos hipotecarios y morosidad, así mismo se validó el instrumento de matrices y la matriz de Operacionalización de variables por cada experto teniendo un porcentaje de 68.88% lo cual es válido ya que supera el 60% ,según el detalle siguiente

Tabla N°6
Validación de Expertos

Indicador	EXPERTOS			Suma	%
	1	2	3		
1				0	0.00
2	4	4	3	11	73.33
3				0	0.00
4	4	3	3	10	66.67
5	4	3	3	10	66.67
6				0	0.00
7				0	0.00
8				0	0.00
9				0	0.00
10				0	0.00
			Total	206.67	
			Puntaje final	68.8888889	

CONCLUSION:

El instrumento esta validado ya que supera el 60%

Técnicas

a) Instrumentos de Recolección

- Cuadros Estadísticos: Se utilizó para poder obtener la muestra en la presente tesis así como también en la evolución del crédito hipotecario y la morosidad.
- Análisis documental: Información por medio de revistas, páginas web acerca de los créditos hipotecarios y su incidencia en la morosidad.
- Validación: Con la participación de expertos los instrumentos de medición fueron medidos y evaluados ver anexo.10

5.3.2 Para analizar información.

- **Gráfico de barras y datos estadísticos:** Análisis que servirá para la obtención de resultados del presente estudio.
- Para la prueba de hipótesis se utilizó el coeficiente de correlación de Pearson donde :

$$\rho_{X,Y} = \frac{\sigma_{XY}}{\sigma_X \sigma_Y} = \frac{E[(X - \mu_X)(Y - \mu_Y)]}{\sigma_X \sigma_Y},$$

Dónde:

σ_{XY} Es la covarianza de (X, Y)

σ_X Es la desviación típica de la variable X

σ_Y Es la desviación típica de la variable Y

CAPÍTULO 6

Resultados

CAPÍTULO 6. RESULTADOS

Tabla Nº 7

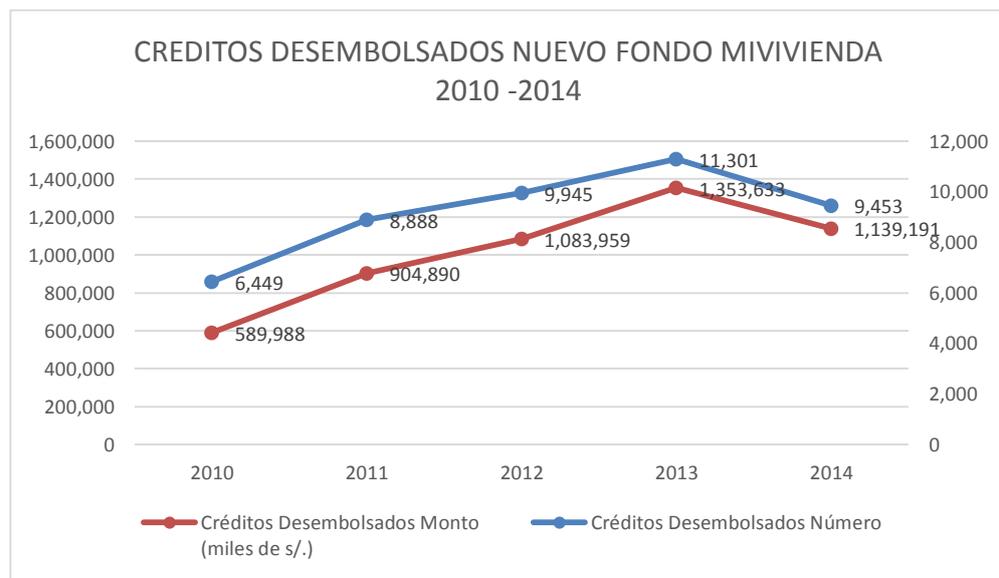
CREDITOS DESEMBOLSADOS NUEVO FONDO MIVIVIENDA 2010 -2014

Mes/Año	Créditos desembolsados		Acumulados		Promedio por vivienda
	Número	Monto (Miles de S/.)	Número	Monto (Miles de S/.)	
2010	6,449	589,988	58,951	4,950,359	91,485
2011	8,888	904,890	157,007	14,595,372	101,810
2012	9,945	1,083,959	267,262	26,173,548	108,995
2013	11,301	1,353,633	396,982	41,130,250	119,780
2014	9,453	1,139,191	523,043	56,371,844	120,511

FUENTE Superintendencia de Banca y Seguros

Grafico Nº05

CREDITOS DESEMBOLSADOS NUEVO FONDO MIVIVIENDA 2010 -2014



El número de créditos desembolsados en el año 2010 hasta el 2013, se incrementaron entre 6,449 y 11,301 respectivamente y en el 2014 han caído en 9,453, por otro lado las viviendas han incrementado su valor como muestra el cuadro de créditos desembolsados, esto puede argumentar un ligero estancamiento del sector vivienda sobre todo en los créditos hipotecarios MIVIVIENDA.

Los efectos de la disminución pueden deberse a coyunturas económicas como es el empleo, el poder adquisitivo y la capacidad de pago, dado que no se tiene una cultura del manejo de créditos, porque los otros créditos como es el de consumo ha subido, sobre todo las tarjetas de crédito.

Como muestra el grafico aparentemente en el resultado acumulado de los créditos desembolsados muestra un crecimiento sostenido; pero la caída se debe por el inventario de viviendas construidas en el año 2014 de viviendas terminadas que no se lograron vender, y que como consecuencia se generó una disminución de su liquidez, esto se dio por las proyecciones planteadas de vivienda estuvieron por encima de los créditos del 2014, se espera créditos por encima de los 11,301 y como se puede ver esto no ocurrió, en el año 2014, es por ello se menciona el efecto stock de viviendas construidas.

Por otro lado los créditos desembolsados presentan una tendencia favorable entre los años 2010 y 2013, esto refleja el alto índice de demanda de viviendas de créditos hipotecarios y también del poder adquisitivo de los clientes en cuanto a sus niveles de ingresos

Tabla Nº 8

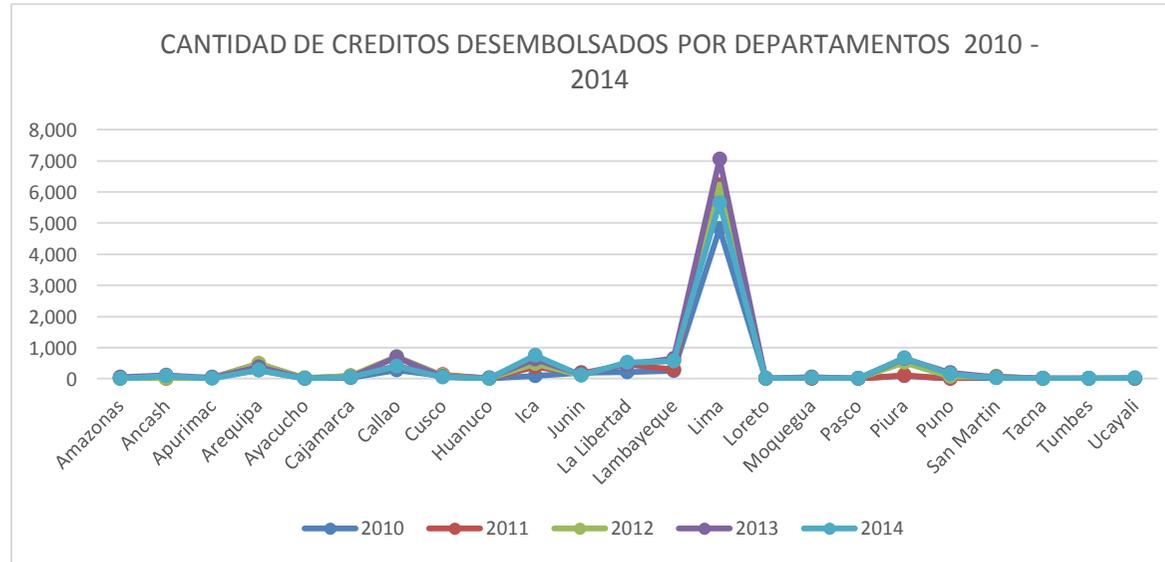
CANTIDAD DE CREDITOS DESEMBOLSADOS POR DEPARTAMENTOS 2010 -2014

Mes/Año	AMA ZONA S	ANCA SH	APUR IMAC	AREQ UIPA	AYAC UCHO	CAJA MAR CA	CALL AO	CUSC O	HUAN UCO	ICA	JUNIN	LA LIBER TAD	LAMB AYEQ UE	LIMA	LORE TO	MOQ UEGU A	PASC O	PIUR A	PUNO	SAN MAR TIN	TACN A	TUMB ES	UCAY ALI	TOTAL
2010	1	7	42	272	2	30	276	96	2	92	195	219	263	4825	0	2	0	86	4	31	4	0	0	6,449
2011	0	3	21	494	5	97	402	136	5	387	166	470	292	6227	2	0	1	115	0	65	0	0	0	8,888
2012	22	0	31	491	22	88	713	108	5	481	112	501	581	6089	1	46	1	523	66	61	3	0	0	9,945
2013	43	114	22	387	1	58	701	66	32	628	139	454	647	7059	0	44	1	644	193	58	0	1	9	11,301
2014	18	102	9	286	1	59	403	42	9	760	115	516	558	5641	2	39	0	679	145	29	17	1	22	9,453

FUENTE Superintendencia de Banca y Seguros

Los departamentos que más utilizaron el crédito son Lima, Arequipa, Callao, Lambayeque y la Libertad, como se puede observar en la tabla 8 la mayoría desde el año 2010, el crédito se fue incrementándose hasta el año 2013, el 2014 cayó el crédito.

Grafico N°6
CANTIDAD DE CREDITOS DESEMBOLSADOS POR DEPARTAMENTOS 2010 -2014



La cantidad de créditos desembolsados por departamento, se puede observar en los 4 más importantes como es el caso de Lima, Callao, Lambayeque y la libertad, la de mayor créditos desembolsados es Lima que desde el año 2010 hasta el 2013 ha tenido un crecimiento sostenido y que el año 2014 cayó en 1,418 créditos, para el caso Callao desde el año 2010 hasta el 2013 ha tenido un crecimiento sostenido y que el año 2014 cayó en 298 créditos, Lambayeque desde el año 2010 hasta el 2013 ha tenido un crecimiento y que el año 2014 cayó en 89 créditos, y en el Departamento Libertad en el año 2010 hasta el 2012 había crecido, un ligera caída en el 2013 y una subida de créditos desembolsados en el 2014 de 62 créditos.

Tabla Nº 09

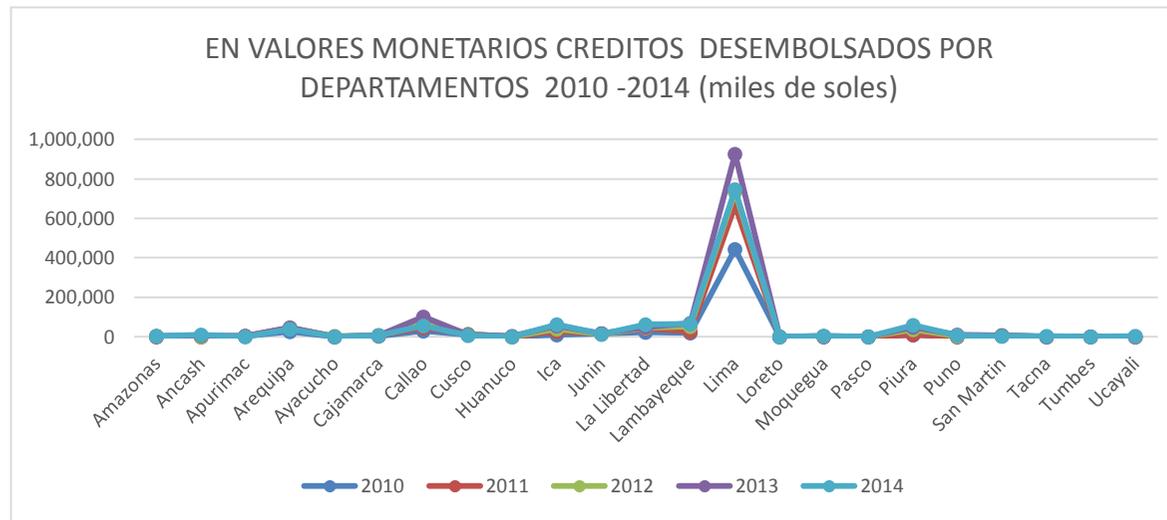
EN VALORES MONETARIOS CREDITOS DESEMBOLSADOS POR DEPARTAMENTOS 2010 -2014 (miles de soles)

Mes/Año	AMAZONAS	ANCA SH	APURIMAC	AREQUIPA	AYACUCHO	CAJAMARCA	CALLAO	CUSCO	HUANUCO	ICA	JUNIN	LA LIBERTAD	LAMBAYEQUE	LIMA	LORETO	MOQUEGUA	PASCO	PIURA	PUNO	SAN MARTIN	TACNA	TUMBES	UCAYALI	TOTAL
2010	55	526	2,933	26,491	235	2,903	27,799	9,208	184	8,074	16,705	20,982	19,485	442,799	0	308	0	8,562	260	2,126	354	0	0	589,988
2011	0	223	1,568	44,448	516	7,446	44,033	14,079	416	26,425	16,917	42,478	24,607	664,220	97	0	143	11,070	0	6,205	0	0	0	904,890
2012	1,796	0	2,651	41,252	1,822	7,380	87,556	11,441	401	38,033	12,496	46,093	52,525	734,248	45	3,840	90	34,183	2,355	5,431	319	0	0	1,083,959
2013	4,086	7,553	2,428	44,280	99	5,268	99,721	8,449	4,322	54,637	15,739	47,785	66,999	927,317	0	3,480	70	47,867	8,058	4,644	0	51	778	1,353,633
2014	1,759	8,638	817	37,877	90	4,994	56,766	5,609	1,039	60,672	13,837	60,238	63,857	747,272	107	2,994	0	58,971	6,206	2,720	2,583	33	2,110	1,139,191

FUENTE Superintendencia de Banca y Seguros

Grafico N°7

EN VALORES MONETARIOS CREDITOS DESEMBOLSADOS POR DEPARTAMENTOS 2010 -2014 (miles de soles)



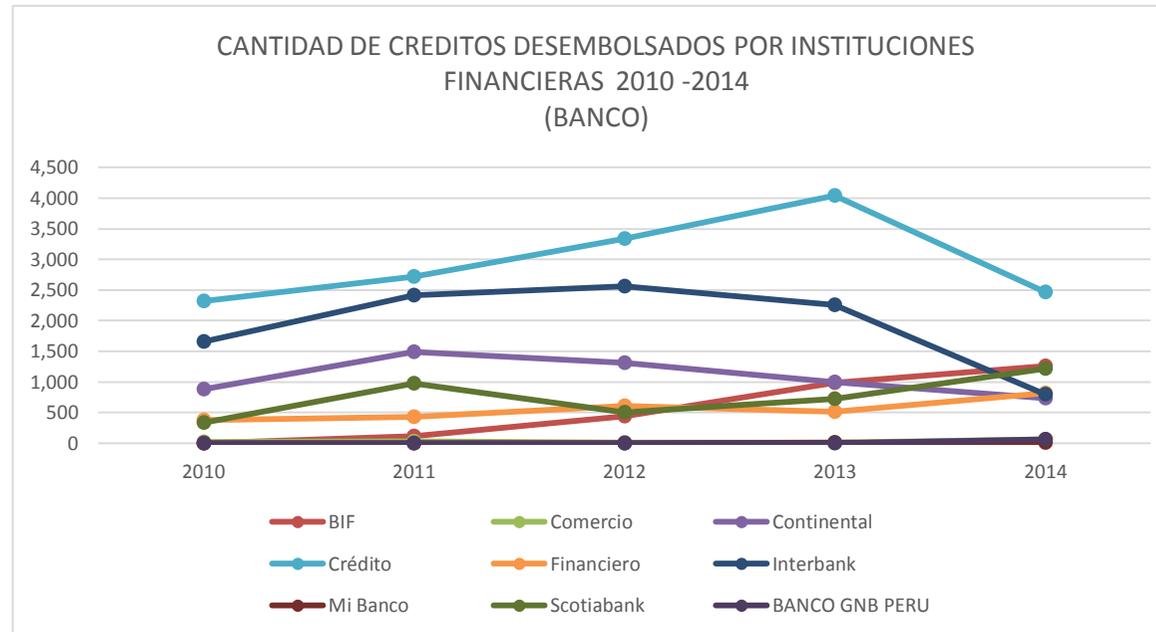
Los valores monetarios de créditos desembolsados por departamento, se puede observar en los 4 más importantes como es el caso de Lima, Callao, Lambayeque y la libertad, Lima muestra la caída de los créditos en el 2014 por un valor de 180, 045 millones y el valor de sus créditos promedios son de S/. 132,471.550 por vivienda; Callao sus créditos cayeron en 2014 en S/. 42,955 millones y el valor de sus créditos promedios son de S/. 140,858.56; Lambayeque los créditos cayeron en el 2014 en S/. 3,142 millones y el valor de sus créditos promedios son de S/. 114,439.07; y para la libertad se incrementó los créditos en S/. 13,072 millones, y el valor de sus créditos promedios son de S/. 116,740.31.

Tabla Nº 10
CANTIDAD DE CREDITOS DESEMBOLSADOS POR INSTITUCIONES FINANCIERAS 2010 -2014

Mes/Año	Banco									CAC				
	BIF	Comercio	Continental	Crédito	Financiero	Interbank	Mi Banco	Scotiabank	BANCO GNB PERU	CAC San Francisco	CAC San Martín de Porres	CAC Santa María Magdalena	Prestasur	CAC Quillacoop
2010	5	26	881	2,324	379	1,655	0	331	0	0	0	0	0	0
2011	117	33	1,478	2,717	428	2,413	0	973	0	0	0	0	57	0
2012	446	15	1,308	3,343	612	2,564	4	499	0	4	0	10	146	0
2013	989	15	1,001	4,043	510	2,259	6	723	0	29	0	0	78	0
2014	1,258	59	739	2,469	818	797	14	1,213	60	5	5	0	240	12

FUENTE Superintendencia de Banca y Seguros

Grafico N°8
CANTIDAD DE CREDITOS DESEMBOLSADOS POR INSTITUCIONES FINANCIERAS 2010 -2014



El banco de Crédito es el que más desembolso ha realizado durante los 4 últimos años; pero en el último año cayó 1,462 créditos; el Banco Interbank muestra crecimiento en el desembolso en sus créditos pero en el 2014 ha disminuido en 1,462; el Continental tiene el mismo comportamiento, habiendo caído en 262 créditos; y en cuanto al Scotiabank ha crecido sostenidamente durante los 5 años de análisis.

Tabla Nº 11

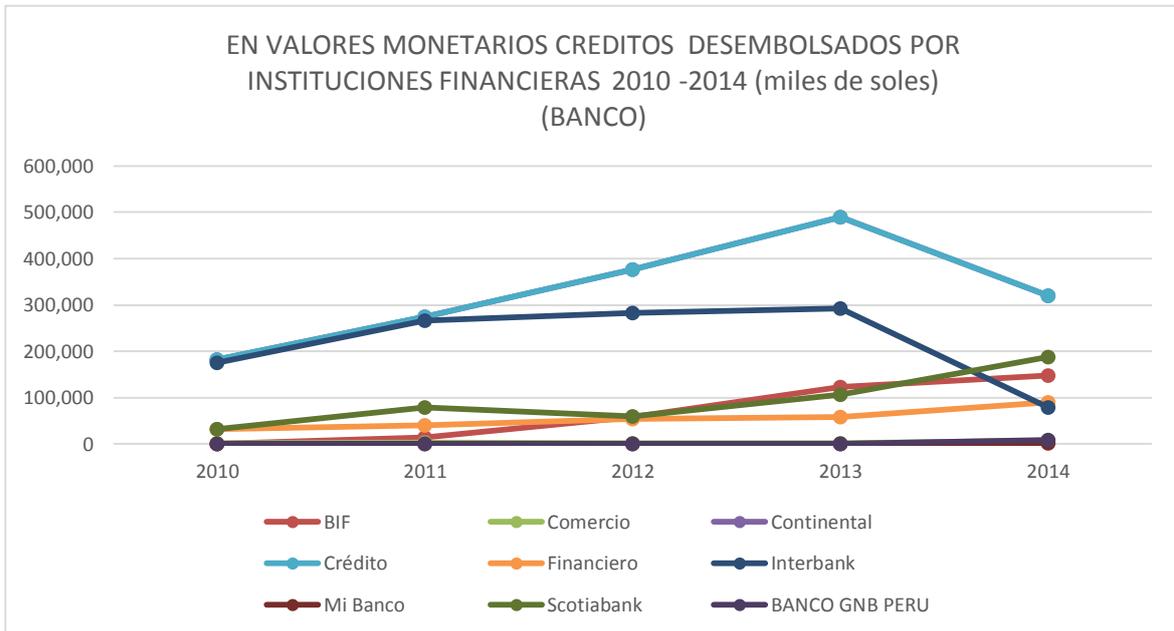
EN VALORES MONETARIOS CREDITOS DESEMBOLSADOS POR INSTITUCIONES FINANCIERAS 2010 -2014 (miles de soles)

Mes/Año	Banco									CAC				
	BIF	Comercio	Continental	Crédito	Financiero	Interbank	Mi Banco	Scotiabank	BANCO GNB PERU	CAC San Francisco	CAC San Martín de Porres	CAC Santa María Magdalena	Prestasur	CAC Quillacoop
2010	517	1,904	95,143	181,936	32,854	175,425	0	32,297	0	0	0	0	0	0
2011	14,225	2,893	154,815	274,506	40,672	265,912	0	78,781	0	0	0	0	5,208	0
2012	58,764	1,637	137,548	376,742	53,959	282,365	336	60,335	0	303	0	859	12,582	0
2013	122,880	1,428	109,146	489,982	57,989	292,729	680	107,031	0	3,995	0	0	7,678	0
2014	148,126	7,558	79,555	320,690	90,614	78,503	2,134	188,538	9,426	728	388	0	26,688	1,667

FUENTE Superintendencia de Banca y Seguros

Grafico N°09

EN VALORES MONETARIOS CREDITOS DESEMBOLSADOS POR INSTITUCIONES FINANCIERAS 2010 -2014 (miles de soles)



En términos monetarios el Banco de Crédito en los 4 últimos años realizó importantes desembolsos con incrementos como se puede ver; pero en el 2014 la caída del valor monetario de S/. 169,292 millones, (489,982 – 320,690) esto es debido a la menor colocación y sus viviendas en promedio fueron de S/129,886.59, (S/. 320,690 / 2,469); El Banco Interbank sus créditos cayeron en S/. 214,226 (292,729 - 78,503) y el promedio sus viviendas fueron de S/. 98,498.12; El Banco Continental sus créditos cayeron en S/. 29,591 y el promedio sus viviendas fueron de S/. 107,652.23; El Banco Scotiabank sus créditos subieron en S/. 81,507 y el promedio sus viviendas fueron de S/. 155,431.16.

Tabla N°12

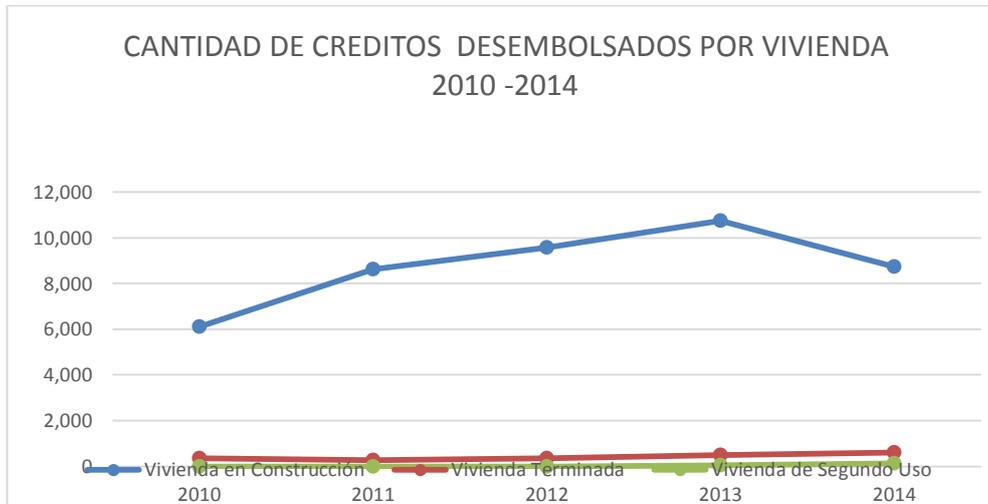
CANTIDAD DE CREDITOS DESEMBOLSADOS POR VIVIENDA 2010 -2014

Mes/Año	Vivienda en construcción	Vivienda terminada	Vivienda de segundo uso	TOTAL
2010	6,099	350	0	6,449
2011	8,614	274	0	8,888
2012	9,581	364	0	9,945
2013	10,758	491	52	11,301
2014	8,724	605	124	9,453

FUENTE Superintendencia de Banca y Seguros

Grafico N°10

CANTIDAD DE CREDITOS DESEMBOLSADOS POR VIVIENDA 2010 -2014



Como se puede apreciar los créditos desembolsados, las viviendas en construcción son las que destacan en el presente cuadro, seguidas de las viviendas terminadas y que a partir del 2013, se han aprobado para la compra de viviendas de segundo uso.

Se puede argumentar que las viviendas en construcción desde el 2010 hasta el 2013 crecieron sostenidamente; pero que en 2014 disminuyó en 18.91% es decir de 10,758 a 8,724 existe una diferencia de $2,034 / 10,758 = 0.1891$.

Para el caso de viviendas construidas ha crecido desde el 2010 hasta el 2014, es por ello cuando se muestra las ventas del 2014, se argumenta del stock de viviendas.

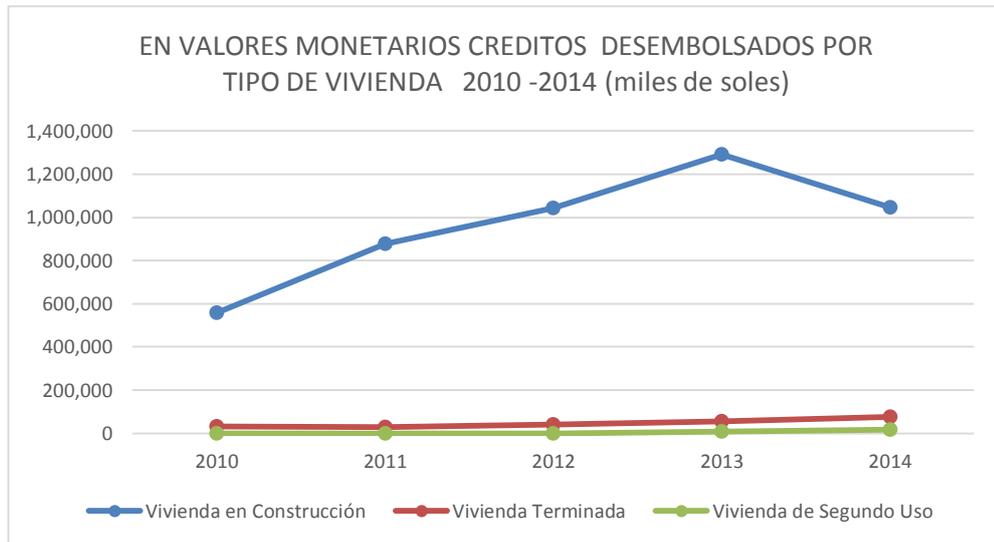
Tabla N° 13

EN VALORES MONETARIOS CREDITOS DESEMBOLSADOS POR TIPO DE VIVIENDA 2010 -2014 (miles de soles)

Mes/Año	Vivienda en construcción	Vivienda terminada	Vivienda de segundo uso	TOTAL
2010	558,618	31,370	0	589,988
2011	877,602	27,288	0	904,890
2012	1,044,542	39,417	0	1,083,959
2013	1,291,324	55,881	6,429	1,353,633
2014	1,046,042	76,840	16,309	1,139,191

FUENTE Superintendencia de Banca y Seguros

Grafico N°11
EN VALORES MONETARIOS CREDITOS DESEMBOLSADOS POR TIPO DE VIVIENDA 2010 -2014 (miles de soles)



En este grafico se observa una tendencia creciente de valores monetarios de los créditos desembolsados entre los cuales destacan las viviendas en construcción que en el 2013 tuvieron su mayor desembolso por 1, 291,324

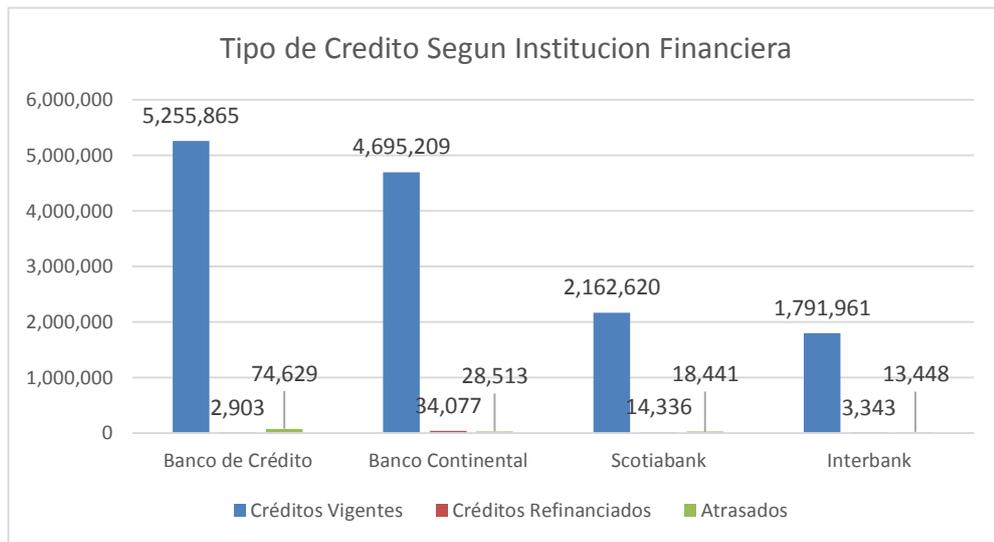
Tabla N° 14
Tipo de crédito según Institución Financiera año 2010

2010	Créditos Vigentes	Créditos Refinanciados	Atrasados	Totales
Banco de Crédito	5,255,865	2,903	74,629	5,333,397
Banco Continental	4,695,209	34,077	28,513	4,757,799
Scotiabank	2,162,620	14,336	18,441	2,195,397
Interbank	1,791,961	3,343	13,448	1,808,752
Total				14,095,345

Fuente: Superintendencia de Banca y Seguros

Grafico N°12

Tipo de crédito según Institución Financiera



Las colocaciones totales de crédito hipotecario Fondo MIVIVIENDA fueron de 14,095,345 , los cuales la mayor captación de colocaciones la tuvo el Banco de Crédito por 5,255,855 seguido del Banco Continental por 4,695,209 por lo cual el porcentaje de crédito refinanciado y reestructurado del Banco de Crédito es del 18.37% seguido del Banco Continental que representa el 13.96% debido a que el BCP tiene mayores captaciones pero no tiene un sistema adecuado de riesgos por lo cual permite que los clientes en un tiempo determinado no paguen sus cuotas puntuales y esto hace que se le haga una reestructuración o refinanciamiento y también tiene créditos en atrasado que representan el 71.46% del total de colocaciones estas cifras significan que hay un alto índice de morosidad en esta entidad bancaria

Tabla N°15

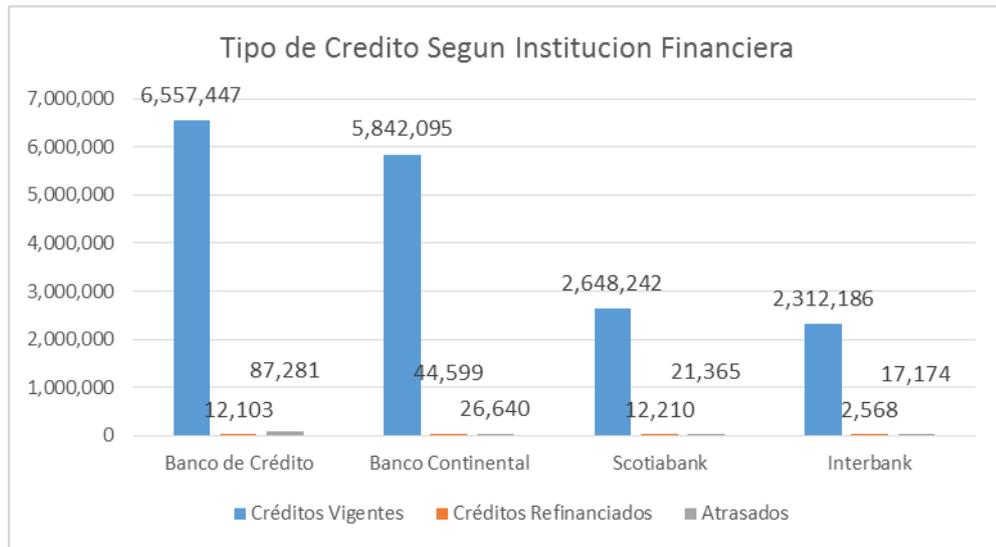
Tipo de crédito según Institución Financiera

2011	Créditos Vigentes	Créditos Refinanciados	Atrasados	Totales
Banco de Crédito	6,557,447	12,103	87,281	6,656,831
Banco Continental	5,842,095	44,599	26,640	5,913,334
Scotiabank	2,648,242	12,210	21,365	2,681,817
Interbank	2,312,186	2,568	17,174	2,331,928
Total				17,583,910

Fuente: Superintendencia de Banca y Seguros

Grafico N°13

Tipo de crédito según Institución Financiera



Las colocaciones totales de créditos hipotecarios MiVivienda fueron de 17,583,910 en el sistema financiero el cual el 99% de colocaciones vigentes pertenece al Banco de Crédito, en cuanto a los créditos reestructurados y refinanciados para el año 2011 el Banco Continental representa el 75.42% esto es debido a que los clientes en determinados periodos tenían un buen comportamiento de pago, pero en algunos casos perdían su empleo y esto originaba que se haga una refinanciación o reestructuración, los atrasos con mayor porcentaje corresponden al Banco de Crédito en un 13.11% del total de colocaciones, esto debido a la mayor captación de clientes por parte de esta entidad financiera.

Tabla N° 16

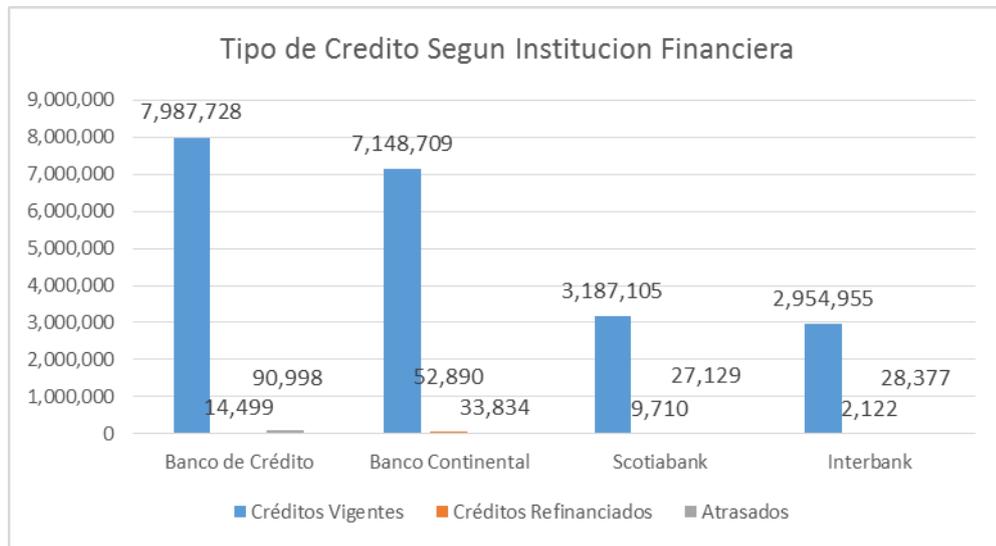
Tipo de crédito según Institución Financiera

2012	Créditos Vigentes	Créditos Refinanciados	Atrasados	Totales
Banco de Crédito	7,987,728	14,499	90,998	8,093,225
Banco Continental	7,148,709	52,890	33,834	7,235,433
Scotiabank	3,187,105	9,710	27,129	3,223,944
Interbank	2,954,955	2,122	28,377	2,985,454
Total				21,538,056

Fuente: Superintendencia de Banca y Seguros

Grafico N°14

Tipo de crédito según Institución Financiera



Fuente: Elaboración Propia

Las colocaciones totales de crédito hipotecario para el año 2012 fueron de 21,538,056 entre las cuales observamos que la mayor captación la tuvieron los 2 principales bancos tanto Banco de Crédito y Banco Continental por montos de 7,987,728 y 7,148,709 respectivamente, los créditos refinanciados representan el 13.68% del total de colocaciones para el presente año, los créditos atrasados a pesar de que ambos bancos tuvieron mayores captaciones por el boom inmobiliario la mayor cantidad de atrasos lo representa el banco de Crédito con 88.93% lo que origina que la morosidad aumente constantemente

Tabla N° 17

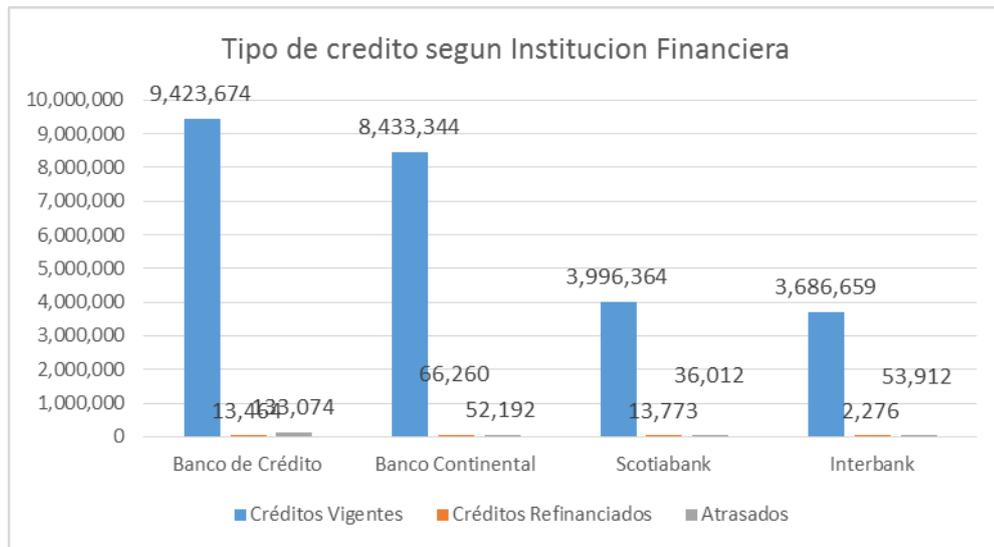
Tipo de crédito según Institución Financiera

2013	Créditos Vigentes	Créditos Refinanciados	Atrasados	Totales
Banco de Crédito	9,423,674	13,464	133,074	9,570,212
Banco Continental	8,433,344	66,260	52,192	8,551,796
Scotiabank	3,996,364	13,773	36,012	4,046,149
Interbank	3,686,659	2,276	53,912	3,742,847
Total				25,911,004

Fuente: Superintendencia de Banca y Seguros

Grafico N°15

Tipo de crédito según Institución Financiera



Los créditos totales de crédito hipotecario Fondo MIVIVIENDA son de 25, 911,004 , entre los cuales la mayor captación de créditos para este año fue del Banco de Crédito con un monto de 9,423,674 el cual representa el 98.46% del total de colocaciones , seguido del Banco Continental con un monto de 8,433,344 el cual representa el 0.77% del total de colocaciones para el presente año el Banco de Crédito aumento sus créditos en atrasado debido a una falta de cultura financiera por parte del cliente , esto representa el 1.39% del total de colaciones en comparación al Banco Continental que representa el 0.61%

Tabla N° 18

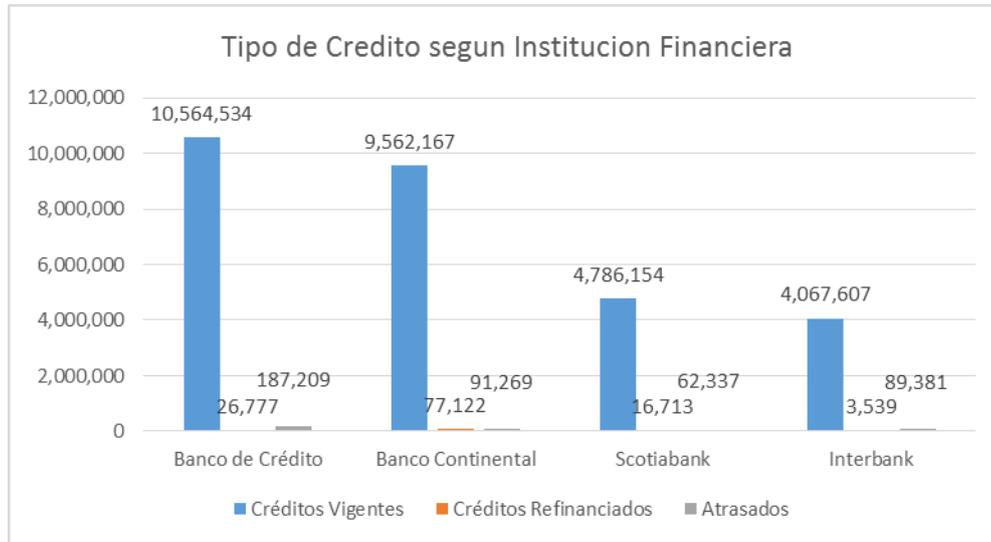
Tipo de crédito según Institución Financiera

2014	Créditos Vigentes	Créditos Refinanciados	Atrasados	Totales
Banco de Crédito	10,564,534	26,777	187,209	10,778,520
Banco Continental	9,562,167	77,122	91,269	9,730,558
Scotiabank	4,786,154	16,713	62,337	4,865,204
Interbank	4,067,607	3,539	89,381	4,160,527
Total				29,534,809

Fuente: Superintendencia de Banca y Seguros

Grafico N°16

Tipo de crédito según Institución Financiera



Los créditos totales de crédito hipotecario MIVIVIENDA fueron de 29,534,809 , entre los cuales la mayor captación lo tiene el Banco de crédito con un monto de 10,564,534 de créditos vigentes el cual representa el 98.01% de total de colocaciones de crédito MIVIVIENDA , la tendencia se mantiene igual respecto a años anteriores los créditos atrasados se mantienen igual respecto al Banco de Crédito el cual tuvieron 187,209 de créditos atrasados , cabe mencionar también que las demás entidad financieras incrementaron sus colocaciones ese mismo año pero no hubo un seguimiento de pago hacia los clientes por lo cual se origina que hayan créditos atrasados y refinanciados

Tabla N° 19

Sistema Bancario 4 principales Bancos años 2010 -2014

Años	Créditos Vigentes	%	Créditos Refinanciados	%	Atrasados	%	Totales
2010	13,905,655	12.99%	54,659	12.85%	135,031	11.51%	14,095,345
2011	17,359,970	16.21%	71,480	16.81%	152,460	13.00%	17,583,910
2012	21,278,497	19.87%	79,221	18.63%	180,338	15.37%	21,538,056
2013	25,540,041	23.85%	95,773	22.52%	275,190	23.46%	25,911,004
2014	28,980,462	27.07%	124,151	29.19%	430,196	36.67%	29,534,809
Total	107,064,625	100.00%	425,284	100.00%	1,173,215	100.00%	

Fuente: Superintendencia de Banca y Seguros

En la tabla N 19 que va entre el año 2010 -2014 se puede observar en la columna de los totales los montos asignados por el crédito hipotecario MiVivienda que van desde el 2010 en 14 millones 095 mil 345 hasta 29 millones 534 mil 809 en el 2014 es decir cada año ha habido un incremento, esta colocación fue a los cuatro principales bancos

Tabla N° 20

Morosidad del Sistema Bancario 4 principales Bancos años 2010 -2014

INSTITUCION FINANCIERA	2010		2011		2012		2013		2014	
	Atrasados	%								
Banco de Crédito	74,629	55.3%	87,281	57.2%	90,998	50.5%	133,074	48.4%	187,209	43.5%
Banco Continental	28,513	21.1%	26,640	17.5%	33,834	18.8%	52,192	19.0%	91,269	21.2%
Scotiabank	18,441	13.7%	21,365	14.0%	27,129	15.0%	36,012	13.1%	62,337	14.5%
Interbank	13,448	10.0%	17,174	11.3%	28,377	15.7%	53,912	19.6%	89,381	20.8%
Total	135,031	100.0%	152,460	100.0%	180,338	100.0%	275,190	100.0%	430,196	100.0%

Fuente: Superintendencia de Banca y Seguros

Para el análisis de la tabla N°20 Se constata la existencia de una tasa sostenida de morosidad la que a lo largo del período en estudio ha experimentado variaciones porcentuales hacia arriba o hacia abajo en un rango que fluctúa entre el 3% Y 5% dependiendo del manejo individual de los préstamos en cada una de las cuatro instituciones bancarias

Prueba de Hipótesis:

Para la presente investigación se utilizó el coeficiente de Pearson para medir el grado de intensidad de esta posible relación entre las variables y conocer si existe una relación entre la variable dependiente (morosidad) y la variable independiente (crédito hipotecario MIVIVIENDA); Este coeficiente se aplica cuando la relación que puede existir entre las variables es lineal el cual tuvo como resultado una incidencia significativa entre la variable dependiente e independiente donde:

X: Morosidad

Y: Créditos Hipotecarios

Tabla N ° 21

Coeficiente de Correlación

Coeficiente de Correlacion	2010	2011	2012	2013	2014
PX,Y	0,61	0,56	0,55	0,54	0,55

Como se observa existe correlación, durante todos los años de estudio y se está haciendo esfuerzos por los entes supervisores caso SBS, BCRP, y el MEF, para evitar riesgos como sería el caso de los créditos, después de mercado.

Se puede determinar que existe correlación positiva entre ambas variables porque $0 < r_{xy} < 1$.

La incidencia entre la morosidad y el crédito hipotecario Fondo MIVIVIENDA, es debido a la mayor cantidad de colocaciones de créditos de las entidades financieras en el periodo 2010-2014, esto trajo consigo un alto índice de morosidad por una mala calificación de los créditos, perjudicando a las principales entidades financieras y al sistema financiero en conjunto, y en especial a la cartera de cada banco para citar al Banco de Crédito como se puede observar en los cuadros N° 5, es el banco que tiene mayores colocaciones por el Fondo MIVIVIENDA, y a la vez créditos atrasados en la misma proporción y esto se debe a que la morosidad incide significativamente en el crédito hipotecario Fondo MIVIVIENDA. Es importante recalcar que la morosidad afecta a cada entidad financiera por la cobertura de riesgo crédito, que va en razón del tiempo a partir de 8 años y a partir de este y por ende los gastos periciales, gastos notariales, administrativos, por la demanda judicial, ejecución de garantías, y las comisiones que cobra el fondo. Por otro lado las opciones de pago como refinanciamiento o reestructuración de créditos para que no pasen a cartera judicial.

De una manera especial se podría estar gestando a partir de la morosidad que estimula a la desconfianza y a la reputación del crédito hipotecario Fondo MIVIVIENDA.

En cuanto a las variables de estudio se podría decir que el El Sistema Financiero está compuesto Por el sector bancario y el sector no bancario, el sector bancario comprende toda la banca comercial, en el cual durante los años 2010-2013 ha tenido un incremento en las colocaciones del crédito hipotecario Fondo MiVivienda, en el 2014 en el último año de estudio cayeron las colocaciones (Credito Hipotecario Fondo MiVivienda) .Los créditos vigentes tuvieron incrementos importantes en los años de estudio esto debido al crecimiento económico del país tanto en el nivel de empleo como los salarios y los sueldos reales promedios lo cual contribuye a un incremento en la demanda efectiva de vivienda por otro lado, La Tcea (Tasa efectiva de costo anual) es la más baja del sistema financiero y en relación al sector no bancario compuesto por cooperativas de ahorro y crédito, cajas rurales y cajas municipales, financieras los créditos hipotecarios fondo mi vivienda desde los años 2010 hasta el 2014 han tenido un incremento y es el sector que tiene un costo alto en la tasa de costo de dinero por lo cual tiene un mayor grado de riesgo

La morosidad en el Sistema Financiero entre los años 2010 y 2014 respecto al crédito hipotecario Fondo MiVivienda estuvieron afectos al refinanciamiento, reestructuración y créditos atrasados que de alguna manera influenciaron en el Fondo MiVivienda debido a la cantidad de colocaciones por parte de las entidades financieras por otro lado las financieras, las cajas municipales por tener la tasa del costo de dinero mayor hace que se tenga un mayor riesgo en cuanto a la morosidad. El bajo nivel de ingresos provoco una caída en el deterioro de la cartera de créditos hipotecarios y esto ha influido en la morosidad, otro elemento importante que tiene que ver con la morosidad y el empleo es el crecimiento económico del país donde se había previsto el crecimiento del pbi entre 5 y el 6% sin embargo el Peru estuvo por debajo de las expectativas del PBI estimado a 3,6%

Para los resultados de la correlación se tuvo que analizar cada entidad financiera desde el año 2010 -2014 teniendo en cuenta los créditos vigentes, refinanciados y atrasados y la cantidad de colocaciones de crédito. En el año 2010 se obtuvo 0,61 se calculo mediante el coeficiente de correlación y la desviación estándar de los créditos atrasados y créditos totales teniendo como resultado una correlación positiva , para los demás años se calculó igual de tal manera que se tuvo un resultado positivo lo que lleva a la conclusión que a mayores colocaciones , mayor es la morosidad

CAPÍTULO 7

DISCUSION DE RESULTADOS

El riesgo del crédito ha venido incrementándose paulatinamente con el pasar del tiempo, dado que los subpréstamos han venido generando atrasos en sus obligaciones financieras, debido a la falta de ingresos, al desconocimiento de productos financieros y a la falta de un verdadero análisis e identificación de clientes bien calificados para el crédito hipotecario y a las entidades financieras por el aumento de colocaciones de préstamos hipotecarios por lograr metas, que han originado que la morosidad incremente con el tiempo, los factores que han ocasionado la morosidad son la mala calificación de los subpréstamos, la disminución de los ingresos, el desempleo, costo de vida, la inflación, políticas de gobierno respecto a los contratos de trabajo, quiebra de pequeñas y medianas empresas por el lado de empleo de los sub prestamistas, esto genero el incumplimiento de sus obligaciones financieras teniendo como resultado que los mismos créditos hipotecarios se refinancien , reestructuren o estén vencidos generando así una alta cartera pesada. Las colocaciones de préstamo hipotecario Fondo MIVIVIENDA tienen una tendencia creciente en los últimos años principalmente en las 4 principales entidades financieras que lograron captar S/168,661 millones de créditos directos por lo que registra una alta participación en el mercado, así mismo la **"morosidad"** en créditos Fondo MIVIVIENDA registra 1,52% según los saldos al mes de junio del 2013 mientras que en el mismo semestre del 2012 este fue de 1.45% tomando en cuenta los saldos reportados en situaciones de refinanciados, vencidos y en cobranza judicial. Además, los clientes con créditos atrasados y clasificados en los tres niveles de mayor riesgo (deficiente, dudoso y pérdida), sumaron 5,204 en junio del 2012, crecieron hasta 6,90% un año después debido al otorgamiento de préstamos hipotecarios por parte de las entidades financieras generando así que la cartera se deteriore, otro factor importante de morosidad es la desaceleración registrada en la economía debido a la crisis financiera y al sobreendeudamiento de los clientes por la falta de capacidad de pago, falta de poder adquisitivo y a la falta de empleo que origina que los deudores se perjudiquen en el sistema financiero. En tal sentido la presente investigación tiene como objetivo determinar la incidencia del crédito hipotecario Fondo MIVIVIENDA y la morosidad en el sistema financiero periodo 2010-2014.

Es así que en la Tabla N° 21, la conclusión de la prueba de hipótesis ratifica que la morosidad incide significativamente en el crédito hipotecario Fondo MIVIVIENDA en el sistema financiero en el periodo 2010-2014, dado que, se demuestra que a mayores colocaciones de préstamos hipotecarios la morosidad incrementa, es decir, se constata la evidencia de una incidencia significativa porque sin colocaciones en el sistema financiero no hubiera morosidad. Es decir, que al crédito Hipotecario Fondo MIVIVIENDA con los

créditos atrasados está creciendo y aun cuando exista correlación entre las variables, es tarea de los entes reguladores, hacer los esfuerzos porque no crezca la morosidad.

La presente conclusión es compatible con los resultados a nivel internacional por el estudio realizado por (Idrovo ,2014) en su tesis “Impacto Financiero de la evolución de créditos de vivienda desde el 2007 hasta el 2011 en Ecuador donde indica los cambios que se dieron en el tiempo en lo que respecta con tasas de interés ,creación de nuevas instituciones financieras para el otorgamiento de créditos de vivienda, las reacciones que tuvo la banca y el mercado inmobiliario así como también al sector construcción de (Ángeles ,2010) “ Análisis Econométrico de la Morosidad de las Instituciones Micro financieras y del sistema Bancario Peruano donde concluye que la cartera en el Peru ha venido mejorando en los últimos años sin embargo la presencia de un componente inercial en la morosidad se debe a ser tomada en cuenta por el ente regulador y las instituciones involucradas ,dado que en un contexto de tendencia creciente la morosidad experimentara resistencias a la baja , en ese sentido se recomienda un comportamiento prudente por parte de las entidades en momentos de tasas de morosidad creciente

Por otro lado a nivel internacional la tesis de (Paucar,2012) “Los préstamos hipotecarios otorgados por las IESS (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social) a sus afiliados y su impacto en el sector inmobiliario durante el periodo 2007-2010 en la ciudad de Quito concluye que a partir del ingreso del IESS el mercado financiero del sector inmobiliario a través de los préstamos hipotecarios , más personas pueden obtener su vivienda ya que la IESS permite tomar la decisión de solicitar el préstamo que sea más sugestiva como el plazo de 25 años y las tasas de interés más bajas

Por otro lado (Casavilca,2014), en su tesis “ La titulación de los creditos hipotecarios en el Peru y sus efectos en el desarrollo del sistema financiero indica que en el Peru , la gran restricción que existe en el desarrollo de procesos de titulación es la inestabilidad macroeconómica y el bajo nivel de desarrollo del sector primario de hipotecas .Debido a que existen ventajas a través de la titulación de créditos hipotecarios , esto permite al inversionista ponerse en contacto directo con el tomador de recursos ,obviando la intermediación de los agentes financieros tradicionales , con la consecuente mejora del retorno de su inversión

La conclusión acerca del análisis entre el Crédito Hipotecario Fondo MIVIVIENDA entre la y la morosidad entre los años 2010 -2014 indica que el aumento de colocaciones de créditos ha venido evolucionando en los últimos años, el sector construcción tiene un dinamismo importante en la creación de departamentos y esto hace que se tenga un menor déficit habitacional , por otro lado las entidades financieras de acuerdo a sus tasas

de préstamos han tenido una importante evolución en su cartera de préstamos MIVIVIENDA siendo favorable para las colocaciones, así mismo la morosidad en el sistema financiero y a nivel de créditos hipotecarios ha tenido un alto índice de mora en las diferentes carteras trayendo consigo que ambas variables se relacionen significativamente en la presente investigación .

Por otro lado el grado de aumento o disminución depende de las tasas de créditos MIVIVIENDA, actividad económica que realice, factores microeconómicos, macroeconómicos y también la crisis financiera son factores importantes que indican si el crédito aumenta o disminuye.

La respuesta a la solución al problema de investigación es que las entidades financieras no otorguen préstamos hipotecarios MIVIVIENDA sin antes una previa evaluación al cliente en donde se tiene que justificar sus ingresos mensuales, el tiempo que tiene trabajando en la empresa y si tiene deudas en otros bancos. Por otro lado es importante fijar una cuota mensual donde el cliente tenga el ingreso para poder cumplir en el momento oportuno con la finalidad de no caer en mora, así como también brindarle al cliente las tasas respectivas, su fecha de pago y explicarle los riesgos que implica no pagar puntualmente su préstamo.

Conclusiones

1. La primera conclusión, respecto al primer objetivo específico es que se ha encontrado que la relación entre el Crédito Hipotecario-Fondo MIVIVIENDA y la morosidad en el sistema financiero ha crecido con el otorgamiento de créditos y además con aspectos económicos, como el bajo crecimiento de la economía del país, la tasa de desempleo y los créditos del sector no bancario por sus tasas de interés elevadas con relación a las otorgadas en el sistema bancario.
2. Es oportuno mencionar que el crédito hipotecario creció entre los años 2010 y 2013 en un 124.44% con base al año 2010 y en el año 2014 cayó en un 35% con relación al año 2010 y en cuanto a la morosidad los entes financieros en su manejo cada uno ha tomado estrategias para disminuirlos, los resultados son ambivalentes en el período 2010-2014.

Recomendaciones

1. Se recomienda al fondo mi vivienda no subsidiar los créditos hipotecarios, con la intención de alentar la inversión en el sector inmobiliario; porque estaría dando oportunidad a los sub prestadores que no califican para este tipo de crédito, y además se estaría generando un aumento del riesgo crediticio.
2. Se recomienda que las entidades financieras orienten al cliente y le brinda la información oportuna del Crédito MiVivienda informándole los días que tiene que pagar, la penalidad en caso no cancele puntual y las cuotas que tiene que pagar.
3. Para que la morosidad disminuya se incrementa a las entidades financieras tener un buen control de los créditos MIVIVIENDA en cobranza judicial, refinanciados, reestructurados y vencidos.

Referencias

- Apoyo & Asociados. (09 de 2012). *Instituciones financieras*. Obtenido de <http://www.mivivienda.com.pe/PortalCMS/archivos/documentos/ApoyoAsociadosInformeSep2012.pdf>
- Fondo MiVivienda. (2004).
- Aguilar. (2004). *Analisis de la Morosidad en el Sistema Bancario Peruano* .
- Alegria, L. F. (25 de JUNIO de 2013). INMOBILIARIA. "El Perú tiene todos los componentes para una burbuja inmobiliaria", págs. 2-3.
- Angeles, F. (2010).
- Aparicio, C., Gutiérrez, J., & Jaramillo, M. (2013). *Indicadores alternativos de riesgo de crédito en el Perú*. Lima: SBS.
- Asbanc, C. (23 de Diciembre de 2014). Créditos hipotecarios en soles mantienen dinamismo en noviembre y crecen 24.19%, según Asbanc. *Diario Gestión*, pág. sección mercados.
- Asociacion de Bancos. (s.f.). Obtenido de <http://www.asbanc.pe/ContenidoWeb/Default.aspx?ref=8&cont=55>
- Asociacion de Bancos Privados. (s.f.).
- Banca Facil . (s.f.). *¿ Que tipo de credito hipotecario existen ?* Obtenido de <http://www.bancafacil.cl/bancafacil/servlet/Contenido?indice=1.2&idPublicacion=3000000000000035&idCategoria=5>
- Banco de Mexico . (s.f.). *Creditos Subprime*.
- Barreno, A. (2009). *Plan de Riesgo Crediticio para disminuir la Morosidad de los clientes en la cooperativa de ahorro y credito " Fernando Daquilema " de la ciudad de Riobamba 2009*. Riobamba.
- Basantes, C. (2010).
- Carrizales, M. S. (2008).
- Casavilca Maldonado, E. R. (2014). *La titulización de los créditos Hipotecarios en el Perú y sus efectos en el Desarrollo del Sistema Financiero*. Lima: USMP.
- Castro, E. (2011). *Riesgos a los que se enfrentan las entidades bancarias en el Peru*. LIMA.
- Chirinos, M. (2002). *Modelos de Gestion de Cartera Morosa*. Lima.
- Class & Asociados . (Junio de 2013). *Fundamentos de Clasificacion de Riesgo Fondo Mi Vivienda*. Obtenido de <http://www.classrating.com/mivivienda.pdf>
- Diario Gestión. (10 de Febrero de 2015). No habrá una crisis hipotecaria en Perú. *Diario Gestión*.

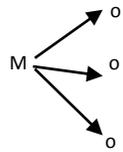
- Díaz Rodríguez, C. G. (2012). *Estrategias para la disminución de clientes morosos en créditos otorgados por el BBVA Banco Continental en la ciudad de Trujillo*. Trujillo: UNT.
- economía, S. d. (4 de Mayo de 2013). Penetración de créditos hipotecarios en el Perú se duplicó en cinco años. *Diario Gestión*.
- Escamilla, D. M. (2012). *Aplicación básica de los métodos científicos*. México: UAEH.
- Fondo Mi Vivienda. (2004). Obtenido de <http://www.mivivienda.com.pe/PortalWEB/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=20>
- Fondo MiVivienda. (2015).
- Geller. (2014). La morosidad en el Perú de hoy. *Lucidez*, 1.
- Hernandez Sampieri, R., Fernandez - Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2010). *METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION*. México: MCGraw-Hill.
- <http://www.inversion-es.com/creditos-hipotecarios.html>. (s.f.).
- <http://www.mivivienda.com.pe/portalweb/fondo-MIVIVIENDA/pagina.aspx?idpage=3>. (s.f.).
- Idrovo. (2014).
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (Diciembre 2014). Avance Coyuntural de la Actividad Económica. *Avance Técnico Enero 2015*, 6,7, y 8.
- Melgarejo, G., Caballero, A., Mongrut, S., & Villanueva, M. (Diciembre de 2006). *Las Agencias Clasificadores de Riesgo en el Peru : analisis y evaluacion de su rol*. Obtenido de http://srvnetappseg.up.edu.pe/siswebciup/Files/DD0614%20-%20Caballero_Melgarejo_Mongrut_Villanueva.pdf
- MiVivienda. (s.f.). Obtenido de <http://www.mivivienda.com.pe/portalweb/fondo-MIVIVIENDA/pagina.aspx?idpage=3>.
- MiVivienda. (2015). Obtenido de <http://www.mivivienda.com.pe/portalweb/fondo-MIVIVIENDA/pagina.aspx?idpage=3>.
- MiVivienda, F. (2015). Obtenido de <http://www.mivivienda.com.pe/portalweb/fondo-MIVIVIENDA/pagina.aspx?idpage=3>.
- Morales. (2007). *La Administracion del Riesgo del credito en la Cartera de Consumo de una Institucion Bancaria*. Guatemala.
- Morales, J. (2000). *Calificaciones de Credito y riesgo pais*. Obtenido de <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Revista-Estudios-Economicos/03/Estudios-Economicos-3-7.pdf>
- Mundaca, . (16 de Enero de 2015). *Diario Gestión*. ¿ A que plazo debo tomar un Credito Hipotecario ?

- Muñoz, E. (2013). *La Morosidad y su impacto en el cumplimiento de los objetivos estrategicos de la agencia Real Plaza de la Caja Municipal de Ahorro y Credito de Trujillo 2010 -2012*. Trujillo.
- Olcese, F. (03 de Septiembre de 2013). DIARIO GESTION. *Cada vez mas se refinancian creditos hipotecarios*.
- Paucar, G. (2012). *Los prestamos hipotecarios otorgados por el IESS a sus afiliados y su impacto en el sector inmobiliario 2007-2010 en la ciudad de quito*. quito.
- Piazzon Gallo, L. Á. (2013). FONDO MI VIVIENDA. *Memoria institucional*, 256.
- Pizarro D., M. (20 de Setiembre de 2013). FUNDAMENTOS DE CLASIFICACION DE RIESGO. Lima, Lima, Perú.
- Privados, A. d. (s.f.).
- Privados, A. d. (s.f.).
- REAL ACADEMIA DE LA LENGUA. (10 de Febrero de 2015). DICCIONARIO. España, España.
- Reserva, B. C. (2009). *Situacion del Credito Hipotecario en el Peru*. Obtenido de <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Revista-Moneda/Moneda-140/Moneda-140-03.pdf>
- Rodríguez Román, K. (2012). Sistema financiero peruano. *Actualidad empresarial*, 1-2.
- Rodriguez Velarde. (2011). *Concepto de Letras Hipotecarias*. Obtenido de http://www.rodriuezvelarde.com.pe/pdf/libro1_parte2_cap8.pdf
- Salazar, J. (14 de Octubre de 2014). *¿ Como funcionan las clasificadoras de riesgo ?*
Superintendencia de Bancas y Seguros. (s.f.).
- Ustáriz Gonzáles, L. H. (2003). *El comite de Basilea y la supervisión Bancaria*. Colombia: Universidad Javeriana.
- Velastegui Zamora, C. E. (2015).
- Villamar Piza, J. K. (2013). *Analisis de Estrategia de Biess de prestamos de vivienda mas negocio para incremento de venta de creditos hipotecarios*. Guayaquil.
- Vivienda, F. M. (31 de julio de 2004). Obtenido de http://www.biblioteca.udep.edu.pe/BibVirUDEP/tesis/pdf/1_106_43_65_982.pdf
- Zamora, C. (s.f.). *"Impacto financiero de la evolución de los créditos de vivienda desde el 2007 hasta el*. Guayaquil: 2014.

Anexos

Anexo 1

MATRIZ DE CONSISTENCIA

Planteamiento del problema	Objetivos	Hipótesis	Variables e Indicadores	Muestra	Diseño	Instrumento	Estadística
¿El crédito Hipotecario - Fondo MIVIVIENDA y su incidencia en la morosidad en el Sistema Financiero 2010 – 2014?	Determinar la incidencia del Crédito Hipotecario – Fondo MIVIVIENDA en la morosidad en el sistema financiero durante los años 2010-2014	El crédito Hipotecario Fondo MIVIVIENDA incide significativamente en la morosidad en el sistema financiero periodo 2010 -2014	Variable Independiente Crédito Hipotecario – Fondo MIVIVIENDA	Constituida el Nuevo Crédito Hipotecario Fondo MIVIVIENDA, específicamente con los bancos (Banco de Crédito del Perú (BCP), Interbank, BBVA Banco Continental, Scotiabank Perú), son los que tienen mayor porcentaje de participación de créditos hipotecarios MIVIVIENDA	Método Descriptivo Nivel de investigación Descriptivo Diseño Descriptivo correlacional	Cuadros estadísticos Análisis Documental Gráfico de barras y datos estadísticos.	Estadígrafos para promedios, variación y gráficos. Varianza de la variable independiente. Varianza de la variable dependiente. Coeficiente de correlación.
Pregunta específica ¿Cuál es la relación entre el Crédito Hipotecario – Fondo MIVIVIENDA y la morosidad en el sistema financiero? ¿Qué efecto tendrá el Crédito Hipotecario – Fondo MIVIVIENDA y la morosidad entre los años 2010 – 2014 en el sistema financiero	Objetivos específicos <ul style="list-style-type: none"> Determinar la relación entre el Crédito Hipotecario Fondo MiVivienda y la morosidad en el sistema financiero entre los años 2010-2014 Explicar el grado de aumento o disminución del Crédito Hipotecario Fondo MIVIVIENDA respecto a la morosidad, entre los años de estudio. 	Hipótesis específicas El crédito Hipotecario Fondo MIVIVIENDA incidirá con la morosidad en el sistema financiero entre los años de estudio	Variable dependiente Morosidad	 <p>Donde: M= Muestra O= Observaciones</p>			

Anexo 2
Instrumento 1

Créditos desembolsados por instituciones por el Nuevo Fondo Mi Vivienda por cada año

N°deCreditos creditos desembolsados por año	6000-8000	8000-10000	11000 a mas
2010	X		
2011		X	
2012		X	
2013			X
2014		X	

Anexo 3
Instrumento 2

Créditos desembolsados por Departamento por cada año

Cantidad de créditos desembolsados por Dpto. Créditos desembolsados	4000 6000	6000 7000	7000 8000
2010	X		
2011		X	
2012		X	
2013			X
2014		X	

Anexo 4
Instrumento 3

Créditos desembolsados por departamento por valores monetarios por cada año

Cantidad de créditos desembolsados en S/. Créditos desembolsados	400 - 600	600 - 800	800 1000
2010	X		
2011		X	
2012		X	
2013			X
2014		X	

Anexo 5 Instrumento 4

Créditos desembolsados por Tipo de Vivienda por cada año

Cantidad de créditos desembolsados por t. vivienda Créditos desembolsados por vivienda	6000 8000	8000 10000	10000 a más
2010	X		
2011		X	
2012		X	
2013			X
2014		X	

Anexo 6 Instrumento 5

Créditos desembolsados por Tipo de Vivienda por cada año

Monto de créditos desembolsados por t. vivienda Créditos desembolsados por vivienda	500 700	700 900	1000 a más
2010	X		
2011		X	
2012		X	
2013			X
2014			X

Anexo 7 Instrumento 6

Crédito Vigente por instituciones financieras por cada año

Creditos Vigentes en Millones	1-2 millones	3-4millones	5-6millones	7-8millones	8-9millones
Instituciones financieras					
Banco Continental		X			
Banco de Credito			X		
Banco Scotiabank		X			
Banco Interbank	X				

Anexo 8
Instrumento 7
Créditos Refinanciados y Reestructurado por Institución Financiera en soles por cada año

Creditos Refinanciados y Reestructurado en soles	2000-9000	12000-14000	26000 -66000
Instituciones financieras			
Banco Continental			X
Banco de Credito	X		
Banco Scotiabank		X	
Banco Interbank	X		

Anexo 9
Instrumento 8
Créditos Atrasados por Institución Financiera en soles por cada año

Creditos Atrasados en soles	13000-18000	21000-28000	33000-36000	52000-53000	74000-90000
Instituciones financieras					
Banco Continental			X		
Banco de Credito					X
Banco Scotiabank		X			
Banco Interbank	X				

Anexo 10



UNIVERSIDAD PRIVADA DEL NORTE
FACULTAD DE NEGOCIOS
CARRERA DE ADMINISTRACIÓN
FICHA DE EVALUACIÓN DE EXPERTO

Apellidos y nombres del experto		Título/grado			
Rubio Jacobo Luis Alberto		Ph. D. ()	Dr. (X)	Ms ()	Lic. ()
Título de la investigación		Tipo de instrumento			
Los índices de morosidad y su incidencia en el crédito hipotecario fondo mivivienda, en el sector financiero público					
El instrumento de medición pertenece a la variable:					

I. TABLA DE VALORACIÓN POR EVIDENCIAS

Determine si el instrumento en general reúne los indicadores mencionados y evalúe su viabilidad valorando con una "x" en el casillero pertinente.

Valoración: 5.Excelente; 4.Muy bueno; 3.Buena; 2. Regular; 1.Malo; 0.Deficiente.

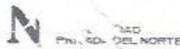
Nº	Indicador	Definición	5	4	3	2	1	0
1	Título	El instrumento guarda coherencia con el título de la investigación		X				
2	Redacción	Las preguntas están redactadas en forma clara y precisa, sin ambigüedades						
3	Cohérence	Las preguntas guardan relación con la hipótesis, variables e indicadores						
4	Organización	El instrumento presenta el diseño y contenido adecuado		X				
5	Objetivo	El instrumento facilitará el logro de los objetivos de la investigación		X				
6	Control de sesgo	Presenta algunas preguntas distractoras para controlar la contaminación de las respuestas						
7	Orden	Las preguntas o reactivos han sido redactadas utilizando la técnica de lo general a lo particular						
8	Alcance	Las preguntas están redactadas de acuerdo al marco de referencia del encuestado: lenguaje, nivel de información, etc.						
9	Extensión	El número de preguntas es suficiente y está en relación a las variables e indicadores de la hipótesis						
10	Análisis	El instrumento facilitará el análisis y procesamiento de datos						
Total								

Coefficiente de valoración porcentual:

II. OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES

Fecha

Firma del experto



UNIVERSIDAD PRIVADA DEL NORTE
FACULTAD DE NEGOCIOS
CARRERA DE ADMINISTRACIÓN

FICHA DE EVALUACIÓN DE EXPERTO

Apellidos y nombres del experto		Títulogrado			
PEREZ URRUTIA, CARLOS LUIS		Ph. D. ()	Dr ()	Ms (x)	Lic. ()
Título de la investigación			Tipo de instrumento		
El instrumento de medición pertenece a la variable:					

I. TABLA DE VALORACIÓN POR EVIDENCIAS

Determine si el instrumento en general reúne los indicadores mencionados y evalúe su viabilidad valorando con una "x" en el casillero pertinente.

Valoración: 5.Excelente; 4.Muy bueno; 3.Buena; 2.Regular; 1.Malo; 0.Deficiente.

Nº	Indicador	Definición	5	4	3	2	1	0
1	Título	El instrumento guarda coherencia con el título de la investigación		X				
2	Redacción	Las preguntas están redactadas en forma clara y precisa, sin ambigüedades						
3	Coherencia	Las preguntas guardan relación con la hipótesis, variables e indicadores			X			
4	Organización	El instrumento presenta el diseño y contenido adecuado			X			
5	Objetivo	El instrumento facilitará el logro de los objetivos de la investigación			X			
6	Control de sesgo	Presenta algunas preguntas distractoras para controlar la contaminación de las respuestas						
7	Orden	Las preguntas o reactivos han sido redactadas utilizando la técnica de lo general a lo particular			X			
8	Alcance	Las preguntas están redactadas de acuerdo al marco de referencia del escudador: lenguaje, nivel de información, etc.						
9	Extensión	El número de preguntas es suficiente y está en relación a las variables e indicadores de la hipótesis						
10	Análisis	El instrumento facilitará el análisis y procesamiento de datos						
Total								

Coefficiente de valoración porcentual:

II. OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES

- Esta tabla de valoración de evidencias no permite evaluar las "matrices"
- Si bien las "matrices" permitieron el recajo (vacados) de la información no se muestra un recurso (instrumento) que permita resolver el problema de investigación

1 1
Fecha

[Firma manuscrita]
Firma del experto