

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARIA

ESCUELA DE POST-GRADO

Maestría en Administración de Empresas Constructoras e Inmobiliarias



Factores que Límitan el Acceso al Crédito Hipotecario Estatat en Arequipa, 2008 - 2009.

Proyecto presentado por el Bachiller
ALEJANDRO VÍCTOR HIDALGO VALDIVIA
Para obtener el grado académico de
MAGISTER EN ADMINISTRACIÓN
DE EMPRESAS CONSTRUCTORES E
INMOBILIARIAS

AREQUIPA – PERÚ

2011

*Dedico este trabajo a mi amada
Esposa Liudmila y a mis queridos
hijos Alejandra Thaís y Jorge
Alejandro, con infinito cariño
y agradecimiento por todo lo
que me dan día a día.*

*A la memoria de
un gran hombre,
Mí Padre
Alejandro*

*A mí Madre y Hermana
Como testimonio de mi
gratitud y amor*

La experiencia latinoamericana ha demostrado que la aplicación de un subsidio habitacional directo que cree demanda efectiva de vivienda, es la mejor forma para que los sectores de menores ingresos accedan al crédito hipotecario.

Hugo Eyzaguirre del Sante

Carlos Calderón Seminario

ÍNDICE

RESUMEN	1
SUMARY.....	4
INTRODUCCIÓN	7
CAPÍTULO I: RESULTADOS	9
1.- Factores que Limitan el Acceso al Crédito Hipotecario Estatal en Arequipa 2008 - 2009	10
1.1.- Información General	11
1.2.- Marco Legal	17
1.3.- Oferta de Inmuebles	28
1.4.- Aspectos Económicos - Financieros	38
DISCUSIÓN	52
CONCLUSIONES	58
RECOMENDACIONES	60
BIBLIOGRAFÍA	61
ANEXOS	
Anexo 1: Proyecto de investigación	66
Anexo 2: Instrumentos de recolección	143
Anexo 3: Matriz de sistematización	150

RESUMEN

En la presente investigación, el objetivo fue mejorar las condiciones de acceso al crédito estatal en Arequipa, 2008 – 2009.

La hipótesis con la que se trabajó fue que en vista que existen factores que limitan el acceso al crédito hipotecario estatal en Arequipa 2008 – 2009, es probable que esas limitaciones estén constituidos por el marco legal, la oferta de inmuebles y aspectos económicos-financieros de los créditos hipotecarios estatales.

La ubicación espacial de la verificación se situó geográficamente en la ciudad de Arequipa, Provincia y Región de Arequipa, Perú, siendo el lugar de investigación la ciudad de Arequipa, recogiendo la información en el presente año 2011. La muestra estuvo conformado por 91 clientes que obtuvieron un crédito hipotecario estatal en Arequipa, entre el 2008 – 2009, a quienes se aplicó un cuestionario semiestructurado elaborado por el investigador.

Se obtuvo autorización del titular de la empresa estatal FONDO MIVIVIENDA S.A. para la recolección de los datos, habiéndose aplicado una prueba piloto excluyente en 5% del equivalente de la muestra. Los recursos humanos y económicos estuvieron constituidos por los del propio investigador.

Para la sistematización o procesamiento de los datos obtenidos se empleó como procedimientos la seriación, la codificación, la tabulación y la graficación para la contabilización de las respuestas y la elaboración de cuadros o tablas y gráficas. En el análisis de la información se empleó el proceso de jerarquización de datos para luego establecer relaciones previas y apreciar posteriormente de manera crítica la información así ordenada y sistematizada, lo que sirvió de fundamento de las conclusiones de la investigación.

Las conclusiones a las que se arribó, es que el Marco Legal es un factor que limita el acceso al crédito hipotecario estatal en Arequipa 2008 – 2009, pues de los clientes que accedieron a un préstamo que otorga la empresa estatal FONDO MIVIVIENDA S.A., el 53% manifestó que los requisitos que les solicitaron para acceder a su crédito fueron tantos que casi no pudieron

cumplirlos, el 39% dijo que el obstáculo principal para calificar al crédito fue que les exigieron un ingreso personal/familiar demasiado alto. Asimismo, se estableció que al 81% no le parece bien que las tasas de interés sean tan elevadas, y que al 42% les parece mal que no se financie el 100% de la vivienda que se adquiere, seguido del 32% que dijo que también está mal que se limite el financiamiento a viviendas nuevas impidiéndose adquirir otras viviendas a buen precio, de segunda compra. Igualmente, el 64% de los clientes opinaron que eliminarían como requisito para obtener un crédito hipotecario estatal, reunir de su propio peculio la cuota inicial, lo que les resultó muy difícil.

Asimismo, la Oferta de Inmuebles es un factor que limita el acceso al crédito hipotecario estatal en Arequipa 2008 – 2009, pues de los clientes que accedieron a un préstamo que otorga la empresa estatal FONDO MIVIVIENDA S.A., el 60% opina que el precio de la vivienda que adquirieron es elevado (es caro) en relación a su ubicación, área y acabados. Cuando los clientes tuvieron su crédito aprobado por el banco y se encontraban en búsqueda de vivienda, el 42% encontró que los inmuebles que no eran baratos, si bien les gustaba su ubicación, área y acabados, su precio no les resultaba accesible, y el 38% no encontró viviendas con ubicación, área y acabados (término medio) a precio aceptable. El 78% de los clientes, respecto a su preferencia por adquirir una casa o un departamento, prefieren una casa, con ubicación, área y precio aceptable (término medio) aunque sea con una construcción pequeña, para luego seguir construyendo. Igualmente, el 41% de los clientes opina que teniendo en cuenta el valor de los inmuebles y los tiempos actuales, el área de una casa que considera aceptable (término medio) es de 130m² hasta 150m², y el 38% indica que el área aceptable es de 100m² hasta 130m². El 45% de los clientes considera que el precio aceptable para un inmueble término medio es de hasta US\$50,000 (S/.140,000).

Igualmente, los Aspectos Económicos - Financieros son un factor que limita el acceso al crédito hipotecario estatal en Arequipa 2008 – 2009, pues de los clientes que accedieron a un préstamo que otorga la empresa estatal FONDO MIVIVIENDA S.A., la cuota promedio mensual a pagar es de S/.422, en

relación a los ingresos familiares mensuales de S/.1,290, considerando un 92% que esta cuota es elevada. El 80% tiene conocimiento que el Estado ha destinado un monto determinado para los programas de vivienda (MiVivienda, Mi Hogar, Techo Propio, etc.); el 56% no sabe que esos fondos son limitados y que al agotarse ya no existirán los programas de vivienda puestos en marcha por el Gobierno; el 92% considera que el Estado debe establecer los mecanismos necesarios para que estos programas siempre tengan fondos y no dejen de funcionar. El 87% de los clientes consideran que a pesar de las deficiencias que tienen los programas del FONDO MIVIVIENDA S.A. gracias a ellos obtuvieron su vivienda, lo que no hubieran conseguido de otra manera; y el 87% indica que estos programas benefician a la población interesada en adquirir un inmueble. Finalmente, un 43% considera que los programas del FONDO MIVIVIENDA S.A. no constituyen una solución efectiva para superar la problemática de carencia de vivienda en nuestro país.

Estando a esos resultados se sugiere la realización de otros estudios de investigación como complementación del presente, a efectos de establecer las mejores soluciones para superar la problemática relacionada a los aspectos del marco legal, oferta de inmuebles y aspectos económicos-financieros, que constituyen factores que limitan el acceso al crédito hipotecario estatal en Arequipa, además de hacer de conocimiento los resultados de la investigación, al FONDO MIVIVIENDA S.A., a efectos adopte las acciones necesarias para superar la problemática encontrada, con la finalidad que esta empresa estatal cumpla a cabalidad su objetivo de constituirse en la solución a la problemática habitacional del país.

Palabras Claves: Hipoteca, crédito hipotecario estatal.

SUMMARY

In the present investigation, the objective was to improve the access conditions to the state credit in Arequipa, 2008 - 2009.

The hypothesis with which one worked was that in view that factors that limit the access to the state hypothecary credit in Arequipa 2008 exist - 2009, it is probable that those limitations are constituted by the legal mark, the offer of properties and economic-financial aspects of the state hypothecary credits.

The space location of the verification was located geographically in the city of Arequipa, County and Region of Arequipa, Peru, being the investigation place the city of Arequipa, being picked up the information presently year 2011. The universe was conformed by 91 clients that obtained a state hypothecary credit in Arequipa, among the 2008 - 2009 to who a questionnaire partial structure was applied elaborated by the investigator.

Authorization of the holder of the company state FONDO MIVIVIENDA S.A. was obtained for the gathering of the data, there being you applied a test excluding pilot in 5% of the equivalent one of the sample. The human resources and economic they were constituted by those of the own investigator.

For the systematizing or prosecution of the obtained data was used as procedures the seriación, the code, the tabulation and the graficación for the contabilización of the answers and the elaboration of squares or charts and graphic. In the analysis of the information the process of hierarchization of data was used it stops then to establish previous relationships and to appreciate later on this way in a critical way the information ordinate and systematized, what served as foundation of the conclusions of the investigation.

The conclusions to those that you arrived, it is that the Legal Marco is a factor that limits the access to the state hypothecary credit in Arequipa 2008 - 2009, because of the clients that consented to a loan that grants the company state FONDO MIVIVIENDA S.A., 53% manifested that the requirements that they requested them to consent to his credit were so many that could hardly complete them, 39% said that the main obstacle to qualify to the credit was that

they demanded them an entrance too high personal/familiar. Also, they settled down that 81% doesn't find it well that the interest rates are so high, and that 42% finds it bad that 100% of the housing is not financed that is acquired, followed by 32% that said that it is also bad that the financing is limited to new housings impeding you to acquire other housings to good price, of second purchase. Equally, 64% of the clients said that they would eliminate as requirement to obtain a state hypothecary credit, to gather of its own peculium the initial quota, what they found very difficult.

Also, the Offer of Properties is a factor that limits the access to the state hypothecary credit in Arequipa 2008 - 2009, because of the clients that consented to a loan that grants the company state FONDO MIVIVIENDA S.A., 60% says that the price of the housing that they acquired is high (it is expensive) in relation to its location, area and finishes. When the clients had their credit approved by the bank and they were in housing search, 42% found that the properties that were not cheap, although they liked its location, area and finishes, its price was not them accessible, and 38% didn't find housings with location, area and finishes (half term) to acceptable price. 78% of the clients, regarding their preference to acquire a house or a department, they prefer a house, with location, area and acceptable price (half term) although it is with a small construction, it stops then to continue building. Equally, 41% of the clients says that keeping in mind the value of the properties and the current times, the area of a house that considers acceptable (half term) it is of 130m² until 150m², and 38% it indicates that the acceptable area is of 100m² up to 130m². 45% of the clients considers that the acceptable price for a property half term is of until US\$50,000 (S / .140,000).

Equally, the Economic Aspects - Financiers are a factor that limits the access to the state hypothecary credit in Arequipa 2008 - 2009, because of the clients that consented to a loan that grants the company state FONDO MIVIVIENDA S.A., the quota monthly average to pay it is of S / .422, in relation to the monthly family revenues of S / .1,290, considering 92% that this quota is high. 80% has knowledge that the State has dedicated a mount certain for the housing programs (MiVivienda, My Home, Own Roof, etc.); 56% doesn't know that those

funds are limited and that when being drained the on housing programs they will no longer exist in march for the Government; 92% considers that the State should establish the necessary mechanisms so that these programs always have funds and don't stop to work. 87% of the clients considers that in spite of the deficiencies that have the programs of the FONDO MIVIVIENDA S.A. thanks to them they obtained its housing, what they had not gotten otherwise; and 87% indicates that these programs benefit the population interested in acquiring a property. Finally, 43% considers that the programs of the FONDO MIVIVIENDA S.A.. doesn't constitute an effective solution to overcome the problem of housing lack in our country.

Being to those results is suggested the realization of other investigation studies like complementation of the present, to effects of establishing the best solutions to overcome the problem related to the aspects of the legal mark, offer of properties and economic-financial aspects that constitute factors that limit the access to the state hypothecary credit in Arequipa, besides making of knowledge the results of the investigation, to the FONDO MIVIVIENDA S.A., to effects it adopts the necessary actions to overcome the opposing problem, with the purpose that this state company completes to cabalidad its objective of being constituted in the solution to the residence problem of the country.

Key words: It mortgages, state hypothecary credit.

INTRODUCCIÓN

La vivienda es una necesidad y un derecho inherente al ser humano, pues en ella se proporciona a la familia, célula básica de la sociedad, la atención a sus necesidades básicas. La implementación del derecho a la vivienda en América Latina ha presentado diferencias y variaciones en función de la forma con la que cada sociedad construye su comprensión del problema de la vivienda y de cómo esta comprensión retorna a la sociedad bajo la forma de conceptos, legislaciones, procedimientos y programas habitacionales. No es posible disociar la cuestión del derecho a la vivienda, o a la falta de vivienda adecuada, de la sistemática y endémica falta de acceso a la tierra por las poblaciones pobres de América Latina, que surge como resultado, entre otros, de la concentración de riqueza en manos de unos pocos y de la pobreza de muchos.

En Perú, existe un grave problema de déficit habitacional, que se concentra mayoritariamente en los sectores socioeconómicos de menores ingresos. Desafortunadamente, las empresas dedicadas a la actividad de la construcción, han ofrecido viviendas con precios superiores a US\$30,000 que muy pocos hogares interesados en adquirir vivienda están en condiciones de pagar.

Ante ello, son múltiples los esfuerzos realizados por diferentes gobiernos para superar esta problemática, entre las que se encuentra la creación del FONDO MIVIVIENDA S.A. que inició sus operaciones a partir de enero del 2006. Esta empresa pública ofrece productos tales como el Crédito Nuevo MiVivienda, Mi Hogar, Techo Propio, etc. que buscan solucionar en definitiva la seria problemática de déficit habitacional del país.

Sin embargo, las cifras de otorgamiento de créditos indican que el objetivo no se está cumpliendo, encontrándose trabas en el marco legal de los productos que se ofrecen, en la oferta de inmuebles y en los aspectos económicos-financieros.

Debido a ello, en la presente investigación se realiza un análisis de estos aspectos, con el objetivo de dar inicio al estudio necesario para superar las deficiencias que presentan los productos del FONDO MIVIVIENDA S.A., y

coadyuvar de esta manera a que este programa de vivienda tenga el éxito que los programas anteriores no han tenido y se constituya en la solución definitiva al problema de la vivienda en nuestro país.

CAPÍTULO I

Resultados

1.- Factores que Limitan el Acceso al Crédito Hipotecario Estatal en Arequipa, 2008 – 2009.

A efectos de establecer los factores que limitan el acceso al crédito hipotecario estatal en Arequipa, 2008 - 2009, se aplicó un cuestionario semiestructurado elaborado por el investigador. El lugar de investigación de manera específica, se situó en la ciudad de Arequipa, Provincia y Departamento de Arequipa.

La investigación se inició en el 2010 y culminó en el 2011, y comprendió como unidades de estudio a 91 clientes de la empresa estatal FONDO MIVIVIENDA S.A., que obtuvieron un crédito hipotecario estatal en el período 2008 – 2009, los que corresponden a una muestra con rango de amplitud de la población de hasta 1,000 con un rango de error del 10% y con un margen de confianza de 95,5%

El cuestionario semiestructurado que se aplicó está compuesto de 22 preguntas, con respuestas de opción múltiple principalmente. Los resultados obtenidos se exponen a continuación.

1.1.- Información General.

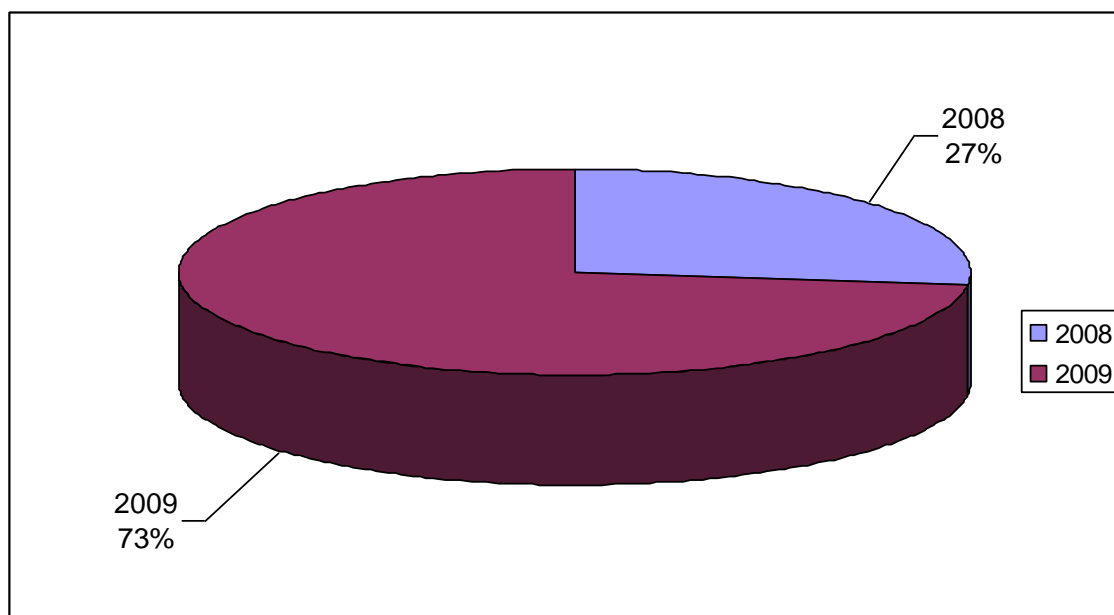
Como información general que se considera de utilidad para la investigación, se indagó sobre lo siguiente y se obtuvo los resultados que se exponen a continuación:

TABLA 1
“EN QUÉ AÑO OBTUVO SU CRÉDITO”

	F	%
2008	25	27
2009	66	73
TOTAL	91	100

Fuente: Elaboración propia

Lo antes expuesto se grafica de la siguiente manera:



Al preguntar a nuestros encuestados en qué año obtuvieron su crédito, se tiene que el 73% lo obtuvo en el 2009, en tanto que el 27% lo obtuvo en el 2008.

Según se observa, la trayectoria expansiva del financiamiento de vivienda, como producto de la política habitacional de los últimos gobiernos y la participación del sector privado, se encuentra en franco crecimiento, habiéndose incrementado en el 2009 de manera sustancial en relación al 2008.

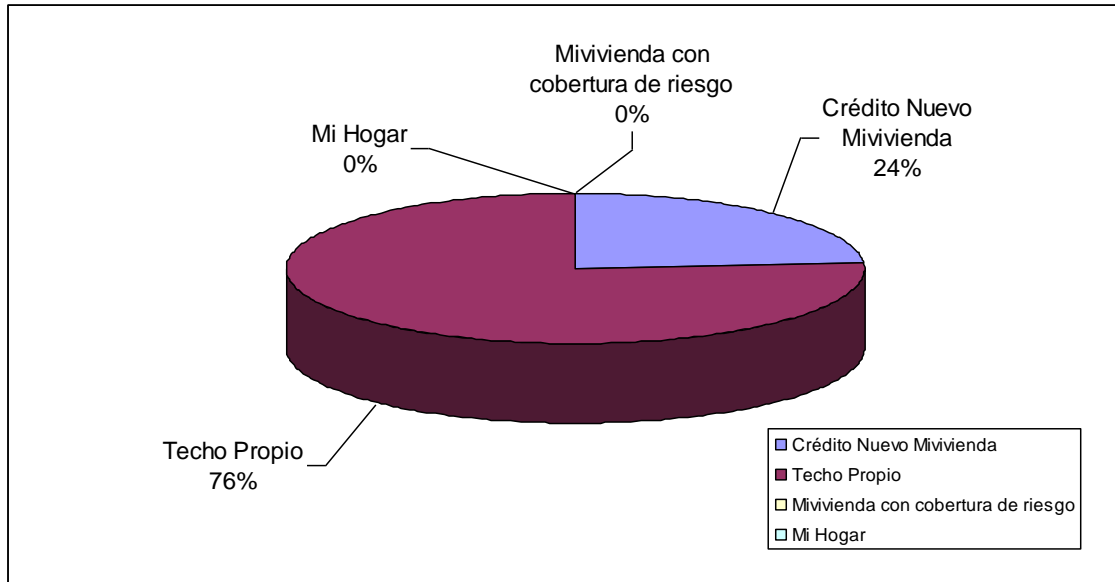
TABLA 2

“EL CRÉDITO QUE OBTUVO ¿A CUAL DE LOS SIGUIENTES PROGRAMAS PERTENECE?”

	F	%
Crédito Nuevo Mivivienda	22	24
Techo Propio	69	76
Mivivienda con cobertura de riesgo	0	0
Mi Hogar	0	0
TOTAL	91	100

Fuente: Elaboración propia

Lo antes expuesto se grafica de la siguiente manera:



Al ser preguntados nuestros entrevistados a cuál programa pertenece el crédito que obtuvo, mayoritariamente el resultado fue que el 76% consiguió un crédito Techo Propio, en tanto que sólo el 24% obtuvo un crédito Nuevo Mivivienda. El

crédito Mivivienda con Cobertura de Riesgo no fue otorgado así como tampoco se otorgó el Crédito Mi Hogar, representando el 0%.

Como se aprecia en esta tabla, la trayectoria expansiva del financiamiento de vivienda corresponde a buena parte de los hogares de los estratos C y D, que por lo general acceden al producto de Techo Propio, lo que principalmente se debe a los escasos ingresos con que cuentan estos estratos socioeconómicos.

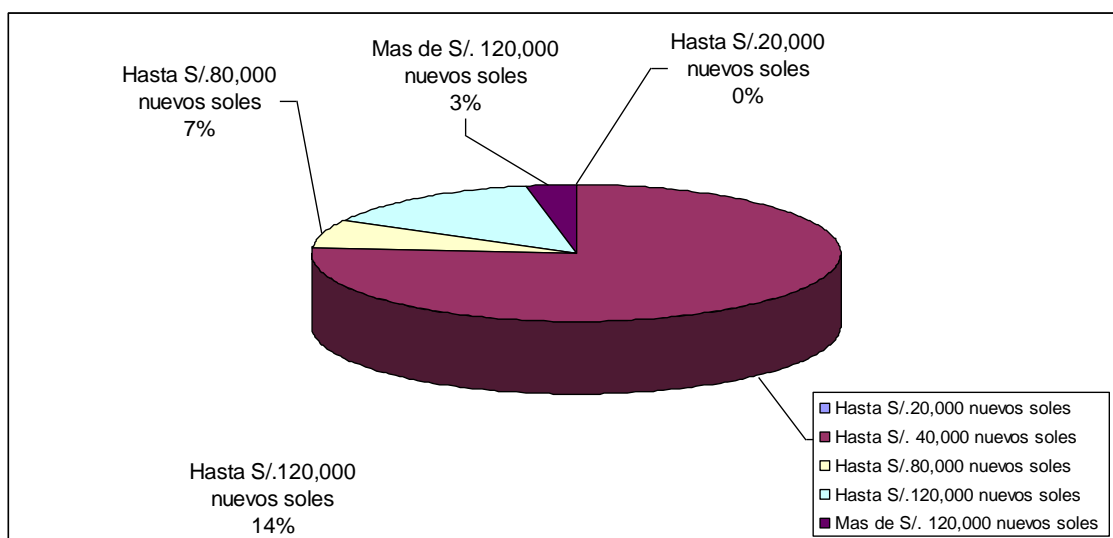
TABLA 3

“¿A CUÁNTO ASCIENDE EL CRÉDITO QUE OBTUVO?”

	F	%
Hasta S/20,000 nuevos soles	0	0
Hasta S/. 40,000 nuevos soles	69	76
Hasta S/.80,000 nuevos soles	6	7
Hasta S/.120,000 nuevos soles	13	14
Mas de S/. 120,000 nuevos soles	3	3
TOTAL	91	100

Fuente: Elaboración propia

Lo antes expuesto se grafica de la siguiente manera:



Al preguntar a nuestros entrevistados a cuánto asciende el crédito que obtuvo, el 76% indicó que fue de hasta S/. 40,000; el 14% dijo que fue de hasta S/.120,000. Tan sólo el 7% dijo que el crédito que obtuvo fue de hasta S/.80,000 y únicamente el 3% obtuvo un crédito de más de S/.120,000

En estrecha relación a la tabla anterior, el crédito obtenido corresponde principalmente al monto que se requiere para participar del programa Techo Propio, de los estratos C y D de la población de nuestro país.

1.2.- Marco Legal.

Respecto al marco legal, como uno de los factores que limitan el acceso al crédito hipotecario estatal en Arequipa 2008 – 2009, se indagó sobre lo siguiente y se obtuvo los resultados que se exponen a continuación:

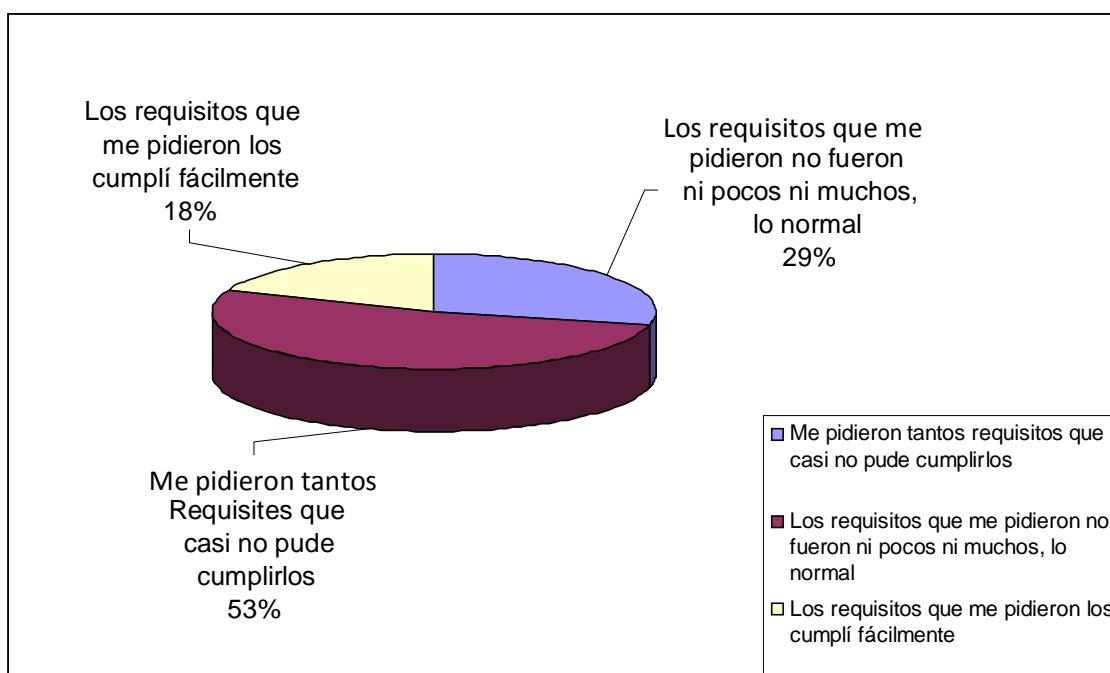
TABLA 4

“EN RELACIÓN A LOS REQUISITOS QUE TUVO QUE CUMPLIR PARA ACCEDER A SU VIVIENDA, CONSIDERA USTED QUE”

	F	%
Me pidieron tantos requisitos que casi no pude cumplirlos	48	53
Los requisitos que me pidieron no fueron ni pocos ni muchos, lo normal	26	29
Los requisitos que me pidieron los cumplí fácilmente	17	18
TOTAL	91	100

Fuente: Elaboración propia

Lo antes expuesto se grafica de la siguiente manera:



También se preguntó a los encuestados en relación a los requisitos que cumplió para acceder a su vivienda, indicando el 53% que les pidieron tantos requisitos que casi no pudieron cumplirlos; seguido muy atrás de un 29% que respondió que los requisitos que les pidieron no fueron ni pocos ni muchos, lo normal; en tanto, tan sólo un 19% dijo que los requisitos que le pidieron los cumplieron fácilmente.

Los requisitos que tienen que cumplir los interesados en adquirir un crédito hipotecario de la empresa estatal FONDO MIVIVIENDA S.A., están dados por la normativa de los productos que ofrece esta empresa estatal y por los que exigen las entidades financieras (IFIs) que entregan los créditos. Según se observa, estos requisitos que son parte del Marco Legal de los créditos otorgados por la empresa FONDO MIVIVIENDA S.A., son tan difíciles de cumplir, que limitan el acceso al crédito hipotecario estatal en Arequipa.

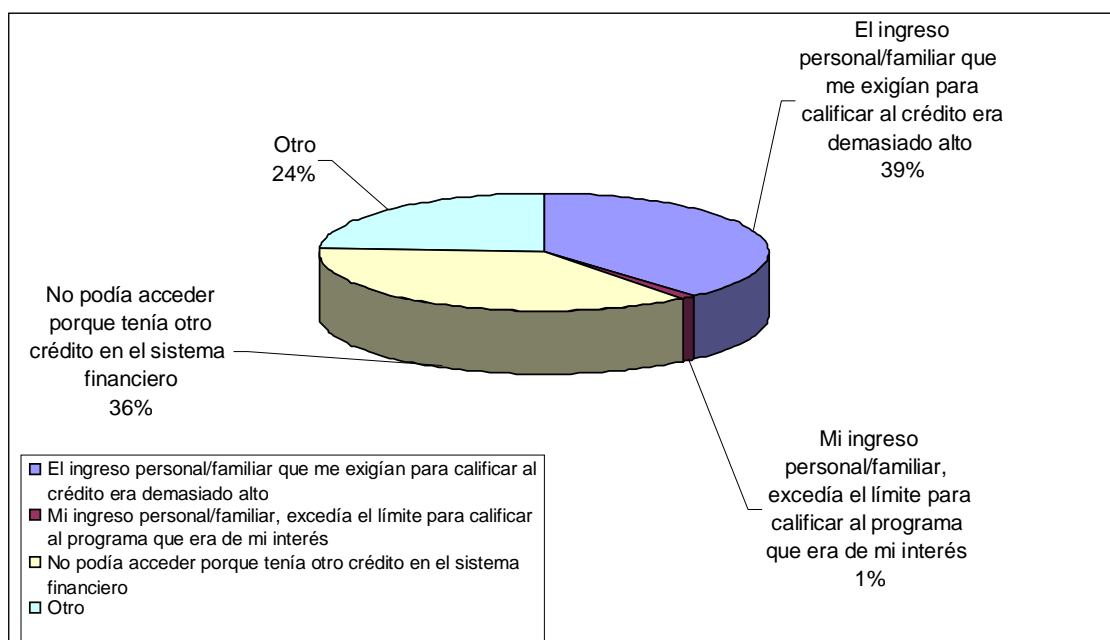
TABLA 5

“EL PRINCIPAL OBSTÁCULO QUE TUVE PARA ACCEDER A MI VIVIENDA FUE”

	F	%
El ingreso personal/familiar que me exigían para calificar al crédito era demasiado alto	35	39
Mi ingreso personal/familiar, excedía el límite para calificar al programa que era de mi interés	1	1
No podía acceder porque tenía otro crédito en el sistema financiero	33	36
Otro	22	24
TOTAL	91	100

Fuente: Elaboración propia

Lo antes expuesto se grafica de la siguiente manera:



Nuestros entrevistados respondieron también respecto al principal obstáculo que tuvieron para acceder a su vivienda, indicando el 39% que el obstáculo

principal fue que el ingreso personal/familiar que les exigieron para calificar al crédito era demasiado alto; por su parte un 36% dijo que no pudieron acceder porque tenían otro crédito en el sistema financiero; el 24% dijo que se debió a otros obstáculos, en tanto que tan sólo el 1% dijo que su ingreso personal/familiar excedía el límite para calificar al programa que era de su interés.

Los resultados obtenidos guardan relación con la tabla anterior, pues el ingreso personal/familiar exigido por las entidades financieras que otorgan los créditos, sin regulación alguna por el FONDO MIVIVIENDA S.A. es tan elevado en relación al ingreso, que se constituye en un obstáculo para acceder a un crédito para obtener una vivienda.

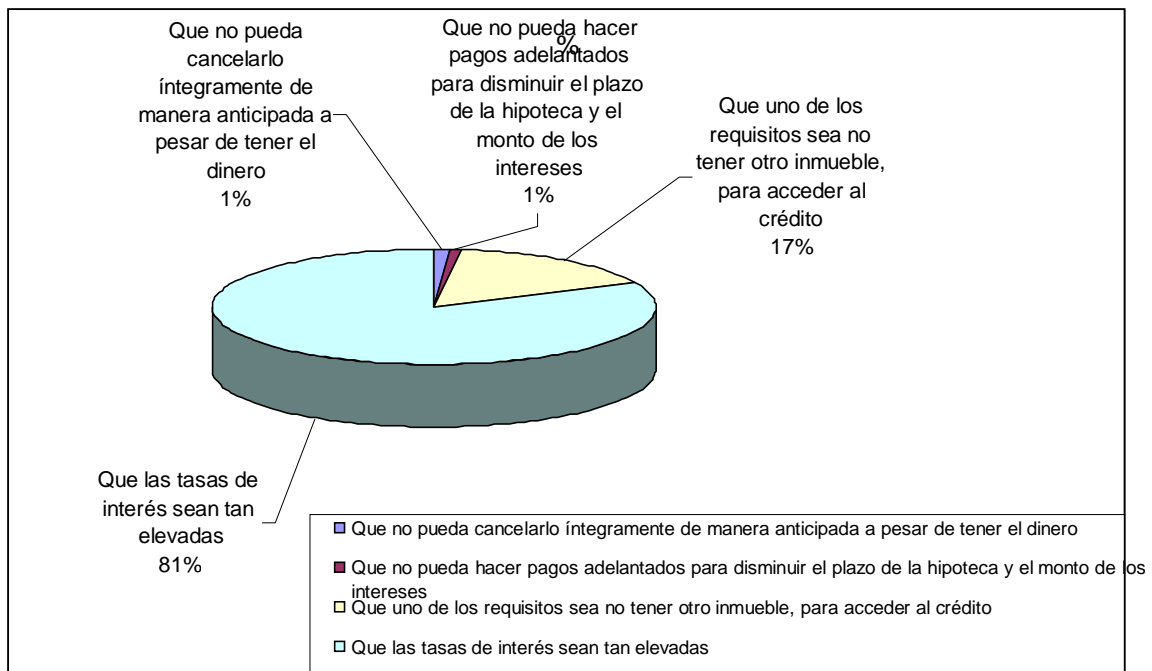
TABLA 6

“DEL CRÉDITO QUE OBTUVO PARA CONSEGUIR SU VIVIENDA, NO LE PARECE BIEN”

	F	%
Que no pueda cancelarlo íntegramente de manera anticipada a pesar de tener el dinero	1	1
Que no pueda hacer pagos adelantados para disminuir el plazo de la hipoteca y el monto de los intereses	1	1
Que uno de los requisitos sea no tener otro inmueble, para acceder al crédito	15	17
Que las tasas de interés sean tan elevadas	74	81
TOTAL	91	100

Fuente: Elaboración propia

Lo antes expuesto se grafica de la siguiente manera:



Pedimos a nuestros encuestados nos indiquen, del crédito que obtuvieron para conseguir su vivienda, qué es lo que no les parece bien, respondiendo mayoritariamente el 81% que las tasa de interés sean tan elevadas. Muy atrás, con un 17% quedaron los que dijeron que no les pareció bien que uno de los requisitos sea no tener otro inmueble para acceder al crédito; y tan sólo el 1% dijo que no está de acuerdo que no pueda cancelar el crédito íntegramente de manera anticipada a pesar de tener el dinero, al igual que un 1% que dijo que no le parecía bien que no se pueda hacer pagos adelantados para disminuir el plazo de la hipoteca y el monto de los intereses.

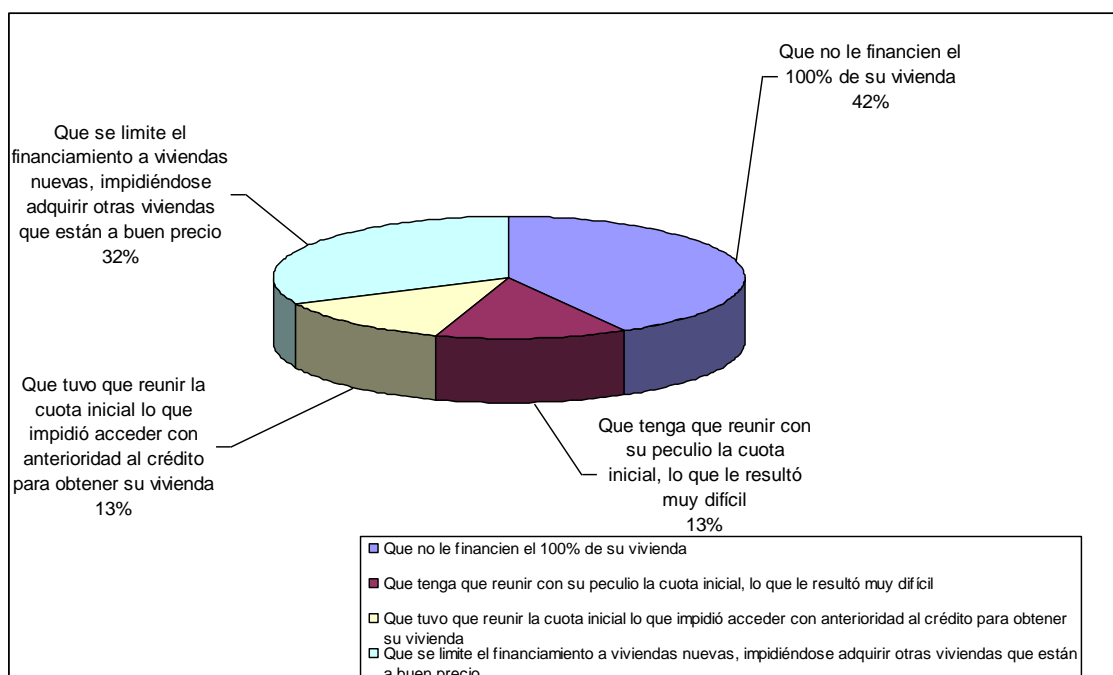
En la misma línea expuesta anteriormente, las tasas de interés que cobran las entidades financieras, que no tienen control alguno ni por el FONDO MIVIVIENDA S.A. ni por otra entidad estatal, son muy elevadas, y constituye un aspecto negativo para los que obtuvieron un crédito hipotecario en el período 2008 – 2009.

TABLA 7**“DEL CRÉDITO QUE OBTUVO PARA CONSEGUIR SU VIVIENDA, LE
PARECE MAL”**

	F	%
Que no le financien el 100% de su vivienda	38	42
Que tenga que reunir con su peculio la cuota inicial, lo que le resultó muy difícil	12	13
Que tuvo que reunir la cuota inicial lo que impidió acceder con anterioridad al crédito para obtener su vivienda	12	13
Que se limite el financiamiento a viviendas nuevas, impidiéndose adquirir otras viviendas que están a buen precio	29	32
TOTAL	91	100

Fuente: Elaboración propia

Lo antes expuesto se grafica de la siguiente manera:



De igual forma, preguntamos a nuestros encuestados, del crédito que obtuvieron para conseguir su vivienda, qué les parece mal, respondiendo el 42% que está mal que no se financie el 100% de su vivienda, seguido del 32% que dijo que no estaba bien que se limite el financiamiento a vivienda nuevas impidiéndose adquirir otras viviendas que están a buen precio. Muy atrás quedaron los que dijeron que está mal que se tenga que reunir con su peculio la cuota inicial, lo que les resultó muy difícil, al igual que el 13% que dijo que tuvo que reunir la cuota inicial lo que les impidió acceder con anterioridad al crédito para obtener su vivienda.

Este es otro aspecto regulado tanto por el FONDO MIVIVIENDA S.A. y las entidades financieras que entregan los créditos, que han establecido de manera uniforme financiar únicamente el 90% de las viviendas, lo que en la práctica limita el acceso a los créditos, pues a los interesados les resulta muy difícil reunir el otro 10% para acceder al crédito, recurriendo por lo general a un crédito de otra entidad financiera, de manera directa o por intermedio de familiares, lo que hace más difícil aún obtener el crédito que tanto se anhela para obtener una vivienda.

En los resultados, resalta también el hecho que con el crédito obtenido no se permita adquirir inmuebles de segunda compra a buen precio, que muchas veces, por su ubicación, área y acabados, resultan más asequibles y de mayor preferencia de los interesados en adquirir una vivienda propia.

Esta es otra de las serias limitaciones del actual marco legal de los créditos del FONDO MIVIVIENDA S.A.

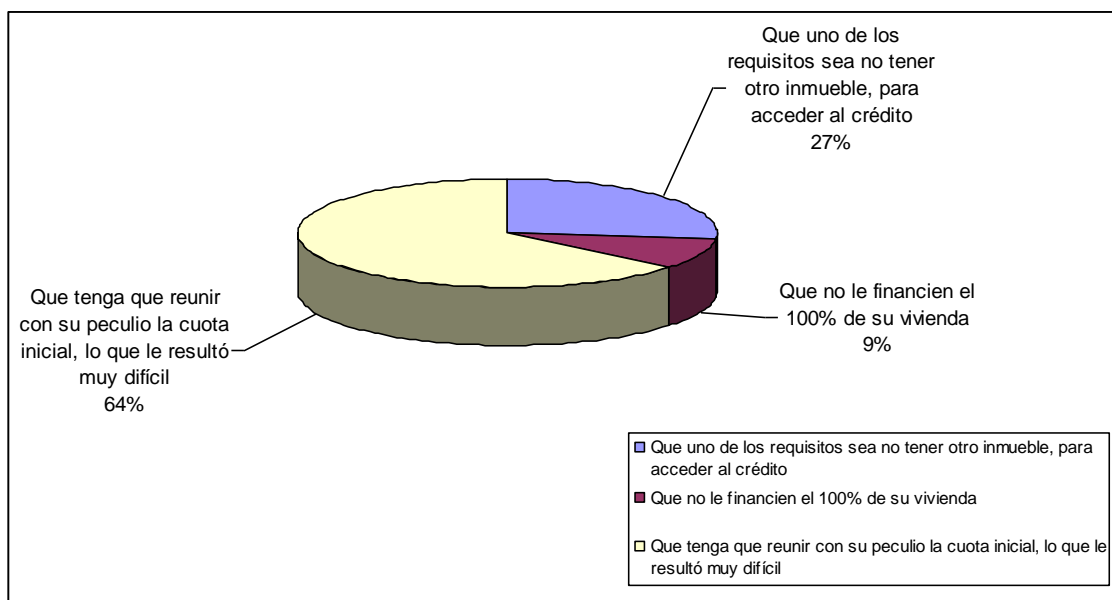
TABLA 8

“¿SI TUVIERA QUE ELIMINAR ALGUNO DE LOS REQUISITOS QUE LE EXIGIERON PARA ACCEDER A SU CRÉDITO PARA OBTENER SU VIVIENDA, CUÁL ELIMINARÍA? PRECISAR”

	F	%
Que uno de los requisitos sea no tener otro inmueble, para acceder al crédito	25	27
Que no le financien el 100% de su vivienda	8	9
Que tenga que reunir con su peculio la cuota inicial, lo que le resultó muy difícil	58	64
TOTAL	91	100

Fuente: Elaboración propia

Lo antes expuesto se grafica de la siguiente manera:



Aplicado el cuestionario a nuestros entrevistados, y realizado el cálculo de la muestra de estudio de 91 clientes que obtuvieron un crédito hipotecario estatal en el 2008 – 2009, se ha encontrado como resultado, respecto a que si tuvieran que eliminar alguno de los requisitos que le exigieron para acceder a su crédito

para obtener su vivienda, cuál eliminaría, que el 64% eliminaría que se tenga que reunir con su propio peculio la cuota inicial, lo que les resultó muy difícil; seguido del 27% que dijo que eliminaría el requisito de no tener otro inmueble para acceder al crédito. Atrás quedaron los que dijeron que eliminarían que no se les financie el 100% de su vivienda. Este último aspecto guarda relación con la opinión de eliminar reunir con su propio peculio (los interesados) la cuota inicial, de tal forma que sumados ambos porcentajes se tiene que el 73% eliminaría el pago de la cuota inicial con el propio peculio de los interesados, opinando que el inmueble debe ser financiado al 100% por las entidades financieras (IFIs).

En concordancia con lo expresado en la tabla anterior, la opinión mayoritaria es que debe eliminarse como requisito, reunir del propio peculio de los interesados, la cuota inicial del 10% para acceder al crédito de una vivienda.

1.3.- Oferta de Inmuebles.

Respecto a la oferta de inmuebles, como uno de los factores que limitan el acceso al crédito hipotecario estatal en Arequipa 2008 – 2009, se indagó sobre lo siguiente y se obtuvo los resultados que se exponen a continuación:

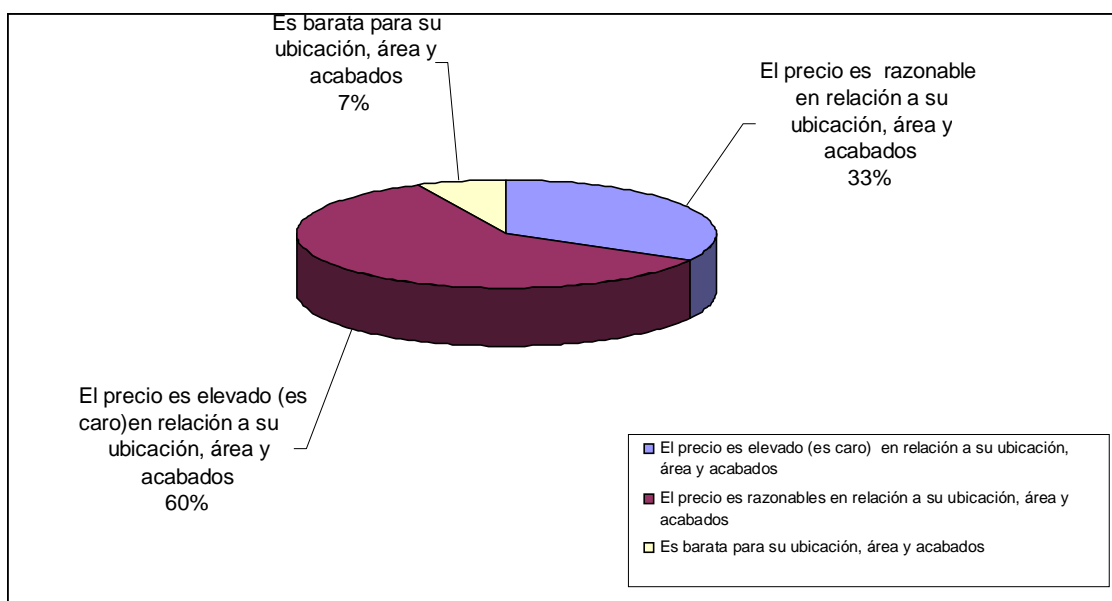
TABLA 9

“RESPECTO AL PRECIO DE LA VIVIENDA QUE ADQUIRIÓ, CONSIDERA USTED QUE”

	F	%
El precio es elevado (es caro) en relación a su ubicación, área y acabados	55	60
El precio es razonables en relación a su ubicación, área y acabados	30	33
Es barata para su ubicación, área y acabados	6	7
TOTAL	91	100

Fuente: Elaboración propia

Lo antes expuesto se grafica de la siguiente manera:



Pedimos también a nuestros encuestados su opinión respecto al precio de la vivienda que adquirieron, indicándonos mayoritariamente el 60% que consideran que el precio es elevado (es caro) en relación a su ubicación, área y acabados. El 33% dijo que el precio es razonable en relación a su ubicación, área y acabados; en tanto que tan sólo un 7% dijo que el precio que pagaron por su vivienda es barato considerando la ubicación, área y acabados de su inmueble.

Considerando que la oferta de inmuebles está constituida por departamentos de 95 m² a 110 m² en el sector B2 de Arequipa; que los departamentos ubicados en los sectores C y D son de 120 m² a 160m², y que la oferta de casas es inexistente, mayoritariamente se considera que el precio que se pagó por el inmueble que se adquirió es elevado en relación a la ubicación, el área y las características del inmueble adquirido.

De ello se infiere que el elevado precio de los inmuebles que se ofrecen y se adquieren, resulta ser un factor que limita el acceso al crédito hipotecario estatal en nuestra ciudad.

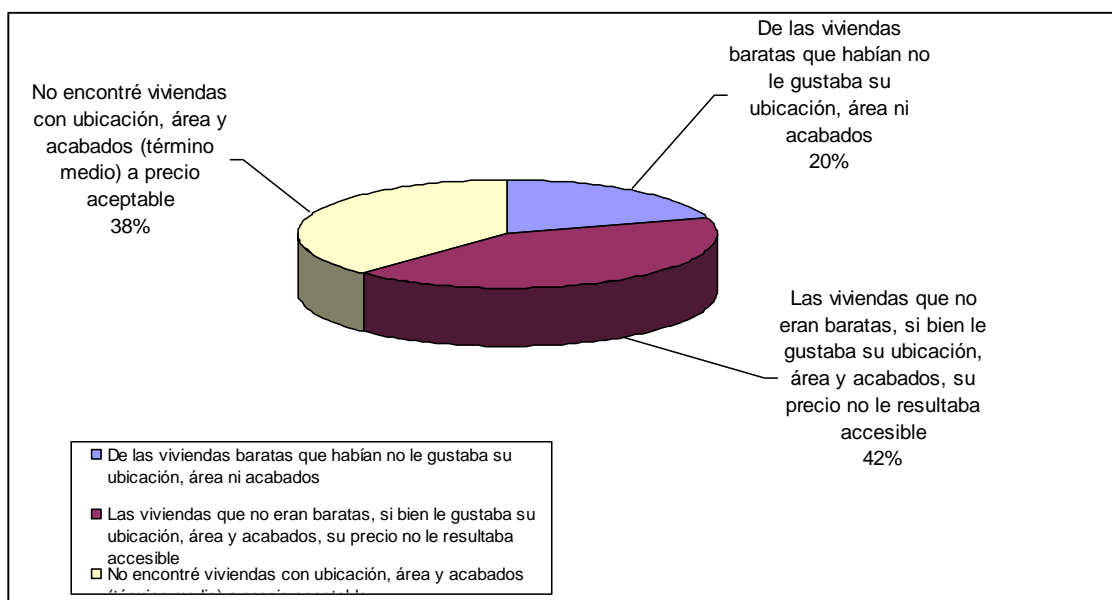
TABLA 10

“CUANDO TENÍA SU CRÉDITO APROBADO POR EL BANCO, Y SE ENCONTRABA BUSCANDO SU VIVIENDA”

	F	%
De las viviendas baratas que habían no le gustaba su ubicación, área ni acabados	18	20
Las viviendas que no eran baratas, si bien le gustaba su ubicación, área y acabados, su precio no le resultaba accesible	38	42
No encontré viviendas con ubicación, área y acabados (término medio) a precio aceptable	35	38
TOTAL	91	100

Fuente: Elaboración propia

Lo antes expuesto se grafica de la siguiente manera:



Pedimos la opinión de nuestros encuestados, respecto a su búsqueda de vivienda cuando tenían su crédito aprobado por el banco, indicándonos el 42% que las viviendas que no eran baratas, si bien les gustaba su ubicación, área y

acabados, su precio no les resultaba accesible; seguido de cerca por el 38% que dijeron que no encontraron viviendas con ubicación, área y acabados (término medio) a precio aceptable. Atrás quedaron el 20% que dijo que de las viviendas baratas que habían no les gustaba su ubicación, área ni acabados.

Este es otro aspecto limitante de la oferta inmobiliaria, pues a los interesados en adquirir inmuebles, las viviendas que eran de su agrado, no les resultó accesible por el precio a los que adquirieron un inmueble, debido a lo cual se vieron en la necesidad de sacrificar la vivienda de su preferencia.

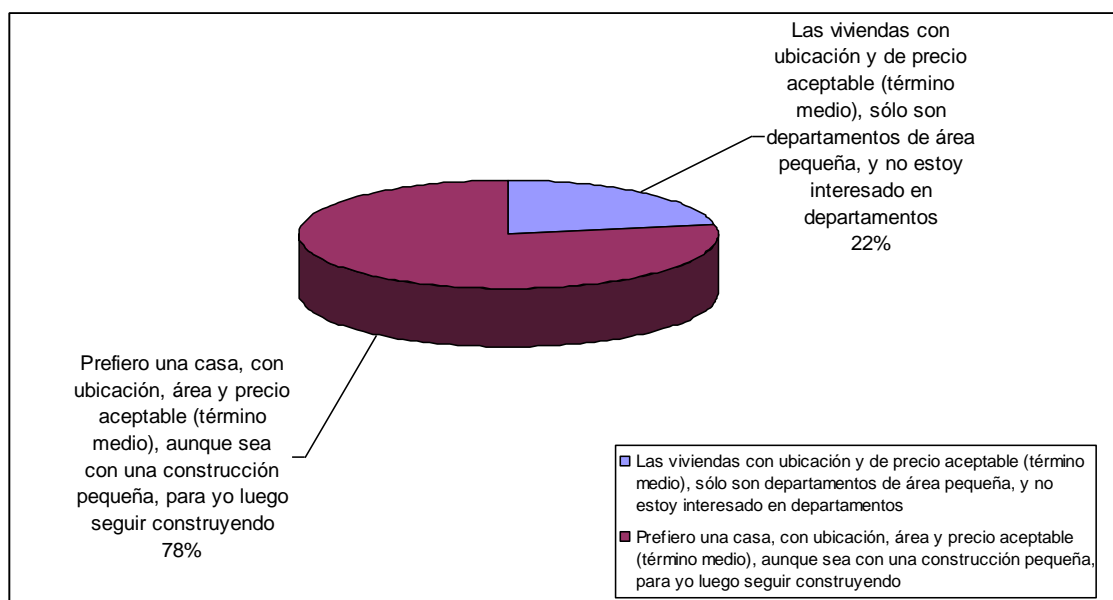
TABLA 11

“CUANDO TENÍA SU CRÉDITO APROBADO POR EL BANCO, Y SE ENCONTRABA BUSCANDO SU VIVIENDA”

	F	%
Las viviendas con ubicación y de precio aceptable (término medio), sólo son departamentos de área pequeña, y no estoy interesado en departamentos	20	22
Prefiero una casa, con ubicación, área y precio aceptable (término medio), aunque sea con una construcción pequeña, para yo luego seguir construyendo	71	78
TOTAL	91	100

Fuente: Elaboración propia

Lo antes expuesto se grafica de la siguiente manera:



Los entrevistados respondieron también respecto a cuando tenían aprobado su crédito por el banco y se encontraban buscando su vivienda, si preferían casa o departamento, indicando el 78% que preferían una casa, con ubicación, área y

precio aceptable (término medio), aunque sea con una construcción pequeña, para luego seguir construyendo; en tanto que únicamente el 22% dijo que las viviendas con ubicación y de precio aceptable (término medio) que encontraron sólo eran departamentos de área pequeña y no estaban interesados en adquirir departamentos.

Esta es otra de las limitaciones de la oferta inmobiliaria, pues de manera mayoritaria los interesados en adquirir inmuebles prefieren una casa y no un departamento, aunque la casa sea pequeña en área y construcción, ya que se tiene la visión que luego se puede seguir construyendo, lo que no se toma en cuenta en la oferta inmobiliaria existente.

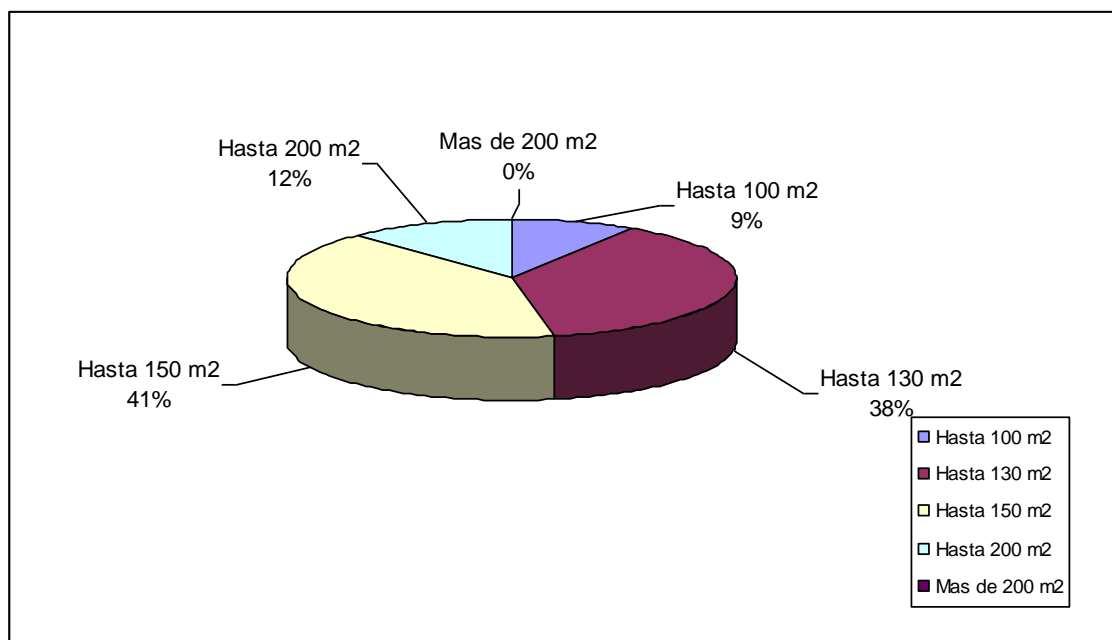
TABLA 12

“CONSIDERANDO EL VALOR DE LOS INMUEBLES Y LOS TIEMPOS ACTUALES, ¿CUÁL ES EL ÁREA DE UNA CASA, QUE USTED CONSIDERA ACEPTABLE (TÉRMINO MEDIO)?”

	F	%
Hasta 100 m2	8	9
Hasta 130 m2	35	38
Hasta 150 m2	37	41
Hasta 200 m2	11	12
Mas de 200 m2	0	0
TOTAL	91	100

Fuente: Elaboración propia

Lo antes expuesto se grafica de la siguiente manera:



También se preguntó, considerando el valor de los inmuebles y los tiempos actuales, cuál es el área de una casa que se considera aceptable (término

medio), indicándonos el 41% que es de hasta 150m², seguido de cerca del 38% que dijo que el área aceptable es de hasta 130m². Tan sólo el 12% dijo que debía ser de hasta 200m² y únicamente el 9% dijo que esta área era de hasta 100m².

Corroborando lo expresado en la tabla anterior, siempre en relación a la preferencia por adquirir casas y no departamentos, se considera que el área del inmueble debe tener al menos 150m².

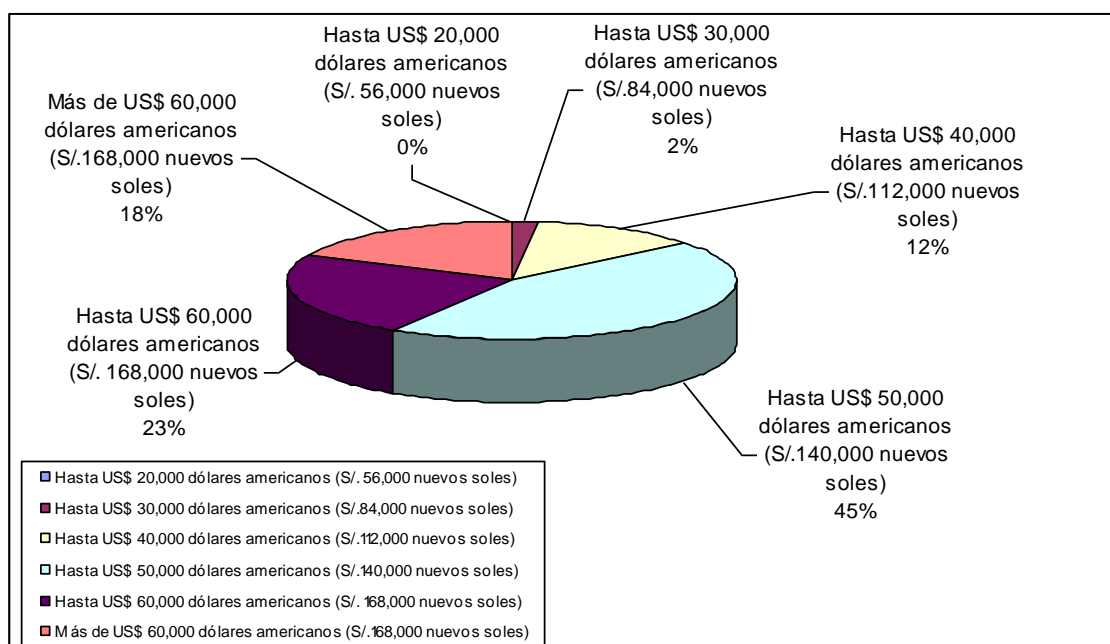
TABLA 13

“CONSIDERANDO EL VALOR DE LOS INMUEBLES Y TIEMPOS ACTUALES, ¿CUÁL CONSIDERA USTED QUE ES UN MONTO ACEPTABLE, PARA UN INMUEBLE TÉRMINO MEDIO?”

	F	%
Hasta US\$ 20,000 dólares americanos (S/. 56,000 nuevos soles)	0	0
Hasta US\$ 30,000 dólares americanos (S/.84,000 nuevos soles)	2	2
Hasta US\$ 40,000 dólares americanos (S/.112,000 nuevos soles)	11	12
Hasta US\$ 50,000 dólares americanos (S/.140,000 nuevos soles)	41	45
Hasta US\$ 60,000 dólares americanos (S/. 168,000 nuevos soles)	21	23
Más de US\$ 60,000 dólares americanos (S/.168,000 nuevos soles)	16	18
TOTAL	91	100

Fuente: Elaboración propia

Lo antes expuesto se grafica de la siguiente manera:



Se preguntó igualmente, considerando el valor de los inmuebles y tiempos actuales, cuál se considera que es un monto aceptable para un inmueble término medio, respondiendo nuestros entrevistados que es de hasta US\$50,000 (S/.140,000) con un 45%; el 23% dijo que es de hasta US\$60,000 (S/.168,000). El 18% respondió que el monto aceptable es de más de US\$60,000 (S/.168,000), seguido del 12% que dijo que es de hasta US\$40,00 (S/.112,000). Únicamente el 2% dijo que el monto es de hasta US\$30,000 (S/.84,000) y el 0% de los entrevistados dijo que ese monto era de hasta US\$20,000 (S/.56,000)

Asimismo, en la misma línea antes expuesta, mayoritariamente se tiene la opinión que el valor aceptable de una casa de las características expuestas en las tablas anteriores, esto es, casa con construcción pequeña, de hasta 150m², para luego seguir construyendo, es de hasta US\$50,000 dólares americanos, lo que equivale aproximadamente a S/.140,000 nuevos soles.

1.4.- Aspectos Económicos – Financieros.

Respecto a los aspectos económicos - financieros, como uno de los factores que limitan el acceso al crédito hipotecario estatal en Arequipa 2008 – 2009, se indagó sobre lo siguiente y se obtuvo los resultados que se exponen a continuación:

TABLA 14

“¿A CUÁNTO ASCIENDE LA CUOTA MENSUAL QUE PAGA? POR FAVOR PRECISAR”

	S/.
Monto promedio que pagan los encuestados	422.00

Fuente: Elaboración propia

Aplicado el cuestionario a nuestros entrevistados, y realizado el cálculo de la muestra de estudio de 91 clientes que obtuvieron un crédito hipotecario estatal en el 2008 – 2009, se ha encontrado como resultado que la cuota mensual promedio que pagan los encuestados es de S/.422.00

Este monto aislado, podría considerarse bastante razonable, y hasta económico, tratándose de la cuota de pago de un inmueble. Sin embargo resulta necesario contrastarlo con los resultados de la siguiente tabla, para emitir opinión si esta cuota está al alcance de los sectores C y D.

TABLA 15

“¿A CUÁNTO ASCIENDEN SUS INGRESOS FAMILIARES AL MES? POR FAVOR PRECISAR INGRESOS FAMILIARES MENSUALES”

	S/.
Monto promedio de los ingresos familiares al mes	1,290.00

Fuente: Elaboración propia

Aplicado el cuestionario a nuestros entrevistados, y realizado el cálculo de la muestra de estudio de 91 clientes que obtuvieron un crédito hipotecario estatal en el 2008 – 2009, se ha encontrado como resultado que los ingresos familiares mensuales promedio de nuestros entrevistados son de S/.1,290 monto que les permite pagar la cuota mensual del inmueble adquirido.

Complementando lo expuesto en la tabla anterior, se observa que la cuota mensual que se paga en la adquisición de un inmueble es de S/.422.00 que corresponde a la tercera parte del ingreso familiar. Dicho de otra manera, restando del ingreso familiar la cuota mensual que se paga por el inmueble adquirido, queda para el sostenimiento familiar S/.868.00, y considerando que los sectores C y D están constituidos mayoritariamente por familias numerosas, la suma de S/.868.00 resulta insuficiente para el sostenimiento del hogar familiar.

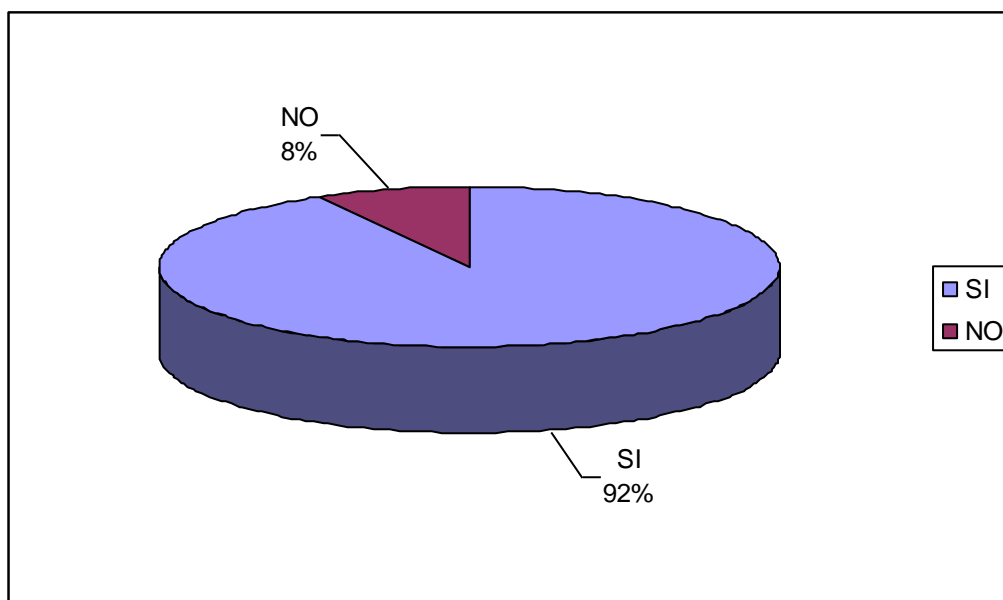
TABLA 16

“¿LA CUOTA MENSUAL QUE PAGA LE RESULTA ELEVADA?”

	F	%
SI	84	92
NO	7	8
TOTAL	91	100

Fuente: Elaboración propia

Lo antes expuesto se grafica de la siguiente manera:



Preguntados nuestros entrevistados si la cuota mensual que pagan les resulta elevada, el 92% respondió que sí les resulta elevada, en tanto que únicamente el 8% dijo que no les resulta elevada.

Como consecuencia de lo antes expuesto, de manera muy mayoritaria, los entrevistados son de la opinión que la cuota que pagan es elevada.

Como se observa, la cuota mensual promedio a pagar y los ingresos que se deben percibir para adquirir un inmueble, limitan el acceso al crédito hipotecario estatal en Arequipa

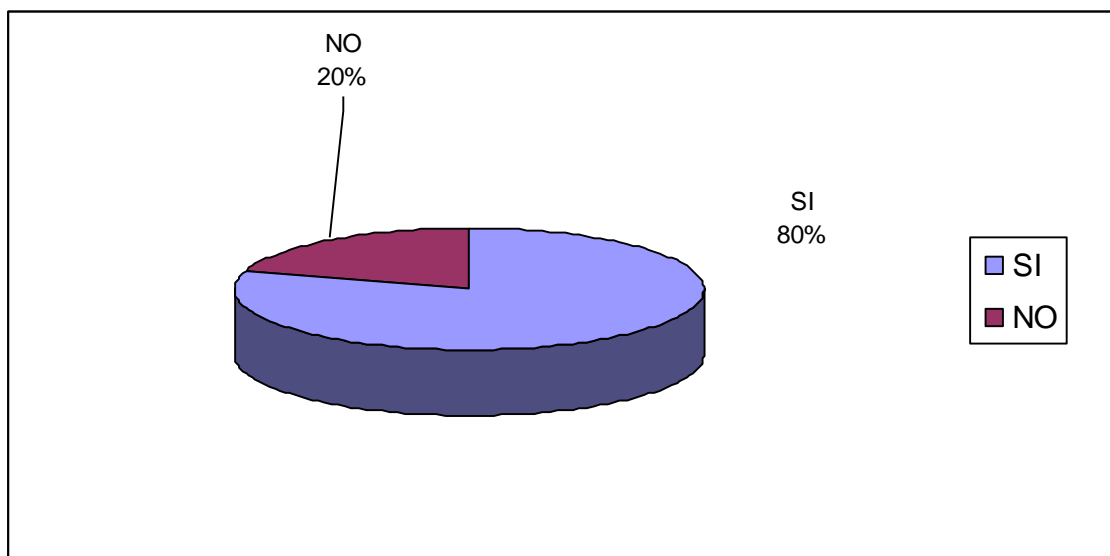
TABLA 17

“SABÍA USTED QUE EL ESTADO HA DESTINADO UN FONDO DETERMINADO PARA LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA (MIVIVIENDA, MI HOGAR, TECHO PROPIO, ETC.) QUE ACTUALMENTE ESTÁN EN MARCHA?”

	F	%
SI	73	80
NO	18	20
TOTAL	91	100

Fuente: Elaboración propia

Lo antes expuesto se grafica de la siguiente manera:



Solicitamos a los encuestados indiquen si saben que el Estado ha destinado un monto determinado para los programas de vivienda (Mivivienda, Mi Hogar, Techo Propio, etc.) que actualmente están en marcha, obteniendo como resultado que mayoritariamente el 80% sí lo sabe y tan sólo el 20% lo desconoce.

Este resultado corrobora el hecho que los diferentes programas puestos en marcha por los gobiernos de turno, a pesar de las partidas específicas destinadas, no han eliminado totalmente el déficit habitacional existente en las últimas décadas.

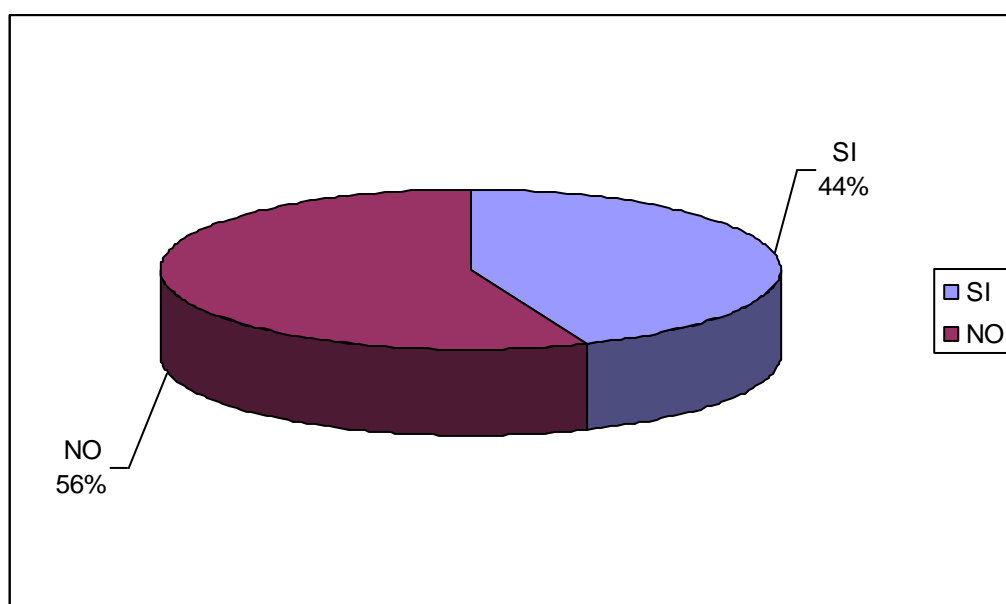
TABLA 18

“¿SABÍA USTED QUE ESOS FONDOS SON LIMITADOS Y QUE AL AGOTARSE, YA NO EXISTIRÍAN MÁS LOS PROGRAMAS DE VIVIENDAS PUESTOS EN MARCHA POR EL ESTADO?”

	F	%
SI	40	44
NO	51	56
TOTAL	91	100

Fuente: Elaboración propia

Lo antes expuesto se grafica de la siguiente manera:



De la misma forma, preguntamos si sabían que esos fondos son limitados y que al agotarse ya no existirán mas los programas de viviendas puestos en marcha por el Estado, respondiente un 56% que no lo sabía en tanto que el 44% dijo tener conocimiento de ello.

Complementando lo anteriormente expuesto, los fondos otorgados por el Estado para los programas del FONDO MIVIVIENDA S.A., al agotarse éstos,

determinarían la desaparición de dichos programas, y con ello la oportunidad de adquirir un inmueble.

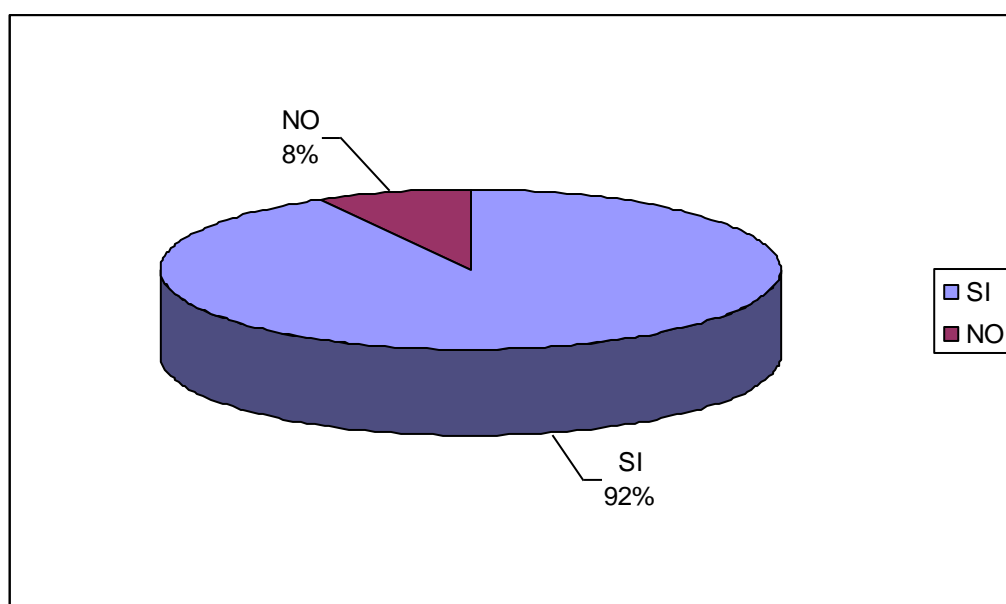
TABLA 19

“CONSIDERA USTED QUE EL ESTADO DEBE ESTABLECER LOS MECANISMOS NECESARIOS PARA QUE ESTOS PROGRAMAS SIEMPRE TENGAN FONDOS Y NO DEJEN DE FUNCIONAR?”

	F	%
SI	84	92
NO	7	8
TOTAL	91	100

Fuente: Elaboración propia

Lo antes expuesto se grafica de la siguiente manera:



Los entrevistados también opinaron respecto a si el Estado debe establecer los mecanismos necesarios para que estos programas siempre tengan fondos y no dejen de funcionar, opinando casi de forma unánime el 92% que sí debe ocurrir de esa forma, en tanto que el 8% respondió que no.

Siguiendo la misma línea de opinión, debido a lo expuesto en la tabla anterior, se considera que el Estado debe establecer mecanismos para que estos programas no desaparezcan, sino que siempre tengan fondos, lo que guarda

relación con el déficit habitacional existente en las últimas décadas, y el deseo de miles de familias de adquirir su vivienda propia.

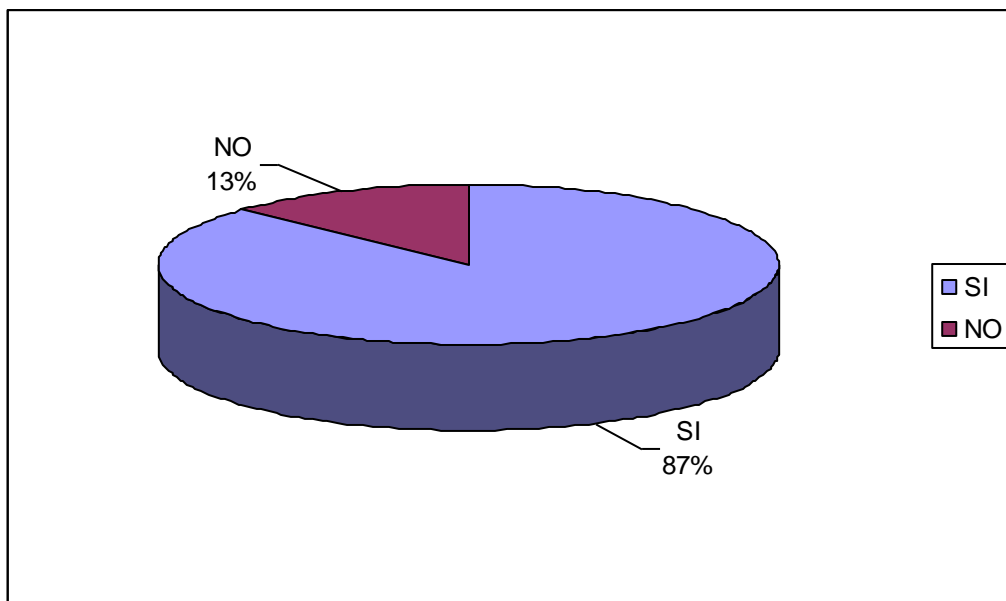
TABLA 20

“¿CONSIDERA USTED QUE, A PESAR DE LAS DEFICIENCIAS QUE TIENEN ESTOS PROGRAMAS, GRACIAS A ELLOS CONSIGUIÓ SU VIVIENDA LO QUE NO HUBIERA PODIDO LOGRAR DE OTRA MANERA?”

	F	%
SI	79	87
NO	12	13
TOTAL	91	100

Fuente: Elaboración propia

Lo antes expuesto se grafica de la siguiente manera:



Al preguntárseles si consideran que, a pesar de las deficiencias que tienen estos programas, gracias a ellos consiguieron su vivienda lo que no hubieran logrado de otra manera, el 87% reconoció que sí, es decir que no hubieran logrado adquirir su vivienda de otra forma, en tanto que tan sólo el 13% respondió que no.

Sin perjuicio de lo antes expuesto, se tiene la opinión que a pesar de lo complicado que resulta acceder a un crédito hipotecario estatal, los que lo

obtuvieron reconocen el aspecto positivo de los programas del FONDO MIVIVIENDA S.A., que les permitió adquirir su vivienda propia, expresando además que no la hubieran conseguido de otra manera.

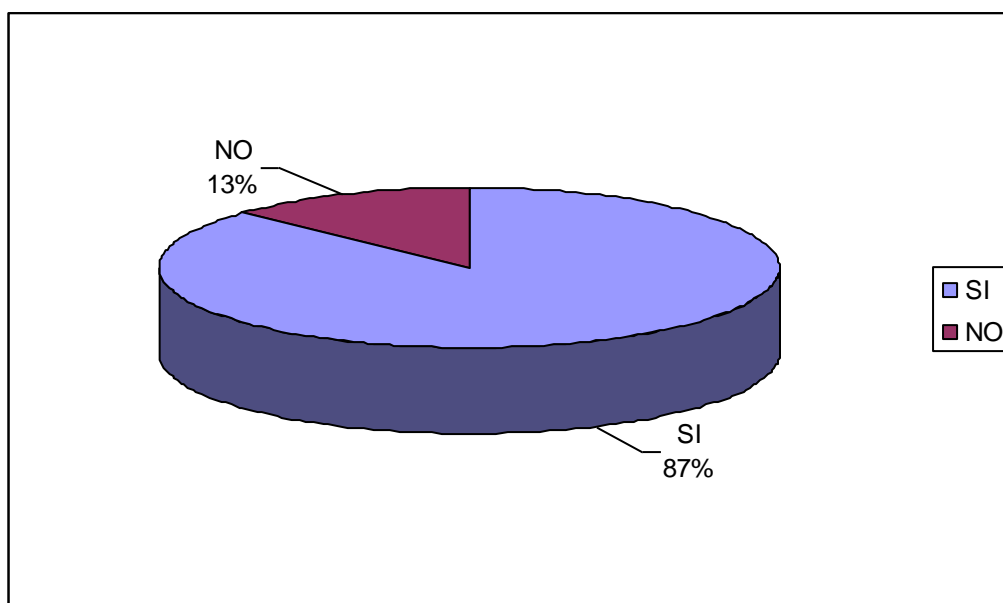
TABLA 21

“¿CONSIDERA USTED QUE, ESTOS PROGRAMAS BENEFICIAN A LA POBLACIÓN INTERESADA EN ADQUIRIR INMUEBLES?”

	F	%
SI	79	87
NO	12	13
TOTAL	91	100

Fuente: Elaboración propia

Lo antes expuesto se grafica de la siguiente manera:



Preguntamos también si los entrevistados consideran que estos programas benefician a la población interesada en adquirir inmueble, respondiendo que sí los benefician el 87%, en tanto que sólo el 13% opinión que no le resulta beneficioso a esta población.

Teniendo en consideración su propia experiencia, quienes obtuvieron un crédito y adquirieron su vivienda propia, manifiestan de manera mayoritaria que sin lugar a dudas los programas del FONDO MIVIVIENDA S.A., benefician a la inmensa población que tiene interés en adquirir su inmueble propio.

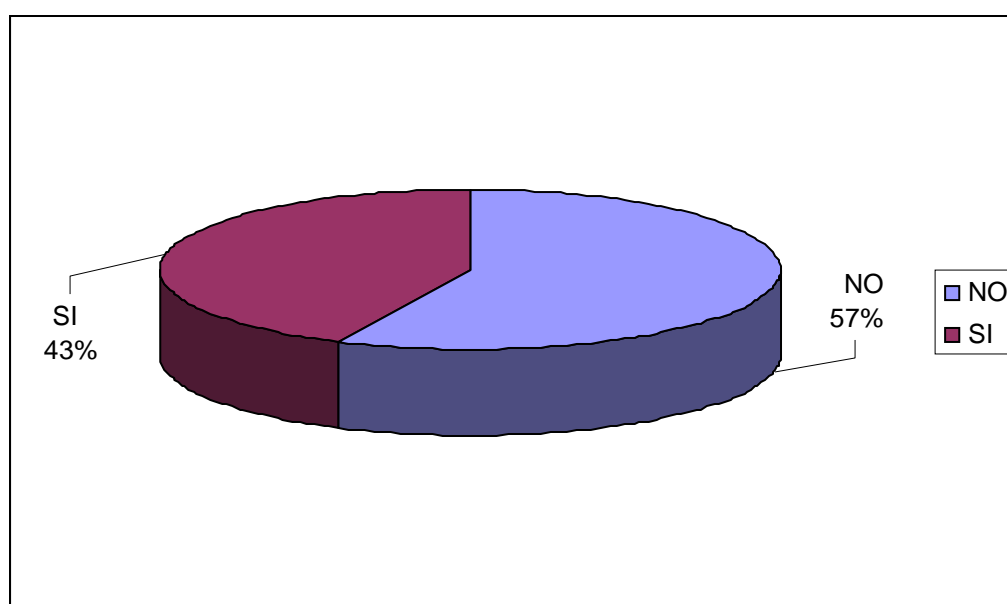
TABLA 22

“¿CONSIDERA USTED QUE, ACTUALMENTE ESTOS PROGRAMAS SON UNA SOLUCIÓN EFECTIVA PARA SUPERAR LA PROBLEMÁTICA DE CARENCIA DE VIVIENDA EN NUESTRO PAÍS?”

	F	%
SI	39	43
NO	52	57
TOTAL	91	100

Fuente: Elaboración propia

Lo antes expuesto se grafica de la siguiente manera:



Finalmente, preguntamos a nuestros encuestados si consideran que actualmente estos programas son una solución efectiva para superar la problemática de carencia de vivienda en nuestro país, respondiendo el 57% que no son una solución efectiva, en tanto que el 43% dijo que sí constituyen esta solución.

Finalmente, a pesar que se reconoce los aspectos positivos de los programas del FONDO MIVIVIENDA S.A., considerando las circunstancias que rodean el

otorgamiento de estos créditos, en la evaluación final y percepción de aquellos que ya cuentan con su propio inmueble, se tiene la opinión que estos programas no son una solución efectiva a la problemática de carencia de vivienda propia en nuestro país.

DISCUSIÓN

Considerando que para el Mercado Hipotecario en el Perú, el financiamiento de la vivienda es un elemento central de la política habitacional de los últimos gobiernos, este esfuerzo ha sido continuado por la gestión presidencial de turno (2006 - 2011), por intermedio del FONDO MIVIVIENDA S.A. y los productos que ofrece, entre otros: Crédito Nuevo MiVivienda y Techo Propio, con participación del sector privado, que está en capacidad de atender a buena parte de los hogares de los estratos B2, C y D, el que muestra una clara trayectoria expansiva. Esta expansión se encuentra corroborada con los resultados obtenidos en la investigación, respecto a información general que resulta de utilidad al presente estudio, que indican que mayoritariamente los clientes del FONDO MIVIVIENDA S.A. obtuvieron su crédito en el año 2009 con un 73%; del programa Techo Propio con un 76%, asimismo, el 76% indicó que el crédito al que tuvo acceso fue de hasta S/.40,000.

En relación al Marco Legal, como uno de los factores que limitan el acceso al crédito hipotecario estatal en Arequipa 2008 – 2009, se tiene que los requisitos a cumplir por los interesados en adquirir un crédito hipotecario de la empresa estatal FONDO MIVIVIENDA S.A., están dados por la normativa de los productos que ofrece la referida empresa y por las entidades financieras (IFIs) que entregan directamente los créditos. Entre estas condiciones se encuentran, entre otros, que el financiamiento es del 90% de las viviendas, que el financiamiento se limita a viviendas nuevas, que el interesado debe reunir el 10% de cuota inicial, que el ingreso personal/familiar exigido es el fijado a libre albedrío por la entidades financieras, al igual que las tasas de interés, que no tienen regulación alguna.

Estos factores en relación al Marco Legal resultan limitantes a los créditos que otorga el FONDO MIVIVIENDA S.A., pues los resultados de la investigación establecen que un 53% dijo que los requisitos que les solicitaron para acceder a su crédito (por las entidades financieras – IFIs) fueron tantos que casi no pudieron cumplirlos, el 39% dijo que el obstáculo principal para calificar al

crédito fue que les exigieron un ingreso personal/familiar demasiado alto. Asimismo, se estableció que a la mayoría de los clientes de los productos de la empresa FONDO MIVIVIENDA S.A. no les parece bien que las tasas de interés sean tan elevadas con un 81%, y que definitivamente les parece mal que no se financie el 100% de la vivienda que se adquiere con un 42%, seguido del 32% que dijo que también está mal que se limite el financiamiento a viviendas nuevas impidiéndose adquirir otras viviendas, de segunda compra, que están a buen precio. Igualmente, el 64% de los clientes opinaron que eliminarían como requisito para obtener un crédito hipotecario estatal, reunir de su propio peculio la cuota inicial, lo que les resultó muy difícil, lo que guarda relación con lo expuesto anteriormente que los clientes son de la opinión que está mal que no se financie el 100% de la vivienda a adquirir.

Respecto a la Oferta de Inmuebles como otro de los factores que limitan el acceso al crédito hipotecario estatal en Arequipa 2008 -2009, se tiene que la oferta de inmuebles en Arequipa sector B es por lo general de departamentos de 85 m² hasta 110m² por un valor de hasta S/.158 000, en zonas de la ciudad de Arequipa del sector B; la oferta de casas es escasa. En otros casos, la oferta inmobiliaria de viviendas para los sectores C y D de Arequipa, es de 37m² a 48m² tienen un precio hasta S/.43 200. En estos sectores C y D, la oferta es combinada.

Las característica de la Oferta de Inmuebles antes descrita y los precios de éstos, resulta una limitación a los créditos que otorga el FONDO MIVIVIENDA S.A., pues los resultados de la investigación establecen que el 60% opina que el precio de la vivienda que adquirieron es elevado (es caro) en relación a su ubicación, área y acabados. Se estableció también que cuando los clientes tuvieron su crédito aprobado por el banco y se encontraban en búsqueda de vivienda, el 42% encontró que las inmuebles que no eran baratos, si bien les gustaba su ubicación, área y acabados, su precio no les resultaba accesible, y el 38% no encontró viviendas con ubicación, área y acabados (término medio) a precio aceptable. Asimismo, se estableció que el 78% de los clientes, respecto a su preferencia por adquirir una casa o un departamento, prefieren una casa, con ubicación, área y precio aceptable (término medio) aunque sea

con una construcción pequeña, para luego seguir construyendo. Igualmente, el 41% de los clientes del FONDO MIVIVIENDA S.A. opina que teniendo en cuenta el valor de los inmuebles y los tiempos actuales, el área de una casa que considera aceptable (término medio) es de 130m² hasta 150m², seguido muy de cerca del 38% que indica que el área aceptable es de 100m² hasta 130m². Finalmente, respecto a este factor, se estableció que el precio que se considera aceptable para un inmueble término medio es de hasta US\$50,000 (S/.140,000) con un 45%; junto con los que opinan que ese precio aceptable es de hasta US\$60,000 (S/.168,000).

Sobre los Aspectos Económicos – Financieros, como uno de los factores que limitan el acceso al crédito hipotecario estatal en Arequipa 2008 – 2009, de la revisión a los diferentes programas puestos en marcha por los gobiernos de turno, fluye que ninguno de ellos ha podido eliminar el déficit habitacional existente en las últimas décadas, lo que se encuentra corroborado con los resultados de la investigación, pues se ha encontrado que la cuota promedio mensual a pagar resulta elevada en comparación a los bajos ingresos que percibe la mayoría de la población económicamente activa del país, remuneración mínima vital que en el 2008 – 2009 fue de S/.550.00. En efecto, la investigación estableció que la cuota promedio mensual a pagar es de S/.422, en atención a los ingresos familiares mensuales de S/.1,290, ingreso que permite pagar la cuota mensual del inmueble adquirido, debido a lo cual un 92% dijo que esta cuota mensual les resulta elevada. Como se observa, la cuota mensual promedio a pagar en relación a los ingresos que se perciben, limitan el acceso al crédito hipotecario estatal en Arequipa 2008 – 2009.

Lo antes expresado¹, guarda relación con las estadísticas del Ministerio de Trabajo que señalan que el 2009 la Población Económicamente Activa (PEA) de Lima ascendió a 4.39 millones de personas. De este total, el 3% no tiene ingresos y el 21.7% gana menos de S/.500/mes (menos que el salario mínimo).

¹ HUMBERTO CAMPODONICO: La república.pe: Perú salarios en el piso, <http://www.larepublica.pe/18-02-2011/peru-salarios-en-el-piso>, consulta 18 marzo 2011.

35% tiene ingresos que van de los S/.500 a S/.1,000 mensuales y un 18.5% adicional gana entre S/.1,000 y S/.1,499 mensuales.

En total, el 78.5% de la PEA de Lima gana menos de S/.1,500 mensuales, lo cual es otra forma de apreciar los bajos niveles de ingresos existentes.

Este “dato limeño” debe insertarse en un total nacional: “actualmente, más del 60% de la PEA ocupada del Perú –unos 8.6 millones de un total de 14.4 millones– está subempleada, es decir, trabaja menos de 35 horas a la semana y/o sus ingresos son inferiores al valor de la canasta mínima de consumo familiar” (Gestión, 14/2/2011). (1)

Asimismo, corroborando que los diferentes programas puestos en marcha por los gobiernos de turno, no han eliminado el déficit habitacional existente en las últimas décadas, en los resultados de la investigación se estableció también que el 80% tiene conocimiento que el Estado Peruano ha destinado un monto determinado para los programas de vivienda (MiVivienda, Mi Hogar, Techo Propio, etc.), y el 56% indicó no saber que esos fondos son limitados y que al agotarse ya no existirán los programas de vivienda puestos en marcha por el Gobierno, siendo que mayoritariamente el 92% considera que el Estado debe establecer los mecanismos necesarios para que estos programas siempre tengan fondos y no dejen de funcionar. También se estableció que el 87% de los clientes consideran que a pesar de las deficiencias que tienen los programas del FONDO MIVIVIENDA S.A. gracias a ellos obtuvieron su vivienda, lo que no hubieran conseguido de otra manera; y el 87% indica que estos programas benefician a la población interesada en adquirir un inmueble. Finalmente, un 57% considera que los programas del FONDO MIVIVIENDA S.A. no constituyen una solución efectiva para superar la problemática de carencia de vivienda en nuestro país.

Estando a los resultados antes expuestos, a efectos de mejorar las condiciones de acceso al crédito estatal, para encontrar una solución efectiva al déficit habitacional existente en nuestro país en las últimas décadas, se hace necesario optimizar el marco legal introduciendo modificaciones que hagan más sencillos los requisitos para acceder a los créditos, que se solicite un

ingreso familiar menor, con tasas de interés más bajas, permitiendo el financiamiento del 100% de las viviendas, que no se exija a los interesados reunir la cuota inicial del 10% del inmueble adquirir, y que se permita adquirir inmuebles a buen precio de segunda compra.

Asimismo, la oferta de inmuebles debe considerar la estrecha relación que debe existir entre el precio y la ubicación, área y acabados de las viviendas, así como la preferencia de los clientes por adquirir casas y no departamentos, para lo cual se deben establecer mecanismos que sirvan de referencia y/o regulación del mercado para fijar los precios de las viviendas a adquirir, que consideren los aspectos antes mencionados.

Igualmente, los aspectos económicos – financieros de los créditos, deben establecer mecanismos para conseguir que la cuota promedio mensual a pagar no sea elevada en relación a los ingresos familiares mensuales, así como establecer políticas para que los fondos destinados a los programas de vivienda sean permanentes, en beneficio de la población que carece de inmueble propio.

Considerando los resultados antes expuestos, a efectos de mejorar las condiciones de acceso al crédito estatal, para encontrar una solución efectiva al déficit habitacional existente en nuestro país en las últimas décadas, se hace necesario lo siguiente:

1. En relación al marco legal, que se constituye en un factor limitante de acceso al crédito hipotecario estatal de los programas del FONDO MIVIVIENDA S.A., es necesario introducir modificaciones que hagan más sencillos los requisitos para acceder a los créditos, considerando un ingreso familiar menor, con tasas de interés más bajas, permitiendo el financiamiento del 100% de las viviendas, de tal forma que los interesados no tengan que reunir la cuota inicial que equivale al 10% del inmueble a adquirir, y además, que se amplíe los alcances de las normas, para que se otorguen créditos para adquirir viviendas de segunda compra por su buen precio.
2. Respecto a la oferta de inmuebles como otro de los factores limitantes de acceso al crédito hipotecario estatal de los programas del FONDO MIVIVIENDA S.A., la oferta de inmuebles debe considerar la estrecha relación que debe existir entre el precio y la ubicación, área y acabados de los inmuebles, así como la preferencia de los clientes por adquirir casas y no departamentos.

Al respecto, se deben establecer mecanismos que sirvan de referencia y/o regulación del mercado para fijar los precios de las viviendas a adquirir, considerando los aspectos mencionados en el párrafo anterior.

3. Sobre los aspectos económicos – financieros como factor que limita el acceso al crédito hipotecario estatal de los programas del FONDO MIVIVIENDA S.A., deben establecer mecanismos para conseguir que la cuota promedio mensual a pagar no sea elevada en relación a los ingresos familiares mensuales, que mayoritariamente son bajos en el país. Asimismo, también debe establecerse políticas para que los fondos destinados a los programas de vivienda sean permanentes, en beneficio de la población que carece de vivienda propia

CONCLUSIONES

PRIMERA

El Marco Legal es un factor que limita el acceso al crédito hipotecario estatal en Arequipa 2008 – 2009.

La intervención de las Instituciones Financieras como agentes intermedios encarecen los programas estatales, al no existir una regulación específica de las tasas de interés y requisitos mínimos.

Los clientes demandan que:

- Los programas de vivienda correspondiente al crédito hipotecario estatal incluyan también la adquisición de viviendas de segunda compra.
- La eliminación del requisito de reunir por cuenta propia de los interesados, la cuota inicial del 10% para acceder al crédito de una vivienda lo que es equivalente al financiamiento del 100%

SEGUNDA

La Oferta de Inmuebles es un factor que limita el acceso al crédito hipotecario estatal en Arequipa 2008 – 2009.

En Arequipa la preferencia de los clientes es por la adquisición de una casa y no un departamento, pues aunque la casa sea pequeña en área y construcción, se tiene la visión que luego se puede seguir construyendo.

La oferta de inmuebles debe considerar la estrecha relación que debe existir entre el precio y la ubicación, área y acabados de los inmuebles.

Se deben establecer mecanismos que sirvan de referencia y/o regulación del mercado para fijar los precios de las viviendas a adquirir.

TERCERA

Los aspectos Económicos - Financieros son un factor que limita el acceso al crédito hipotecario estatal en Arequipa 2008 – 2009.

La cuota mensual promedio resulta elevada en relación al ingreso familiar mensual, representando un 30 % de éste.

El Estado debe establecer mecanismos para que estos programas no desaparezcan, sino que siempre tengan fondos, para beneficio de la población que carece de inmueble propio y contribuir a disminuir el déficit habitacional existente

RECOMENDACIONES

1.- Se sugiere la realización de otros estudios de investigación como complementación del presente, a efectos de establecer las mejores soluciones para superar la problemática relacionada a los aspectos del marco legal, oferta de inmuebles y aspectos económicos-financieros, que constituyen factores que limitan el acceso al crédito hipotecario estatal en Arequipa.

2.- Hacer de conocimiento los resultados de la presente investigación, al FONDO MIVIVIENDA S.A., a efectos adopte las acciones necesarias para superar la problemática encontrada, con la finalidad que esta empresa estatal cumpla a cabalidad su objetivo de constituirse en la solución a la problemática habitacional del país.

Bibliografía

1. HUMBERTO CAMPODONICO: La república.pe: Perú salarios en el piso, <http://www.larepublica.pe/18-02-2011/peru-salarios-en-el-piso>, consulta 18 marzo 2011.
2. PLAN NACIONAL DE VIVIENDA. Lineamientos de Políticas 2003 – 2007. Lima. Ministerio de Vivienda. 2008.
3. CAPECO (2007) XII Estudio “El Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana y El Callao”.
4. INEI (2010) Perú. Compendio Estadístico 2009. Lima. INEI.
5. OFICINA REGIONAL MIVIVIENDA S.A. AREQUIPA (2010).
6. RAFAEL NATERA: Fiscalidad de los contratos civiles y mercantiles, publicado por CISS, 2007.
7. CITIBANK: Créditos hipotecarios, http://www.citycredito.com/creditos_hipotecarios.html, consulta 30 julio 2011
8. PEDRO FLORES POLO: Diccionario de términos jurídicos, publicado por Editores Importadores S.A., 1999.
9. ANIBAL BASCUÑAN VALDEZ: Introducción al estudio de las ciencias jurídicas y sociales, publicado por Editorial Jurídica de Chile, 2000
10. PEDRO FLORES POLO: Diccionario de términos jurídicos, publicado por Editores Importadores S.A., 1999.
11. PEDRO FLORES POLO: Diccionario de términos jurídicos, publicado por Editores Importadores S.A., 1999.
12. PEDRO FLORES POLO: Diccionario de términos jurídicos, publicado por Editores Importadores S.A., 1999.

13. PEDRO FLORES POLO: Diccionario de términos jurídicos, publicado por Editores Importadores S.A., 1999.
14. PEDRO FLORES POLO: Diccionario de términos jurídicos, publicado por Editores Importadores S.A., 1999.
15. PEDRO FLORES POLO: Diccionario de términos jurídicos, publicado por Editores Importadores S.A., 1999.
16. FONDO MIVIVIENDA S.A.: Reglamento del Nuevo Crédito MIVIVIENDA, aprobado mediante Acuerdo de Directorio N° 03-09D-2010
17. LEY 29033: Ley de creación del bono del buen pagador, publicada en el Diario “El Peruano” el 07.Jun.2007
18. LEY 27829, Ley que crea el bono familiar habitacional (BFH), del 19.Set.2002.
19. DECRETO SUPREMO 013-2007-VIVIENDA: Reglamento del bono familiar habitacional, del 27.Abr.2007
20. GERARDO GONZALES ARRIETA: Acceso a la vivienda y subsidios habitacionales directos: experiencias latinoamericanas, publicado por CEPAL, 2003.
21. Jorge Avendaño Valdez (2003). Código Civil Comentado, Tomo V. Ed. Gaceta Jurídica.
22. RAFAEL NATERA: Fiscalidad de los contratos civiles y mercantiles, publicado por CISS, 2007.
23. MANUEL ALBALADEJO GARCÍA, UNIVERSIDAD DE MURCIA: Libro homenaje al profesor Manuel Albaladejo Gracia, volumen 1, publicado por Editum, 2004.
24. Código Civil (1984). Perú.
25. Ley N° 28579, Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – Fondo MiVivienda en Fondo MiVivienda S.A.

26. Decreto Legislativo N° 1037 del 25.Jun.2008, Decreto Legislativo que promueve la Inversión Privada en Proyecto de Construcción de Viviendas de Interés Social a Fin de Mejorar la Competitividad Económica de las Ciudades.
27. Resolución SBS N° 980-2006 del 07.Ago.2006, mediante la cual se aprueba el Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A. y modifican capítulo III del Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, así como el Manual de Contabilidad para las Empresas del Sistema Financiero.
28. Resolución CONASEV N° 059-2007-EF/94.01.0 del 09.Ago.2007, mediante la cual se Modifica el Reglamento del Registro Público del Mercado de Valores y establecen disposiciones relativas a la actuación del Fondo MIVIVIENDA S.A. como fiduciario en procesos de titulación.
29. Decreto Supremo N° 008-2009-VIVIENDA del 10.Abr.2009 se declara de interés prioritario el desarrollo de programas de vivienda en el área rural, por lo que se otorgarán Bonos Familiares Habitacionales en el área rural para Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda.
30. Ley N° 29033 del 07.Jun.2007, Ley de Creación del Bono del Buen Pagador.
31. Decreto Supremo N° 003-2008-VIVIENDA del 09.Feb.2008, Reglamento del Bono del Buen Pagador.
32. Ley N° 27677 del 01.Mar.2002, Ley de Uso de los Recursos de la Liquidación del FONAVI.
33. Decreto de Urgencia N° 064-2002 del 04.Dic.2002, que Establece disposiciones Relativas a la Liquidación del FONAVI, a la transferencia de salto resultante al fondo MIVIVIENDA y a la constitución del fondo a que se refiere la Ley N° 27677.
34. Decreto Supremo N° 109-200-EF del 24.Jul.2003, Reglamento de la Ley N° 27677

35. Ley N° 28452 del 23.Dic.2004, Ley que complementa la Ley N° 27677 Disponiendo la transferencia de los activos del saldo resultante a valor de realización del FONAVI en Liquidación y la UTE FONAVI en desactivación, información y acervo documentario.
36. FONDO MIVIVIENDA S.A. Objetivos estratégicos, <http://www.mivivienda.com.pe/portal/Canales/Fondo%20MIVIVIENDA/Quienes%20Somos/Objetivos.aspx>, consulta 14 Febrero 2011.
37. FONDO MIVIVIENDA S.A., Manual de Organización y Funciones vigente al 2011.
38. FONDO MIVIVIENDA S.A. Reglamento del Crédito Nuevo MiVivienda.
39. FONDO MIVIVIENDA S.A., Reglamento del Crédito Mi Hogar.
40. BLOGSPOT: Arequipa Viva, <http://arequipa-viva.blogspot.com/2008/12/maestros-podrn-acceder-400.html>, consulta 14 febrero 2011.
41. Resolución Ministerial N° 054-2002-VIVIENDA, de creación del Proyecto Techo Propio y normas complementarias.
42. Ley N° 27829, creación del Bono Familiar Habitacional (BFH) del 19.Set.2002.
43. FONDO MIVIVIENDA S.A., Situación habitacional de la Región Arequipa, <http://www.mivivienda.com.pe/NR/rdonlyres/0B6EA2BF-F4EF-40E8-B357-520A06E7595D/4852/SituaciónHabitacionalArequipa1.pdf>, consulta 14 febrero 2011.
44. FONDO MIVIVIENDA S.A., Situación habitacional de la Región Arequipa, <http://www.mivivienda.com.pe/NR/rdonlyres/0B6EA2BF-F4EF-40E8-B357-520A06E7595D/4852/SituaciónHabitacionalArequipa1.pdf>, consulta 14 febrero 2011.
45. Eyzaguirre, Hugo y Calderón Seminario, C. (2003). El Mercado de Crédito Hipotecario de Perú. BID.

46. INTERBANK (2004) Visión del Mercado de Bonos Hipotecarios Peruano.
Lima. Interbank.
47. OFICINA REGIONAL FONDO MIVIVIENDA S.A. AREQUIPA (2010),
Créditos otorgados en los programas, 2008 – 2009.
48. JULIO ERNESTO PAREDES NUÑEZ: Manual para la investigación
científica, publicado por Universidad Católica de Santa María, Arequipa
– Perú, 6ta Edición, 2006, pág. 174

ANEXO 1

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARIA
ESCUELA DE POST-GRADO

Maestría en Administración de Empresas
Constructoras e Inmobiliarias



Factores que Límitan el Acceso al Crédito Hipotecario
Estatal en Arequipa, 2008 - 2009.

Proyecto presentado por el Bachiller
ALEJANDRO HIDALGO VALDIVIA
Para obtener el grado académico de
MAGISTER EN ADMINISTRACIÓN
DE EMPRESAS CONSTRUCTORES E
INMOBILIARIAS

AREQUIPA – PERÚ

2011

I.- Preámbulo.

En el Perú, el déficit habitacional constituye un grave problema, concentrado de manera mayoritaria en los sectores socioeconómicos de menores ingresos, debido a lo cual los gobiernos de turno han realizado múltiples esfuerzos para superar esta problemática.

Desafortunadamente, casi todos estos esfuerzos no han tenido resultados positivos, a pesar de lo cual no son muchos los estudios realizados que expliquen las razones del fracaso de estos programas o que presenten alternativas de solución efectivas.

En relación a la situación habitacional del país, tan sólo se cuenta con estudios de la empresa estatal FONDO MIVIVIENDA S.A., que revela, entre otros, el déficit de vivienda existente en el país, el número de propietarios, el tipo de vivienda, los materiales de las que están construidas, y si éstas cuentan con los servicios básicos de agua, luz y desagüe.

Otro estudio es el realizado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) que reconoce que el déficit habitacional del país constituye un problema grave y de cómo el Estado debe participar creando condiciones tendientes a superar este problema.

Finalmente, se cuenta también con la investigación realizada por un banco privado INTERBANK que enfoca su estudio en cómo resulta beneficioso para el sistema financiero, participar en los programas de vivienda puestos en marcha por el Estado.

II.- Planteamiento Teórico.

1.- Problema de Investigación

1.1.- Enunciado del Problema

Factores que Limitan el Acceso al Crédito Hipotecario Estatal en Arequipa, 2008 – 2009.

1.2.- Descripción del Problema

Se ha observado que, el crédito estatal para vivienda presenta una serie de factores que dificultan y obstaculizan su acceso, principalmente a los sectores de menores recursos, los que a nuestro criterio deben superarse, con el fin que estos programas cumplan a cabalidad sus funciones. Asimismo, se ha constatado que nuestro país afronta un pronunciado déficit habitacional que afecta principalmente a la población de escasos recursos económicos.

Para afrontar esta situación el Estado Peruano, en 1998, mediante la Ley N° 26912 asumió el desarrollo de programas de vivienda orientados a estos sectores con el fin de facilitarles el acceso a la propiedad privada de vivienda mediante mecanismos de financiamiento con participación del sector privado, habiendo quedado plasmada la voluntad del Estado de reducir el déficit habitacional en el Acuerdo Nacional del 22 de Julio del 2002 como Política de Estado, al señalarse como objetivo básico *“Propiciar el acceso de cada familia a una vivienda digna y a condiciones básicas para un desarrollo saludable en un ambiente de calidad y seguridad”*².

Respecto al dimensionamiento del déficit habitacional no existe una cifra de común aceptación. Esta situación resulta de la poca o nula importancia que se le ha venido dando al estudio del tema habitacional en nuestro país. El mayor esfuerzo ha sido elaborado por el INEI a través de los Censos Nacionales de Población y Vivienda y de la Encuesta Nacional de Hogares. Se estima que el déficit habitacional para el año 2000 ascendía a 1,233,000 viviendas. De este

² PLAN NACIONAL DE VIVIENDA. Lineamientos de Políticas 2003 – 2007. Lima. Ministerio de Vivienda. 2008.

correspondería a viviendas faltantes 326,000 (26%) bajo el supuesto de una vivienda por cada hogar (déficit cuantitativo), y 907,000 (74%) a viviendas existentes pero inadecuadas por características físicas y de hacinamiento (déficit cualitativo). El primero reflejaría el número de viviendas nuevas que se necesitarían; el segundo, el número de viviendas que necesitarían ser sustituidas, ampliadas, remodeladas o rehabilitadas³.

Teniendo presente que la población de Perú afronta un constante proceso de expansión, ésta genera una acelerada urbanización que trae consigo una continua demanda por viviendas, generalmente para familias de bajos recursos. Para solucionar este problema, en los últimos cuarenta años, ante la falta de acceso a los servicios financieros y un insuficiente proceso de urbanización, los medios que han utilizado las familias de bajos recursos para obtener vivienda han sido las invasiones de tierras y la autoconstrucción de viviendas con bajos estándares de calidad. Como resultado, más de 3 millones de viviendas están saturadas (hacinadas), han sido construidas con materiales de baja calidad y carecen de uno o más servicios básicos.

Se estima que un 68% de la población vive en tugurios (viviendas hacinadas). Asimismo se estima que en Perú existe una demanda promedio anual de 250,000 viviendas, lo que representa un escenario alentador para el crecimiento del mercado hipotecario. Sin embargo, a pesar de la gran necesidad de vivienda existente, lo que ha sido una constante desde el explosivo crecimiento de las ciudades a partir de la década del 50, el financiamiento de la vivienda mediante el crédito hipotecario no se ha desarrollado lo suficiente como para permitir que los diversos sectores de la población accedan a una vivienda. Ello ha provocado que una gran parte de la población, en particular los sectores de menores ingresos, no tengan posibilidades concretas de lograr una solución habitacional apropiada⁴.

³ CAPECO (2007) XII Estudio “El Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana y El Callao”.

⁴ INEI (2010) Perú. Compendio Estadístico 2009. Lima. INEI.

Un estudio reciente del Fondo MiVivienda ha constatado que la demanda de vivienda está garantizada por el déficit histórico existente y el déficit incremental de aproximadamente 90,000 viviendas anuales, cuya reversión requiere de US\$1,750 millones⁵.

Con este panorama, las políticas de vivienda actuales suponen un cambio radical en los roles que asumen tanto el sector público como el privado. Por un lado, el sector público asume un rol promotor y de agente regulador, manejando el sistema de subsidios a la demanda y llevando a cabo ciertas actividades que el sector privado no puede implementar: y por su parte, el sector privado asumirá el rol principal en la construcción de viviendas y en la provisión de créditos hipotecarios bajo las condiciones de mercado. De otro lado, los hogares de ingresos medios y bajos contribuirán con su ahorro, mano de obra y materiales de construcción y herramientas.

Con este panorama, y a fin de superar la problemática que se observa, El Estado Peruano ha puesto en marcha la oferta de diferentes productos, a través del Fondo MIVIVIENDA S.A. Esos productos son, entre otros, el Crédito Nuevo MiVivienda, Techo Propio, Mi Hogar. Sin embargo, será necesario superar los factores que dificultan y obstaculizan su acceso, para que estos productos cumplan a cabalidad sus objetivos. Por lo que en nuestra investigación se analizará cuáles son estos factores, para que una vez establecidos, sean superados, coadyuvándose de esta forma a superar la problemática de la vivienda en nuestro país.

- **Área de Conocimiento:** Área comercial, programas de vivienda estatal.
- **Análisis de las Variables:**

Variable Única: Factores que limitan el acceso al crédito hipotecario estatal en Arequipa, 2008 – 2009.

Indicadores:

✓ Marco Legal

⁵ OFICINA REGIONAL MIVIVIENDA S.A. AREQUIPA (2010).

- ✓ Oferta de inmuebles
- ✓ Aspectos económicos-financieros

- **Tipo y Nivel de Investigación:**

- ✓ Tipo de investigación: Aplicada.
- ✓ Nivel de investigación: Corresponde a una investigación explicativa.

1.3.- Justificación del Problema

Se considera que la presente investigación es válida, pues resulta muy importante establecer cuáles son los factores que limitan el acceso al crédito hipotecario estatal en Arequipa, lo que impide solucionar la seria problemática de déficit de vivienda de nuestro país, en especial de los sectores más necesitados, mediatizando los esfuerzos que realiza el Gobierno Central tendientes a solucionar este problema.

En ese sentido, la investigación es conveniente y sirve, pues al establecerse qué factores limitan el acceso al crédito hipotecario estatal en Arequipa, cuya problemática es similar en este aspecto al resto del país, se vislumbrarán soluciones que resultarán importantes para coadyuvar al esfuerzo que realiza el Gobierno Central para solucionar el déficit de vivienda en nuestro país a través del crédito hipotecario estatal existente en la actualidad.

Asimismo, la investigación tiene relevancia social, pues coadyuvará a resolver un problema inmediato, como es las limitaciones de acceso al crédito hipotecario estatal en Arequipa. De igual forma, la investigación tendrá utilidad metodológica, pues a través de la creación de instrumentos para la recolección de datos, en especial en el trabajo de campo, se orientará a futuras investigaciones en el sector vivienda.

La investigación también tiene relevancia científica, pues significa un aporte, es decir un nuevo conocimiento, en la determinación de los factores que limitan el acceso al crédito hipotecario estatal; además de tener relevancia contemporánea, pues se trata de una problemática actual.

Finalmente, se dirá que el interés del investigador en el problema elegido es genuino y la curiosidad es real. La investigación es factible realizarla y además es original.

2.- Marco Conceptual.

2.1.-Conceptos.

- **Hipoteca.**

La hipoteca es un derecho real de vinculación realización del valor en función de garantía del cumplimiento de una obligación dineraria, de carácter accesorio e indivisible, de constitución registral, que recae directamente sobre bienes inmuebles, ajenos, enajenables y que permanecen en la posesión del propietario.⁶

- **Crédito hipotecario.**

Son aquellos que se otorgan para la compra de una vivienda, terreno, construcción o ampliación de una propiedad a cambio de una hipoteca sobre el bien que se esta adquiriendo, en algunos casos se suele poner alguna segunda propiedad como garantía si el monto solicitado supera la capacidad de pago que puede demostrar el solicitante del crédito⁷.

- **Garantía.**

Una garantía es un negocio jurídico mediante el cual se pretende dotar de una mayor seguridad al cumplimiento de una obligación o pago de una deuda.⁸

⁶ RAFAEL NATERA: Fiscalidad de los contratos civiles y mercantiles, publicado por CISS, 2007.

⁷ CITIBANK: Créditos hipotecarios, http://www.citycredito.com/creditos_hipotecarios.html, consulta 30 julio 2011

⁸ PEDRO FLORES POLO: Diccionario de términos jurídicos, publicado por Editores Importadores S.A., 1999.

- **Obligación.**

La obligación jurídica, en Derecho, es el vínculo jurídico mediante el cual dos partes (acreedora y deudora) quedan ligadas, debiendo la parte deudora cumplir con una prestación objeto de la obligación a favor de la parte acreedora. Es la vinculación entre entes o sujetos activos y entes y sujetos pasivos con finalidad reconocida por el Derecho.⁹

- **Inmueble.**

Se consideran inmuebles todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, casas, etc. Es todo aquel no desplazable, o sea que no puede ser trasladado de un lugar a otro.¹⁰

- **Acreedor.**

Un acreedor es aquella persona (física o jurídica) legítimamente facultada para exigir el pago o cumplimiento de una obligación contraída por dos partes con anterioridad. Es el sujeto activo de una obligación, aquel que tiene acción o derecho a exigir el cumplimiento de una obligación o el pago de una deuda.¹¹

- **Bien determinable.**

Es aquel que está especificado, cuando menos, en su especie y cantidad.¹²

⁹ ANIBAL BASCUÑAN VALDEZ: Introducción al estudio de las ciencias jurídicas y sociales, publicado por Editorial Jurídica de Chile, 2000

¹⁰ PEDRO FLORES POLO: Diccionario de términos jurídicos, publicado por Editores Importadores S.A., 1999.

¹¹ PEDRO FLORES POLO: Diccionario de términos jurídicos, publicado por Editores Importadores S.A., 1999.

¹² PEDRO FLORES POLO: Diccionario de términos jurídicos, publicado por Editores Importadores S.A., 1999.

- **Bien enajenable.**

Aquel que, respecto del derecho o dominio que se tiene sobre él, puede transferirse a otro.¹³

- **Bien gravado.**

Son todos aquellos sobre los cuales pesa un derecho real (servidumbre, censo, usufructo, uso o habitación).¹⁴

- **Bien hipotecado.**

Aquel que ha sido dado en hipoteca.¹⁵

- **IFI.**

Institución Financiera Intermediaria calificada para intermediar recursos del FONDO MIVIVIENDA S.A.¹⁶

- **Bono del buen pagador (BBP).**

Consiste en la ayuda económica directa no reembolsable por un monto máximo de diez mil nuevos soles (S/. 10 000) que se otorga a las personas que hayan cumplido con cancelar oportunamente las cuotas correspondientes del crédito MIVIVIENDA, de acuerdo con las condiciones determinadas por el Fondo MIVIVIENDA S.A., por medio de las empresas del sistema financiero.¹⁷

¹³ PEDRO FLORES POLO: Diccionario de términos jurídicos, publicado por Editores Importadores S.A., 1999.

¹⁴ PEDRO FLORES POLO: Diccionario de términos jurídicos, publicado por Editores Importadores S.A., 1999.

¹⁵ PEDRO FLORES POLO: Diccionario de términos jurídicos, publicado por Editores Importadores S.A., 1999.

¹⁶ FONDO MIVIVIENDA S.A.: Reglamento del Nuevo Crédito MIVIVIENDA, aprobado mediante Acuerdo de Directorio N° 03-09D-2010

¹⁷ LEY 29033: Ley de creación del bono del buen pagador, publicada en el Diario “El Peruano” el 07.Jun.2007

- **Bono familiar habitacional (BFH).**

Bono mediante el cual el Estado entregará a los beneficiarios una ayuda económica directa por una sola vez, sin cargo a reembolso, como complemento a su ahorro y esfuerzo constructor, exclusivamente para facilitarles la adquisición, construcción en sitio propio o mejoramiento de una Vivienda de Interés Social.¹⁸

- **Vivienda de interés social.**

Es una solución habitacional, cuyo valor máximo será de US\$ 12,000, priorizándose las viviendas con valor por debajo de los US\$ 8,000.¹⁹

- **Subsidio habitacional directo.**

Consiste en la entrega de una suma de dinero, directo y no reembolsable, con exigencia de ahorro previo a las familias beneficiarias de una vivienda.²⁰

¹⁸ LEY 27829, Ley que crea el bono familiar habitacional (BFH), del 19.Set.2002.

¹⁹ DECRETO SUPREMO 013-2007-VIVIENDA: Reglamento del bono familiar habitacional, del 27.Abr.2007

²⁰ GERARDO GONZALES ARRIETA: Acceso a la vivienda y subsidios habitacionales directos: experiencias latinoamericanas, publicado por CEPAL, 2003.

2.2.- La Hipoteca.

La hipoteca es un derecho real de garantía²¹. Dice el Código Civil Peruano que afecta un inmueble *“en garantía del cumplimiento de cualquier obligación”*. En rigor la hipoteca sólo puede garantizar una obligación de dar dinero, pero no una obligación de hacer o no hacer. La razón es que la hipoteca desemboca, en caso de incumplimiento del deudor, en la venta del bien gravado. El producto de esta venta es dinero, con cargo al cual se cobra al acreedor. Puede haber hipoteca, sin embargo, en una obligación de hacer o no hacer, pero no para garantizar la obligación misma sino el pago de una cláusula penal o multa en dinero que eventualmente se hubiese pactado para el caso de incumplimiento del deudor.

La hipoteca, como todos los derechos reales de garantía es accesorio de una obligación. Esta última es lo principal y tiene vida propia: puede subsistir sin la garantía en cambio, la hipoteca no puede existir sola, necesariamente debe ser accesorio de una obligación.

La hipoteca es la garantía real más perfecta. Del lado del deudor presenta la ventaja de que no lo priva de la posesión del bien; y de parte del acreedor, no impone a éste, las responsabilidades que pueden derivar de la custodia de un bien ajeno. A este debe agregarse que los inmuebles generalmente conservan su valor en el mercado; que la hipoteca se extiende al valor del seguro y de la expropiación del bien (artículo 1101º del Código Civil) y que el derecho de persecución está asegurado; todo lo cual hace que en caso de falta de pago, el acreedor tenga muy buenas probabilidades de hacer efectivo su crédito con cargo al bien.

Entre los elementos constitutivos del derecho real de hipoteca se encuentran elementos personales y elementos reales. *“Los elementos personales del derecho real de hipoteca son el acreedor o titular del derecho y el dueño del bien inmueble hipotecado, que puede ser el deudor de la obligación garantizada o un tercero (...) En el estudio de los elementos reales, hay que*

²¹ Jorge Avendaño Valdez (2003). Código Civil Comentado, Tomo V. Ed. Gaceta Jurídica

distinguir qué bienes pueden ser objeto de hipoteca, la extensión del derecho de hipoteca y qué obligaciones pueden ser garantizadas”, refiere Rafael D. Natera (2007, pág. 1121)²².

Los elementos del concepto de hipoteca son:

- a) La hipoteca es un derecho real de garantía.

La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre los que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida. Este precepto demuestra que ocurre en la hipoteca una de las características de los derechos reales: la inmediatividad del poder del sujeto sobre la cosa, puesto que la hipoteca sujeta los bienes sobre los que se impone de un modo inmediato y directo y los persigue donde quiera que se encuentran, cualquiera que sea su poseedor.

- b) La hipoteca se constituye sobre bienes determinables y enajenables.

Conforme al principio de la especialidad, la hipoteca sólo puede constituirse válidamente sobre bienes individualmente determinados. No se acepta que el bien sea determinable en lo futuro, o que pueda llegar a determinarse a través de ciertos factores de tiempo o cantidad, como ocurre en las obligaciones de dar, por ejemplo: cuando la persona se obliga a vender las mercaderías necesarias para abastecer una tienda, o para suministrar la materia prima. Como el fin de la hipoteca es el de poder exigir la venta de los bienes gravados, en el caso de incumplimiento de la obligación principal, no se podría alcanzar ese efecto si los bienes fuesen inalienables. Por la misma razón los bienes deben estar dentro del comercio, pues existiría una imposibilidad jurídica caso contrario, confirmándose en este aspecto el principio general de que la cosa objeto de un contrato debe existir en la naturaleza, estar en el comercio y ser determinada o determinable (para la hipoteca debe ser determinada). Además, no basta que la cosa esté en el comercio, sino que debe ser

²² RAFAEL NATERA: Fiscalidad de los contratos civiles y mercantiles, publicado por CISS, 2007.

enajenable, porque existen bienes en el comercio, como lo son los que constituyen el patrimonio familiar, que son inalienables.

- c) Carácter accesorio de la hipoteca, por constituirse para garantizar una obligación principal.

“Sin la unión entre la hipoteca y crédito no se podría hablar del carácter accesorio de la hipoteca, ni se podría comprender la distinción entre el crédito hipotecario y el crédito común, que, precisamente por ser derechos diferentes, están protegidos por distintas acciones, sometidas a un desigual plazo de prescripción”, expresa Manual Albaladejo (2004, pág. 2576)²³.

La hipoteca debe seguir todas las vicisitudes y modalidades de la obligación principal, en cuanto a su existencia, validez, nulidad, transmisión y extinción. Asimismo, los términos y condiciones que afecten la obligación principal, afectarán a la hipoteca. Sin embargo, las consecuencias que lógicamente podemos derivar del principio ya expuesto, no son respetadas en su integridad por el derecho positivo. Razones de orden práctico permiten flexionar los principios lógicos, de que nazca la obligación principal, durante su vida y al extinguirse. De esta manera, puede nacer la hipoteca antes de la obligación principal. También la hipoteca puede separarse del crédito y puede sobrevivir al crédito.

- d) En la hipoteca no se desposee del bien al constituyente de la misma.

Esta representa una ventaja primordial sobre los otros derechos reales de garantía, a efecto de que, sin perjudicar ésta, los bienes objeto del gravamen quedan en poder del deudor o tercero constituyente, y el acreedor está en la posibilidad jurídica de ejercitar sus acciones reales de persecución, venta y preferencia de pago, para asegurar eficazmente en el caso de incumplimiento del deudor. La no desposesión en la hipoteca tiene consecuencias de vital interés en el fomento del crédito en general y principalmente del crédito inmobiliario. El dueño de la cosa hipotecada,

²³ MANUEL ALBALADEJO GARCÍA, UNIVERSIDAD DE MURCIA: Libro homenaje al profesor Manuel Albaladejo Gracia, volumen 1, publicado por Editum, 2004.

sigue poseyendo ésta, así como el conjunto de bienes a los cuales se extiende por incorporación, destino o pacto expreso. De tal manera, el propietario puede explotar dichos bienes y obtener todos los beneficios inherentes, sin perjudicar la garantía que ha constituido, multiplicándose así idealmente los valores por ese mecanismo inteligente y sutil del crédito.

El vigente Código Civil Peruano²⁴ en su artículo 1097 señala que “por hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propio o de un tercero. Se indica que la garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado”. En nuestro medio la hipoteca tiene un carácter inmobiliario ya que el Código Civil establece que la hipoteca debe recaer sobre inmuebles específicamente determinados (artículo 1100º).

Se establece asimismo, que la hipoteca se constituye por escritura pública, salvo disposición diferente de la ley y que los requisitos para la validez de la hipoteca son los siguientes:

- Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley.
- Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.
- Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble.

En cuanto a su extensión, la hipoteca se extiende a todas las partes integrantes del bien hipotecado, a sus accesorios, y al importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación, salvo pacto distinto. En nuestro medio la hipoteca es indivisible y subsiste por entero sobre todos los bienes hipotecados.

²⁴ Código Civil (1984). Perú.

2.3.- Rango de la Hipoteca.

La hipoteca es un derecho real destinado a garantizar el pago de un crédito, sin desposeer al propietario del bien gravado. La hipoteca permite al acreedor, si no se le paga el crédito, requerir la venta del bien al vencimiento de la deuda, sin que importe en poder de quién se encuentre. Es decir, la hipoteca es el derecho real en virtud del cual, en garantía de un crédito, un inmueble que queda en poder del constituyente es gravado en una suma de dinero.

La hipoteca otorga al acreedor el denominado “Derecho de Persecución”, así como el “Derecho Preferente” el mismo que faculta al acreedor a cobrarse con el precio de la venta del bien hipotecado antes que los demás acreedores. La hipoteca opera en principio sobre bienes inmuebles, pero las diferentes legislaciones permiten, sin embargo, hipotecar ciertos bienes muebles, como los buques y aeronaves.

Cuando desaparece una hipoteca, la que sigue en grado inferior pasa a ocupar el lugar de aquella y las otras ascienden también un grado, en el orden en que han sido establecidas.

La acción persecutoria es propia de todo derecho real, la venta es inherente sólo a los derechos reales de garantía, y en cuanto a preferencia es necesario distinguir: preferencia en el pago y preferencia en cuanto al grado, calidad o fecha de constitución de los derechos. La preferencia en el pago es peculiar de los derechos reales de garantía, ya que supone que el valor de una cosa se destina a pagar un crédito y obligación principal. En cambio, la preferencia en cuanto al rango, grado o fecha de constitución, se presenta en los diversos derechos reales, tanto principales como accesorios. La acción de venta, propia de los derechos de garantía, consiste en la facultad de exigir la venta judicial o extrajudicial.

En nuestro Código Civil, el artículo 1112º regula la preferencia de hipotecas señalando que las hipotecas tendrán preferencia por razón de su antigüedad conforme a la fecha de registro, salvo cuando se ceda su rango. Además se establece que no se puede renunciar a la facultad de gravar el bien con segunda y ulteriores hipotecas. Se indica la pertinencia de la cesión de rango

preferente al señalarse en el artículo 1114^o que “el acreedor preferente puede ceder su rango a otro acreedor hipotecario. Para que la cesión produzca efecto contra el deudor se requiere que éste la acepte o que le sea comunicada fehacientemente”.

2.4.- Efectos de la Hipoteca Frente a Terceros.

La hipoteca es un derecho real constituido sobre un inmueble para asegurar el cumplimiento de una obligación. Lo más común es que el deudor sea el hipotecante, como dueño del inmueble; pero bien puede ocurrir que un tercero que nada debe, preste al deudor su garantía real. En este último caso, si para satisfacer la obligación la cosa hipotecada se vende, o su dueño, para evitar la venta, verifica el pago, el que prestó la garantía se subroga los derechos del acreedor, en la proporción en que satisfaga la deuda.

La constitución del gravamen no da al acreedor facultad alguna para gozar del bien hipotecado; sólo le concede privilegio para que con su producto se pague el monto de su crédito. El dueño del inmueble permanece en posesión de él y puede ejercer todos los atributos del dominio compatibles con el derecho de la persona a cuyo favor se ha establecido la seguridad.

Como acontece con todos los derechos reales, el gravamen subsiste aunque la finca se transmita a otra persona. Vencido el plazo y no pagada la deuda, el acreedor ejerce la acción hipotecaria sea quien fuere el poseedor actual.

Nuestro Código Civil establece, con relación a los efectos de la hipoteca frente a terceros que el acreedor puede exigir el pago al deudor, por la acción personal; o al tercer adquirente del bien hipotecado, usando de la acción real. El ejercicio de una de esas acciones no excluye el de la otra, ni el hecho de dirigirla contra el deudor, impide se ejecute el bien que esté en poder de un tercero, salvo disposición diferente de la ley.

La hipoteca es indivisible. El gravamen pesa sobre todas y cada una de las partes de que se compone el inmueble; si éste se divide, el adquirente de una parte no puede exigir, sin satisfacer el valor total de la hipoteca, la cancelación parcial de ella, en proporción al tanto que posee. En virtud del mismo principio, el deudor que hace un abono carece de facultad para reclamar la liberación de una parte determinada de la finca. Lo único que puede exigir es que se reduzca, en proporción a lo pagado, la hipoteca en general. Si así no fuera, el derecho del acreedor estaría seriamente amenazado, puesto que el deudor trataría de liberar la mejor parte para luego enajenarla y abandonar el resto de

la ejecución. Distinto es cuando son varias fincas hipotecadas, porque como cada una tiene su responsabilidad determinada y es independiente de los demás en cuanto al gravamen, no existe obstáculo para que el deudor, al reducir la deuda, elija la que ha de ser deshipotecada.

La indivisibilidad de la hipoteca no es, sin embargo, condición absoluta necesaria, y por lo tanto, nada se opone a que los interesados convengan en ciertos arreglos que den por resultado la división de la garantía.

Aunque por lo común la hipoteca se establece para garantizar una deuda ya existente, esto no es indispensable; en ocasiones se rinde para asegurar deudas futuras o posibles responsabilidades en que se pueda incurrir. Así sucede con la hipoteca constituida en seguridad de un crédito en cuenta corriente, o con la que otorgan tutores o curadores para garantizar la administración de los bienes pertenecientes a los menores o a los incapacitados a quienes representan. La constitución de una hipoteca en manera alguna impide el que se establezcan otras en provecho de terceras personas, porque con ello no se lesionan los derechos del acreedor favorecido con anterioridad, quien siempre tiene prelación respecto a los acreedores que vienen después.

Como acto contractual, la hipoteca requiere la voluntad de ambas partes interesadas. Con todo, el consentimiento de aquel a quien favorece, no es necesario que conste de manera expresa en el instrumento en que se constituye ni en ningún otro posterior. La aceptación se supone mientras el favorecido no la impugne. Para la validez de la hipoteca se requiere indispensablemente que se otorgue en escritura pública. De otra manera no podría inscribirse en el Registro, requisito indispensable para que llene, como debe, el objeto de su institución, resguardando los derechos del acreedor, y a los de terceras personas que tengan interés en conocer el gravamen.

2.5.- Extinción de la Hipoteca.

Puesto que la hipoteca se establece para asegurar el cumplimiento de una obligación, su existencia legal está subordinada a la existencia de la obligación que garantiza. Es un accesorio y en tal concepto no puede existir sin lo principal; por eso, desde el momento en que desaparece la obligación por cualquiera de los modos por que se extinguen las obligaciones, la hipoteca deja de subsistir. Por la misma razón de ser simple accesorio, la nulidad de la garantía hipotecaria sobrevenida por causa especial a ella, en nada afecta la validez de la obligación garantizada.

La hipoteca termina habitualmente por las siguientes razones:

- a) Por la extinción total de la obligación principal;
- b) Por la renuncia del derecho al acreedor hipotecario hecha en escritura pública;
- c) Por la reunión de la calidad de propietario y acreedor hipotecario en una misma persona;
- d) Por el transcurso del plazo de veinte años contados desde el día de la inscripción, aunque se hubiere convenido un plazo mayor.

En nuestro Código Civil, la extinción de la hipoteca se produce por:

- a) Extinción de la obligación que garantiza.
- b) Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.
- c) Renuncia escrita del acreedor.
- d) Destrucción total del inmueble.
- e) Consolidación.

2.6.- Financiamiento Hipotecario en Perú. (1)

Un crédito hipotecario es aquel otorgado para la compra de una vivienda, terreno, construcción o ampliación de una propiedad a cambio de una hipoteca sobre el bien que está adquiriendo, en algunos casos se suele poner alguna segunda propiedad como garantía si el monto solicitado supera la capacidad de pago que puede demostrar el solicitante del crédito. Este tipo de crédito suele utilizarse para montos de dinero y plazos elevados, por ejemplo 40,000 dólares a 20 años, incluso para montos pequeños que superen el monto o plazo de un crédito personal.

Los créditos hipotecarios por lo general se utilizan para la compra de una vivienda única o primera vivienda porque cuenta con la particularidad que el banco o entidad financiera otorga en algunos casos hasta el 100% del valor de la propiedad, esto depende del país y el monto que se solicite, pero se suele financiar entre un 70 a 80% máximo. También se debe tener en cuenta el ingreso del solicitante, ya que la cuota no puede superar entre el 30% y el 40% del ingreso individual o grupo familiar, en resumen hay que tener en cuenta una combinación de factores los ingresos que se cuentan, contra la cuota, monto y plazo a cancelar el crédito. Los sistemas de amortización utilizados son por lo general el francés o alemán.

El financiamiento hipotecario en el Perú llega a 46,000 millones de soles. Esta cantidad representa el 20% del PBI. Casi el 90% del financiamiento en el Perú proviene directamente de los bancos. El 10% restante proviene del mercado de valores (bonos corporativos) y otras fuentes menores. Esta prevalencia del sistema financiero sobre otras fuentes de financiamiento en el Perú no se da en otros países. Pocos bienes se otorgan en garantía en el Perú. El sistema legal peruano influye de manera importante en privilegiar unos bienes por encima de otros, ocasionando así que los bienes muebles tengan un valor limitado para respaldar créditos como garantía. Los inmuebles y los depósitos bancarios son los preferidos. En general para acceder a un crédito es requisito ser propietario de un inmueble. Tal como puede apreciarse en el siguiente

cuadro, la mayoría de los créditos otorgados por el sistema financiero nacional se encuentran respaldados por garantía hipotecaria.

Monto de la deuda en S/.	Garantizado con depósito bancario	Garantizado con hipoteca	Prenda de maquinaria y equipo
13,558 – 20,000	39,7%	29,0%	19,8%
20,001 – 50,000	12,0%	63,8%	15,4%
50,001 – 100,000	3,7%	89,8%	1,7%
100,001 – 500,000	2,1%	90,8%	1,0%

Fuente: SBS. Lima. 2005.

La prevalencia de la hipoteca por sobre otros tipos de garantía refleja el poco valor que tienen los bienes muebles para ser usados como garantía, incluso para financiamientos menores a S/. 20,000. Lo particular de esta situación es que aún en la venta financiada de bienes muebles estos bienes no son garantía suficiente para el acreedor.

El objeto de la garantía es asegurar el pago de una obligación. Si hay un incumplimiento, la garantía permite que el acreedor se cobre con la venta del bien. Esto es lo que se conoce como ejecución de la garantía. La ejecución es vital para la efectividad del sistema de garantías en este punto también la ley tiene mucho que ver. El ideal es que el acreedor a quien no se le paga como es debido, pueda cobrarse rápidamente con la ejecución del bien afectado. Un sistema que dificulte o dilate la ejecución de la garantía es riesgoso para el crédito y lo encarece.

El sistema de ejecución de garantías peruano es lento y por ende costoso. Este costo no sólo se encuentra asociado a los gastos del proceso judicial de ejecución que necesariamente debe seguirse, sino también al costo de oportunidad que genera el mantener un crédito inmovilizado y a la desvalorización de las garantías por el tiempo transcurrido. Por otro lado, el sistema vigente impide a las partes acordar con libertad mecanismos de ejecución alternativos que se ajusten mejor a sus necesidades.

En Perú las garantías hipotecarias sólo se ejecutan mediante un proceso judicial. La ley, salvo el caso de la prenda, prohíbe a las partes buscar otras fórmulas que pudieran ser más beneficiosas para ellas mismas, como por ejemplo la ejecución extrajudicial. Esto quiere decir que no basta con que la garantía que respalda el crédito impago deba necesariamente venderse a un tercero sino que además dicha venta debe forzosamente ser consecuencia de un mandato judicial, para lo cual se requiere seguir un proceso que tarda varios meses, y a veces años. Nuevamente el Código Civil beneficia al deudor incumplido y perjudica al acreedor impago, incrementado así el costo del crédito.

Se ha expuesto lo anterior, en vista que esta norma tiene un impacto directo en el costo del crédito puesto que el acreedor incorporará en el cálculo el costo de ejecutar la garantía. De acuerdo a información proporcionada por la SBA, los procesos judiciales de ejecución de garantías duran entre 18 a 36 meses en promedio. Esta demora tiene un impacto en la tasa de interés de 0.55% por cada seis meses de demora, tomando en cuenta sólo el costo de oportunidad por mantener el crédito inmovilizado mientras dura el proceso judicial y la pérdida de valor en el rescate, independientemente de los gastos en que debe incurrir el acreedor para iniciar y seguir un proceso judicial (abogado, tasas judiciales, honorarios del tasador y del martillero, etc.), los mismos que también pueden impactar en la tasa de interés.

2.7.- Mercado Hipotecario en el Perú. (1)

El financiamiento de la vivienda es un elemento central dentro de toda política habitacional. Por este motivo, los gobiernos en las últimas décadas han aplicado diferentes políticas para solucionar el problema de la vivienda mediante el desarrollo de un mercado de crédito hipotecario. Desafortunadamente, ninguno de esos programas ha podido eliminar el déficit habitacional ni desarrollar un mercado de crédito hipotecario sólido y estable que soluciones este problema.

Ante la necesidad de reducir el déficit, y tomando en consideración los principales determinantes de la oferta y la demanda de terrenos y viviendas terminadas –en particular los bajos ingresos de los estratos socioeconómicos C y D y las restricciones al acceso a las fuentes de financiamiento hipotecario tradicionales- el Estado, en conjunto con el sector privado, iniciaron en 1998 programas habitacionales liderados por el Programa Mivivienda, orientados a la construcción de viviendas económicas con el objetivo de atender a un mercado antes no explorado y que contaba con un gran potencial de crecimiento. En la práctica, con el desarrollo gradual del Programa Mivivienda, y el Programa Techo Propio, ha surgido un nuevo mercado de viviendas, orientado a satisfacer las necesidades de un segmento de la población con ingresos menores al tradicionalmente atendido.

En consecuencia, actualmente coexisten dos mercados de viviendas formales en el Perú: el mercado tradicional, al cual tienen acceso los estratos socioeconómicos A y B; y el mercado de vivienda económicas, impulsado por programas del Estado, con participación del sector privado, que está en capacidad de atender a buena parte de los hogares de los estratos B2, C y D, el cual es más reciente y muestra una clara trayectoria expansiva. Pese a esto, un gran porcentaje de los estratos C y D y en forma integral el estrato E, todavía se abastecen significativamente mediante la autoconstrucción, dado que la oferta formal es insuficiente, en parte por no existir aún en el mercado local alternativas de construcción que hagan rentable la inversión inmobiliaria en estos segmentos.

En años recientes el Perú ha llevado adelante importantes reformas que han traído como resultado el registro formal de más de 3,6 millones de lotes y títulos y la utilización del sector privado para financiar las necesidades de vivienda de las familias de ingresos medios.

Estas reformas proveen a la nueva administración de experiencia útiles e instrumentos que pueden ser extendidos y amplificados en los siguientes años para mejorar más rápidamente el stock de vivienda.

Hace muy pocos meses el Fondo Mivivienda amplió la cobertura del financiamiento para la compra de una vivienda del programa Mi Hogar, de 75,000 a 86,250 nuevos soles, con el propósito de brindar mayores facilidades a miles de familias peruanas. De esta manera, el programa Mi Hogar está orientado a la población que demanda viviendas entre 37,500 y 86,250 nuevos soles. También se ha modificado el plazo del crédito hipotecario permitiendo que el comprador de la vivienda pueda elegir pagar entre los 10 y 20 años, a diferencia de los 20 años exactos que se había fijado anteriormente.

Una de las características del proyecto Mi Hogar es que el crédito será otorgado en soles, con una tasa de interés fija, y con un Bono al Buen Pagador de 10mil nuevos soles sostenidos, destinado a premiar la puntualidad en los pagos. Otra de las ventajas que ofrece este producto es que la cuota inicial mínima corresponde al 10% del valor de la vivienda. Asimismo, habrá entidades bancarias que financiarán el 100% del valor del crédito, es decir, no pedirán una cuota inicial al comprador, costearo el monto total del valor de la vivienda.

Además el proyecto Mi Hogar ofrece una cobertura de los gastos de cierre con un máximo del 5% del valor total de la vivienda y otorga un período de gracia para pagar de hasta 12 meses adicionales al plazo de pago, cuando se financia bien futuro. Igualmente, quienes cuenten con un terreno, podrán construir su casa y ser financiados gracias a este programa. Actualmente las Instituciones Financieras Intermediarias (IFIs), entre las que se encuentran bancos y Cajas Municipales, están ofreciendo este producto. Entre las IFIs que ofrecen este producto se encuentran a: Interbank, Banco Continental, Banco de Crédito,

Scotiabank, Banco de Comercio, Caja Metropolitana de Lima y cada vez se incorporan más Cajas Municipales.

Los distritos en Lima en los que se están desarrollando algunos proyectos son: Cercado de Lima, Callao, Breña, Chorrillos, Comas, San Juan de Lurigancho, San Luis, San Miguel, Surquillo y Carabayllo. En provincias en Arequipa, Cajamarca, Cusco, Trujillo, Chiclayo, Huancayo, Iquitos, Piura, Puno, Juliaca y Moquegua. Según datos del sector se han identificado 24,000 viviendas que podrían ingresar a este programa, pues sólo estaban a la espera que se diera un incentivo como el que presenta Mi Hogar.

2.8.- EL FONDO MIVIVIENDA S.A.

a) Antecedentes.

El Fondo MiVivienda entró en funcionamiento en enero de 1998 como entidad adscrita al Ministerio de Economía y Finanzas. El Reglamento del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo Mivivienda se estableció mediante el Decreto Supremo N° 001-99-MTC, en el que se indicaba que la banca privada se encargaría del traslado de los recursos otorgados por el Fondo a la concesión de créditos hipotecarios asumiendo el riesgo crediticio pero no el riesgo del financiamiento (por descalce de plazos o iliquidez). Lo anterior se logra gracias a la disponibilidad de recursos con los que cuenta el Fondo, los cuales se asignan a los bancos para ser devueltos en los plazos y monedas en que se hayan pactado los créditos hipotecarios concedidos por ellos.

Debe destacarse que los requisitos para acceder a un crédito hipotecario Mivivienda han cambiado significativamente desde la creación de este programa. Estos cambios han estado orientados a facilitar el acceso a un crédito hipotecario a un mayor número de personas y en condiciones más ventajosas. Entre los cambios más importantes se encuentran: la eliminación del requisito de haber sido contribuyente del FONAVI para acceder al programa, el establecimiento del premio al buen pagador, por el cual desde el inicio sólo se paga 80% de las cuotas y se mantiene así mientras sea un buen pagador. Este premio consiste en la posibilidad de dejar de pagar el importe del capital e intereses correspondientes a la cuota a pagarse del tramo concesional establecido para este fin, equivalente a 20% del préstamo otorgado y que es de periodicidad semestral, siempre que el prestatario haya cumplido con el pago puntual de las cuotas mensuales correspondientes al capital e intereses del tramo no concesional (80% del préstamo). Lo anterior significó -en su momento- una reducción de la tasa de interés de 12-8,5% en soles y de 13-9,3% en dólares. También se dio una ampliación de la cobertura del riesgo crediticio y se estableció un período de gracia de hasta seis meses.

Debe destacarse que la cartera de créditos que Mivivienda ha mantenido en calidad de morosa es muy baja y que la oferta de viviendas se ha ajustado paulatinamente a la demanda. A mediados de 2002, ya se ofrecía en el mercado un porcentaje mayor de viviendas que fluctúan entre US\$10.000 y US\$20.000 (40%, en el caso de Lima Metropolitana).

b) Normativa del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Entre la principal normativa que rige el Fondo MIVIVIENDA se encuentra la siguiente.

El Fondo MIVIVIENDA inició sus operaciones como Sociedad Anónima (S.A.) el 01 de Enero del 2006, en virtud de la conversión del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA en Fondo MIVIVIENDA S.A., dispuesta por la Ley de Conversión, Ley 28579²⁵ del 27.Ago.2005, y según lo señalado en el Decreto Supremo N° 024-2005-VIVIENDA. De acuerdo a la referida Ley, el Fondo MIVIVIENDA S.A. es una empresa estatal de derecho privado comprendida bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado - FONAFE y adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

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, a la realización de actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda, a la participación en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios, así como a contribuir al desarrollo del mercado de capitales. Sus actividades y funciones están descritas en la Ley 28579 del 27.Ago.2005, Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A. Asimismo,

²⁵ Ley N° 28579, Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de Promoción de la vivienda – Fondo Mivivienda en Fondo Mivivienda S.A.

mediante Decreto Legislativo N° 1037 del 25.Jun.2008²⁶, Decreto Legislativo que promueve la Inversión Privada en Proyecto de Construcción de Viviendas de Interés Social a Fin de Mejorar la Competitividad Económica de las Ciudades, 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.

Asimismo, el Fondo MIVIVIENDA S.A. se encuentra supervisado por la SBS en sus actividades financieras, para lo cual se emitió la Resolución SBS N° 980-2006 del 07.Ago.2006²⁷, mediante la cual se aprueba el Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A. y modifican capítulo III del Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, así como el Manual de Contabilidad para las Empresas del Sistema Financiero. Se encuentra supervisado también por la CONASEV, en sus actividades del mercado de valores, para lo cual se emitió la Resolución CONASEV N° 059-2007-EF/94.01.0 del 09.Ago.2007²⁸, mediante la cual se Modifica el Reglamento del Registro Público del Mercado de Valores y establecen disposiciones relativas a la actuación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en procesos de titulación.

En virtud de la Tercera Disposición Transitoria de la Ley de Conversión antes referida, se estipuló que el Fondo MIVIVIENDA S.A. puede continuar recibiendo el encargo de administrar el Programa Techo Propio y los Fondos

²⁶ Decreto Legislativo N° 1037 del 25.Jun.2008²⁶, Decreto Legislativo que promueve la Inversión Privada en Proyecto de Construcción de Viviendas de Interés Social a Fin de Mejorar la Competitividad Económica de las Ciudades

²⁷ Resolución SBS N° 980-2006 del 07.Ago.2006²⁷, mediante la cual se aprueba el Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A. y modifican capítulo III del Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, así como el Manual de Contabilidad para las Empresas del Sistema Financiero.

²⁸ Resolución CONASEV N° 059-2007-EF/94.01.0 del 09.Ago.2007, mediante la cual se Modifica el Reglamento del Registro Público del Mercado de Valores y establecen disposiciones relativas a la actuación del Fondo MIVIVIENDA S.A. como fiduciario en procesos de titulación.

del Bono Familiar Habitacional, en base a la suscripción de Convenios. Sin embargo, mediante el Decreto Legislativo N° 1037, se derogó dicha Disposición Transitoria y, asimismo, se modificó la Ley N° 27829 facultándose al Fondo MIVIVIENDA S.A. para realizar con cargo a sus Recursos Propios, la administración del Bono Familiar Habitacional.

Asimismo, mediante Decreto Supremo N° 008-2009-VIVIENDA del 10.Abr.2009²⁹ se declara de interés prioritario el desarrollo de programas de vivienda en el área rural, por lo que se otorgarán Bonos Familiares Habitacionales en el área rural para Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda. Para ello se faculta al Fondo MIVIVIENDA S.A. a suscribir convenios de colaboración interinstitucional con el BANMAT que permitan implementar este otorgamiento.

- **Normativa Relativa al Bono del Buen Pagador.**

Mediante Ley N° 29033 del 07.Jun.2007³⁰, Ley de Creación del Bono del Buen Pagador, se crea el Bono del Buen Pagador (BBP) como una de las acciones de política de acceso de la población a la vivienda, con el objetivo de incentivar y promover el cumplimiento oportuno de los pagos mensuales del crédito MIVIVIENDA otorgado en Nuevos Soles.

El BBP consiste en la ayuda económica directa no reembolsable por un monto máximo de S/.10,000, que se otorga a las personas como premio de buen pagador de sus cuotas del crédito MIVIVIENDA, de acuerdo con las condiciones determinadas por el Fondo MIVIVIENDA S.A. por medio de las Instituciones Financieras.

El Reglamento del Bono del Buen Pagador, fue aprobado por el Decreto Supremo N° 003-2008-VIVIENDA del 09.Feb.2008.³¹

²⁹ Decreto Supremo N° 008-2009-VIVIENDA del 10.Abr.2009 se declara de interés prioritario el desarrollo de programas de vivienda en el área rural, por lo que se otorgarán Bonos Familiares Habitacionales en el área rural para Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda.

³⁰ Ley N° 29033 del 07.Jun.2007, Ley de Creación del Bono del Buen Pagador

³¹ Decreto Supremo N° 003-2008-VIVIENDA del 09.Feb.2008, Reglamento del Bono del Buen Pagador.

- **Normativa Relativa al FONAVI.**

Mediante Ley N° 27677 del 01.Mar.2002³², Ley de Uso de los Recursos de la Liquidación del FONAVI, se estableció que los recursos provenientes de la liquidación del FONAVI serían intangibles y utilizados por el Ministerio de Economía y Finanzas, para financiar viviendas de interés social. Asimismo, se dispuso que el Fondo MIVIVIENDA sería el encargado de la administración de estos fondos, su recuperación y canalización a través de las instituciones financieras intermediarias (IFIS).

Mediante Decreto de Urgencia N° 064-2002 del 04.Dic.2002³³, que Establece disposiciones Relativas a la Liquidación del FONAVI, a la transferencia de saldo resultante al fondo MIVIVIENDA y a la constitución del fondo a que se refiere la Ley N° 27677, se estableció que el fondo creado mediante Ley N° 27677, en adelante “Fondo Ley N° 27677”, se constituiría a partir de la transferencia de recursos que efectúe el Ministerio de Economía y Finanzas, a través de la COLFONAVI, al Fondo MIVIVIENDA.

Mediante Decreto Supremo N° 109-200-EF del 24.Jul.2003³⁴, se aprobó el Reglamento de la Ley N° 27677, el mismo que señala el uso que se dará al Fondo Ley N° 27677, las condiciones de los préstamos que se otorgarán, quiénes son sus beneficiarios, su canalización a través de las IFIS, y las facultades que el Fondo MIVIVIENDA tendrá como su administrador.

La Ley N° 28452 del 23.Dic.2004³⁵, Ley que complementa la Ley N° 27677 Disponiendo la transferencia de los activos del saldo resultante a valor de realización del FONAVI en Liquidación y la UTE FONAVI en desactivación,

³² Ley N° 27677 del 01.Mar.2002, Ley de Uso de los Recursos de la Liquidación del FONAVI

³³ Decreto de Urgencia N° 064-2002 del 04.Dic.2002, que Establece disposiciones Relativas a la Liquidación del FONAVI, a la transferencia de saldo resultante al fondo MIVIVIENDA y a la constitución del fondo a que se refiere la Ley N° 27677

³⁴ Decreto Supremo N° 109-200-EF del 24.Jul.2003, Reglamento de la Ley N° 27677

³⁵ Ley N° 28452 del 23.Dic.2004, Ley que complementa la Ley N° 27677 Disponiendo la transferencia de los activos del saldo resultante a valor de realización del FONAVI en Liquidación y la UTE FONAVI en desactivación, información y acervo documentario

información y acervo documentario, autorizó al Ministerio de Economía y Finanzas a transferir al Fondo MIVIVIENDA el saldo de los activos resultantes a valor de realización del FONAVI en liquidación y de la UTE FONAVI, así como la información y acervo documentario correspondientes. Asimismo, autorizó al Fondo MIVIVIENDA a registrar estos activos a partir de lo cual se constituirá el Fondo Ley N° 27677. Por otro lado, estipuló que el Ministerio de Economía y Finanzas encargará al Viceministerio de Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la ejecución, culminación y liquidación técnico-financiera de las obras y proyectos de la UTE FONAVI que estuviesen inconclusas a la entrada en vigencia de la Ley N° 28111. Dicho encargo culminaría con la entrega de las obras a las Entidades correspondientes, luego de lo cual, la cartera en cobranza vinculada a estas obras a valor de realización sería transferida al Fondo MIVIVIENDA, para que proceda a su registro correspondiente.

c) Funciones del Fondo MIVIVIENDA S.A. (9)

Entre las funciones principales del Fondo MIVIVIENDA S.A., se pueden mencionar las siguientes:

- Articular el desarrollo del mercado inmobiliario a nivel nacional.
- Financiar la adquisición de viviendas a través de las instituciones financieras.
- Administrar el otorgamiento de subsidios para que las familias puedan acceder a tener su vivienda propia.
- Promover el desarrollo de la oferta inmobiliaria a través de la realización de concursos públicos.
- Promover la construcción de viviendas sociales a través de los programas que maneja.
- Promover créditos hipotecarios.
- Facilitar información de mercado.

- Administrar garantías y/o cobertura de créditos hipotecarios.
- Promover la producción de viviendas a promotores y/o constructores particulares.
- Tiene la facultad de convocar concursos públicos para la venta de terrenos del Estado.
- Fomentar la creación de un mercado secundario de hipotecas.

d) Objetivos Estratégicos del Fondo MIVIVIENDA S.A.³⁶

Los principales objetivos estratégicos del Fondo MIVIVIENDA S.A. son los siguientes:

- Contribuir al desarrollo descentralizado del mercado hipotecario;
- Consolidar la participación del FMV S.A. a nivel nacional en la generación de oferta inmobiliaria a través de una gestión integrada con el sector privado financiero e inmobiliario de acuerdo a las necesidades de la población;
- Contribuir a la estandarización del sector construcción e inmobiliario.

e) Organización del Fondo MIVIVIENDA S.A.³⁷

El Fondo MIVIVIENDA S.A. cuenta con las siguientes oficinas a nivel nacional: Oficinas Regionales de Chiclayo, Cusco, Huancayo, Piura, Ica, Trujillo, Iquitos, Tarapoto, Arequipa. Además cuenta con Centros de Atención en Juliaca, Pisco y Chíncha.

Asimismo, para el cumplimiento de sus metas y objetivos, así como la realización de sus actividades a nivel nacional, el Fondo MIVIVIENDA S.A. se encuentra organizado de la siguiente manera:

³⁶ FONDO MIVIVIENDA S.A., Objetivos estratégicos, <http://www.mivivienda.com.pe/portal/Canales/Fondo%20MIVIVIENDA/Quienes%20Somos/Objetivos.aspx>, consulta 14 Febrero 2011.

³⁷ FONDO MIVIVIENDA S.A., Manual de Organización y Funciones vigente al 2011.

Directorio					
Órgano de Control Institucional					
Gerente General					
Gerencia Legal	Gerencia de Administración	Gerencia de Finanzas	Gerencia Comercial	Gerencia de Créditos Corporativos	Gerencia de Negocios Inmobiliarios

- **Directorio.**

El Directorio es el máximo órgano del Fondo MIVIVIENDA S.A. Cuenta con las más amplias facultades de representación legal y de gestión, necesarias para la administración del Fondo.

- **Gerente General.**

La Gerencia General es la encargada de administrar el Fondo MIVIVIENDA S.A., de acuerdo a los lineamientos que señale el Directorio. Goza de autonomía técnica, económica, funcional y administrativa, siendo financiada por los intereses que generen las colocaciones de los recursos e inversiones del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Para el cumplimiento de sus funciones, la Gerencia General cuenta con un Gerente General, designado por el Directorio del Fondo MIVIVIENDA S.A.

- **Órgano de Control Institucional.**

Es el órgano de control responsable de planificar, organizar, dirigir, ejecutar, coordinar, evaluar y supervisar las actividades de control interno destinadas a la preservación del patrimonio del Fondo MIVIVIENDA S.A. y al cumplimiento de las normas y obligaciones vigentes para las empresas públicas. Depende de la Contraloría General de la República.

- **Gerencia Legal.**

Es la unidad orgánica responsable de planificar, organizar, dirigir, ejecutar, coordinar, evaluar y supervisar las actividades jurídico-legales del Fondo MIVIVIENDA S.A. Depende de la Gerencia General.

- **Gerencia de Administración.**

Es la unidad orgánica responsable de organizar, dirigir, ejecutar, coordinar, controlar, evaluar y supervisar las actividades administrativas, del capital humano, logística y servicios generales y contabilidad, así como las de contabilidad con la finalidad de contribuir al cumplimiento eficiente de las metas y objetivos que establece el Directorio. Depende de la Gerencia General.

- **Gerencia de Finanzas.**

Es la unidad orgánica responsable de planificar, organizar, dirigir, ejecutar, coordinar, controlar, evaluar y supervisar las actividades relacionadas con la obtención y el uso de los recursos económicos y financieros, el diseño y creación de productos financieros, la administración de fondos de inversión y fideicomisos de respaldo a los servicios de cobertura de riesgo crediticio y premio al buen pagador de los Créditos MIVIVIENDA, de acuerdo a lo establecido en las políticas, reglamentos y procesos aprobados por el Directorio del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Se encarga de programar, coordinar y efectuar los pagos de acuerdo con el presupuesto asignado al Fondo MIVIVIENDA S.A. de conformidad con las normas vigentes; así como recibir, revisar y registrar la documentación que generen dichos pagos. Adicionalmente es responsable de los procesos de custodia de valores y elaboración del flujo de caja histórico y proyectado. Depende directamente de la Gerencia General.

- **Gerencia Comercial.**

Es la unidad orgánica responsable de planificar, organizar, dirigir, ejecutar, coordinar, controlar, evaluar y supervisar las actividades de marketing, investigación, promoción y difusión de los objetivos del Fondo MIVIVIENDA S.A. Depende de la Gerencia General.

- **Gerencia de Créditos Corporativos.**

Es la unidad orgánica responsable de implementar y administrar los programas de vivienda con fines de interés social encargados al Fondo MIVIVIENDA S.A., coordinando la participación de los distintos actores: Estado, sector privado y sociedad civil. Depende directamente de la Gerencia General.

- **Gerencia de Negocios Inmobiliarios.**

Es la unidad orgánica responsable de administrar, promover o crear nuevos productos inmobiliarios, generar proyectos de habilitaciones urbanas, por medio de concursos públicos en terrenos de propiedad del Estado o de terceros, en coordinación con las instituciones y empresas privadas. Es responsable de realizar la venta de inmuebles de propiedad del Fondo MIVIVIENDA S.A. o terceros y brindar asesoría para el saneamiento legal y técnico de inmuebles. Depende directamente de la Gerencia General.

2.9.- Productos del Fondo MIVIVIENDA S.A.

En el año 2008 y 2009, los productos del Fondo MIVIVIENDA S.A., y que son materia de la presente investigación, son los siguientes:

- Crédito Nuevo MiVivienda
- Mi Hogar
- Techo Propio

A continuación, se analizará estos productos, incidiendo en el marco legal que los regula, la oferta de inmuebles que tienen y los aspectos económicos financieros de éstos.

a) Crédito Nuevo MiVivienda.

- **Marco Legal.**

El Reglamento de Crédito Nuevo Crédito MiVivienda.³⁸

Tiene por objeto establecer los términos y condiciones de los préstamos a ser otorgados a favor de las Instituciones financieras Intermediarias Calificadas de Acuerdo a las Políticas del Fondo MIVIVIENDA S.A. para Intermediar sus Recursos (IFIs), con cargo a los recursos de El Fondo.

Asimismo, el citado Reglamento establece el marco por el cual deben regirse las IFIs al otorgar Subpréstamos destinados a financiar la construcción y adquisición de viviendas a los Beneficiarios, así como financiar las viviendas que se construyan como consecuencia de la independización de las unidades inmobiliarias, subdivisión de terrenos o la culminación de proyectos de habilitación urbana en ejecución.

Utilización de los Recursos de El Fondo.

Los recursos de éste se utilizarán para otorgar Préstamos a favor de las IFIs, para que a su vez éstas otorguen Subpréstamos a ser destinados a financiar:

³⁸ Reglamento de Crédito Nuevo Crédito MiVivienda, vigente desde el 2008.

- a) Las adquisiciones de viviendas terminadas o en cualquier etapa de construcción, en primera venta, comprendidas dentro de los alcances del Reglamento.
- b) La adquisición de unidades inmobiliarias constituidas por viviendas ubicadas en los distintos conjuntos de viviendas multifamiliares construidas con recursos del FONAVI.
- c) Las adquisiciones de viviendas recuperadas o que estén en proceso de ejecución de garantías por falta de pago de Subpréstamos originalmente otorgados con recursos de El Fondo
- d) Las adquisiciones de viviendas que se construyan como consecuencia de la independización de las unidades inmobiliarias, división de terrenos o la terminación de proyectos de habilitación urbana en ejecución. En este último caso las IFIs pueden otorgar préstamos a los beneficiarios para la construcción de sus viviendas o la culminación de las mismas, pudiéndose incluir dentro del monto del préstamo la parte proporcional del costo de la habilitación urbana que se requiera
- e) La construcción de viviendas en terreno propio a cargo de un promotor y/o constructor.
- f) Los recursos que canalice COFIDE a cada IFI, podrán ser destinados para:
 - Adquisición de Bien Terminado
 - Adquisición de bien futuro
- g) En el caso de copropietarios de terrenos que deseen acceder a financiamiento con recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A., es necesario contar con la aprobación y compromiso de la totalidad de condóminos de la realización de la construcción proyectada.
- h) Los recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. serán utilizados en la adquisición y/o construcción de viviendas, a fin de ser destinados a casa-habitación, debiendo ser ocupadas por el beneficiario y su familia, si la hubiera.

- i) Los recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. podrán ser también utilizados para financiar a peruanos en el extranjero. En este esquema, la vivienda podrá ser ocupada, de ser el caso, por un familiar de cualquiera de los cónyuges, hasta un segundo grado de consanguinidad y/o afinidad (padres, abuelos, hermanos, sobrinos, hijos y nietos).

Para Qué no se Utilizan los Recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A.

- a) No se utilizarán recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. para financiar viviendas que han sido adquiridas bajo este sistema (copropiedad de terreno) o construcción en sitio propio, por lo que deberá registrarse en la partida registral del inmueble lo siguiente: “Financiado con recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A.”
- b) No se financia con los recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. la adquisición de viviendas con cargas o gravámenes que afecten directamente a la unidad inmobiliaria, salvo las provenientes de servidumbre de acueducto, de electroducto, de luces, de vistas y desagüe así como de servidumbres de paso, ni la adquisición de terrenos y estacionamientos independizados solamente.
- c) Los recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. no pueden ser destinados a la adquisición o construcción de viviendas con fines comerciales o de lucro. Si con posterioridad al desembolso del crédito con recursos del El Fondo, se comprueba que la vivienda no es utilizada con fines de casa-habitación, se extornará el crédito.

- **Oferta de Inmuebles del Crédito Nuevo MiVivienda.**

En Arequipa, se ha tenido en los últimos años la siguiente oferta de inmuebles para este producto:

Mirador de Umacollo.

Ubicado en el sector de Umacollo de la ciudad de Arequipa, la oferta inmobiliaria consistía en Departamentos, cuyo precio era desde S/. 158,000.00

El área de los departamentos era desde 95 m2 hasta 110 m2; cuenta con 3 dormitorios, 2 y 3 baños, lavandería, área de servicio, ascensor y construcción antisísmica.

Residencial El Palacio

Ubicado en el distrito de Sachaca de la ciudad de Arequipa, la oferta inmobiliaria consistía en Departamentos cuyo precio era desde S/. 130,000,00

El área de los departamentos era desde 87m2. Consistía de 3 dormitorios, sala-comedor, cocina, lavandería y estacionamiento en el sótano.

Alameda de Salaverry

Ubicado en el distrito populoso de Miraflores de la ciudad de Arequipa, la oferta inmobiliaria consistía en viviendas cuyo precio era desde S/.87,500.00.

El área de las viviendas era desde 120 m2 hasta 160m2. Cuenta con 3 y 4 dormitorios, 2 y 3 baños, sala-comedor, cocina-lavandería, estacionamiento y terraza.

- **Aspectos Económicos Financieros del Crédito Nuevo Mivivienda.**

Precio de las Viviendas a ser Adquiridas o Construidas

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

- a) El mínimo Valor Total de la Vivienda a ser adquirida o construida será de 14 UIT (S/. 49.700.00 al año 2009) (UIT 2009 S/3,550)., y
- b) El máximo Valor Total de la Vivienda a ser adquirida o construida será de 50 UIT (S/.177,700.00 al año 2009) (UIT 2009 S/3,550).

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.

- b. Los Subpréstamos de las IFIs a los beneficiarios de El Fondo serán denominados en la misma moneda del Préstamo. Las recuperaciones de los Subpréstamos se adecuarán a las establecidas para cada Préstamo.
- c. El plazo de los subpréstamos será igual al plazo de los Préstamos, y será determinado por las IFIs con fundamento en la estimación de la capacidad de pago del beneficiario.
- d. Se podrá efectuar el prepago parcial o total del Subpréstamo. El importe del prepago del Subpréstamo deberá ser utilizado por la IFI para efectuar el prepago del Préstamo a favor de COFIDE en representación de El Fondo, contando para ello con un plazo de hasta 20 días calendarios contados a partir de la fecha en que se efectuó la pre cancelación. Es facultad del beneficiario elegir libremente la empresa prestadora de seguros originados por el Subpréstamo.
- e. El monto máximo de un Subpréstamo de una IFI a un beneficiario, financiado con recursos de El Fondo, no excederá del 90% del Valor Total de la Vivienda, debiendo cumplir, además, con la siguiente condición:
 - (i) No podrá ser menor de 9 UIT y
 - (ii) No podrá ser mayor del 45 UIT.
- f. Para efectos de aplicar el Premio al Buen Pagador, los Subpréstamos, se dividirán en dos tramos:
 - (i) Tramo No Concesional: Sujeto a las condiciones financieras fijadas por la IFI, equivalente al resultado de restar al importe del Subpréstamo el Tramo Concesional.
 - (ii) Tramo Concesional: Importe equivalente a S/. 12,500.00 Nuevos Soles, sujeto a idénticas condiciones financieras que el Tramo No Concesional, excepto en su periodicidad, que tiene carácter semestral.
- g. El Premio al Buen Pagador consiste en dar por cancelado semestralmente el importe del principal, intereses y comisiones correspondientes a la cuota a pagarse en dicho período, producto del Tramo Concesional. Para estos efectos, la IFI deberá calificar previamente al beneficiario como Buen

Pagador, cuando el Beneficiario haya cancelado oportunamente las cuotas correspondientes del Tramo No Concesional.

- h. 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.
- i. 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.

- j. 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 Subpréstamos 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.

Durante dicho período, el beneficiario no pagará a la IFI el principal, los intereses, ni los seguros del Subpréstamo. Sin embargo, a criterio de la IFI,

ésta podrá cobrar al beneficiario las comisiones que establezca. Los intereses generados durante el período de gracia se capitalizarán, incorporándose al saldo del Subpréstamo otorgado en las mismas condiciones financieras del Subpréstamo.

Cuota Inicial del Beneficiario

La cuota inicial es el pago en efectivo efectuado por el beneficiario y no será menor al 10% del Valor Total de la Vivienda, que deberá ser depositada en una cuenta en una institución del sistema financiero nacional (cuentas de ahorro personal, cuentas recaudadoras, cuentas en garantía u otras similares a satisfacción de la IFI que otorga el Crédito) para ser empleada en la adquisición del Bien Terminado o la construcción de Bien Futuro.

En lugar del aporte en efectivo mencionado, el beneficiario podrá cubrir dicho monto con el valor del terreno sobre el que se construirá la vivienda.

Requisitos Exigidos por las IFIs a los Prestatarios.

A efectos de establecer los requisitos exigidos por las IFIs a los prestatarios del Crédito Nuevo MiVivienda, se tomará como ejemplo los requisitos exigidos por INTERBANK, que es la IFI que más créditos hipotecarios ha colocado a través del Fondo MiVivienda S.A.

Los requisitos para obtener un crédito son los siguientes:

- Residir en el Perú.
- Sustentar como mínimo S/.1,000 de ingresos mensuales netos conyugales (si fuera el caso)
- Tener entre 21 y 72 años.
- No tener vivienda propia, ni el cónyuge ni los hijos menores de 18 años.
- No haber sido beneficiario de programas del FONAVI o del Fondo Mivivienda.

- El Inmueble a adquirir deberá ser de primera venta y debe tener un valor entre 14 UIT (aproximadamente S/.50,000 en el 2008 - 2009) y 50 UIT (aproximadamente S/.180,000 en el 2008 - 2009)
- Presentar la solicitud de préstamo, la declaración personal de salud y el sustento de ingresos, deudas y patrimonio.

Tasa de interés Cobradas por las IFIs a los Prestatarios.

Siguiendo con la información que nos proporciona el Banco INTERBANK, se tiene que la tasa efectiva anual fija en moneda nacional es la siguiente:

- De 32,400 a 85,000 nuevos soles el 10.10%
- De más de 85,000 a 162,000 nuevos soles 9.50%

En síntesis se puede decir lo siguiente:

El Nuevo Crédito MIVIVIENDA, es un producto del Fondo MIVIVIENDA S.A. que se ofrece a través de las diversas Instituciones Financieras del mercado local, (Bancos, Financieras, Edpymes, Cajas Municipales de Ahorro y Crédito, Cajas Rurales de Ahorro y Crédito, Cooperativas de Ahorro y Crédito o Empresas Administradoras Hipotecarias).

Para acceder al Nuevo Crédito MIVIVIENDA se debe de cumplir con los siguientes requisitos:

- Ser mayor de edad, independientemente del estado civil.
- Ser calificado como sujeto de crédito por la Institución Financiera que otorgará el financiamiento.
- No ser propietario (ni el cónyuge o conviviente legalmente reconocido, según corresponda, ni sus hijos menores de edad) de otra vivienda en cualquier localidad del país.
- No haber adquirido (ni el cónyuge o conviviente legalmente reconocido, según corresponda) vivienda financiada con recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A., FONAVI, Fondo Hipotecario de Promoción de la

Vivienda, ni dentro del Programa Techo Propio, aún cuando ya no sean propietarios de la misma.

- Contar con una cuota mínima inicial del 10% del valor de la vivienda.

El Nuevo Crédito MIVIVIENDA financia la compra de viviendas terminadas, en construcción o en proyecto, que sean de primera venta, cuyo costo total sea mayor a 14 UIT (mayor a S/. 50,400.00 en el 2008 - 2009) hasta 50 UIT (S/.180,000.00 en el 2008 - 2009).

Si desea construir una vivienda, el terreno donde se construirá deberá ser de propiedad del solicitante del crédito, encontrándose debidamente inscrito en Registros Públicos sin cargas ni gravámenes y podrá ser considerado como cuota inicial del crédito.

Si financia su crédito a un plazo igual o mayor a 10 años, podrá acceder al Premio al Buen Pagador, cuyo valor es de S/. 12,500 (doce mil quinientos nuevos soles), siempre que el beneficiario cumpla con cancelar puntualmente sus cuotas.

El Nuevo Crédito MIVIVIENDA puede ser solicitado en soles y al plazo que más se acomode a las necesidades y posibilidades de pago del prestatario, dicho plazo puede ser entre 10 y 20 años.

En caso de viviendas en construcción o en planos, si lo solicita, tiene un período de gracia de hasta 6 meses. Durante dicho período, no pagará como beneficiario el principal ni los intereses. Los intereses generados durante este plazo, se capitalizarán incorporándose al importe del crédito otorgado.

Realizando el análisis correspondiente, se observa que este producto del Fondo MIVIVIENDA S.A. no permite:

- La compra de inmuebles de 2do uso;

- La compra de terrenos
- El financiamiento del 100% del valor del inmueble
- Establecer un porcentaje por encima al 100% que permita el amoblar el inmueble a adquirir.

b) Crédito Mi Hogar.³⁹

- **Marco Legal.**

Al igual que en el Nuevo Crédito MiVivienda, el Reglamento tiene por objeto establecer los términos y condiciones de los préstamos a ser otorgados a favor de las Instituciones financieras Intermediarias Calificadas de Acuerdo a las Políticas del Fondo MIVIVIENDA S.A. para Intermediar sus Recursos (IFIs), con cargo a los recursos de El Fondo.

Asimismo, el citado Reglamento establece el marco por el cual deben regirse las IFIs al otorgar Subpréstamos destinados a financiar la construcción y adquisición de viviendas a los Beneficiarios, así como financiar las viviendas que se construyan como consecuencia de la independización de las unidades inmobiliarias, subdivisión de terrenos o la culminación de proyectos de habilitación urbana en ejecución.

Utilización de los Recursos de El Fondo⁴⁰.

Los recursos de éste se utilizarán para otorgar Préstamos a favor de las IFIs, para que a su vez éstas otorguen Subpréstamos a ser destinados para:

- a. Las adquisiciones de las viviendas comprendidas dentro de los alcances de la Ley N° 27089 del 09.Abr.1999; esto es, para financiar con los recursos que el Fondo MIVIVIENDA coloque en el Sistema Financiero, las unidades inmobiliarias construidas por viviendas ubicadas en los distintos conjuntos de viviendas multifamiliares construidas con recursos

³⁹ FONDO MIVIVIENDA S.A., Reglamento del Crédito Mi Hogar.

del FONAVI, bajo la administración del Ministerio de la Presidencia, que a la fecha de la vigencia de la Ley N° 27044, se encuentren pendientes de adjudicación o venta.

- b. Los recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. podrán ser también utilizados para financiar a peruanos en el extranjero. En este esquema, la vivienda podrá ser ocupada, de ser el caso, por un familiar de cualquiera de los cónyuges, hasta un segundo grado de consanguinidad y/o afinidad (padres, abuelos, hermanos, sobrinos, hijos y nietos).
- c. Financiar adquisiciones de viviendas y/o unidades en los mismos casos que han sido expuestos para el Crédito Nuevo Mi Vivienda.
- d. Los recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. serán utilizados en la adquisición y/o construcción de viviendas, a fin de ser destinados a casa-habitación.

Para Qué no se Utilizan los Recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A.

- a) No se utilizarán recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. para financiar viviendas que han sido adquiridas bajo este sistema (copropiedad de terreno) o construcción en sitio propio,
- b) La adquisición de viviendas con cargas o gravámenes que afecten directamente a la unidad inmobiliaria.
- c) Los recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. no pueden ser destinados a la adquisición o construcción de viviendas con fines comerciales o de lucro.

- **Oferta de Inmuebles del Crédito Mi Hogar** ⁴¹

Villa Huaranguillo.

Por ejemplo, en la ciudad de Arequipa, existe una oferta inmobiliaria para los que desean adquirir estos inmuebles a través del Proyecto Mi Hogar.

⁴¹ BLOGSPOT: Arequipa Viva, <http://arequipa-viva.blogspot.com/2008/12/maestros-podrn-acceder-400.html>, consulta 14 febrero 2011.

La oferta va dirigida a los docentes de Arequipa quienes podrán acceder a 400 departamentos en el conjunto residencial Villa Huaranguillo del distrito de Sachaca, segundo complejo habitacional más grande de la ciudad.

La edificación, que contará con 16 torres de 5 niveles cada una, cuenta con un área de 27 mil m², los mismos que albergarán departamentos de 55.80 m² (2 habitaciones) y de 65.60 m² (3 habitaciones). El costo de la vivienda varía de acuerdo al tamaño de la edificación, en S/.74,400.00 (el más pequeño) y S/.87,500.00 (el más grande).

En esta oportunidad el bono del Buen Pagador ha fijado S/.10,000.00 a favor de quienes califiquen para el proyecto. No obstante, el proyecto habitacional fue iniciativa de la Sub Comisión de Administración del Fondo de Asistencia y Estímulo de la Gerencia de Educación de Arequipa (SUBCAFAE) y será financiado por Interbank, mientras que la Empresa DIESA se hará cargo de la ejecución de la obra.

“El 70 por ciento de docentes no cuenta con vivienda propia, por lo que estas edificaciones son una oportunidad para mejorar su calidad de vida”, agregó Roberto Irigoyen González, coordinador de SUBCAFAE. Aunque aclaró que los condominios no son exclusivos para maestros, pues personas particulares podrán acceder a los mismos.

Las cuotas mensuales –descuentos a docentes– para el pago de los inmuebles contempla dos opciones a plazo fijo, la primera para departamentos de 55.80 m² con un pago de S/.621.00 en 20 años y la segunda S/.812.00 en 10 años. Mientras que para predios de 65.60 m² los pagos por mes serán de S/.749.00 en 20 años y de S/.980.00 en 10 años.

La ejecución del complejo residencial se inició en febrero del 2009 y en junio del mismo año se tendría listo el primer edificio, mientras que los últimos se entregarían en agosto del 2010.

Cuota mensual referencial

Valor de vivienda	Inicial	Bono Cuota	Cuota (10 años)	Cuota (20 años)
S/.	S/.	S/.	S/.	S/.
74,400	7,440	10,000	812	621
87,500	8,750	10,000	980	749

- **Aspectos Económicos Financieros del Crédito Mi Hogar.**

Precio de las Viviendas a ser Adquiridas o Construidas.

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

- a) El mínimo Valor Total de la Vivienda a ser adquirida o construida, no deberá ser menor de 10 UIT (S/35,500.00 al año 2009); (UIT 2009 S/3,550) y
- b) El máximo Valor Total de la Vivienda a ser adquirida o construida, no deberá exceder de 25 UIT (S/88,750.00 al año 2009) (UIT 2009 S/3,550).

Cuota Inicial del Beneficiario.

La cuota inicial es el pago en efectivo efectuado por el beneficiario y no será menor al 10% del Valor Total de la Vivienda, que deberá ser depositada en una cuenta en una institución del sistema financiero nacional (cuentas de ahorro personal, cuentas recaudadoras, cuentas en garantía u otras similares a satisfacción de la IFI que otorga el Crédito) para ser empleada en la adquisición del Bien Terminado o la construcción de Bien Futuro.

Requisitos (Presentar al SUBCAFAE)

- Ingreso mínimo S/1600 (Individual o conyugal)
- Expediente de ingresos

- DNI
- Recibo de Agua y Luz

Realizando el análisis correspondiente, se observa que este producto del Fondo MIVIVIENDA S.A. no permite:

- La compra de inmuebles de 2do uso;
- La compra de terrenos
- El financiamiento del 100% del valor del inmueble
- Establecer un porcentaje por encima al 100% que permita el amoblar el inmueble a adquirir.

c) Techo Propio.⁴²

- **Marco Legal y Aspectos Económicos Financieros.**

Mediante Resolución Ministerial N° 054-2002-VIVIENDA, se creó el Proyecto Techo Propio bajo el ámbito del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, encargándose su administración al Fondo MIVIVIENDA. Luego de su conversión a Sociedad Anónima mediante la Ley N° 28579, modificada por el Decreto Legislativo N° 1037, el Fondo MIVIVIENDA S.A. continúa con dicha administración. Los fines del Proyecto Techo Propio son promover los mecanismos que permitan el acceso de los sectores populares a una vivienda digna, en concordancia con sus posibilidades económicas, y estimular la participación del sector privado en la construcción masiva de viviendas de interés social. A fin de asistir a estos sectores populares para la adquisición, construcción en sitio propio, o mejoramiento de una vivienda de interés social, mediante Ley N° 27829, se creó el Bono Familiar Habitacional (BFH) que es un subsidio otorgado por una sola vez a los beneficiarios sin cargo a ser devuelto por éstos, como un incentivo y complemento de su ahorro, y esfuerzo constructor. Asimismo, mediante

⁴² Resolución Ministerial N° 054-2002-VIVIENDA, se creó el Proyecto Techo Propio.

Decreto Supremo N° 008-200-VIVIENDA se declara de interés prioritario el desarrollo de programas de vivienda en el área rural, por lo que se otorgarán Bonos Familiares Habitacionales en el área rural para Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda. Para ello se faculta al Fondo MIVIVIENDA S.A. a suscribir convenios de colaboración interinstitucional con el BANMAT que permitan implementar este otorgamiento.

Los proyectos de vivienda para Adquisición de Vivienda Nueva, Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda con el BFH, deberán estar inscritos en el Registro de Proyectos de Vivienda del Programa Techo Propio. Por su parte, en lo referente a la Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda, las personas naturales o jurídicas interesadas en asesorar a los aspirantes al BFH en el desarrollo, implementación y construcción de vivienda en sitio propio, así como en el mejoramiento de vivienda, en toda la fase del Programa, deberán inscribirse en el Registro de Entidades Técnicas del Programa Techo Propio.

Asimismo, las familias interesadas en participar del Programa Techo Propio y ser beneficiarias del BFH, deberán:

1. Estar inscritas en el Registro de Grupos Familiares;
2. Ser declaradas como Grupo Familiar Elegible;
3. Postular al BFH; y,
4. Ser declaradas como beneficiarios. Los requisitos para cumplir con lo antes referido están establecidos en las normas que regulan el BFH.

Bono Familiar Habitacional (BFH).⁴³

Debido a su importancia, a continuación se proporcionan los alcances más importantes de esta figura que es parte del Proyecto Techo Propio.

Mediante Ley N° 27829, se creó el Bono Familiar Habitacional (BFH) que es un subsidio otorgado por una sola vez a los beneficiarios, sin cargo a ser devuelto

⁴³ Ley N° 27829, creación del Bono Familiar Habitacional (BFH).

por éstos, como un incentivo y complemento de su ahorro y esfuerzo constructor, a fin de destinarlo a la adquisición, construcción en sitio propio, o mejoramiento de una vivienda de interés social (VIS) en el Marco del Programa Techo Propio.

Los beneficiarios del BFH son las familias que carecen de recursos suficientes para obtener o mejorar una única solución habitacional, por lo que existen criterios mínimos de selección como el ingreso familiar mensual máximo, el ahorro mínimo, y las características de la vivienda de interés social.

Mediante Decreto Legislativo N° 1037 del 25.Jun.2008, se modificó la Ley N° 27829, facultándose al Fondo MIVIVIENDA S.A. para realizar con cargo a sus Recursos Propios, la administración del Bono Familiar Habitacional. Asimismo, se estableció que el valor máximo de una Vivienda de Interés Social (VIS) sería equivalente a catorce (14) UIT.

Mediante Decreto Supremo N° 008-2009-VIVIENDA del 10.Abr.2009 se declara de interés prioritario el desarrollo de programas de vivienda en el área rural, por lo que se otorgarán Bonos Familiares Habitacionales en el área rural para Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda. Para ello se faculta al Fondo MIVIVIENDA S.A. a suscribir convenios de colaboración interinstitucional con el BANMAT que permitan implementar este otorgamiento.

Mediante Ley N° 29589 del 29.Set.2010, se declara la prioridad en la construcción de viviendas ubicadas en zonas rurales a nivel nacional, a través de la aplicación del BFH en el área rural (BFH), y asimismo, eleva a rango de ley el Decreto Supremo N° 008-2009-VIVIENDA.

Modalidades de Techo Propio. (26)

a. Adquisición de Vivienda Nueva.

Requisitos específicos que se deben reunir:

- Constituir un grupo familiar elegible.
- No ser propietario de una vivienda ni de terreno o aires para vivienda.
- Acreditar un ahorro mínimo equivalente al 3% del valor de la vivienda.

- La suma de los ingresos al mes, del grupo familia, no debe exceder los 0.45 UIT o S/.1,597.50 (al 2009).
- De ser necesario, contar con la aprobación del un financiamiento complementario de una IFI.
- Celebrar un contrato de compra-venta con el promotor del proyecto inmobiliario;
- Suscribir el formulario de asignación del Bono Familiar Habitacional (BFH)

Valor de las Viviendas.

El valor de vivienda a construir tendrá un valor comprendido entre las 5.5 UIT y 14 UIT.

El Fondo MIVIVIENDA S.A. priorizará las viviendas de un valor de hasta 12 UIT

Valor del Bono Familiar Habitacional (BFH)

El BFH para esta modalidad es de 3 y 5 UIT según corresponda, como se muestra a continuación:

Valor de la Vivienda	Valor del BFH	Ahorro Mínimo
Menor a 12 UIT	3 UIT	Mínimo 3% del valor de la vivienda
Mayor a 5.5 UIT	5 UIT	

b. Construcción en Sitio Propio.

Construcción en Sitio Propio (CSP), es una modalidad de Techo Propio por la cual se construye una Vivienda de Interés Social (VIS) sobre un terreno que cuente con servicios básicos o aires independizados, de propiedad del Jefe de Familia o de la Asociación, según sea el caso. La vivienda a entregar debe estar diseñada bajo los parámetros de la VIS, establecidos en el Reglamento Operativo vigente.

Los requisitos específicos que se deben reunir son los siguientes:

- Conformar un Grupo Familiar Elegible.
- Ser propietario del predio sobre el cual se construirá la vivienda y no ser propietario de otro terreno o aires para vivienda adicional a aquel sobre el cual se construirá la VIS, ni de otra vivienda.
- Contar con los servicios de factibilidad (luz, agua y desagüe)
- El ingreso familiar mensual debe ser como máximo 0.45 UIT. (S/.1,597.00 Nuevos Soles).
- Contar con un ahorro mínimo de 0.2 UIT (S/. 710 Nuevos Soles).
- No haber recibido apoyo habitacional previo del Estado, ya sea del FONAVI, ENACE, BANMAT o Fondo MIVIVIENDA S.A.
- Suscribir con una Entidad Técnica registrada en el Fondo MIVIVIENDA S.A., un contrato de obra para que construya la vivienda.

Valor de las Viviendas.

El valor de la vivienda a construir, es el que resulta del presupuesto de obra, más el valor del terreno o aires independizados. Este valor de la vivienda estará comprendido entre 4.9 UIT (S/.17,395) y 12 UIT (S/. 42,600).

Valor del Bono Familiar Habitacional (BFH).

El Bono Familiar Habitacional para esta modalidad es de 4.7 UIT (S/.16,685 Nuevos Soles).

c. Mejoramiento de Vivienda.

La modalidad de Mejoramiento de Vivienda (MV), es aquella por medio de la cual se ejecutan obras de remodelación, rehabilitación, culminación o ampliación de la VIS existente de propiedad del Jefe de Familia, con la finalidad que la intervención dote a la fábrica existente de las características mínimas de una VIS, por ejemplo Refuerzo estructural, techos, pisos, muros, ventanas exteriores, instalaciones sanitarias o eléctricas, escaleras, modulo sanitario,

acabados en interior y fachadas, entre otros que apruebe el reglamento vigente.

El Bono Familiar Habitacional para esta modalidad es de 1.9 UIT (S/. 6,745 nuevos soles) y el ahorro mínimo requerido es de 0.2 UIT (S/. 710 nuevos soles).

El valor mínimo de obra es de 2.1 UIT (S/.7,455 nuevos soles) el cual sumado al BFH, al ahorro, valor del terreno, valor de la edificación y un crédito alternativo (si se requiere), debe sumar el valor máximo de la VIS que se encuentre vigente (12 UIT).

Los requisitos para acceder a un BFH de Mejoramiento de Vivienda son:

- Conformar un Grupo Familiar Elegible
- El Ingreso Familiar Mensual (IFM) debe ser como máximo 0.45 UIT. (S/. 1,597.50 Nuevos Soles).
- No haber recibido Apoyo Habitacional del Estado, ya sea de FONAVI, ENACE, BANMAT o Fondo MIVIVIENDA, este requisito debe ser cumplido por todos los integrantes del Grupo Familiar.
- No ser propietario de vivienda distinta de aquella en la que se desea efectuar el mejoramiento, ni de otro terreno o aires para vivienda en el territorio nacional.
- Contar con el título de propiedad del terreno donde se encuentra construida, sin cargas ni gravámenes.
- Contar con los servicios de Luz, Agua y Desagüe.
- Suscribir con una Entidad Técnica registrada en el Fondo MIVIVIENDA S.A., un contrato de obra para que realice las obras de mejoramiento; y suscribir el formulario de solicitud de asignación del Bono Familiar Habitacional (BFH).

d. Entidades Técnicas.

Las Entidades Técnicas (ET), son personas naturales o jurídicas, que promueven, desarrollan, construyen y supervisan proyectos en las modalidades de Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda.

Éstas, deben inscribirse previamente en el “Registro de Entidades Técnicas” el cual es obligatorio, de carácter público y está a cargo del FMV, a efectos de contar con un código que autoriza su funcionamiento.

Este proceso faculta a las Entidades Técnicas a desarrollar proyectos en la modalidad de Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda dentro del marco normativo que regula el Programa.

- **Oferta de Inmuebles del Proyecto Techo Propio.**

En la ciudad de Arequipa se cuentan con la siguiente oferta de Proyectos:

- a) Asociación de Vivienda Manuel Manrique Don Manuel II Etapa, ubicado en el distrito de Mariano Melgar, Distrito, Provincia y Departamento de Arequipa, con un total de 27 viviendas.

Los departamentos tienen un área construida de 47.99 m², al precio de S/.43,200, con un Bono Familiar Habitacional de S/.18,000. Está promovido por el Banco de Comercio a una tasa de interés del 10%.

- b) La Planicie Verde, Ubicado en el distrito de Manuel Pastor, Provincia y Departamento de Camaná, con un total de 80 viviendas.

Los inmuebles tienen un área total de 90m² y un área construida de 36m², al precio promedio de S/.43,200, con un Bono Familiar Habitacional de S/.18,000. Está promovido por Prestasur a una tasa de interés del 15%.

- c) Urbanización César Garrido Lecca, ubicado en el distrito de La Joya, Provincia y Departamento de Arequipa, con un total de 75 viviendas.

Los departamentos son de 37.m² a 47m², al precio promedio de S/.35,000 a S/.43,200. Está promovido por Prestasur a una tasa de interés del 15% a 16%.

- d) Urbanización Villa Catarindo (en proyecto), ubicada en la Provincia de Islay, Mollendo. Cuenta con un total de 340 viviendas.

Los inmuebles son de 55m², al precio de S/.43,200. Está promovido por Prestasur a una tasa de interés del 15%.

- e) Villa Francisco, ubicada en el distrito de Characato, Provincia y Departamento de Arequipa, cuenta con 74 viviendas.

Los inmuebles tienen un área total de 90m² y un área techada de 40m², al precio promedio de S/.42,000. No tienen financiamiento bancario.

Realizando el análisis correspondiente, se observa que este producto del Fondo MIVIVIENDA S.A. no permite:

- La compra de inmuebles de 2do uso;
- La compra de terrenos
- El financiamiento del 100% del valor del inmueble
- Establecer un porcentaje por encima al 100% que permita el amoblar el inmueble a adquirir.

2.10.- Situación Habitacional de la Región Arequipa.⁴⁴

Según se detalla a continuación, en la Región Arequipa el 58,5% de las viviendas son propias; un alto porcentaje de familias acceden a los servicios básicos de manera deficitaria o no tienen acceso a ellos, y hay viviendas construidas con materiales precarios.

Según el Fondo MIVIVIENDA S.A., en la Región Arequipa hay 344,807 viviendas, se tiene una población de 1,152,303 habitantes; se tiene una superficie de 63,345,39 Km²; y el PBI de la región es de 14,158 millones de nuevos soles.

Sin embargo, tan sólo el 62% de los hogares arequipeños son propietarios de una vivienda, ya sea porque la están pagando a plazo, por invasión o totalmente pagada. El 3,9% habita viviendas cedidas por el trabajo, mientras que el 12,4% de hogares alquila una vivienda.

Respecto al tipo de vivienda se tiene que las casas constituyen la propiedad horizontal de manera mayoritaria (88,5%). La propiedad vertical, esto es, los departamentos, tan sólo representan el 2,9% de las viviendas de la Región. Destaca la participación de chozas o cabañas, viviendas improvisadas o locales destinados para la habitación humana con el 5,4% del total de viviendas. El promedio de habitaciones por vivienda es de 3.

En relación a los materiales de la vivienda, se tiene que el material predominante en las paredes es el ladrillo o bloque de cemento en el 58,1% de las viviendas, mientras que el 7,4% habita viviendas con paredes de piedra o sillar con cal o cemento. El 7,5% de las viviendas tienen paredes de piedra con barro, madera o estera. El material de los pisos es predominantemente de cemento en un 45,8% seguido de pisos de tierras con un 23,7%. Estos materiales son precarios para la construcción de una vivienda.

⁴⁴ FONDO MIVIVIENDA S.A., Situación habitacional de la Región Arequipa, <http://www.mivivienda.com.pe/NR/rdonlyres/0B6EA2BF-F4EF-40E8-B357-520A06E7595D/4852/SituaciónHabitacionalArequipa1.pdf>, consulta 14 febrero 2011.

El 56,3% tiene acceso a agua dentro de su vivienda; sin embargo, el 10,2% se abastece de agua de los ríos, acequias o pozos. Sólo el 49,9% de las viviendas cuenta con servicio de desagüe dentro de su vivienda, el 15,5% cuenta con un pozo ciego y un importante 9,5% no cuenta con ningún tipo de medio de desagüe. El 69,9% cuenta con el servicio de alumbrado eléctrico, en tanto que el 13,1% de familias utiliza otras formas de alumbrado.

3.- Análisis de Antecedentes Investigativos.

Eyzaguirre H y Calderón Seminario, C. (2003)⁴⁵ en su estudio sobre “El Mercado de Crédito Hipotecario de Perú”. Llegan, entre otras, a las siguientes conclusiones:

- Debe reconocerse que existe un grave problema de déficit habitacional en Perú, que se concentra mayoritariamente en los sectores socioeconómicos de menores ingresos. No se debe esperar que el mercado por sí solo solucione el problema del acceso al crédito hipotecario. Para que los prestatarios puedan acceder a los productos que ofrecen los intermediarios financieros, deben percibir, como mínimo, un ingreso de US\$1,000 monto que alcanza sólo una pequeña fracción de la población. Ello hace imperante que el Estado participe en este mercado, con el objeto de promover su desarrollo y que así un mayor número de hogares pueda acceder a este tipo de financiamiento.
- La intervención del Estado debe estar orientada a la creación de condiciones para que los intermediarios financieros puedan ofrecer créditos hipotecarios en un ambiente de competencia, de modo que el financiamiento de la vivienda ofrezca una opción de negocios que compita en igualdad de condiciones con otros sectores en los que invertir. El Estado no debe desempeñar un papel sobrerregulador del funcionamiento de los mercados y de la operación de los agentes que intervienen en él, tal como sucedió en la década del 80. Tampoco debe establecer topes a las tasas de interés o construir viviendas subsidiadas, ya que estas medidas desincentivarían la participación de los intermediarios financieros y las empresas constructoras.
- El Estado debe concentrar sus esfuerzos en hacer que los hogares con menores ingresos puedan acceder al crédito hipotecario. En la década del 90, una de las intervenciones más importantes del Estado en el mercado de crédito hipotecario ha sido el Programa Mivivienda, que consiste en la

⁴⁵ Eyzaguirre, Hugo y Calderón Seminario, C. (2003). El Mercado de Crédito Hipotecario de Perú. BID.

aplicación de un subsidio a la tasa de interés para fomentar el desarrollo del mercado hipotecario. Los resultados hasta la fecha indican que el mayor porcentaje de las viviendas financiadas por este Programa tienen un precio superior a US\$18,000. Ello significa que el programa no ha sido muy progresivo, ya que los sectores que se han visto favorecidos por el mismo no han sido los de menores ingresos, que son incapaces de solventar el costo de una vivienda de ese tipo. Asimismo, esta situación demuestra la incapacidad del programa para orientar sus recursos hacia los hogares de menores ingresos.

- Otro problema que afronta este programa es el de su sostenimiento. A la fecha se han colocado US\$ 107 millones del total de US\$514 millones con que cuenta el fondo si se coloca alrededor de US\$50 millones anualmente, como ocurrió en 2002, en poco más de ocho años este fondo se habrá agotado. Ante esta situación, la titularización de activos hipotecarios de Mivivienda constituye una posibilidad para proveer al Programa de mayores fondos. Sin embargo, si se considera el reducido monto de los créditos hipotecarios otorgados a través de Mivivienda, la titularización no es una alternativa real para solucionar el problema de la falta de recursos. Por ello, el Gobierno debe evaluar otras opciones para asegurar el sostenimiento del Programa, tales como la búsqueda de préstamos internacionales o la inclusión de una partida en el presupuesto nacional. A pesar de todos estos problemas, Mivivienda ha explicado el crecimiento que ha tenido el mercado de crédito hipotecario, sobre todo en los dos últimos años, así como el mayor dinamismo del sector construcción.
- La experiencia latinoamericana ha demostrado que la aplicación de un subsidio habitacional directo que cree demanda efectiva de vivienda, es la mejor forma para que los sectores de menores ingresos accedan al crédito hipotecario. En Perú recientemente se ha aplicado una política de este tipo, con el Programa Techo Propio. Como todo programa de esta naturaleza, su intervención debe estar guiada por los principios de subsidios eficientes, bien dirigidos y transparentes. La transparencia en la calificación crediticia y el manejo administrativo del programa es de suma importancia en un

programa como éste, ya que la opinión pública debe tener conocimiento del tipo de hogares que se beneficia del programa y si los fondos se están dirigiendo a los sectores para los cuales ha sido creado. La reciente aplicación de una política de subsidio habitacional directo representa una gran oportunidad para que el gobierno pueda atender a los sectores menos favorecidos.

- Uno de los problemas que existe en el programa de Techo Propio es el de su sostenimiento. El programa tiene una vida asegurada de unos tres o cuatro años, luego de lo cual va a ser necesario disponer de nuevos recursos. Ante este escenario, el Gobierno también tendrá como tarea la captación de más fondos o la inclusión de una partida en el presupuesto.
- En cuanto a la construcción de viviendas, las empresas dedicadas a esta actividad han ofrecido viviendas con precios superiores a US\$30,000 que muy pocos hogares interesados en adquirir vivienda están en condiciones de pagar. Por ello, el Estado debe, conjuntamente con el sector privado, diseñar proyectos habitacionales que busquen satisfacer la demanda de vivienda de los sectores de menores ingresos. Asimismo, debe explorarse la aplicación de ciertos incentivos para la construcción de viviendas de interés social, como la posibilidad de hacer que la compra o adquisición de materiales de construcción para viviendas de interés social esté exenta de cierto tipo de impuestos. En este sentido, debe evaluarse el diseño de un programa de materiales de construcción de viviendas a través del cual se concierten condiciones preferenciales con productores y distribuidores de insumos para la vivienda. También, el Estado puede realizar esfuerzos para incrementar la oferta de tierras con servicios públicos básicos. Como reto en un horizonte de largo plazo, debe llegarse a la construcción de viviendas de interés social con precios que puedan llegar hasta los US\$4,000.
- En lo referente al tema de la constitución de la hipoteca, debe continuarse con los esfuerzos para reducir los costos asociados al pago del notario, la inscripción en los registros públicos y el tiempo de duración de este trámite,

debido a que los intermediarios financieros continúan percibiendo la constitución de la hipoteca como un trámite costoso y lento. Los elevados costos perjudican sobre todo a los sectores de menores ingresos, por lo que debe evaluarse el establecimiento de tarifas especiales en los registros públicos para las viviendas consideradas como de interés social. Para reducir la duración del trámite de constitución de hipoteca se han dado ya algunos avances con la creación de salas especializadas dentro de los registros públicos, las cuales se dedican exclusivamente a la constitución de hipotecas.

- Otro problema de los registros públicos es el relacionado con la publicidad registral. En la actualidad, el público no puede acceder a toda la información sobre garantías, debido a que los registros no están interconectados. Por ello se hace necesaria la creación de un nuevo sistema de garantías, que brinde la información mínima necesaria para informar al público acerca de la existencia de derechos preferentes. Este sistema, además, deberá contar con información de todas las oficinas de los registros públicos y permitir el acceso libre e inmediato desde cualquier lugar del país.

El Banco INTERBANK (2004)⁴⁶ en su investigación “Visión del Mercado de Bonos Hipotecarios Peruano”, llega a las siguientes conclusiones:

- El financiamiento de los créditos hipotecarios proviene en su mayoría de recursos de los bancos privados y recientemente, del Gobierno.
- Los créditos hipotecarios han crecido 15,4% anual en promedio, desde diciembre del 2001, lo que se atribuye a la caída en los precios de los inmuebles, caída de las tasas de interés, impulso del Gobierno.
- El problema de fondo del negocio hipotecario se encuentra en la oferta y no en la demanda.

⁴⁶ INTERBANK (2004) Visión del Mercado de Bonos Hipotecarios Peruano. Lima. Interbank.

- Mercados más desarrollados que el nuestro tienen una mayor participación de instrumentos hipotecarios.
- La disminución de costos operativos es un tema estratégico para hacer más atractiva la emisión de títulos hipotecarios.

4.- Objetivos.

4.1.- Objetivo General.-

Mejorar la condiciones de acceso al crédito estatal en Arequipa, 2008 – 2009.

4.2.- Objetivos Específicos.-

4.2.1.- Establecer cuáles son los factores que limitan el acceso al crédito hipotecario estatal en Arequipa 2008 – 2009.

4.2.2.- Analizar el impacto de los factores en las condiciones de acceso al crédito hipotecario estatal en Arequipa 2008 – 2009.

5.- Hipótesis

Dado que, existen factores que limitan el acceso al crédito hipotecario estatal en Arequipa 2008 – 2009, es probable que esas limitaciones estén constituidas por el marco legal, oferta de inmuebles y aspectos económicos-financieros de los créditos hipotecarios estatales.

III.- Planteamiento Operacional

1.- Técnicas, instrumentos y materiales de verificación

Las técnicas de investigación serán la observación y la entrevista.

Los instrumentos de investigación, serán la ficha documental para la observación y el cuestionario semiestructurado para la entrevista.

Los materiales que se emplearán son utilería general de escritorio y material de impresión.

2.- Campo de Verificación

2.1.- Ubicación Espacial

La investigación se ubicará geográficamente en la ciudad de Arequipa, que corresponde a la Provincia y Región de Arequipa, Perú.

2.2.- Ubicación Temporal

La investigación comprenderá los años 2008 y 2009.

2.3.- Unidades de Estudio

2.3.1.- Universo o población.

La población de estudio está conformada por 685 clientes que obtuvieron un crédito hipotecario estatal en Arequipa, entre el 2008 y 2009, según se observa a continuación:

	Créditos otorgados 2008	Créditos otorgados 2009
Crédito Nuevo Mivivienda	0	162
Techo propio	110	413
TOTAL	110	575
TOTAL CRÉDITOS OTORGADOS AÑOS 2008 – 2009: 685		

Fuente: Oficina Regional de Mivivienda S.A. Arequipa⁴⁷

2.3.2.- Muestra.

Para efectos de determinar el tamaño de la muestra de nuestra investigación, se emplearán las tablas de Arkin y Colton⁴⁸, y en aplicación de ellas la muestra se determina de la siguiente manera:

- Créditos otorgados entre el 2008 y 2009: 685 créditos.
- En aplicación del rango de amplitud de la población de hasta 1,000, con un rango de error del 10%, con un margen de confianza del 95.5%, la muestra se determina en 91 clientes que obtuvieron un crédito hipotecario estatal en Arequipa, entre el 2008 - 2009

2.3.3.- Procedimiento de Muestreo.

El número de la muestra ha sido determinada haciendo uso de las tablas de Arkin y Colton.

3.- Estrategia de Recolección de Datos

3.1.- Organización.

3.1.1.- Autorización.

Será necesario solicitar a la Escuela de Post-Grado una solicitud dirigida a Mivivienda S.A., Oficina Regional de Arequipa, institución que maneja los programas de crédito hipotecario estatal en Arequipa, para permitir la recolección de datos.

⁴⁷ OFICINA REGIONAL MIVIVIENDA S.A. AREQUIPA (2010), Créditos otorgados en los programas, 2008 – 2009.

⁴⁸ JULIO ERNESTO PAREDES NUÑEZ: Manual para la investigación científica, publicado por Universidad Católica de Santa María, Arequipa – Perú, 6ta Edición, 2006, pág. 174

3.1.2.- Prueba Piloto.

Se aplicará la prueba piloto en 5% del equivalente de la muestra. La prueba piloto será de tipo excluyente.

3.2.- Recursos.

3.3.1.- Recursos Humanos.

Investigador: Alejandro Hidalgo Valdivia.

3.3.2.- Recursos Económicos.

Se cuenta con los recursos económicos propios del investigador.

3.3.- Validación de los Instrumentos.

La validación de instrumento se realizará a través de la prueba piloto, para corregir algunos errores en el cuestionario semiestructurado para verificar su eficacia.

3.4.- Criterios para el Manejo de los Resultados.

A efectos de la investigación, para la sistematización o procesamiento de los datos obtenidos se empleará como procedimientos la seriación, la codificación, la tabulación y la graficación para la contabilización de las respuestas y la elaboración de cuadros o tablas y gráficas.

En el análisis de la información que se obtenga, se empleará el proceso de jerarquización de datos para luego establecer relaciones previas y apreciar posteriormente de manera crítica la información así ordenada y sistematizada.

De esta forma el estudio de los datos observados y los que se encontrarán en el momento del análisis que se realizará, servirá de fundamento de las conclusiones de la investigación.

IV.- Cronograma de Trabajo

<div> <div>Tiempo</div> <div>Actividades</div> </div>	Mes	Mes	Mes	Mes
	Diciembre	Enero	Febrero	Marzo
	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4
1. Elaboración de cuestionario	X	X		
2. Recolección de datos		X		
3. Sistematización de datos			X X X	
4. Estructuración de resultados			X	
5. Análisis de resultados				X
6. Informe final				X X

V.- Bibliografía

1. HUMBERTO CAMPODONICO: La república.pe: Perú salarios en el piso, <http://www.larepublica.pe/18-02-2011/peru-salarios-en-el-piso>, consulta 18 marzo 2011.
2. PLAN NACIONAL DE VIVIENDA. Lineamientos de Políticas 2003 – 2007. Lima. Ministerio de Vivienda. 2008.
3. CAPECO (2007) XII Estudio “El Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana y El Callao”.
4. INEI (2010) Perú. Compendio Estadístico 2009. Lima. INEI.
5. OFICINA REGIONAL MIVIVIENDA S.A. AREQUIPA (2010).
6. RAFAEL NATERA: Fiscalidad de los contratos civiles y mercantiles, publicado por CISS, 2007.
7. CITIBANK: Créditos hipotecarios, http://www.citycredito.com/creditos_hipotecarios.html, consulta 30 julio 2011
8. PEDRO FLORES POLO: Diccionario de términos jurídicos, publicado por Editores Importadores S.A., 1999.
9. ANIBAL BASCUÑAN VALDEZ: Introducción al estudio de las ciencias jurídicas y sociales, publicado por Editorial Jurídica de Chile, 2000
10. PEDRO FLORES POLO: Diccionario de términos jurídicos, publicado por Editores Importadores S.A., 1999.
11. PEDRO FLORES POLO: Diccionario de términos jurídicos, publicado por Editores Importadores S.A., 1999.
12. PEDRO FLORES POLO: Diccionario de términos jurídicos, publicado por Editores Importadores S.A., 1999.

13. PEDRO FLORES POLO: Diccionario de términos jurídicos, publicado por Editores Importadores S.A., 1999.
14. PEDRO FLORES POLO: Diccionario de términos jurídicos, publicado por Editores Importadores S.A., 1999.
15. PEDRO FLORES POLO: Diccionario de términos jurídicos, publicado por Editores Importadores S.A., 1999.
16. FONDO MIVIVIENDA S.A.: Reglamento del Nuevo Crédito MIVIVIENDA, aprobado mediante Acuerdo de Directorio N° 03-09D-2010
17. LEY 29033: Ley de creación del bono del buen pagador, publicada en el Diario “El Peruano” el 07.Jun.2007
18. LEY 27829, Ley que crea el bono familiar habitacional (BFH), del 19.Set.2002.
19. DECRETO SUPREMO 013-2007-VIVIENDA: Reglamento del bono familiar habitacional, del 27.Abr.2007
20. GERARDO GONZALES ARRIETA: Acceso a la vivienda y subsidios habitacionales directos: experiencias latinoamericanas, publicado por CEPAL, 2003.
21. Jorge Avendaño Valdez (2003). Código Civil Comentado, Tomo V. Ed. Gaceta Jurídica.
22. RAFAEL NATERA: Fiscalidad de los contratos civiles y mercantiles, publicado por CISS, 2007.
23. MANUEL ALBALADEJO GARCÍA, UNIVERSIDAD DE MURCIA: Libro homenaje al profesor Manuel Albaladejo Gracia, volumen 1, publicado por Editum, 2004.
24. Código Civil (1984). Perú.
25. Ley N° 28579, Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – Fondo MiVivienda en Fondo MiVivienda S.A.

26. Decreto Legislativo N° 1037 del 25.Jun.2008, Decreto Legislativo que promueve la Inversión Privada en Proyecto de Construcción de Viviendas de Interés Social a Fin de Mejorar la Competitividad Económica de las Ciudades.
27. Resolución SBS N° 980-2006 del 07.Ago.2006, mediante la cual se aprueba el Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A. y modifican capítulo III del Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, así como el Manual de Contabilidad para las Empresas del Sistema Financiero.
28. Resolución CONASEV N° 059-2007-EF/94.01.0 del 09.Ago.2007, mediante la cual se Modifica el Reglamento del Registro Público del Mercado de Valores y establecen disposiciones relativas a la actuación del Fondo MIVIVIENDA S.A. como fiduciario en procesos de titulación.
29. Decreto Supremo N° 008-2009-VIVIENDA del 10.Abr.2009 se declara de interés prioritario el desarrollo de programas de vivienda en el área rural, por lo que se otorgarán Bonos Familiares Habitacionales en el área rural para Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda.
30. Ley N° 29033 del 07.Jun.2007, Ley de Creación del Bono del Buen Pagador.
31. Decreto Supremo N° 003-2008-VIVIENDA del 09.Feb.2008, Reglamento del Bono del Buen Pagador.
32. Ley N° 27677 del 01.Mar.2002, Ley de Uso de los Recursos de la Liquidación del FONAVI.
33. Decreto de Urgencia N° 064-2002 del 04.Dic.2002, que Establece disposiciones Relativas a la Liquidación del FONAVI, a la transferencia de salto resultante al fondo MIVIVIENDA y a la constitución del fondo a que se refiere la Ley N° 27677.
34. Decreto Supremo N° 109-200-EF del 24.Jul.2003, Reglamento de la Ley N° 27677

35. Ley N° 28452 del 23.Dic.2004, Ley que complementa la Ley N° 27677 Disponiendo la transferencia de los activos del saldo resultante a valor de realización del FONAVI en Liquidación y la UTE FONAVI en desactivación, información y acervo documentario.
36. FONDO MIVIVIENDA S.A. Objetivos estratégicos, <http://www.mivivienda.com.pe/portal/Canales/Fondo%20MIVIVIENDA/Quienes%20Somos/Objetivos.aspx>, consulta 14 Febrero 2011.
37. FONDO MIVIVIENDA S.A., Manual de Organización y Funciones vigente al 2011.
38. FONDO MIVIVIENDA S.A. Reglamento del Crédito Nuevo MiVivienda.
39. FONDO MIVIVIENDA S.A., Reglamento del Crédito Mi Hogar.
40. BLOGSPOT: Arequipa Viva, <http://arequipa-viva.blogspot.com/2008/12/maestros-podrn-acceder-400.html>, consulta 14 febrero 2011.
41. Resolución Ministerial N° 054-2002-VIVIENDA, de creación del Proyecto Techo Propio y normas complementarias.
42. Ley N° 27829, creación del Bono Familiar Habitacional (BFH) del 19.Set.2002.
43. FONDO MIVIVIENDA S.A., Situación habitacional de la Región Arequipa, <http://www.mivivienda.com.pe/NR/rdonlyres/0B6EA2BF-F4EF-40E8-B357-520A06E7595D/4852/SituaciónHabitacionalArequipa1.pdf>, consulta 14 febrero 2011.
44. FONDO MIVIVIENDA S.A., Situación habitacional de la Región Arequipa, <http://www.mivivienda.com.pe/NR/rdonlyres/0B6EA2BF-F4EF-40E8-B357-520A06E7595D/4852/SituaciónHabitacionalArequipa1.pdf>, consulta 14 febrero 2011.
45. Eyzaguirre, Hugo y Calderón Seminario, C. (2003). El Mercado de Crédito Hipotecario de Perú. BID.

46.INTERBANK (2004) Visión del Mercado de Bonos Hipotecarios Peruano.
Lima. Interbank.

47.OFICINA REGIONAL FONDO MIVIVIENDA S.A. AREQUIPA (2010),
Créditos otorgados en los programas, 2008 – 2009.

48.JULIO ERNESTO PAREDES NUÑEZ: Manual para la investigación
científica, publicado por Universidad Católica de Santa María, Arequipa
– Perú, 6ta Edición, 2006, pág. 174

Arequipa, 23 de Noviembre del 2010.

Firma

VI.- ANEXOS:

ANEXO 1

ESQUEMA DEL DESARROLLO DE LA TESIS

Siguiendo las pautas de la estructura del Informe de Investigación de la Tesis de Maestría, establecida por la Escuela de Postgrado de la Universidad Católica de Santa María mediante R.Nº 1042-CU-94 del 31.Oct.1994, Reglamento para la Graduación de Magister, el esquema del desarrollo de la tesis será el siguiente:

ESTRUCTURA DEL INFORME DE INVESTIGACION DE LA TESIS DE MAESTRIA

Aspectos iniciales y formales

1. Cubierta o pasta

(Datos de la Universidad, Escuela, Programa, Problema de Investigación, Autor, Lugar, Fecha).

2. Dedicatoria

(Opcional)

3. Epígrafe

(Cita textual vinculada con el problema de un científico o autor de la especialidad)

4. índice general

5. Resumen

(Síntesis en dos páginas del trabajo de investigación en versiones castellana e inglesa)

Abstract

6. Introducción

(Presentación del informe, haciendo referencia al proyecto de investigación que va como anexo, organización del informe, limitaciones, reconocimientos)

Aspectos centrales o cuerpo del informe

7. Capítulo único o capítulos

(Resultados sistematizados y analizados de acuerdo a la operacionalización de las variables).

8. Propuesta o Sugerencias

(Enumerativamente, programa, proyecto u actividad)

9. Propuesta o Sugerencias

(Enumerativamente, programa, proyecto u actividad)

Aspectos finales y formales

10. Bibliografía

11. Anexos

(Proyecto de investigación, matrices de sistematización, cálculos estadísticos, estudios complementarios, otros)

ANEXO 2

INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN

CUESTIONARIO PARA CLIENTES

Estamos realizando una investigación con el propósito de establecer los factores que limitan el acceso al crédito hipotecario estatal en Arequipa. Requerimos de su colaboración para mejorar los programas de vivienda existentes a la fecha (Mivivienda, Mi hogar, Techo propio, etc.). Agradecemos su colaboración en responder este cuestionario.

Marque con una "X" la(s) respuesta(s) que corresponda(n):

INFORMACIÓN GENERAL

1.- En qué año obtuvo su crédito:

2008 _____

2009 _____

2.- El crédito que obtuvo ¿A cuál de los siguientes programas pertenece?

- a) Crédito Nuevo MiVivienda
- b) Techo Propio
- c) MiVivienda con cobertura de riesgo

3.- ¿A cuánto asciende el crédito que obtuvo?

- a) Hasta S/.20,000 nuevos soles _____
- b) Hasta S/. 40,000 nuevos soles _____
- c) Hasta S/.80,000 nuevos soles _____
- d) Hasta S/.120,000 nuevos soles _____
- e) Mas de S/. 120,000 nuevos soles _____

MARCO LEGAL

4.- En relación a los requisitos que tuvo que cumplir para acceder a su vivienda, considera usted que:

- a) Me pidieron tantos requisitos que casi no pude cumplirlos _____
- b) Los requisitos que me pidieron no fueron ni pocos ni muchos, lo normal _____
- c) Los requisitos que me pidieron los cumplí fácilmente _____

5.- El principal obstáculo que tuve para acceder a mi vivienda fue:

- a) El ingreso personal/familiar que me exigían para calificar era demasiado alto _____
- b) Mi ingreso personal/familiar, excedía el límite para calificar al programa que era de mi interés _____
- c) No podía acceder porque tenía otro crédito en el sistema financiero _____
- d) Otro (especificar) _____

6.- Del crédito que obtuvo para conseguir su vivienda, no le parece bien:

- a) Que no pueda cancelarlo íntegramente de manera anticipada a pesar de tener el dinero _____
- b) Que no pueda hacer pagos adelantados para disminuir el plazo de la hipoteca y el monto de los intereses _____
- c) Que uno de los requisitos sea no tener otro inmueble, para acceder al crédito _____
- d) Que las tasas de interés sean tan elevadas _____

7.- Del crédito que obtuvo para conseguir su vivienda, le parece mal:

- a) Que no le financien el 100% de su vivienda _____
- b) Que tenga que reunir con su peculio la cuota inicial, lo que le resultó muy difícil _____
- c) Que tuvo que reunir la cuota inicial lo que impidió acceder con anterioridad al crédito para obtener su vivienda _____
- d) Que se limite el financiamiento a viviendas nuevas, impidiéndose adquirir otras viviendas que están a buen precio _____

8.- ¿Si tuviera que eliminar alguno de los requisitos que le exigieron para acceder a su crédito para obtener su vivienda, cuál eliminaría? Precisar.

OFERTA DE INMUEBLES

9.- Respecto al precio de la vivienda que adquirió, considera usted que:

- a) El precio es elevado (es caro) en relación a su ubicación, área y acabados _____
- b) El precio es razonables en relación a su ubicación, área y acabados _____
- c) Es barata para su ubicación, área y acabados _____

10.- Cuando tenía su crédito aprobado por el banco, y se encontraba buscando su vivienda:

- a) De las viviendas baratas que habían no le gustaba su ubicación, área ni acabados _____
- b) Las viviendas que no eran baratas, si bien le gustaba su ubicación, área y acabados, su precio no le resultaba accesible _____
- c) No encontré viviendas con ubicación, área y acabados (término medio) a precio aceptable _____

11.- Cuando tenía su crédito aprobado por el banco, y se encontraba buscando su vivienda:

- a) Las viviendas con ubicación y de precio aceptable (término medio), sólo son departamentos de área pequeña, y no estoy interesado en departamentos _____
- b) Prefiero una casa, con ubicación, área y precio aceptable (término medio), aunque sea con una construcción pequeña, para yo luego seguir construyendo _____

12.- Considerando el valor de los inmuebles y los tiempos actuales, ¿cuál es el área de una casa, que usted considera aceptable (término medio)?

- a) Hasta 100 m² _____
- b) Hasta 130 m² _____
- c) Hasta 150 m² _____
- d) Hasta 200 m² _____
- d) Mas de 200 m² _____

13.- Considerando el valor de los inmuebles y tiempos actuales, ¿cuál considera usted que es un monto aceptable, para un inmueble término medio?

- a) Hasta US\$ 20,000 dólares americanos (S/. 56,000 nuevos soles) _____
- b) Hasta US\$ 30,000 dólares americanos (S/.84,000 nuevos soles) _____
- c) Hasta US\$ 40,000 dólares americanos (S/.112,000 nuevos soles) _____
- d) Hasta US\$ 50,000 dólares americanos (S/.140,000 nuevos soles) _____
- e) Hasta US\$ 60,000 dólares americanos (S/ 168,000 nuevos soles) _____
- f) Más de US\$ 60,000 dólares americanos (S(168,000 nuevos soles) _____

ASPECTOS ECONÓMICOS - FINANCIEROS

14.- ¿A cuánto asciende la cuota mensual que paga? Por favor precisar

Cuota mensual S/. _____

15.- ¿A cuánto ascienden sus ingresos familiares al mes? Por favor precisar

Ingresos familiares mensuales S/. _____

16.- ¿La cuota mensual que paga le resulta elevada?

SI _____

NO _____

17.- Sabía usted que el Estado ha destinado un monto determinado para los programas de vivienda (Mivivienda, Mi hogar, Techo propio, etc.) que actualmente están en marcha?

a) Sí _____

b) NO _____

18.- ¿Sabía usted que esos fondos son limitados y que al agotarse, ya no existirían más los programas de viviendas puestos en marcha por el Estado?

a) Sí _____

b) NO _____

19.- Considera usted que el Estado debe establecer los mecanismos necesarios para que estos programas siempre tengan fondos y no dejen de funcionar?

a) Sí _____

b) NO _____

20.- ¿Considera usted que, a pesar de las deficiencias que tienen estos programas, gracias a ellos consiguió su vivienda lo que no hubiera podido lograr de otra manera?

a) Sí _____

b) NO _____

21.- ¿Considera usted que, estos programas benefician a la población interesada en adquirir inmuebles?

a) Sí _____

b) NO _____

22.- ¿Considera usted que, actualmente estos programas son una solución efectiva para superar la problemática de carencia de vivienda en nuestro país?

a) Sí _____

b) NO _____

ANEXO 3

MATRIZ DE SISTEMATIZACIÓN

SISTEMATIZACIÓN DE DATOS

MATRIZ DE SISTEMATIZACIÓN

[illegible]

SISTEMATIZACIÓN DE DATOS

MATRIZ DE SISTEMATIZACIÓN

[illegible]