



FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

“Factores relevantes en la solicitud de créditos Mi Vivienda financiados por
Banbif en el Distrito de Lurigancho”

Trabajo de Investigación presentado para optar por el grado de Bachiller en
Administración con Mención en Dirección de Empresas que presenta:

Gladys Daniella Paredes Barrozo

Asesor: Pablo Boza Torrejon

Lima- Perú

2017

Índice
Resumen

CAPITULO I.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	4
1.1 Situación problemática	5
1.2 Pregunta de investigación	8
1.2.1 Pregunta General:.....	8
1.2.2 Preguntas Específicas:	8
1.3 Objetivo:	8
1.3.1 Objetivo General:.....	8
1.3.2 Objetivos Específicos:.....	9
1.4 Justificación.....	9
1.5 Viabilidad	10
CAPITULO II.- MARCO TEÓRICO.....	10
2.1 Bases Teóricas	10
2.1.1 Solicitud de crédito	11
2.1.2 Factores Socioeconómicos.....	12
2.1.2.1 Situación Laboral	13
2.1.2.2 Nivel de Ingresos	13
2.1.3. Valor de Arriendo.....	14
2.1.4. Subsidio del Estado	14
2.1.5 Nuevo Crédito Mi Vivienda - Bono del Buen Pagador (BBP)	15
2.1.5.2 Bono del Buen Pagador	17
2.2 Antecedentes empíricos de la Investigación	18
2.3 Contexto de la Investigación	19
2.3.1 Banco Interamericano de Finanzas- BANBIF.....	20
.....	21
2.3.2 Distrito de Lurigancho.....	21
2.4 Hipótesis	22
CAPITULO III: METODOLOGÍA	23
3.1. Diseño de Investigación	23
3.2. Población y Muestra	23
3.2.1. Población Objetivo.....	23
3.2.2 Método de Muestreo.....	24
3.2.3 Tamaño de la muestra	24
3.3. Método de recolección de datos	24
3.3.1. Instrumento de medición	24
3.4. Método de Análisis de datos	24
CAPITULO IV.- PRUEBA PILOTO	25
4.1. Determinación de la muestra de la prueba piloto	25

4.2. Adaptación del cuestionario.....	25
4.3. Validación del instrumento por expertos	28
4.4. Desarrollo de la prueba piloto	28
CAPITULO V.- RESULTADOS.....	29
5.1. Resultados de prueba piloto	29
5.1.1 Resultados del Objetivo General y comprobación de Hipótesis General	30
5.1.2 Resultados de los Objetivos Específicos y comprobación de Hipótesis Específicas	31
CAPITULO VI.- CONCLUSIONES.....	36
Bibliografía.....	37
ANEXOS.....	39
ANEXO I: MATRIZ DE CONSISTENCIA	39
ANEXO II: VALIDACIÓN DE EXPERTOS.....	41
.....	41
Tabla 4: Factores Relevantes en la solicitud de créditos mi vivienda – Resultados de Encuesta- SPSS	48

RESUMEN

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo analizar los factores relevantes en la solicitud de créditos mi vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho. Se planteó un diseño no experimental, tipo transversal con la finalidad de analizar la relevancia de los factores, en base a estudios encontrados en otros países se identificó los siguientes: Situación laboral, el nivel de ingreso, el valor del arriendo, y el Subsidio del Estado. La muestra estuvo conformada por 46 personas que aceptaron ser encuestas del distrito de Lurigancho. Los resultados nos muestra que el factor más relevante es el Subsidio del Estado con un 76.1% de aceptación con un “muy de acuerdo”, este indicador nos señala que el beneficio del apoyo a la cuota inicial que el Estado ofrece por medio del Fondo Mi vivienda es muy significativo por lo que la política gubernamental para la adquisición de primera vivienda debería ser mejor comunicado, seguido del factor ingreso que un 65.2% coincidieron en un “muy de acuerdo” con respecto a su relevancia, sobre todo para las personas de bajos recursos, la adquisición de una vivienda propia es una decisión fundamental en la vida .

CAPITULO I.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Situación problemática

En la actualidad aún existe una gran brecha entre el número de personas que rentan y aquellas que buscan adquirir un bien inmueble. Varias son las dudas que puede llegar a tener quien busca solicitar un crédito hipotecario: ¿y si no me lo dan porque mi trabajo es independiente y no cuento con recibos de pago?, ¿y si no gano lo suficiente?, Algunos otros no se consideran a sí mismos sujetos de crédito y por tal motivo no intentan solicitar ningún préstamo hipotecario. (realestatemarket, sin fecha)

“La disposición de una vivienda propia constituye un elemento de bienestar familiar, un bien y una necesidad vital para los integrantes de una familia, puesto que no solo significa el bienestar individual sino también el de su entorno familiar. Existen determinantes socioeconómicos y financieros que inciden en la demanda efectiva de vivienda de interés social prioritario, que al no ser contemplados en el diseño de los instrumentos habitacionales, se convierten en elementos excluyentes para los hogares cuyo ingreso mensual no les permite ser propietarios”. (Carvajal, 2013)

Existen factores relevantes en la solicitud de créditos según las investigaciones encontradas en otros países como El estudio que realizó (Carvajal, 2013) se emplearon diferentes tipos de variables que inciden en el acceso efectivo a vivienda: Ingresos del hogar, ahorro programado, miembros del hogar, edad del jefe del hogar, años en arriendo, valor del arriendo mensual, monto de crédito y subsidio familiar de vivienda el cual concluye que los factores que más influyen en la probabilidad de tener una vivienda de interés prioritario son los ingresos totales del hogar y el ahorro programado, además concluye que en el marco actual de la política de vivienda en Colombia es recomendable incluir dentro de los factores la condición de ser arrendatario por un largo tiempo puesto que las variables años y valor del arriendo son altamente significativas dentro de los resultados”. (Carvajal, 2013)

Recientes trabajos establecen la importancia de analizar fenómenos socioeconómicos y financieros de los hogares, ya que de allí surgen los problemas a los que se enfrentan las familias para adquirir una vivienda propia. (Coulson 1998); analizan las características socioeconómicas de los jefes del hogar tales como género, edad, categoría ocupacional y educación, planteando que estas variables están asociadas con el déficit habitacional (Szalachman, 2003)

(Sanchez, Morales, & Ruiz, 2016) logró identificar que existen factores más representativos se encuentran el nivel de escolaridad, la situación laboral, el tener hijos, tomar los créditos hipotecarios con entidades financieras, el nivel de ingresos, el haber pagado arriendo antes de adquirir la vivienda y el haber tomado un subsidio.

(Pabon, 2007) Identifica los determinantes socioeconómicos que afectan la probabilidad de ser usuario de crédito hipotecario, pertenecer al quintil más alto de riqueza aumenta la probabilidad de ser usuario de crédito en 11.7% en comparación a un hogar que se encuentra en el quintil de riqueza más bajo, también son importantes características como la ubicación geográfica, los años de educación, el acceso a la seguridad social, el hecho de ser beneficiario de un subsidio de vivienda.

Sin embargo no existen trabajos que hayan identificado los factores en un contexto local como en Perú, la problemática de no conocer los factores relevantes en la solicitud de créditos mi vivienda en el Distrito de Lurigancho.

El distrito de Lurigancho es caracterizado por su clima soleado la mayor parte del año, Se encuentra situado en la parte oriental de Lima, Su centro principal es Chosica que se encuentra ubicado al extremo este del distrito de Lurigancho. (iperu.org, s.f.)

Tiene una Población total al 30 de Junio del 2015 de 218,976 (INEI, 2015)

El precio de venta de terrenos por metro cuadrado en el distrito de Lurigancho según muestra encontrada de 12 terrenos en varios portales inmobiliarios es de USD\$ 417.4. Actualmente según el portal de A donde Vivir cuentan con 95 entre terrenos y departamentos en Venta en el distrito de Lurigancho.

Los factores socioeconómicos son aquellos que contienen la educación, ingresos y ocupación de una persona, años de arriendo, utilizándose estos para distintas evaluaciones y posteriores conclusiones, tanto a nivel de empresas como de estado. Otros factores son de carácter financieros como el valor de arriendo y el Subsidio del Estado.

En caso de Perú según el mapa Socioeconómico del 2016 el 40.5% de la población pertenece al Nivel C, mientras que el nivel D ocupa el segundo puesto con 24.3%; casi el mismo porcentaje del Nivel B, el Nivel E tiene un 7.7% quedando el Nivel A con 5.2%, se puede observar que el grueso de la población está en los niveles C y D. (Asociación Peruana de Investigación de Mercados, 2016) Asimismo, el diario Gestión, en Enero del 2017, publico una

información donde dice: “Déficit habitacional en Lima Metropolitana es de 612,464 viviendas al 2016”, demostrando la falta de ofertas de vivienda en Lima, contribuyendo el distrito de Lurigancho con el 3.2% de viviendas existentes con deficiencias en la calidad en cuanto a su material de construcción, hacinamiento y acceso a los principales servicios básicos como el agua potable, electricidad y desagüe que son aproximadamente 19,370 viviendas. (Gestion, 2017)

Bajo esta perspectiva una de las necesidades más importantes para las personas que viven en Lurigancho sería la de tener una casa propia, sobre todo para las personas de bajos recursos, la adquisición de una vivienda propia es una decisión fundamental en la vida. Según (Daphnis 2006), “la vivienda es el activo más importante que logran tener las personas pobres”. Siguiendo con este enfoque, (Escobar 1992), nos dice que: “la vivienda es el bien de consumo que no solo tiene el mayor peso individual en la canasta familiar de obreros, empleados y rentistas, sino que es el bien duradero por excelencia, lo cual significa que lo que se consume en cada mes es adquirido en una sola decisión de compra que cubre muchos años de uso”. A nivel macroeconómico, (Peñalosa 1992), argumenta que la vivienda “es una inversión en el capital más importante que puede tener un país, el capital humano”.

El obstáculo principal para solucionar el déficit habitacional que aqueja a estos sectores ha sido precisamente su dificultad de acceder a las oportunidades de financiamiento existentes, por tres razones básicas: i) su insuficiente capacidad adquisitiva, que les impide transformar su enorme demanda potencial en una demanda efectiva; ii) su carencia de garantías satisfactorias para obtener los créditos hipotecarios disponibles, y iii) sobre todo en países con sectores informales importantes, su imposibilidad de acreditar ingresos permanentes. (Gonzales, 2005)

Así mismo, (Carvajal, 2013) en su estudio: “Determinantes socio-económicos y financieros del acceso a vivienda de interés prioritario: un estudio para el caso colombiano durante el período 2009 – 2012” citando a (Doyal y Gough 1994) nos dice que : “Como punto de vista operativo, las necesidades inducidas por la sociedad moderna son aquellas provocadas por la pobreza en un mundo de relatividades de subsistencia, las cuales en su mayoría se relacionan con las de la educación, las de nuevas habilidades, las de atención médica, las de vivienda, las transferencias de renta y la estabilidad social o las concernientes con la intimidad”.

La política gubernamental de vivienda social en el Perú se materializa por medio de dos programas: Techo Propio y Nuevo Crédito Mi vivienda, de éste último se enfocará la presente investigación. El Nuevo Crédito MIVIVIENDA.

Los intereses de los agentes privados en el negocio inmobiliario terminan por valorizar la vivienda por encima de la capacidad de pago de un gran número de la población. Se busca como política de vivienda estimular la industria de la construcción, atender el déficit de vivienda y contrarrestar la informalidad urbana que actualmente se enfrenta, sin embargo es importante determinar las variables que inciden en las personas para la solicitud de créditos para viviendas a través de éste programa.

En el año 2015 el Banbif desembolsó 1,172 créditos Mi vivienda correspondientes al 14.25% de participación del total de números de créditos mi vivienda desembolsados siendo el segundo del Ranking Anual por Institución Financiera Intermediaria en ese año. (FondoMivivienda, 2017)

Al 30 de Setiembre del 2017 el Banbif desembolsó 6,242 créditos Mi vivienda (Fondomivivienda, 2017)

1.2 Pregunta de investigación

1.2.1 Pregunta General:

¿Qué factores son relevantes en la solicitud del crédito Mi Vivienda financiados por Banbif en el Distrito de Lurigancho?

1.2.2 Preguntas Específicas:

1.2.2.1.- ¿La situación laboral es un factor socioeconómico relevante en la solicitud del crédito Mi Vivienda financiados por Banbif en el Distrito de Lurigancho?

1.2.2.2.- ¿El nivel de ingresos es un factor socioeconómico relevante en la solicitud del crédito Mi Vivienda financiados por Banbif en el Distrito de Lurigancho?

1.2.2.3.- ¿El valor de arriendo es un factor relevante en la solicitud del crédito Mi Vivienda financiados por Banbif en el Distrito de Lurigancho?

1.2.2.4.- ¿El subsidio del Estado es un factor relevante en la solicitud del crédito Mi Vivienda financiados por Banbif en el Distrito de Lurigancho?

1.3 Objetivo:

1.3.1 Objetivo General:

Analizar qué factores son relevantes en la solicitud del crédito Mi Vivienda financiados por Banbif en el Distrito de Lurigancho.

1.3.2 Objetivos Específicos:

1.3.2.1.- Analizar si la situación laboral es un factor socioeconómico relevante en la solicitud del crédito Mi Vivienda financiados por Banbif en el Distrito de Lurigancho.

1.3.2.2.- Analizar si el nivel de ingresos es un factor socioeconómico relevante en la solicitud del crédito Mi Vivienda financiados por Banbif en el Distrito de Lurigancho.

1.3.2.3.- Analizar si el valor de arriendo es un factor relevante en la solicitud del crédito Mi Vivienda financiados por Banbif en el Distrito de Lurigancho.

1.3.2.4.- Analizar si el subsidio del estado es un factor relevante en la solicitud del crédito Mi Vivienda financiados por Banbif en el Distrito de Lurigancho.

1.4 Justificación

La presente investigación está justificada por tener implicaciones prácticas, se busca como política de vivienda estimular la industria de la construcción, atender el déficit de vivienda que actualmente se enfrenta en el Perú, siendo una información valiosa para muchas entidades y pueda aprovechar esfuerzos según los factores relevantes en la solicitud del crédito mi vivienda.

Contribuiría con alternativas de solución a empresas privadas que buscan llegar a los consumidores peruanos que requieran financiamiento para su vivienda, bajo qué factores deben influir en su decisión de compra del producto de largo plazo. Que genere crecimiento social sobre todo a sectores con barreras de acceso a una calificación y que los programas de apoyo sean una fortaleza, así mismo contribuiría con el crecimiento del mercado inmobiliario, también a las organizaciones públicas para que puedan mejorar los programas de apoyo para la adquisición de la vivienda y atender el déficit.

Se encontró investigaciones de los factores que inciden en la adquisición de créditos hipotecarios en otros contextos como Bogotá, Colombia

El estudio que realizó (Carvajal, 2013) encontró que de todas las variables que tomo en cuenta en su investigación que inciden en la probabilidad de tener una vivienda de interés prioritario concluye que los ingresos totales del hogar, el ahorro programado son relevantes y que en el marco actual de la política de vivienda en Colombia es recomendable incluir dentro de los factores la condición de ser arrendatario por un largo tiempo puesto que las variables años y valor del arriendo son altamente significativas dentro de los resultados.

Así mismo, Sanchez, Morales, & Ruiz, (2016) en su investigación encontró que los factores más relevantes que han incidido en la decisión de adquisición de créditos hipotecarios para vivienda social en Bogotá son nivel de escolaridad, la situación laboral, el haber tenido hijos, el nivel de ingresos, el haber pagado arriendo antes de adquirir la vivienda, el haber tomado algún tipo de subsidio.

Sin embargo no hay trabajos para Perú, por lo que se plantea aplicarlo a un distrito representativo para la población más necesitada y se tiene acceso que es Lurigancho

1.5 Viabilidad

Se considera que es viable, ya que se cuenta con el acceso a la información pertinente para llevar a cabo la investigación y el análisis de forma ordenada y eficaz. En cuanto al tema de financiamiento es mínimo lo requerido y el autor está dispuesto a asumirlo, así mismo la inversión de tiempo para la toma de la muestra será asumida por el autor.

El presente trabajo es un estudio no experimental, observa situaciones ya existentes en otros países, recolectando datos en un tiempo único, la muestra toma 46 clientes de la cartera N°1547 de Banbif que aceptan ser encuestados y que adquirieron o están en proceso de adquisición de créditos mi vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho.

CAPITULO II.- MARCO TEÓRICO

2.1 Bases Teóricas

En esta etapa se describen los principales conceptos desde la solicitud de crédito, la especificación del crédito mi vivienda y las entidades que intervienen, así como los factores relevantes considerados según las investigaciones encontradas en otros contextos.

La vivienda es uno de los activos más importantes sin embargo el precio de este puede ser varias veces superior a los ingresos de los demandantes por ello resulta viable mediante la solicitud de créditos hipotecarios ya que son a largo plazo.

2.1.1 Solicitud de crédito

“El modelo más tradicional de movilización de recursos financieros para la vivienda es aquel que se basa en la intermediación del sistema financiero.

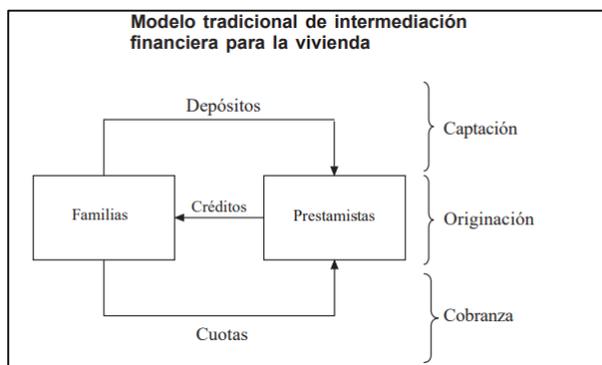


Gráfico 1: Modelo tradicional de intermediación financiera para la vivienda

En él participan bancos o entidades financieras de espectro múltiple es decir, que financian diversas actividades, incluida la habitacional o, como sucedió antaño y sucede todavía en muchos países latinoamericanos, instituciones financieras especializadas en otorgar créditos hipotecarios para la vivienda. Como fuente primaria de fondos para este propósito, estas últimas captan los ahorros de las familias, principalmente mediante depósitos a plazos relativamente cortos. Las instituciones prestamistas también se encargan de la administración y cobranza de dichos créditos. Es decir desempeñan todas las funciones del proceso hipotecario desde la captación de recursos, originación y administración de créditos. El hecho de que estas instituciones otorguen créditos de largo plazo con ahorros de corto plazo conlleva riesgos potenciales de descalce de plazos, y posiblemente de tasas, cuando imperen topes a las tasas de interés para los créditos hipotecarios; estos riesgos se concentran en las instituciones prestamistas.

Con miras a atraer mayores recursos financieros hacia el sector vivienda, teniendo en cuenta que los mercados de capital cuentan con nuevos agentes inversionistas y más fondos de largo plazo, y a lograr que los plazos de dichos recursos calcen adecuadamente con los plazos de las colocaciones que financian, se viene prestando creciente atención a un modelo emergente de movilización de recursos. Éste se basa en el desarrollo de un mercado secundario de hipotecas. la versión más sofisticada de este modelo se produce una tendencia a la especialización de funciones dentro del proceso hipotecario: la institución prestamista pasa a ser fundamentalmente un ente que origina créditos, cuyos riesgos son trasladados y difundidos en el mercado de capital, diversificando sus fuentes de recursos e incluso traspasando la administración de los créditos a los entes especializados que puedan surgir.

Un ejemplo son los fondos de vivienda —generalmente de carácter gubernamental— que proveen de recursos a las instituciones prestamistas; éstas, sobre la base de ciertas condiciones, otorgan créditos hipotecarios para vivienda que, dependiendo del grado de desarrollo de los mercados, pueden o no ser securitizados.” (Gonzales, 2005)

2.1.2 Factores Socioeconómicos

Para (Seth, 1977) en su obra “Demographics in consumer behavior”, nos dice que los factores socioeconómicos son de dos clases: los que son imputados, o sea los que no están bajo control del consumidor tales como el sexo, raza, religión, características físicas y la edad y las alcanzables entre cuales se encuentran: la renta (nivel de ingresos), educación (formación), ocupación (laboral), estado civil, lugar de residencia.

Los factores socioeconómicos son las experiencias sociales y económicas y las realidades que te ayudan a moldear la personalidad, las actitudes y la forma de vida. (Chase, 2013)

Socioeconómico se refiere a factores económicos relacionados con la sociedad. Estos factores se relacionan e influyen unos a otros. Por ejemplo, su empleo determinara sus ingresos, su nivel de ingresos a menudo se correlaciona con su nivel de educación y su nivel de educación ayuda a dictar su empleo. (PDHPE, s.f.)

El status socioeconómico abarca no solo el ingreso, sino también nivel educativo, la seguridad financiera y las percepciones subjetivas del estatus social y la clase social. El status socioeconómico puede abarcar los atributos de calidad de vida, así como las oportunidades y privilegios que se otorgan a las personas dentro de la sociedad. La pobreza, específicamente, no es solo un factor sino que se caracteriza por múltiples factores estresantes físicos y psicosociales. Además el status socioeconómico es un predictor coherente y confiable de una amplia gama de resultados a lo largo de la vida, incluida la salud física y psicológica. Por lo tanto es relevante para todos los ámbitos de la ciencia conductual y social, incluida la investigación, la práctica, la educación y la defensa. (AmericanPsychologicalAssociation, 2017)

Las variables socioeconómicas indican un estado o situación del consumidor, como el nivel de ingresos, la ocupación y el nivel de estudios. (Gonzalez, 1970)

Los factores socioeconómicos son aquellos que contienen la educación, ingresos y ocupación de una persona, utilizándose estos para distintas evaluaciones y posteriores conclusiones, tanto a nivel de empresas como de estado, en caso de Perú según el mapa Socioeconómico del 2016 el 40.5% de la población pertenece al Nivel C, mientras que el nivel D ocupa el segundo puesto con 24.3%; casi el mismo porcentaje del Nivel B, el Nivel E tiene un 7.7% quedando el Nivel A con 5.2%, se puede observar que el grueso de la población está en los niveles C y D. (Asociación Peruana de Investigación de Mercados, 2016)

(Carvajal, 2013) Cita a (Szalachman, 2000) el cual analiza las características socioeconómicas de los jefes del hogar tales como género, edad, categoría ocupacional y educación.

2.1.2.1 Situación Laboral

“Se entiende por laboral a todas aquellas situaciones o elementos vinculados de una u otra forma con el trabajo, entendido este último como cualquier actividad física o intelectual que recibe algún tipo de respaldo o remuneración en el marco de una actividad o institución de índole social. Lo laboral tiene hoy en día diversas acepciones. Puede referirse, como mencionamos, a una situación integrada por individuos que contribuyen con su esfuerzo a la consecución de un mismo fin institucional, en un entorno con reglas, obligaciones y derechos. Pero también el término puede tener relación con el aspecto legal del trabajo, que incluye aquellas consideraciones, leyes y normativas regidas a nivel político para cualquier situación de trabajo.”. (abc, sin fecha)

2.1.2.2 Nivel de Ingresos

La Ley del ISR (Impuesto sobre la Renta) describe los conceptos que deben considerarse como ingreso y, en términos generales, podríamos decir éste es "toda cantidad que modifique positivamente el haber patrimonial de una persona".

El ingreso total del hogar, en donde ha mostrado que el nivel de deuda asociado a cada familia está fuertemente asociado al nivel de ingreso. En efecto, estudios (Carlos Cabello, 2011) citando a (Cox, Parrado y Ruiz-Tagle, 2006) nos dice que “utilizando la encuesta EPS 2004, dentro de sus conclusiones llegó a que la mayor proporción de la deuda se concentran en el quintil más rico y en adultos jóvenes con alto nivel educacional y contratos de trabajo, lo que sugiere que tienen ingresos corrientes y futuros altos”.

(Le Gran,1982) asocia la desigualdad a los ingresos monetarios de los individuos o familias, siendo este la principal ruptura dentro de una política de igualdad, debido a que los ingresos se constituyen en la principal limitante de acceso ya que es la población con ingresos bajos que presenta más dificultad para adquirir vivienda, por otra parte reconoce las fallas en el gasto social en los servicios que se consideran básicos como lo son la salud, educación y vivienda, porque estos no favorecen a la población más desprotegida, contribuyendo así a aumentar la desigualdad.

2.1.3. Valor de Arriendo

La NIC 17 (Normas Internacionales de Contabilidad), El arrendamiento es un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado.

Según la ley 820 de 2003, el contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce total o parcial de un inmueble urbano destinado a vivienda, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

Esta categoría corresponde al valor monetario cancelado mes a mes por las familias cuya condición habitacional era arrendataria. (Carvajal, 2013)

2.1.4. Subsidio del Estado

‘El subsidio es un recurso económico necesario para facilitar el acceso de las poblaciones de menores ingresos y mayor grado de vulnerabilidad a una vivienda digna y un hábitat saludable y seguro. Sobre todo si se parte del enfoque de que la Vivienda es un derecho humano y no solamente una mercancía sujeta a las reglas del mercado. Se considera que la inversión en subsidios a la vivienda focalizados convenientemente puede contribuir a alcanzar una mayor justicia social e incidir en situaciones de exclusión y marginalidad.

De acuerdo a este enfoque el subsidio debe orientarse fundamentalmente a apoyar los esfuerzos de los pobladores de extrema pobreza facilitándole el acceso a componentes esenciales del proceso habitacional, tales como suelo urbanizado y seguro, materiales de construcción y asistencia técnica. No es su objetivo reemplazar las habilidades de la gente sino

más bien desarrollar sus capacidades por lo que no se propone como meta brindar viviendas terminadas''. (Quispe, 2003)

2.1.5 Nuevo Crédito Mi Vivienda - Bono del Buen Pagador (BBP)

“El crédito Hipotecario son aquellos otorgados a personas naturales para la adquisición, construcción, remodelación, ampliación, mejoramiento de su vivienda, siempre que tales créditos sean garantizados con hipotecas debidamente inscritas a favor de la empresa del sistema financiero.” (SuperintendenciadeBancaSegurosyAFP, 2017)

“En un crédito hipotecario un cliente recibe dinero de un banco, comprometiéndose a devolverlo en cuotas periódicas y con unos intereses asociados. Se realiza a medio o al largo plazo, y se respalda con la hipoteca de una vivienda, en unas condiciones pactadas con el banco y plasmadas en un contrato. Existen varios tipos de crédito hipotecario, normalmente determinados por el tipo de cuotas (ya que son abiertas y pueden variar con el tiempo, si el cliente lo solicita). El préstamo hipotecario es cerrado: tiene unas condiciones fijas establecidas en un contrato” (BBVA, sf)

El Nuevo Crédito Mi vivienda es un crédito Hipotecario aplicable para la adquisición de casas o departamentos con un valor a partir de S/56,700 hasta S/202,500. El monto del Bono del Buen Pagador es aplicable a la cuota inicial del préstamo. No forma parte del financiamiento. El cliente deberá reembolsar el valor del BBP incluyendo sus intereses legales, en los siguientes supuestos:

- En caso que la entidad financiera haya calificado al cliente como mal pagador; es decir, cuando BanBif haya dado por vencidas las cuotas del préstamo por incumplimiento de pago y además se haya admitido la demanda de ejecución de garantía hipotecaria contra el cliente.
- Cuando el cliente realice el pago anticipado o prepago en forma total antes de los cinco (5) años de desembolsado del crédito BBP.
- Ante información o declaraciones falsas o, tratándose de documentos, estos hubieran sido falsos, adulterados o alterados con la finalidad de sustentar u obtener el préstamo otorgado o cualquier otra operación realizada frente a la entidad financiera.
- Otros que determine el Fondo MIVIVIENDA S.A. (Banbif, sf)

2.1.5.1 Fondo Mi Vivienda S.A.

“El Programa Nuevo Crédito Mi Vivienda está dirigido a la clase media y consiste en unidades nuevas. El Programa Techo Propio, orientado a los sectores de menores ingresos, tiene tres modalidades, dos de ellas conducentes a atender el déficit cualitativo de vivienda que se denominan Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda” (Calderon, Guillen, Garces, & Maizondo, 2017)

El Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA, se creó en el año 1998, mediante la Ley N° 26912, convirtiéndose en Sociedad Anónima (S.A.) el 01 de enero del 2006, en virtud de la Ley de Conversión, Ley N° 28579, y según lo señalado en el Decreto Supremo N° 024-2005-VIVIENDA.

De acuerdo a la Ley N° 28579, el Fondo MIVIVIENDA S.A. se convierte en una empresa estatal de derecho privado, comprendido bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado-FONAFE y adscrito 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.

La realización de actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda.

La participación en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios, así como a contribuir al desarrollo del mercado de capitales”. (Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - (FondoMivivienda, 2017)

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

El Fondo MIVIVIENDA S.A. se encuentra bajo la supervisión de la Superintendencia de Banca Seguros y AFP, en sus actividades financieras, de acuerdo a lo dispuesto por la Resolución SBS N° 980-2006, y por la Comisión Nacional Supervisora de Empresas y Valores

del Perú – CONASEV, en sus actividades dentro del mercado de valores, de acuerdo a lo dispuesto por la Resolución CONASEV N° 059-2007-EF/94.01.1.(Fondo MIVIVIENDA, s.f.)

La teoría social y urbana ha mostrado que, en la industria de la construcción, los elevados costos de producción, la importante inversión inicial, el alto precio del suelo y la lenta rotación de capital se encuentran tras el llamado problema de la vivienda y también tras la necesidad de subsidios para compensar los desequilibrios entre oferta y la demanda (Cortés, 1995; Pradilla, 1982)

2.1.5.2 Bono del Buen Pagador:

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

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

“El Bono del Buen Pagador consiste en la ayuda económica directa no rembolsable. Se otorga a las personas que cumplen con pagar sus cuotas derivadas del crédito MIVIVIENDA”. (Fondo MIVIVIENDA, s.f.)

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

“El objetivo es incentivar y promover el cumplimiento oportuno de los pagos mensuales del crédito MIVIVIENDA otorgado en Nuevos Soles”. (Fondo MIVIVIENDA, s.f.)

El Fondo MIVIVIENDA S.A. comunica que, mediante Decreto Supremo N° 017-2017-VIVIENDA de fecha 24 de junio de 2017, se deroga el Decreto Supremo N° 001-2017-VIVIENDA y modifica los valores de vivienda y del Bono del Buen Pagador (BBP) de acuerdo a los siguientes rangos:

Valor de Vivienda	Valor del BBP (UIT)	Valor del BBP (Soles)
De S/ 56,700 hasta S/ 81,000	4.19753	S/ 17,000
Mayores a S/ 81,000 hasta S/ 121,500	3.45679	S/ 14,000
Mayores a S/ 121,500 hasta S/ 202,500	3.08642	S/ 12,500
Mayores a S/ 202,500 hasta S/ 300,000	0.74074	S/ 3,000

Elaboración: Fondo Mi vivienda

Tabla 1: Rangos BBP - Fondo Mi vivienda

En el último rango, se le adicionará el Premio al Buen Pagador (PBP) como complemento a la cuota inicial por un monto de 0.74074 UIT (S/ 3,000).

2.1.5.3 Corporación Financiera de Desarrollo S.A. -COFIDE- (Perú)

Es una empresa de economía mixta que forma parte de Sistema Financiero Nacional y cuenta con autonomía administrativa, económica y financiera. Desde su creación se desempeñó como un banco de primer piso; a partir de 1992 es exclusivamente un banco de desarrollo de segundo piso, canaliza los recursos que administra únicamente a través de las instituciones supervisadas por la Superintendencia de Banca y Seguros. Esta modalidad operativa le permite complementar la labor del sector financiero privado, en actividades como el financiamiento de mediano y largo plazo, del sector exportador y de la micro y pequeña empresas y de programas como Mi Vivienda. (Banco Central de Reserva del peru, 2017)

2.2 Antecedentes empíricos de la Investigación

Calderon, Guillen, Garces, & Maizondo,(2017), en su investigación : “Análisis del comportamiento del programa Nuevo Crédito Mi Vivienda del Fondo Mi Vivienda en Lima Metropolitana en los últimos 07 años”, concluyen que el “bono del buen pagador” y el “valor de la vivienda” son factores relevantes en el comportamiento del programa Nuevo Crédito Mi Vivienda del Fondo Mi Vivienda en Lima Metropolitana en los últimos 07 años, este estudio se realizó con una muestra de 15 personas divididas en 05 segmentos, también concluyen que : “en el Perú no existe una cultura de ahorro que le permita al cliente contar con el monto de la cuota inicial porque es uno de los primeros y principales requisitos para acceder al financiamiento”

Así mismo, Sanchez, Morales, & Ruiz, (2016), en su investigación : “Factores que han incidido en la decisión de adquisición de créditos hipotecarios para Vivienda de Interés Social en

Bogotá”, concluyen que : “se logró identificar que existen factores mas representativos que otros”, dentro de los cuales mencionan : “nivel de escolaridad,la situacion laboral,el haber tenido hijos,el nivel de ingresos,el haber apagado arriendo antes de adquirir la vivienda,el haber tomado algun tipo de subsidio..” este estudio se realizó en Bogotá, Colombia en el año 2016 con una muestra de 106 personas.

Del mismo modo,Pabon, (2007) nos dice en su investigacion : “Relevantes del acceso al credito de los hogares colombianos” que son importantes algunas características como la ubicación geografica,los años de educacion,el acceso a la seguridad social,el hecho de ser beneficiario de un subsidio de vivienda y la edad para aumentar la probabilidad de contar con los servicios financieros estudiados” este estudio se realizó tambien en Colombia con una muestra de mas de 20 000 hogares de todo el país, apoyandose en la Encuesta de Calidad de Vida.

2.3 Contexto de la Investigación

En esta etapa investigaremos los factores relevantes en la solicitud de crédito mi vivienda, nos referimos a aquellos factores que hacen que las personas tomen la decisión de adquirir un crédito mi vivienda.

Esta investigación se llevara a cabo en Lima Metropolitana, tomando en cuenta el tamaño de la muestra esta se verá acotada al Distrito de Lurigancho.

Según reporte del Fondo Mi vivienda en el año 2015 se desembolsaron 8,227 créditos mi vivienda equivalentes a S/. 947´987,000 soles y en el año 2016 se desembolsaron 5,374 créditos mi vivienda equivalentes a S/. 591´387,000 soles.

(Elaboración: Fondo Mi vivienda S.A. - Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo).

A setiembre 2017 el Banbif desembolsó 6,242 créditos Mi vivienda

ESTADÍSTICAS FMV: SITUACIÓN SETIEMBRE 2017														
TABLA N° 1.2.5: COLOCACIONES DE CRÉDITOS MIVIVIENDA, SEGÚN TIPO Y ENTIDAD FINANCIERA al 30 de Setiembre de 2017														
Tipo de IFI	IFI	1999 - 2006*	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017**	Total
Número de créditos desembolsados														
TOTAL		35 823	3 396	4 469	4 810	8 456	11 071	11 309	13 164	10 777	9 090	8 082	5 074	125 521
Banco	Banco Fatabella	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
	BIF	1 038	-	-	-	193	153	446	989	1 258	1 172	640	353	6 242
	Comercio	92	27	45	23	68	60	15	15	59	31	25	40	500
	Continental	5 467	622	373	383	881	1 478	1 320	1 055	941	393	414	176	13 503
	Crédito	7 915	100	917	1 698	2 363	2 940	3 344	4 043	2 469	1 452	1 651	1 671	30 563
	Financiero	2 704	30	147	212	380	613	653	527	831	1 039	1 121	550	8 807
	Interbank	4 594	947	1 781	864	2 293	3 091	3 008	2 386	889	726	940	552	22 071
	Mi Banco	333	-	2	-	-	-	4	6	14	-	-	-	359
	Scotiabank	1 202	1 417	246	187	331	973	499	723	1 213	772	652	171	8 386
	Sudamericano	1 253	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 253
	Trabajo	3 433	31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 464
	Wiese Sudameris	4 865	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 865
	Banco GNB Peru	-	-	-	-	-	-	-	-	60	55	4	-	119

Elaboración: Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo - FMV

Tabla 2: Colocaciones de créditos mi vivienda, según tipo y entidad financiera al 30 de Setiembre 2017

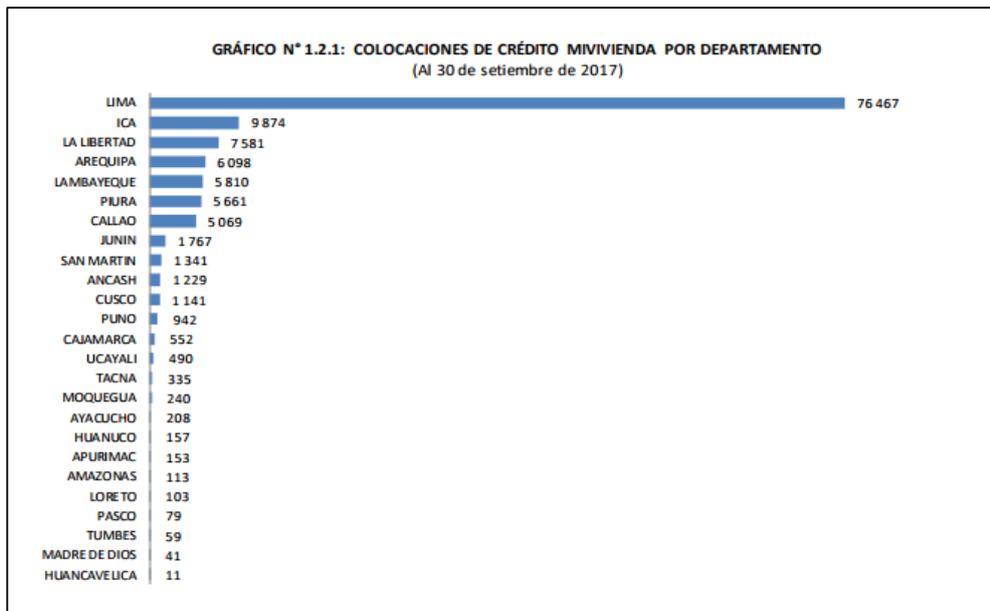
2.3.1 Banco Interamericano de Finanzas- BANBIF

“El Banco Interamericano de Finanzas se constituyó como una sociedad anónima de plazo indefinido, mediante escritura pública de fecha 10 de diciembre de 1990, otorgada ante el Dr. Ricardo Ortiz de Zevallos, inscrita en la partida N°11026203 del Libro de Personas Jurídicas de los Registros Públicos de Lima. Su funcionamiento fue autorizado mediante Resolución SBS N° 089-91 del 8 de febrero de 1991. En el año 1998, mediante Resolución SBS N°1032-98, se autorizó la modificación de su denominación social de “Banco Interamericano de Finanzas S.A.E.M.A.-BIF” a “Banco Interamericano de Finanzas S.A.-BIF”. Así mismo, en el año 2011, mediante Resolución SBS N° 1084-2011, se autorizó nuevamente el cambio de denominación social, de “BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS-BIF” a “Banco Interamericano de Finanzas, pudiendo utilizar el nombre abreviado “BANBIF”.

El objeto social de BANBIF es realizar actividades de intermediación financiera, a fin de promover el desarrollo de la economía nacional. Esta facultando, además, para captar y colocar recursos financieros y efectuar todo tipo de servicios bancarios y operaciones permitidas a la banca múltiple, de acuerdo a lo establecido por la Ley N° 26702- Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la SBS” (BANBIF, 2016)

Uno de los Productos del Activo que ofrece el Banbif es el crédito Hipotecario y dentro de esta categoría la modalidad de crédito Mi vivienda, “en el 2016 se situó como el banco con la cartera

hipotecaria más saludable del sistema financiero peruano con un ratio de mora de 0.55%, este bajo nivel de mora fue el resultado de una adecuada política de calificación crediticia y correcta segmentación de clientes, habiendo desembolsado 1569 créditos hipotecarios por más de USD93 millones logrando un crecimiento neto de cartera de 3.8% respecto al año anterior y manteniendo el quinto lugar en el ranking de créditos hipotecarios del sistema financiero con una participación de 4.3% y un stock de colocaciones de USD442 millones”. (BANBIF, 2016)



Elaboración: Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo – FMV

Gráfico 2: Colocaciones de Crédito Mi vivienda por Departamento

2.3.2 Distrito de Lurigancho

“El distrito de Lurigancho es uno de los 43 distritos de la provincia de Lima en el departamento de Lima, Perú. Se encuentra situado en la parte oriental de la misma, en la cuenca media del río Rímac. Limita al norte con el distrito de San Antonio de Chaclla y al este con el distrito de Santa Eulalia, ambos distritos pertenecientes a la provincia de Huarochiri, al sur con los distritos de Chaclacayo y Ate, y al Oeste con el distrito de San Juan de Lurigancho. Su centro principal es Chosica que se encuentra ubicado al extremo este del distrito de Lurigancho. Posee un clima soleado la mayor parte del año.” (iperu.org, s.f.)

Como ubicación geográfica, altitud 911 msnm, Latitud Sur 11°56'14'', Longitud Oeste 76°42'13''. Superficie territorial es de 236,47 km²

Con respecto a la Educación cuenta con 213 instituciones educativas públicas y 244 instituciones educativas privadas, así como 15 instituciones Superior no Universitaria y 2 Universidades. Con respecto a la Salud cuenta con 1 Hospital, 11 Centros de Salud y 10 Puestos de Salud. Además cuenta con 4 comisarías y con respecto a la Seguridad Ciudadana cuenta con 552 serenos, 33 videocámaras, 60 radio comunicador y 15 autos y/o camionetas. (MinisteriodelInterior, 2016)

El distrito de Lurigancho tiene una Población total al 30 de Junio del 2015 de 218,976 (INEI, 2015)

Un estudio de mercado inmobiliario nos dice que el precio de venta de terrenos urbanos por metro cuadrado en el distrito de Lurigancho -Chosica, es de US\$ 417.4 (Agosto 2017). Según el reporte encontrado en varios portales inmobiliarios, anuncios de venta de terrenos en el distrito de Lurigancho -Chosica. Se ha seleccionó una muestra de 12 terrenos. (Mantyobras, 2017)



Elaboración: Mantyobras

Gráfico 3: Precio del Metro Cuadrado – Distrito de Lurigancho

2.4 Hipótesis

Hipótesis General: Existen factores relevantes en la solicitud de crédito mi vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho

Argumentación:

En un estudio realizado por Carvajal aplicado para el caso colombiano durante el período 2009 – 2012 con respecto a los Determinantes socioeconómicos y financieros del acceso a vivienda de interés prioritario mediante la estimación de modelos probabilísticos para una muestra de 612 hogares encuestados en el proceso de adquirir una vivienda, para las estimaciones de los modelos propuestos se utilizaron diferentes tipos de variables que inciden en el acceso efectivo a vivienda: Ingresos del hogar, ahorro programado, miembros del hogar, edad del jefe del hogar, años en arriendo, valor del arriendo mensual, monto de crédito y subsidio familiar de vivienda.

Hipótesis 1: El factor situación laboral es un factor relevante en la solicitud de crédito mi vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho

Hipótesis 2: El factor nivel de ingresos es relevante en la solicitud de crédito mi vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho

Hipótesis 3: El factor valor del arriendo es relevante en la solicitud de crédito mi vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho

Hipótesis 4: El factor subsidio del estado es relevante en la solicitud de crédito mi vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho.

CAPITULO III: METODOLOGÍA

3.1. Diseño de Investigación

El presente trabajo de investigación tiene un enfoque cuantitativo, diseño no experimental, como nos dicen Hernandez Sampieri, Fernandez Collado, & Baptista Lucio (2006) “en un estudio no experimental, no se construye ninguna situación, sino que se observan situaciones ya existentes, no provocadas intencionalmente en la investigación por quien la realiza”

Es a su vez de tipo transversal, porque tal como dice Hernandez Sampieri, Fernandez Collado & Baptista Lucio (2006) “recolectan datos en un solo momento, en un tiempo único”

3.2. Población y Muestra

3.2.1. Población Objetivo

La población objetivo del presente trabajo de investigación son los clientes que adquirieron o están en proceso de adquisición de créditos Hipotecarios / Mi vivienda por financiamiento de Banbif en el Distrito de Lurigancho considerando los proyectos de Los Portales Golf Los Andes de Huampani, que son un total de 182 clientes de un total de 298 departamentos.

3.2.2 Método de Muestreo

El método de muestreo es no probabilístico, para (Hernández Samperi, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2006), la muestra no probabilística “se escoge acorde a las decisiones del investigador (características de la investigación).”

3.2.3 Tamaño de la muestra

Para obtener el tamaño de la muestra de los 182 clientes Banbif de un total de 298 departamentos, se tiene acceso a 46 clientes de la cartera del código de sector Banbif 1547 que aceptan ser encuestados.

3.3. Método de recolección de datos

3.3.1. Instrumento de medición

En este estudio se eligió como instrumento de medición un cuestionario que consta de dos partes que se describen a continuación

3.3.1.1. Datos Personales

Donde se buscara tener información demográfica

3.3.1.2. Cuestionario sobre los Factores Relevantes

Para la presente investigación el autor utilizó el cuestionario desarrollado por Juanita Zárate, Clara Bernal y Viviana Gonzáles, en su tesis “Factores que han incidido en la decisión de adquisición de créditos hipotecarios para VIS en Bogotá - Periodos 2016”, cuestionario adaptado y calificado por criterio de expertos.

El cuestionario tiene 20 preguntas de la parte II, donde se evalúan factores:

Factor Socioeconómico - Situación Laboral : Preguntas: 1, 2,3 y 4

Factor Socioeconómico - Nivel de Ingresos : Preguntas: 5, 6,7 y 8

Factor Valor de arriendo : Preguntas: 9, 10, 11, 12 y 13

Factor Subsidio del Estado : Preguntas: 14,15, 16, 17, 18, 19 y 20

3.4. Método de Análisis de datos

En el presente trabajo de investigación, se utiliza el SPSS (Statistical Package for the Social Sciences), versión 22, programa perteneciente a IBM, el cual nos ayudara a analizar toda la data recopilada en los instrumentos de medición.

CAPITULO IV.- PRUEBA PILOTO

4.1. Determinación de la muestra de la prueba piloto

En la presente investigación se utilizó el método de muestreo no probabilístico, como indica (Hernandez Sampieri, Fernando Collado & Baptista Lucio, 2006), es un “subgrupo de la población, en que la elección de los elementos no depende de la probabilidad, sino de las características de la investigación” en nuestro caso, la participación voluntaria de los clientes Banbif que adquirieron créditos mi vivienda en el año 2016- 2017 en el Distrito de Lurigancho.

El tipo de muestreo que utilizara el autor es el tipo de “conveniencia”.

La muestra quedo conformada por 11 clientes que adquirieron crédito mi vivienda o Hipotecario o que estuvieron en proceso de plan ahorro en el Distrito de Lurigancho financiado por Banbif.

4.2. Adaptación del cuestionario

Como se indicó en el punto 3.3.1.2 el cuestionario fue adaptado y validado por criterio de expertos.

1. ¿Cuál es su situación laboral?:

(1) Trabajador informal __ (2) Desempleado __ (3) Jubilado __ (4) Independiente __

(5) Dependiente __ (6) Otro: _____

2. Indique su antigüedad laboral

(1) 0 a 2 años __ (2) Más de 2 a 5 años __ (3) Más de 5 a 10 años __ (4) Más de 10 años ____

3. Indique el tipo de contrato laboral actual

(1) Plazo Fijo __ (2) Plazo Indeterminado __ (3) Nombrado __

4. Considera Ud. que el factor situación laboral es relevante en la solicitud de crédito mi vivienda

(1)Muy en desacuerdo ___ (2) Desacuerdo___ (3) Indiferente___ (4) De acuerdo___ (5) Muy de acuerdo___

5. Indique su nivel de ingresos totales al momento de solicitar el crédito mi vivienda

- (1)S/.1, 500 - S/.2, 500 _____
- (2)S/.2, 501 - S/.3, 500 _____
- (3)S/.3, 501 - S/.4, 500 _____
- (4)S/.4, 501 - S/.5, 500 _____
- (5)S/.5, 501 a más _____

6. ¿Cuánto destina de sus ingresos al pago de las cuotas de dicho crédito? Especificar en %

- (1)Entre 10% y 25% _____
- (2)Entre 26% y 45% _____
- (3)Entre 46% y 65% _____

7. Para el pago de la cuota, el ingreso proviene de:

- (1) Un solo titular
- (2) Conyugal
- (3) Más de dos miembros de la familia

8. Considera Ud. que el ingreso es un factor relevante en la solicitud de crédito mi vivienda

(1)Muy en desacuerdo ___ (2) Desacuerdo___ (3) Indiferente___ (4) De acuerdo___ (5) Muy de acuerdo___

9. ¿Usted pagaba arriendo antes de adquirir su crédito?

(1)Sí ___ (2) No ___

10. En caso de ser afirmativa su respuesta, ¿qué porcentaje de sus ingresos destinaba al pago de arriendo?

- (1)Entre 10% y 25% _____
- (2)Entre 26% y 45% _____
- (3)Entre 46% y 65% _____

11. ¿Cuántos años de arriendo pago antes de obtener su vivienda propia?

- (1) De 0 a 2 años _____
- (2) Más de 2 a 5 años _____
- (3) Más de 5 a 10 años _____
- (4) Más de 10 años _____

12. ¿El pagar mensualmente arriendo, fue la razón relevante para solicitar un crédito Mi Vivienda?

(1) Nada __ (2) Poco__ (3) Moderado__ (4) Bastante__ (5) Mucho__

13. ¿Considera Ud. que el monto del pago del arriendo está casi al mismo nivel que las cuotas de un crédito Mi vivienda?

(1) Nada __ (2) Poco__ (3) Moderado__ (4) Bastante__ (5) Mucho__

14. Prefiere usted:

(1) Financiar un crédito mi vivienda con el beneficio del subsidio del Estado y limitarse a la cancelación total anticipada _____

(2) Adquirir un crédito hipotecario con la opción de la cancelación total anticipada _____

15. Con respecto al plazo, prefiere:

(1) Adquirir crédito Mi vivienda limitando el plazo desde 10 años _____

(2) Adquirir crédito Hipotecario con plazo desde 5 años _____

16. Con respecto a la TEA, porque tipo de crédito optaría usted:

(1) Adquirir crédito mi vivienda con Subsidio de Estado a TEA 10.5% _____

(2) Adquirir crédito Hipotecario sin Subsidio de Estado a TEA 9.9% _____

17. ¿Usted adquirió su crédito mi vivienda con un subsidio del estado?

(1) Sí __ (2) No __

18. En caso de ser afirmativa su respuesta, ¿qué monto de bono fue beneficiado?

(1) Sin Bono __ (2) BBP S/.6, 000__ (3) BBP S/.12, 500__ (4) BBP S/.14, 000__ (5) Bono de S/.17, 000

19. ¿Tiene algún familiar o conocido que haya adquirido Crédito mi Vivienda con subsidio del estado?

(1) Nada __ (2) Poco__ (3) Moderado__ (4) Bastante__ (5) Mucho__

20. ¿Está Ud. de acuerdo con que el estado subsidie una parte del costo total de la propiedad?

(1)Muy en desacuerdo __ (2) Desacuerdo__ (3) Indiferente__ (4) De acuerdo__ (5) Muy de acuerdo__

4.3. Validación del instrumento por expertos

El instrumento adaptado fue sometido a criterio de expertos, la Gestora Hipotecaria Glenda Dávila Ríos y la Ejecutiva de Producto Hipotecario Carla Manyari Calle, ambos especialistas en el área de Hipotecarios del Banbif, se sometió a criterios de pertinencia y concordancia, donde 1 es discrepo totalmente y 5 es concuerdo totalmente tanto para pertinencia como para concordancia. (Anexo 2)

La gestora Dávila calificó con 5 (concuerto totalmente) 14 ítems del cuestionario adaptado y calificó con 4 (concuerto) 5 ítems del cuestionario adaptado, observando en la pregunta 5 “Indique su nivel de ingresos totales al momento de solicitar el crédito mi vivienda” que se debe indicar en rangos y en la pregunta 6 “¿Cuánto destina de sus ingresos al pago de las cuotas de dicho crédito?” que debería determinar si el ingreso es familiar por tal motivo ingresa una nueva pregunta:

Para el pago de la cuota, el ingreso proviene de:

- (1) Un solo titular
- (2) Conyugal
- (3) Más de dos miembros de la familia

En el caso de la Ejecutiva Manyari calificó de igual manera con 5 (concuerto totalmente) 14 ítems del cuestionario adaptado y calificó con 4 (concuerto) 5 ítems del cuestionario adaptado observando en la pregunta 5 “Indique su nivel de ingresos totales al momento de solicitar el crédito mi vivienda” que se debe indicar en rangos, considerando ambas observaciones se procede a modificar.

4.4. Desarrollo de la prueba piloto

El autor de la investigación, imprimió cuadernillos con los cuestionarios para poder aplicarlo a los clientes del Banbif, el autor se dirigió al proyecto Golf Los Andes de Huampani en el

distrito de Lurigancho el día Sábado 18 y Domingo 19 de Noviembre del 2017, para pedir la información de cómo realizar y/o recibir información de donde aplicar el cuestionario.

Una vez recabada la información y con los cuadernillos llenos, estas respuestas fueron traspasadas al programa de Microsoft Excel para tener una base de datos para su posterior análisis en el paquete estadístico SPSS

CAPITULO V.- RESULTADOS

5.1. Resultados de prueba piloto

En primera instancia se construyó una caracterización del encuestado para tener un perfil del individuo con preguntas con respecto a la Edad, Estado Civil, Sexo, Lugar de Residencia y Nivel de Instrucción.

Al agrupar las encuestas se estableció que el 60.9% pertenece a hombres y un 39.1% a mujeres, el rango de edad que destacó fue el de personas con menor a 30 años con un 45.7% de la muestra y de 31 a 40 años con un 32.6%, este indicador nos muestra que los millennials muestran un mayor interés por adquirir una vivienda propia mediante financiamiento a largo plazo.

Lo que destacó que un 41.3% de los encuestados tienen un nivel de instrucción Técnico este indicador nos muestra que las personas que tienen preferencia de solicitar crédito mi vivienda en el Distrito de Lurigancho el nivel académico no es relevante, cabe recalcar que el precio de estas viviendas no exceden a los 179,000 soles.

Tabla 3: de frecuencia y porcentaje de las características generales

Características	Frecuencia	%	Características	Frecuencia	%
<i>Edad</i>			<i>Estado Civil</i>		
menor a 30 años	21	45.7	Soltero(a)	32	69.6
de 31 a 40 años	15	32.6	Casado(a)	5	10.9
de 41 a 50 años	6	13.0	Divorciado(a)	1	2.2
mayor a 51 años	4	8.7	Viudo (a)	1	2.2
			Conviviente	7	15.2

Características	Frecuencia	%	Características	Frecuencia	%
<i>Sexo</i>			<i>Residencia</i>		

Masculino	28	60.9
Femenino	18	39.1

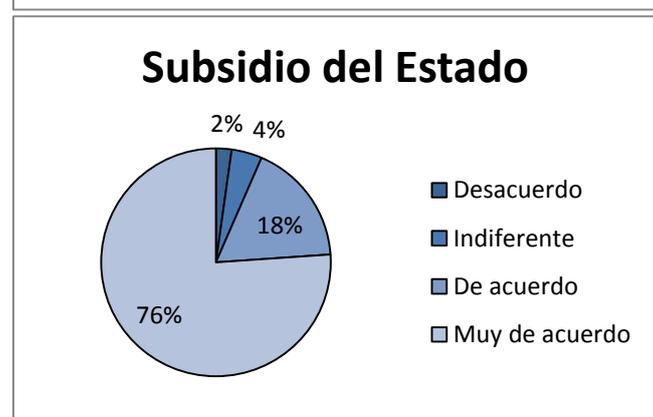
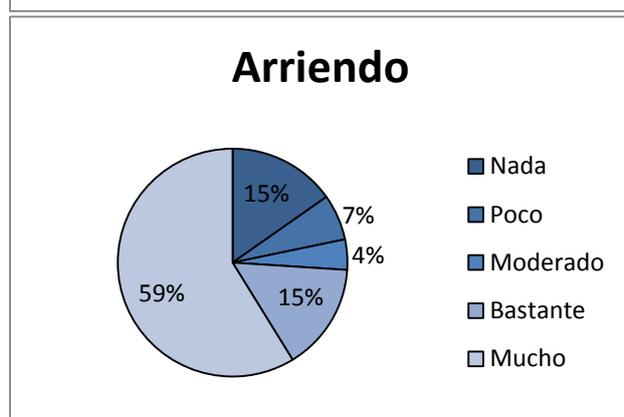
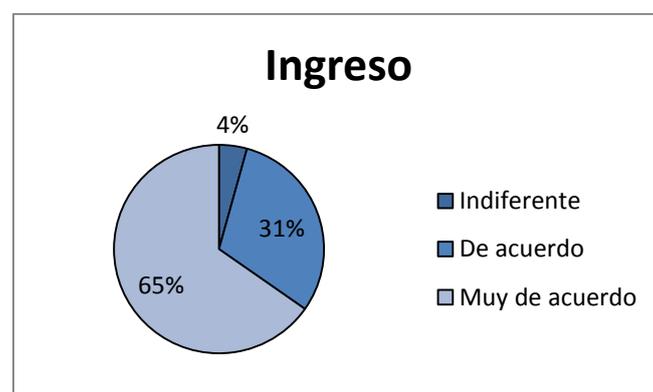
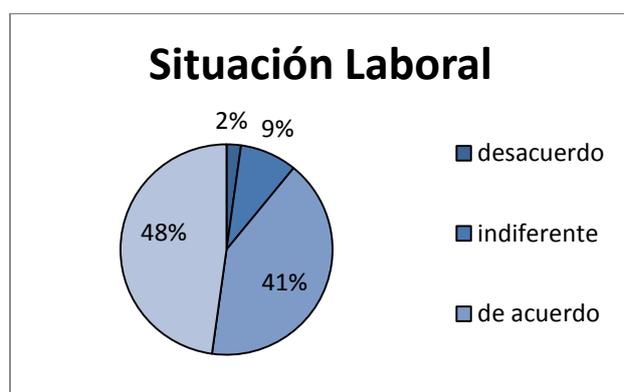
Lima	42	91.3
Provincia	4	8.7

5.1.1 Resultados del Objetivo General y comprobación de Hipótesis General

Objetivo General: Analizar qué factores son relevantes en la solicitud del crédito Mi Vivienda financiados por Banbif en el Distrito de Lurigancho.

Hipótesis General: Existen factores relevantes en la solicitud de crédito mi vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho.

De la prueba realizada a 46 clientes Banbif, los ítems, 04,08,12 y 20 se obtiene como resultado que el factor más relevante en la solicitud de crédito mi vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho es el Subsidio del Estado con un 76.1% de aceptación con un “muy de acuerdo”, este indicador nos muestra que el beneficio de apoyo a la cuota inicial que el Estado nos ofrece por medio del Fondo Mi vivienda es un factor muy importante seguido del factor ingreso que un 65.2% coincidieron en un “muy de acuerdo”. (Tabla 4).



5.1.2 Resultados de los Objetivos Específicos y comprobación de Hipótesis Específicas

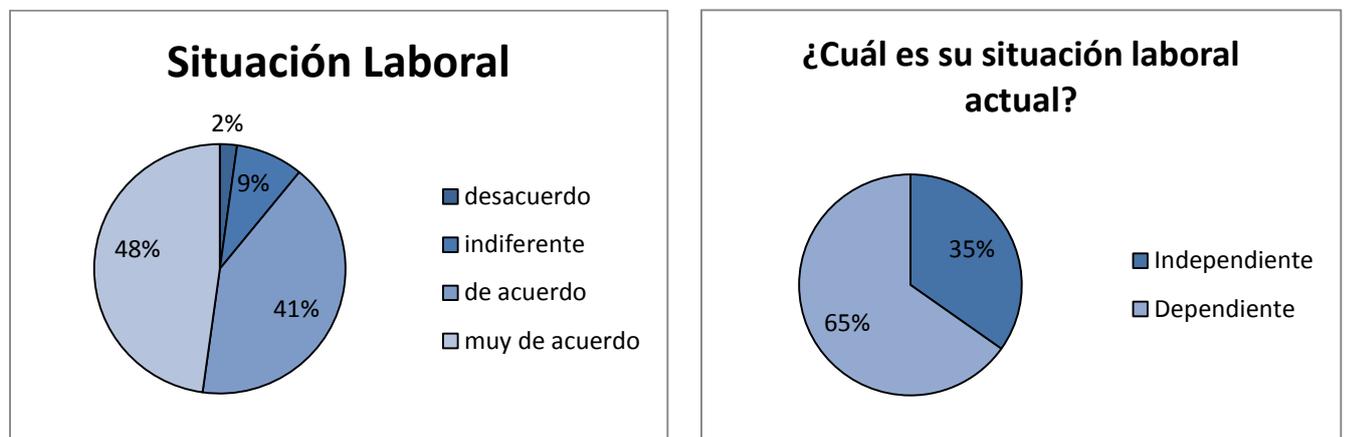
5.1.2.1. Resultado del Objetivo Específico 01 y de Hipótesis relacionada

Objetivo Específico 01: Analizar si la situación laboral es un factor socioeconómico relevante en la solicitud del crédito Mi Vivienda financiados por Banbif en el Distrito de Lurigancho.

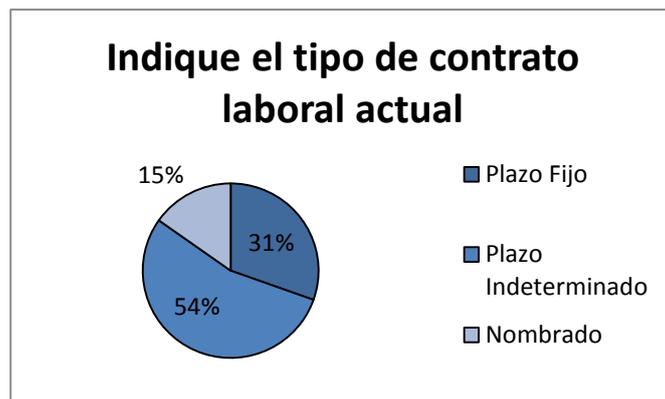
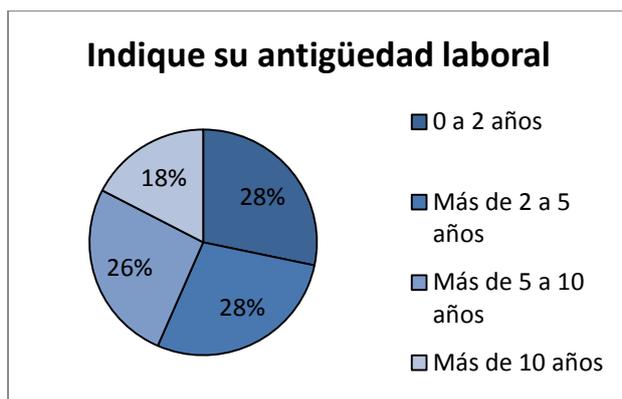
Hipótesis Específico 01: El factor situación laboral es un factor socioeconómico relevante en la solicitud de crédito mi vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho

Se obtiene como resultado que el 48% de personas encuestadas están muy de acuerdo y un 41% están de acuerdo en que el factor situación laboral es relevante en la solicitud de créditos mi vivienda.

El 65.2% de las personas encuestadas tienen una situación laboral Dependiente, este indicador nos muestra la estabilidad de las personas que asumen un producto de largo plazo. (Tabla 5)



Con respecto a la antigüedad laboral, se obtiene una igualdad con un 28.3% de las personas con una antigüedad entre 0 a 2 años y más de 2 años a 5 años, lo que nos indica que no es necesario mantener muchos años laborando para ser aceptados crediticiamente. Con respecto al tipo de contrato un 54% tienen plazo indeterminado demostrando la continuidad.



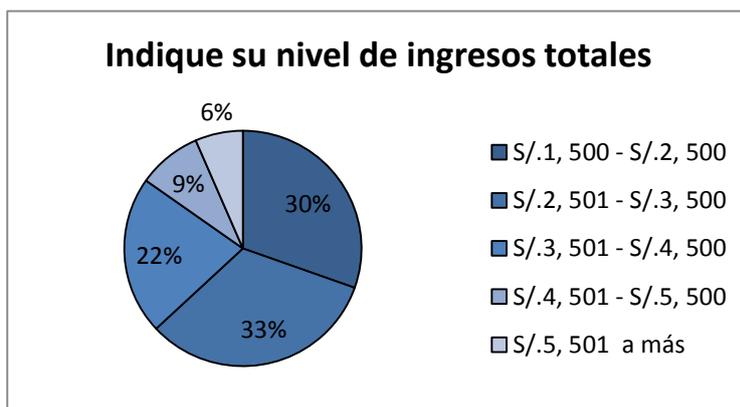
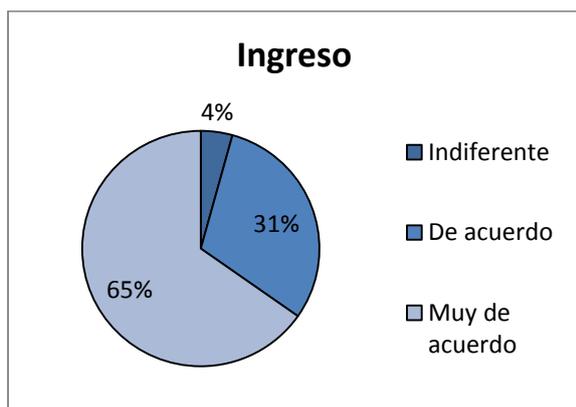
5.1.2.2. Resultado del Objetivo Específico 02 y de Hipótesis relacionada

Objetivo Específico 02: Analizar si el nivel de ingresos es un factor socioeconómico relevante en la solicitud del crédito Mi Vivienda financiados por Banbif en el Distrito de Lurigancho.

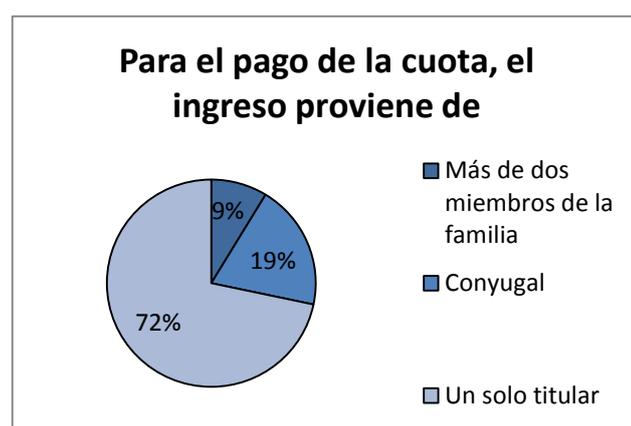
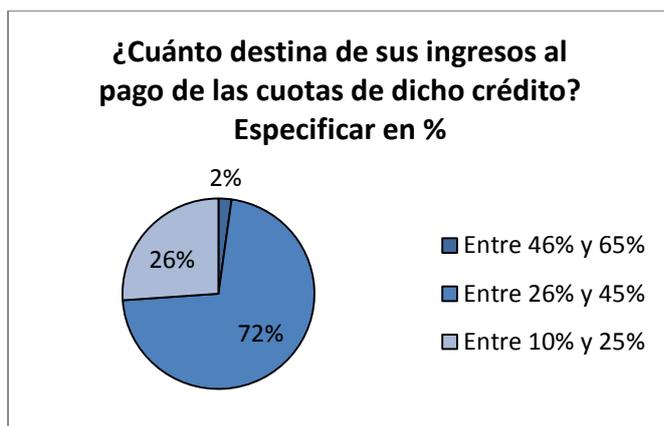
Hipótesis Específico 02: El factor nivel de ingresos es relevante en la solicitud de crédito mi vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho

Se obtiene como resultado que el 65% de personas encuestadas están muy de acuerdo y un 31% están de acuerdo en que el factor ingresos es relevante en la solicitud de créditos mi vivienda, por lo que se acepta el H2.

El 32.6% de las personas encuestadas tienen un nivel de ingresos dentro del rango S/.2, 501 - S/.3, 500, este indicador nos muestra que no se exige un ingreso alto para la solicitud de créditos mi vivienda en el sector del Distrito de Lurigancho. (Tabla 6)



El 71.7% de las personas encuestadas destinan de sus ingresos al pago de las cuotas de dicho crédito en un rango entre 26% y 45% por lo que financiera mente es saludable con respecto al endeudamiento total. Además de igual forma el 71% sus ingresos son de un solo titular y no ingresos mancomuno.



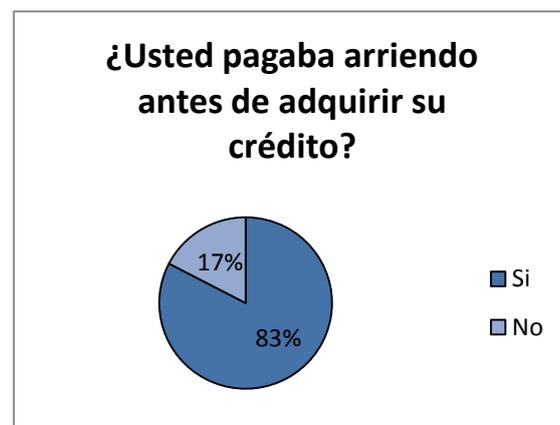
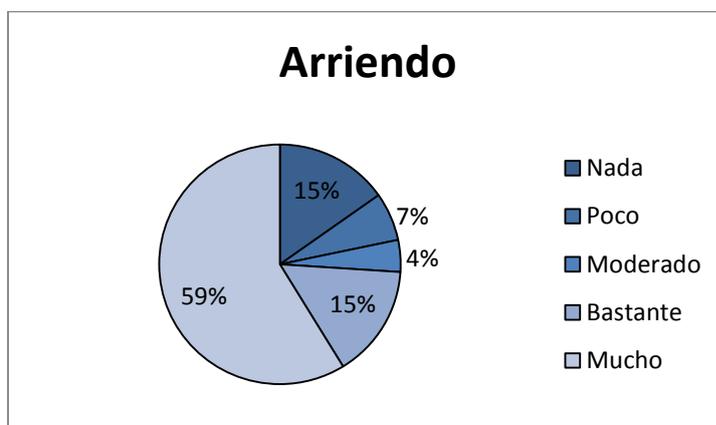
5.1.2.3. Resultado del Objetivo Específico 03 y de Hipótesis relacionada

Objetivo Específico 03: Analizar si el valor de arriendo es un factor relevante en la solicitud del crédito Mi Vivienda financiados por Banbif en el Distrito de Lurigancho

Hipótesis Específico 03: El factor valor del arriendo es relevante en la solicitud de crédito mi vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho

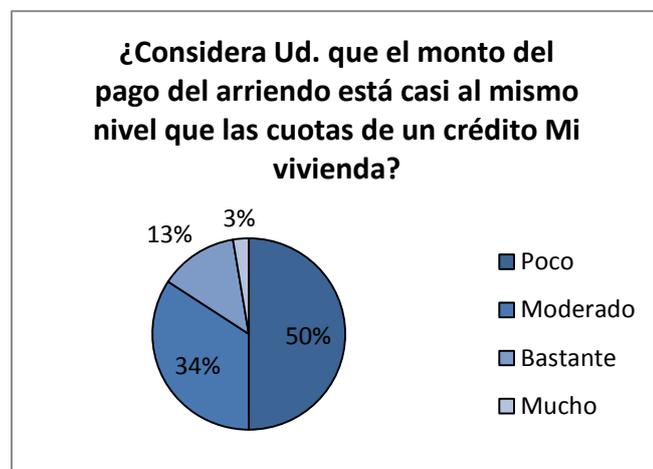
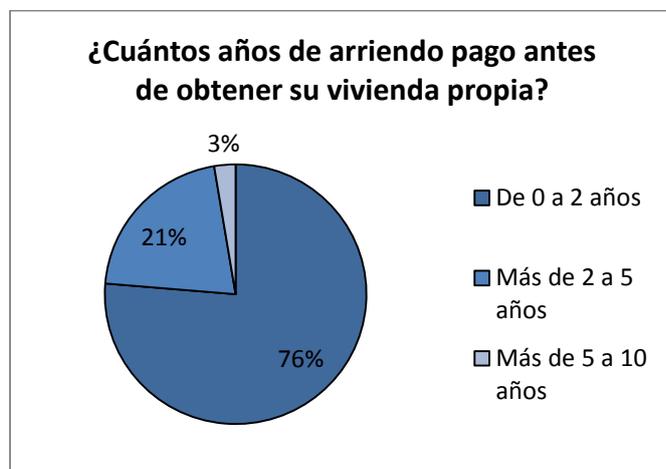
Se obtiene como resultado que el 58.7% de personas encuestadas indican que el valor del arriendo es muy relevante y un 15% indican que es relevante, por lo que se acepta el H3.

Un dato que resalta es que un 83% de personas pagaban arriendo antes de adquirir su crédito mi vivienda por lo que muestra que en vez de pagar arriendo por una vivienda que no es suya, decidieron optar por pagar una cuota para poder adquirir su activo más importante. (Tabla 7)



El 63% de las personas encuestadas pagaron arriendo en un rango de 0 a 2 años y un 17.4% pagaron arriendo en un rango de 2 a 5 años. Además un 41.3% indica que el monto del pago

del arriendo está por debajo del pago de cuotas del crédito y un 10.9% indican que está bastante similar con respecto a la cuota de crédito mi vivienda.



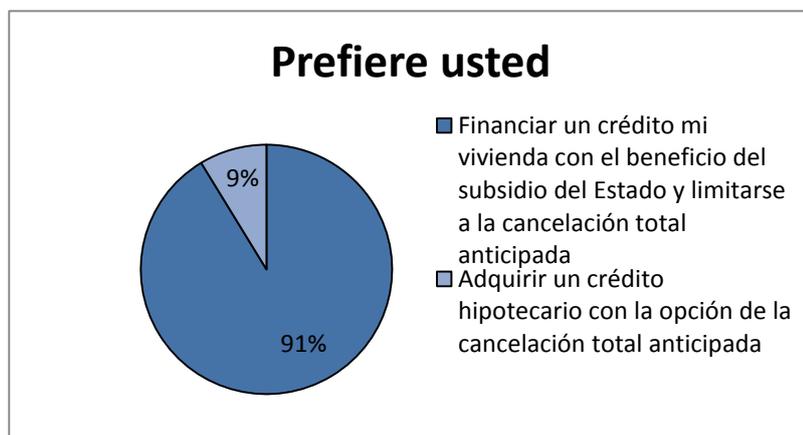
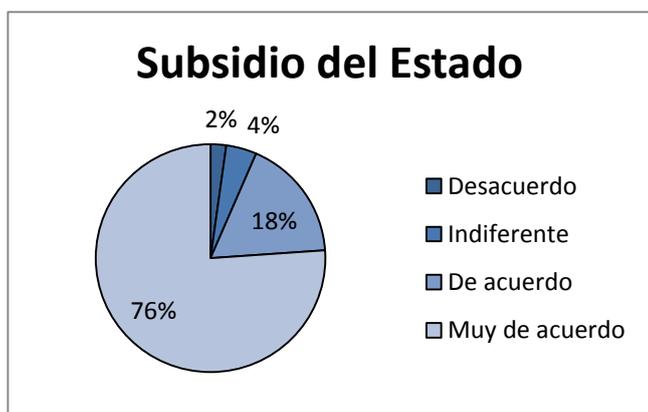
5.1.2.4. Resultado del Objetivo Específico 04 y de Hipótesis relacionada

Objetivo Específico 04: Analizar si el subsidio del estado es un factor relevante en la solicitud del crédito Mi Vivienda financiados por Banbif en el Distrito de Lurigancho

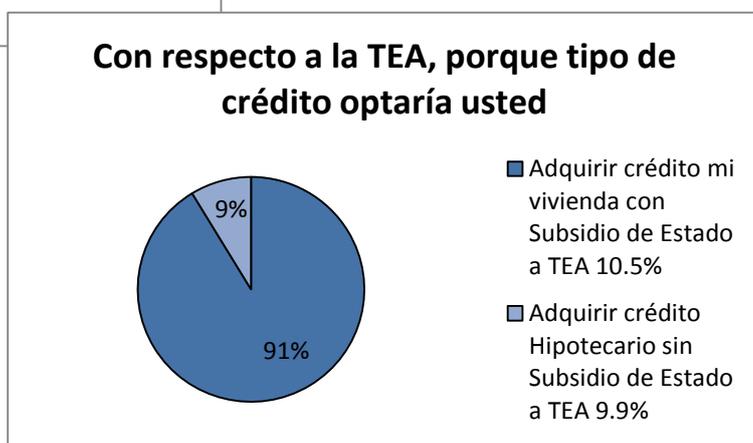
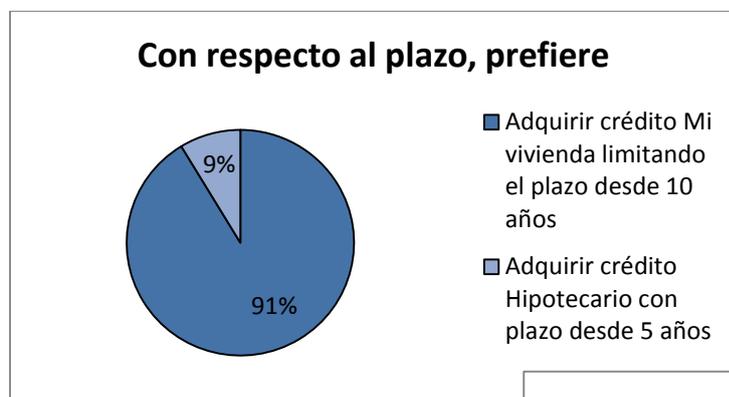
Hipótesis Específico 04: El factor subsidio del estado es relevante en la solicitud de crédito mi vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho

Se obtiene como resultado que el 76% de personas encuestadas indican que el Subsidio del Estado es muy relevante y un 18% indican que es relevante, por lo que se acepta el H4.

Un dato que resalta es que un 91% de personas prefieren el beneficio del subsidio del Estado y limitarse a la cancelación total anticipada que adquirir un crédito hipotecario con la opción de la cancelación anticipada. (Tabla 8)

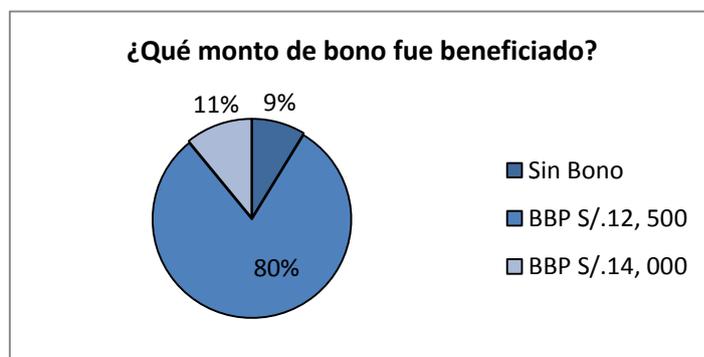
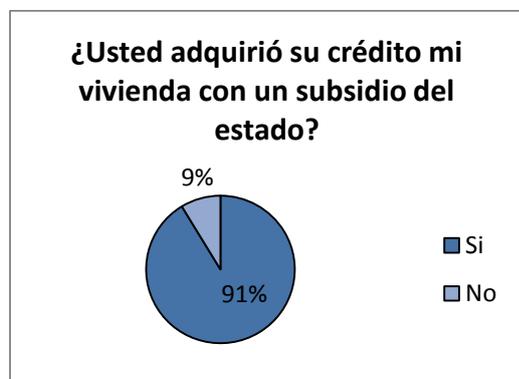


El 91% de los encuestados prefieren adquirir crédito mi vivienda limitando el plazo desde 10 años con subsidio de Estado a TEA (Tasa Efectiva Anual) 10.5% que adquirir un crédito hipotecario con plazo desde 5 años con TEA (Tasa Efectiva Anual) 9.9%



El 91% de las personas adquirieron crédito mi vivienda con subsidio del estado y un 9% bajo otras modalidades como crédito hipotecario.

De los clientes que adquirieron crédito mi vivienda el 80% fueron beneficiados por un Bono de S/.12, 500 soles y un 11% con un Bono de S/. 14,000 soles



CAPITULO VI.- CONCLUSIONES

Esta investigación nos ha proporcionado información acerca de los factores relevantes en la solicitud de crédito mi vivienda financiados por Banbif en el Distrito de Luriganchó. A partir de la encuesta de 46 clientes y de los resultados obtenidos, se puede establecer que el factor ingreso es relevante en la solicitud de crédito mi vivienda ya que un 65% indicó que estaban muy de acuerdo con la relevancia así como dice (Carvajal, 2013) en su estudio

Determinantes socio-económicos y financieros del acceso a vivienda de interés prioritario: un estudio para el caso colombiano durante el período 2009 – 2012. Bogotá, Colombia; el cual concluye que los factores que más influyen en la probabilidad de tener una vivienda de interés prioritario son los ingresos del hogar.

Con respecto al factor situación laboral se concluye como resultado que el 48% de personas encuestadas están muy de acuerdo y un 41% están de acuerdo con su relevancia así como nos dice (Sanchez, Morales, & Ruiz, 2016)

Otros factores relevantes que nos muestra la investigación es que el Subsidio del Estado y el valor del arriendo son relevantes con un 76% y 59% respectivamente, así como nos dice (Sanchez, Morales, & Ruiz, 2016) en su investigación en la que logró identificar que existen factores más representativos se encuentran la situación laboral, tomar los créditos hipotecarios con entidades financieras, el nivel de ingresos, el haber pagado arriendo antes de adquirir la vivienda y el haber tomado un subsidio.

(Pabon, 2007) nos dice que también es importante característica como el hecho de ser beneficiario de un subsidio de vivienda, como indica el resultado de nuestra investigación, siendo el Subsidio del Estado el factor más relevante con un 76% ya que son favorecidos con una parte de su cuota inicial.

Se recomienda en investigaciones futuras ampliar el estudio en una mayor población, comparar diferentes modalidades de adquisición de créditos hipotecarios, ya que esta investigación se tomara como prueba piloto determinando las dimensiones relevantes en la solicitud de créditos mi vivienda financiados por Banbif.

Bibliografía

- abc, d. (sin fecha). *definicion abc*. Recuperado el 10 de 2017, de <https://www.definicionabc.com/social/laboral.php>
- Association, A. P. (2017). *Education and Socioeconomic Status*. Recuperado el 12 de 10 de 2017, de <http://www.apa.org/pi/ses/resources/publications/education.aspx>
- BANBIF. (2016). *SMV.GOB.PE*. Recuperado el 14 de 10 de 2017, de <http://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/Memoria%202016.pdf>
- Banco Central de Reserva del peru. (2017). *bcrp.gob.pe*. Recuperado el 05 de 10 de 2017, de <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Glosario/Glosario-BCRP.pdf>
- Calderon, J. C., Guillen, R. P., Garces, L. P., & Maizondo, P. Y. (Abril de 2017). Analisis del comportamiento del programa Nuevo Credito Mi Vivienda del Fondo Mi Vivienda en Lima Metropolitana en los ultimos 07 años. Lima, Lima, Peru.
- Carpena. (2011). *Determinantes socioeconomicos de la educacion financiera*. CAF.
- Carvajal, P. C. (2013). Determinantes socio-económicos y financieros del acceso a vivienda de interés prioritario: un estudio para el caso colombiano durante el período 2009 – 2012. Bogota, Colombia.
- Chase. (07 de 2013). *definicion factores socioeconomicos*. Recuperado el 10 de 2017, de <http://www.ehowenespanol.com/definicion-factoressocioeconomicos-sebre-36174/>
- FondoMivivienda. (2017). *Mivivienda*. Recuperado el 09 de 2017, de <http://www.mivivienda.com.pe/PortalWEB/>
- Gestion. (01 de 2017). Déficit habitacional en Lima Metropolitana es de 612 464 viviendas al 2016. *Déficit habitacional en Lima Metropolitana es de 612 464 viviendas al 2016*.
- Gonzalez, V. P. (01 de 1970). *Variables Socioeconomicas diccionario.leyderecho*. Recuperado el 10 de 2017, de Variables Socioeconomicas diccionario.leyderecho: <http://diccionario.leyderecho.org/variables-socioeconomicas/>
- INEI. (2015). *inei.gob.pe*. Recuperado el 15 de 10 de 2017, de <https://www.inei.gob.pe/estadisticas/indice-tematico/poblacion-y-vivienda/>
- iperu.org. (s.f.). *iperu.org*. Recuperado el 15 de 10 de 2017, de <http://www.iperu.org/distrito-de-lurigancho-chosica-provincia-de-lima>
- MinisteriodelInterior. (01 de 08 de 2016). *conasec.mininter.gob.pe*. Recuperado el 15 de 10 de 2017, de <http://conasec.mininter.gob.pe/obnasec/pdfs/Nro.02-DistritoLurigancho.pdf>
- Mivivienda, F. (2017). *Mivivienda*. Obtenido de <http://www.mivivienda.com.pe/PortalWEB/>

- Nidia Garcia, A. G. (2005). *La Educación financiera en America Latina y el Caribe* . Colombia: Cyngular.
- Pabon, A. M. (2007). Determinantes del acceso al credito de los hogares colombianos. Bogota, Colombia.
- PDHPE, H. (s.f.). *Become a IINN Health Coach-Socioeconomic factors*. Recuperado el 10 de 2017, de <https://www.pdhpe.net/better-health-for-individuals/what-influences-the-health-of-individuals/the-determinants-of-health/socioeconomic-factors/>
- R. L., & D. R. (2004). *Estadística para administración y economía* (7ma. ed.). Mexico: Pearson.
- realestatemarket. (sin fecha). *factores relevantes para obtener financiamiento*. Recuperado el 26 de 10 de 2017, de <http://www.realestatemarket.com.mx/articulos/credito/16782-factores-relevantes-para-obtener-un-financiamiento>
- Rojas-Suarez, L. (2006). *El acceso a los servicios bancarios en América Latina*. Center for Global Development.
- Sanchez, J. Z., Morales, C. B., & Ruiz, V. G. (MAYO de 2016). Factores que han incidido en la decision de adquisicion de creditos hipotecarios para Vivienda de Interes Social en Bogota. Bogota, Colombia.
- Seth, J. (1977). *Demographics in consumer behavior*. Journal of Business Research.
- Superintendencia de Banca, S. y. (2017). *www.sbs.gob.pe*. Obtenido de <http://www.sbs.gob.pe/>
- SuperintendenciadeBancaSegurosyAFP. (2017). *www.sbs.gob.pe*. Recuperado el 09 de 2017, de <http://www.sbs.gob.pe/>
- Szalachman. (2003). *Factores de demanda que influyen en la inclusión Financiera en Colombia*. Colombia.

ANEXOS

ANEXO I: MATRIZ DE CONSISTENCIA

- TEMA: Factores relevantes en la solicitud de créditos Mi Vivienda financiados por Banbif en el Distrito de Lurigancho

Problema General	Objetivo General	Hipótesis General/ planteamiento de la propuesta	Variables de estudio	Instrumentos
¿Qué factores son relevantes en la solicitud del crédito Mi Vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho?	Analizar qué factores son relevantes en la solicitud del crédito Mi Vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho	Existen factores relevantes en la solicitud de crédito mi vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho	Factores relevantes Créditos Mi vivienda	Encuestas.
Problemas Específicos	Objetivos Específicos	Hipótesis Específicas/	Variables de estudio	
¿La situación laboral es un factor socioeconómico relevante en la solicitud del crédito Mi Vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho?	Analizar si la situación laboral es un factor socioeconómico relevante en la solicitud del crédito Mi Vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho	El factor socioeconómico situación laboral es relevante en la solicitud de crédito mi vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho	Situación Laboral	
¿El nivel de ingresos es un factor		El factor socioeconómico nivel de ingresos es		

<p>socioeconómico relevante en la solicitud del crédito Mi Vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho?</p>	<p>Analizar si el nivel de ingresos es un factor socioeconómico relevante en la solicitud del crédito Mi Vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho</p>	<p>relevante en la solicitud de crédito mi vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho</p>	<p>Nivel de Ingresos</p>	
<p>¿El valor y los años de arriendo son factores relevantes en la solicitud del crédito Mi Vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho?</p>	<p>Analizar si el valor y los años de arriendo son factores relevantes en la solicitud del crédito Mi Vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho</p>	<p>El factor valor y años de arriendo no es relevante en la solicitud de crédito mi vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho</p>	<p>Valor y años de Arriendo</p>	
<p>¿El subsidio del estado es un factor relevante en la solicitud del crédito Mi Vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho?</p>	<p>Analizar si el subsidio del estado es un factor relevante en la solicitud del crédito Mi Vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho</p>	<p>El factor subsidio del estado es relevante en la solicitud de crédito mi vivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho</p>	<p>Subsidio del Estado</p>	

ANEXO II: VALIDACIÓN DE EXPERTOS



Tesis II

Validación de expertos

Tesis: Factores relevantes en la solicitud de créditos Mivivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho

Alumno: GLADYS DANIELLA PAREDES BARROZO

Instrucciones al profesional que se solicita la revisión.

Por favor bajo la consideración de su especialidad académica se le pide revisar el cuestionario considerando la matriz de consistencia que también se anexa.

Seguir los siguientes criterios:

Pertinencia: Este grado de pertinencia debe reflejar su posición con relación a la pertenencia del ítem dentro de la categoría teórica donde fue colocado.
Colocar un número del 1 al 5 para cada ítem, donde 1 es **discrepo totalmente** y 5 es **concuerto totalmente**.

Concordancia: Este grado de concordancia debe reflejar su posición con respecto a la redacción y nivel de comprensión de cada ítem presentado para las 5 categorías.
Colocar un número del 1 al 5 para cada ítem, donde 1 es **discrepo totalmente** y 5 es **concuerto totalmente**.

Observación: colocar la observación concreta con relación a lo solicitado previamente o con relación a algún otro aspecto del ítem que considere relevante según su opinión.

No	Ítems (Pregunta) del Factor o Dimensión	Pertinencia	Concordancia	Observación
	Factores Socioeconómicos Factor Situación Laboral Este factor hace referencia a todas aquellas situaciones o elementos vinculados de una u otra forma con el trabajo, entendido este último como cualquier actividad física o intelectual que recibe algún tipo de respaldo o remuneración en el marco de una actividad.			
1	¿Cuál es su situación laboral actual?	5	5	

2	Indique su antigüedad laboral	5	5	
3	Indique el tipo de contrato laboral actual	5	5	
4	Considera Ud. que el factor situación laboral es relevante en la solicitud de crédito mi vivienda	5	5	
	Factor : Nivel de Ingresos Este factor hace referencia a "toda cantidad que modifique positivamente el haber patrimonial de una persona".			
5	Su nivel de ingreso al momento de solicitar el crédito de vivienda aproximadamente correspondía a:	5	5	
6	¿Cuánto destinó de sus ingresos al pago de las cuotas de dicho crédito?	4	4	<i>Detallar importe Por rango.</i>
7	Considera Ud. Que el ingreso es un factor relevante en la solicitud de crédito mi vivienda	5	5	
	Factor: Valor del Arriendo Este factor hace referencia a aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce total o parcial de un inmueble urbano destinado a vivienda, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.			
8	¿Usted pagaba arriendo antes de adquirir su crédito?	5	5	
9	¿Qué porcentaje de sus ingresos destinaba al pago de arriendo?	5	5	
10	¿Cuántos años de arriendo pago antes de obtener su vivienda propia?	5	5	

11	¿El pagar mensualmente arriendo, fue una razón relevante para solicitar un crédito MiVivienda?	5	5	
12	¿Considera ud. que el monto del pago del arriendo está casi al mismo nivel que las cuotas de un crédito Mivivienda?	4	4	
	Factor: Subsidio del estado Este factor hace referencia al recurso económico necesario para facilitar el acceso de las poblaciones de menores ingresos y mayor grado de vulnerabilidad a una vivienda digna y un hábitat saludable y seguro.			
13	Prefiere usted: Financiar un crédito mi vivienda con el beneficio del subsidio del Estado y limitarse a la cancelación total anticipada o Adquirir un crédito hipotecario con la opción de la cancelación total anticipada	5	5	
14	Con respecto al plazo, prefiere: Adquirir crédito Mi vivienda limitando el plazo desde 10 años o Adquirir crédito Hipotecario con plazo desde 5 años	4	4	Depende de la cuota mensual
15	Con respecto a la TEA (Tasa Efectiva Anual), porque tipo de crédito optaría usted: Adquirir crédito mi vivienda con Subsidio de Estado a TEA 10.5% o Adquirir crédito Hipotecario sin Subsidio de Estado a TEA 9.9%	4	4	Depende el plazo del crédito
16	¿Usted adquirió su crédito mi vivienda con un subsidio del estado?	5	5	
17	En caso de ser afirmativa su respuesta, ¿qué monto de bono fue beneficiado?	4	4	Considerar el precio del inmueble

18	¿Tiene algún familiar o conocido que haya adquirido Crédito mi Vivienda con subsidio del estado?	5	5	
19	¿Considera Ud. Que el subsidio del Estado es un factor relevante en la solicitud de crédito mi vivienda?	5	5	

El grado de concordancia indicará la confiabilidad de los juicios y la validez de los mismos y por lo tanto de su calificación dependerá la inclusión del ítem.

Se retienen los ítems cuya concordancia fuese igual o mayor a 80% del total de jueces.

Nombre del profesor:


CARLA LUZ MANYARI CALLE
Ejecutivo de Producto Hipotecario
BANBIF

Validación de expertos

Tesis: Factores relevantes en la solicitud de créditos Mivivienda financiados por Banbif en el distrito de Lurigancho

Alumno: GLADYS DANIELLA PAREDES BARROZO

Instrucciones al profesional que se solicita la revisión.

Por favor bajo la consideración de su especialidad académica se le pide revisar el cuestionario considerando la matriz de consistencia que también se anexa.

Seguir los siguientes criterios:

Pertinencia: Este grado de pertinencia debe reflejar su posición con relación a la pertenencia del ítem dentro de la categoría teórica donde fue colocado.

Colocar un número del 1 al 5 para cada ítem, donde 1 es **discrepo totalmente** y 5 es **concuerso totalmente**.

Concordancia: Este grado de concordancia debe reflejar su posición con respecto a la redacción y nivel de comprensión de cada ítem presentado para las 5 categorías.

Colocar un número del 1 al 5 para cada ítem, donde 1 es **discrepo totalmente** y 5 es **concuerso totalmente**.

Observación: colocar la observación concreta con relación a lo solicitado previamente o con relación a algún otro aspecto del ítem que considere relevante según su opinión.

No	Ítems (Pregunta) del Factor o Dimensión	Pertinencia	Concordancia	Observación
	Factores Socioeconómicos Factor Situación Laboral Este factor hace referencia a todas aquellas situaciones o elementos vinculados de una u otra forma con el trabajo, entendido este último como cualquier actividad física o intelectual que recibe algún tipo de respaldo o remuneración en el marco de una actividad.			
1	¿Cuál es su situación laboral actual?	5	5	

2	Indique su antigüedad laboral	5	5	
3	Indique el tipo de contrato laboral actual	5	5	
4	Considera Ud. que el factor situación laboral es relevante en la solicitud de crédito mi vivienda	5	5	
	Factor : Nivel de Ingresos Este factor hace referencia a "toda cantidad que modifique positivamente el haber patrimonial de una persona".			
5	Su nivel de ingreso al momento de solicitar el crédito de vivienda aproximadamente correspondía a:	5	5	*Colocar % en rango
6	¿Cuánto destinó de sus ingresos al pago de las cuotas de dicho crédito?	4	4	Determinar si el ingreso es familiar
7	Considera Ud. Que el ingreso es un factor relevante en la solicitud de crédito mi vivienda	5	5	
	Factor: Valor del Arriendo Este factor hace referencia a aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce total o parcial de un inmueble urbano destinado a vivienda, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.			
8	¿Usted pagaba arriendo antes de adquirir su crédito?	4	4	
9	¿Qué porcentaje de sus ingresos destinaba al pago de arriendo?	5	5	*Comparativo de pago de la cuota actual
10	¿Cuántos años de arriendo pago antes de obtener su vivienda propia?	5	5	

11	¿El pagar mensualmente arriendo, fue una razón relevante para solicitar un crédito MiVivienda?	4	4	
12	¿Considera ud. que el monto del pago del arriendo está casi al mismo nivel que las cuotas de un crédito Mivivienda?	4	4	• Es lo esperado
	Factor: Subsidio del estado Este factor hace referencia al recurso económico necesario para facilitar el acceso de las poblaciones de menores ingresos y mayor grado de vulnerabilidad a una vivienda digna y un hábitat saludable y seguro.			
13	Prefiere usted: Financiar un crédito mi vivienda con el beneficio del subsidio del Estado y limitarse a la cancelación total anticipada o Adquirir un crédito hipotecario con la opción de la cancelación total anticipada	5	5	• Mivivienda por el aporte del bono
14	Con respecto al plazo, prefiere: Adquirir crédito Mi vivienda limitando el plazo desde 10 años o Adquirir crédito Hipotecario con plazo desde 5 años	5	5	• En su mayoría prefieren el plazo
15	Con respecto a la TEA (Tasa Efectiva Anual), porque tipo de crédito optaría usted: Adquirir crédito mi vivienda con Subsidio de Estado a TEA 10.5% o Adquirir crédito Hipotecario sin Subsidio de Estado a TEA 9.9%	5	5	• En su mayoría opta por mivivienda por el bono
16	¿Usted adquirió su crédito mi vivienda con un subsidio del estado?	5	5	
17	En caso de ser afirmativa su respuesta, ¿qué monto de bono fue beneficiado?	5	5	• BOP o PBP

18	¿Tiene algún familiar o conocido que haya adquirido Crédito mi Vivienda con subsidio del estado?	4	4	
19	¿Considera Ud. Que el subsidio del Estado es un factor relevante en la solicitud de crédito mi vivienda?	5	5	

El grado de concordancia indicará la confiabilidad de los juicios y la validez de los mismos y por lo tanto de su calificación dependerá la inclusión del ítem.

Se retienen los ítems cuya concordancia fuese igual o mayor a 80% del total de jueces.

Nombre del profesor



GLEENDA DAVILA RIOS
 Gestor Hipotecario
 BANBIF
 16/11/2017

Tabla 4: Factores Relevantes en la solicitud de créditos mi vivienda – Resultados de Encuesta- SPSS

Considera Ud. que el factor situación laboral es relevante en la solicitud de crédito mi vivienda

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos Desacuerdo	1	2,2	2,2	2,2

Indiferente	4	8,7	8,7	10,9
De acuerdo	19	41,3	41,3	52,2
Muy de acuerdo	22	47,8	47,8	100,0
Total	46	100,0	100,0	

Considera Ud. que el ingreso es un factor relevante en la solicitud de crédito mi vivienda

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Indiferente	2	4,3	4,3	4,3
De acuerdo	14	30,4	30,4	34,8
Muy de acuerdo	30	65,2	65,2	100,0
Total	46	100,0	100,0	

¿El pagar mensualmente arriendo, fue la razón relevante para solicitar un crédito Mi Vivienda?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Nada	7	15,2	15,2	15,2
Poco	3	6,5	6,5	21,7
Moderado	2	4,3	4,3	26,1
Bastante	7	15,2	15,2	41,3
Mucho	27	58,7	58,7	100,0
Total	46	100,0	100,0	

¿Está Ud. de acuerdo con que el estado subsidie una parte del costo total de la propiedad?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Desacuerdo	1	2,2	2,2	2,2
Indiferente	2	4,3	4,3	6,5
De acuerdo	8	17,4	17,4	23,9
Muy de acuerdo	35	76,1	76,1	100,0
Total	46	100,0	100,0	

Tabla 5: Factor Socioeconómico Situación Laboral- Resultados de Encuesta- SPSS

¿Cuál es su situación laboral actual?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos Independiente	16	34,8	34,8	34,8
Dependiente	30	65,2	65,2	100,0
Total	46	100,0	100,0	

Indique su antigüedad laboral

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos 0 a 2 años	13	28,3	28,3	28,3
Más de 2 a 5 años	13	28,3	28,3	56,5
Más de 5 a 10 años	12	26,1	26,1	82,6
Más de 10 años	8	17,4	17,4	100,0
Total	46	100,0	100,0	

Indique el tipo de contrato laboral actual

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos Plazo Fijo	14	30,4	30,4	30,4
Plazo Indeterminado	25	54,3	54,3	84,8
Nombrado	7	15,2	15,2	100,0
Total	46	100,0	100,0	

Considera Ud. que el factor situación laboral es relevante en la solicitud de crédito mi vivienda

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos Desacuerdo	1	2,2	2,2	2,2
Indiferente	4	8,7	8,7	10,9
De acuerdo	19	41,3	41,3	52,2
Muy de acuerdo	22	47,8	47,8	100,0
Total	46	100,0	100,0	

Tabla 6: Factor Socioeconómico Ingresos- Resultados de Encuesta- SPSS

Considera Ud. que el ingreso es un factor relevante en la solicitud de crédito mi vivienda

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos Indiferente	2	4,3	4,3	4,3
De acuerdo	14	30,4	30,4	34,8

Muy de acuerdo	30	65,2	65,2	100,0
Total	46	100,0	100,0	

Indique su nivel de ingresos totales al momento de solicitar el crédito mi vivienda

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
S/.1, 500 - S/.2, 500	14	30,4	30,4	30,4
S/.2, 501 - S/.3, 500	15	32,6	32,6	63,0
S/.3, 501 - S/.4, 500	10	21,7	21,7	84,8
S/.4, 501 - S/.5, 500	4	8,7	8,7	93,5
S/.5, 501 a más	3	6,5	6,5	100,0
Total	46	100,0	100,0	

¿Cuánto destina de sus ingresos al pago de las cuotas de dicho crédito? Especificar en %

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Entre 46% y 65%	1	2,2	2,2	2,2
Entre 26% y 45%	33	71,7	71,7	73,9
Entre 10% y 25%	12	26,1	26,1	100,0
Total	46	100,0	100,0	

Para el pago de la cuota, el ingreso proviene de

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Más de dos miembros de la familia	4	8,7	8,7	8,7
Conyugal	9	19,6	19,6	28,3
Un solo titular	33	71,7	71,7	100,0
Total	46	100,0	100,0	

Tabla 7: Factor Valor de Arrendamiento- Resultados de Encuesta- SPSS

¿El pagar mensualmente arriendo, fue la razón relevante para solicitar un crédito Mi Vivienda?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
--	------------	------------	-------------------	----------------------

Válidos	Nada	7	15,2	15,2	15,2
	Poco	3	6,5	6,5	21,7
	Moderado	2	4,3	4,3	26,1
	Bastante	7	15,2	15,2	41,3
	Mucho	27	58,7	58,7	100,0
	Total	46	100,0	100,0	

¿Usted pagaba arriendo antes de adquirir su crédito?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos Si	38	82,6	82,6	82,6
Válidos No	8	17,4	17,4	100,0
Total	46	100,0	100,0	

En caso de ser afirmativa su respuesta, ¿qué porcentaje de sus ingresos destinaba al pago de arriendo?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos Entre 10% y 25%	26	56,5	68,4	68,4
Válidos Entre 26% y 45%	12	26,1	31,6	100,0
Total	38	82,6	100,0	
Perdidos Sistema	8	17,4		
Total	46	100,0		

¿Cuántos años de arriendo pago antes de obtener su vivienda propia?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos De 0 a 2 años	29	63,0	76,3	76,3
Válidos Más de 2 a 5 años	8	17,4	21,1	97,4
Más de 5 a 10 años	1	2,2	2,6	100,0

Total		38	82,6	100,0
Perdidos	Sistema	8	17,4	
Total		46	100,0	

¿Considera Ud. que el monto del pago del arriendo está casi al mismo nivel que las cuotas de un crédito Mi vivienda?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Poco	19	41,3	50,0
	Moderado	13	28,3	84,2
	Bastante	5	10,9	97,4
	Mucho	1	2,2	100,0
	Total	38	82,6	100,0
Perdidos	Sistema	8	17,4	
Total		46	100,0	

Tabla 8: Factor Subsidio del Estado - Resultados de Encuesta- SPSS

¿Está Ud. de acuerdo con que el estado subsidie una parte del costo total de la propiedad?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Desacuerdo	1	2,2	2,2
	Indiferente	2	4,3	6,5
	De acuerdo	8	17,4	23,9
	Muy de acuerdo	35	76,1	100,0
	Total	46	100,0	100,0

Prefiere usted

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Financiar un crédito mi vivienda con el beneficio del subsidio del Estado y limitarse a la cancelación total anticipada	42	91,3	91,3

Adquirir un crédito hipotecario con la opción de la cancelación total anticipada	4	8,7	8,7	100,0
Total	46	100,0	100,0	

Con respecto al plazo, prefiere

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos Adquirir crédito Mi vivienda limitando el plazo desde 10 años	42	91,3	91,3	91,3
Adquirir crédito Hipotecario con plazo desde 5	4	8,7	8,7	100,0
Total	46	100,0	100,0	

Con respecto a la TEA, porque tipo de crédito optaría usted

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos Adquirir crédito mi vivienda con Subsidio de Estado a TEA 10.5%	42	91,3	91,3	91,3
Adquirir crédito Hipotecario sin Subsidio de Estado a TEA 9.9%	4	8,7	8,7	100,0
Total	46	100,0	100,0	

¿Usted adquirió su crédito mi vivienda con un subsidio del estado?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos Si	42	91,3	91,3	91,3
No	4	8,7	8,7	100,0
Total	46	100,0	100,0	

En caso de ser afirmativa su respuesta, ¿qué monto de bono fue beneficiado?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos Sin Bono	4	8,7	8,7	8,7

BBP S/.12, 500	37	80,4	80,4	89,1
BBP S/.14, 000	5	10,9	10,9	100,0
Total	46	100,0	100,0	

¿Tiene algún familiar o conocido que haya adquirido Crédito mi Vivienda con subsidio del estado?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Nada	10	21,7	21,7	21,7
Poco	31	67,4	67,4	89,1
Moderado	5	10,9	10,9	100,0
Total	46	100,0	100,0	

¿Está Ud. de acuerdo con que el estado subsidie una parte del costo total de la propiedad?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Desacuerdo	1	2,2	2,2	2,2
Indiferente	2	4,3	4,3	6,5
De acuerdo	8	17,4	17,4	23,9
Muy de acuerdo	35	76,1	76,1	100,0
Total	46	100,0	100,0	