



UNIVERSIDAD  
DE PIURA

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES**

**Análisis del efecto del COVID 19 en el portafolio  
hipotecario, estudio enfocado a cuatro principales bancos  
en el Perú**

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de  
Economista

**Annie Lizbeth Cusihuaman Saavedra**

Revisor(es):  
Mgtr. Harry Omar Patrón Torres

Piura, mayo de 2022

PAPER NAME

**Cusihuaman Saavedra TSP 2021.pdf**

AUTHOR

**Cusihuaman**

WORD COUNT

**5498 Words**

CHARACTER COUNT

**30439 Characters**

PAGE COUNT

**28 Pages**

FILE SIZE

**819.5KB**

SUBMISSION DATE

**Feb 18, 2022 4:15 PM GMT-5**

REPORT DATE

**Feb 18, 2022 4:19 PM GMT-5****● 34% Overall Similarity**

The combined total of all matches, including overlapping sources, for each database.

- 28% Internet database
- 10% Publications database
- Crossref database
- Crossref Posted Content database
- 26% Submitted Works database

A Dios y a mis padres, por su gran esfuerzo,  
dedicación y apoyo incondicional.





## Tabla de contenido

Introducción .....	11
Capítulo 1. Informe sobre la experiencia profesional .....	13
1.1. Experiencia profesional en CMAC Piura S.A.C. ....	13
1.1.1. Descripción de la empresa .....	13
1.1.2. Fundamentación .....	14
1.1.3. Aportes y desarrollo de experiencias .....	15
1.2. Experiencia profesional en Banco de Crédito del Perú .....	15
1.2.1. Descripción de la empresa .....	15
1.2.2. Fundamentación .....	16
1.2.3. Aportes y desarrollo de experiencias .....	17
Capítulo 2. Análisis del efecto del COVID 19 en el portafolio hipotecario, estudio enfocado a cuatro principales bancos en el Perú .....	19
2.1. Marco teórico .....	19
2.1.1 Aspectos generales del Crédito Hipotecario .....	19
2.2. Evolución del Crédito Hipotecario .....	20
2.3. Evolución del ratio de mora del Crédito Hipotecario .....	22
2.4. Medidas tomadas por los bancos .....	24
2.5. Programa de Garantía COVID-19 .....	25
Conclusiones .....	27
Lista de referencias .....	29
Anexos .....	31
Anexo 1. Constancia de trabajo en Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura .....	33
Anexo 2. Constancia de trabajo en Banco de Crédito del Perú .....	34



## Lista de figuras

Figura 1. Organigrama de CMAC Piura S.A.C.....	13
Figura 2. Organigrama de Banco de Crédito del Perú.....	15
Figura 3. Gráfico de Monto de nuevos créditos desembolsados en M.N. ....	21
Figura 4. Gráfico de Monto de nuevos créditos desembolsados en M.E.....	22
Figura 5. Gráfico de Evolución del Ratio de Morosidad .....	23





**Lista de tablas**

Tabla 1. Cuadro de Bonos del Nuevo Crédito Mivivienda..... 20

Tabla 2. Cuadro de Bonos del Programa Techo Propio..... 20





## Introducción

La presente investigación consta de dos capítulos, el primer capítulo describe la experiencia profesional del autor en dos entidades del sector financiero y detalla las herramientas que la carrera de economía de la Universidad de Piura le brindó para cumplir con sus funciones.

En el segundo capítulo se presenta y expone el crédito hipotecario y su evolución para el periodo 2017 – Setiembre 2021 enfocado a cuatro principales bancos en el Perú, asimismo, la variación en los niveles de colocación y en el ratio de mora. Adicional a ello, se comenta sobre el apoyo otorgado por estos bancos para mitigar atrasos, incremento del ratio de morosidad y el deterioro de su cartera, y sobre el programa de garantía implementado por el gobierno a fin de garantizar los créditos reprogramados de clientes vulnerables.





## Capítulo 1. Informe sobre la experiencia profesional

En este primer capítulo se realiza una descripción de las empresas y la experiencia profesional que el autor adquirió en el Sector Financiero durante el año 2018 hasta la actualidad. Asimismo, el autor menciona cómo los conocimientos adquiridos en el programa de Economía en la Universidad de Piura le han otorgado las herramientas necesarias para el correcto desempeño de sus funciones en los cargos ocupados durante este periodo.

### 1.1. Experiencia profesional en CMAC Piura S.A.C.

#### 1.1.1. Descripción de la empresa

La Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura (CMAC PIURA S.A.C.) es una entidad financiera que inició sus operaciones el 4 de enero de 1982 con aportes de la Municipalidad Provincial de Piura en la ciudad de Piura, proporcionando financiamiento crediticio a empresarios de los sectores de la micro y pequeña empresa que no podían acceder a la banca tradicional. Tras el convenio con la GTZ de Alemania en el año 1985, la CMAC Piura puede captar depósitos del público en general. En el año 2006, adquirió la propiedad de 100% del accionariado de la ex-Caja Rural San Martín, iniciando el proceso de absorción y consolidación en la región Oriente para su posterior expansión a nivel nacional. En la actualidad, su presencia se encuentra en 24 regiones del país, teniendo mayor influencia en la zona Norte.

“Su modelo de negocios con enfoque de cliente único, permite al asesor de negocios colocar créditos empresariales, hipotecarios y de consumo en forma eficiente, incrementando las oportunidades de colocación de créditos de mayores niveles de rentabilidad y con menor riesgo”. (Zapata, 2021, p.1)

El actual organigrama está estructurado por una Gerencia Mancomunada compuesta por 3 gerencias: La Gerencia de Negocios a cargo de Marcelino Encalada, Gerencia de Innovación Estratégica a cargo de Omar Crespo, y Gerencia de Administración y Finanzas a cargo de Javier Morante. El organigrama se representa en la Figura 1.

**Figura 1**

*Organigrama de CMAC Piura S.A.C*



*Nota.* Elaboración propia utilizando datos de Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura S.A.C (2021).

Dentro de la misión, misión y valores de la CMAC PIURA S.A.C se tiene lo siguiente:

Visión:

Ser la institución financiera líder en soluciones financieras innovadoras, accesibles y de calidad.

Misión:

Impulsar la inclusión financiera innovadora para mejorar la calidad de vida de nuestros clientes.

Valores:

**Desarrollo Humano:** En Caja Piura somos una familia preocupada por el bienestar y crecimiento personal, ético y moral de todos nuestros miembros, garantizando el respeto en todas las relaciones interpersonales dentro y fuera de la institución.

**Innovación:** Todos los colaboradores de Caja Piura asumen la responsabilidad sobre sus funciones de forma proactiva, proponiendo la mejora continua en sus procesos, con creatividad y eficiencia.

**Transparencia:** En Caja Piura asumimos el compromiso de trabajar y comunicarnos con honestidad y en concordancia con las políticas y normas de la institución, mostrando coherencia entre lo que pensamos, decimos y actuamos.

**Orientación al Cliente:** Los colaboradores de Caja Piura se esfuerzan por brindar un servicio de calidad a nuestros clientes internos y externos, mediante un trato muy personal que supera sus expectativas.

### **1.1.2. Fundamentación**

Para el cumplimiento de las funciones asignadas como Asesor de servicios financieros, fue de utilidad los conocimientos adquiridos en el curso de Microfinanzas y Ética de Negocios, ya que, con ellos el autor pudo brindar asesoría a los clientes sobre la importancia de mantener un buen historial crediticio y la importancia del ahorro, guiándolos siempre con transparencia y ética a las mejores alternativas de ahorro y financiamiento.

Las funciones realizadas por el autor en el puesto fueron las siguientes:

- Brindar asesoría a los clientes y usuarios de CMAC Piura S.A.C sobre los productos y servicios ofrecidos.
- Atención al cliente en transacciones financieras a través de diversos canales de atención.
- Captación y apertura de cuentas sueldo y compensación por tiempo de servicio (CTS).
- Colocación de créditos con garantía líquida.
- Venta de productos intangibles.
- Desembolso de créditos.
- Reprogramaciones de créditos.

### 1.1.3. Aportes y desarrollo de experiencias

Uno de los principales aportes del autor fue la captación de ahorros, en especial de cuentas de ahorro a plazo fijo y traslado de cuenta sueldo y CTS, colocación mensual de créditos con garantía líquida y cumplimiento de meta en cuanto a colocación de productos intangibles. En este puesto, el autor desarrolló habilidades de empatía, autodominio, resolución de problemas y comunicación efectiva orientada al cliente.

## 1.2. Experiencia profesional en Banco de Crédito del Perú

### 1.2.1. Descripción de la empresa

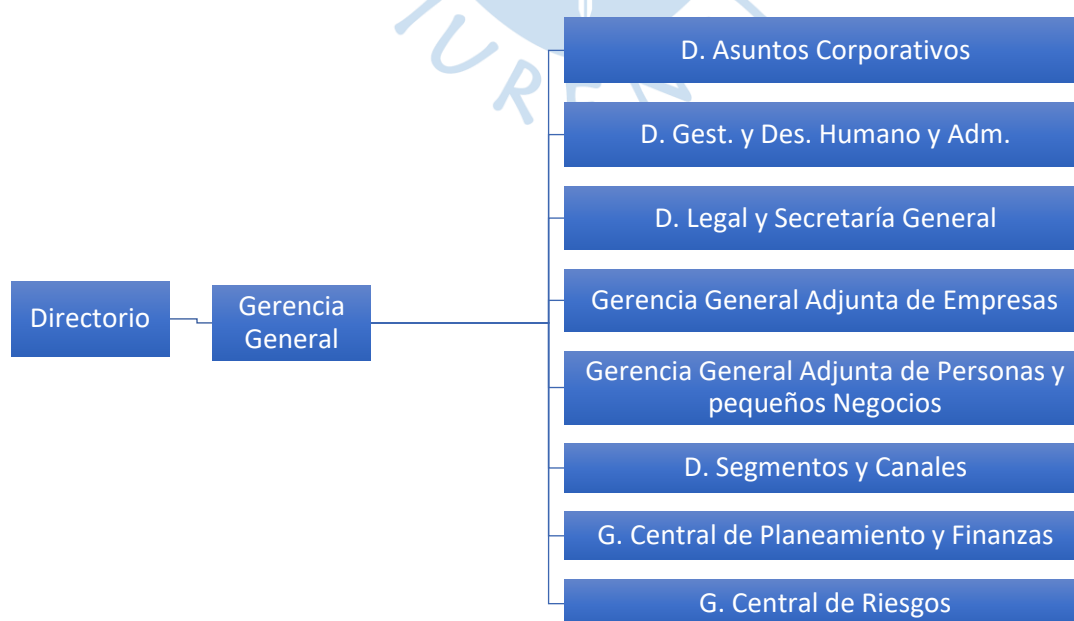
El Banco de Crédito del Perú (BCP) inició operaciones en Perú el 09 de abril de 1889. Actualmente forma parte del *holding* peruano Credicorp, que incluye a BCP Bolivia, Mibanco, Prima AFP, *Atlantic Security Holding Corporation*, Pacífico-Peruano Suiza Cía. de Seguros y Credicorp Capital, y quien se posiciona como el más grande proveedor de servicios financieros integrados en el Perú, siendo el banco líder en el sistema financiero.

“Sus negocios se estructuran en tres áreas: i) Banca Mayorista, que comprende a la Banca Corporativa y Banca Empresa e Institucional; ii) Banca Minorista, la cual atiende a Banca Consumo, Banca Exclusiva (BEX), Enalta, Banca Negocios y Pyme, y se encarga de la atención a clientes con oferta multiproducto (tarjetas de crédito y créditos de consumo, vehiculares e hipotecarios); y, (iii) Tesorería.” (Gallo e izquierdo, 2021, p.5)

A continuación, se presenta el organigrama de la institución, teniendo como presidente de directorio a Luis Enrique Romero Belismelis y como gerente general a Diego Cavero Belaunde.

**Figura 2**

*Organigrama de Banco de Crédito del Perú*



*Nota.* Elaboración propia utilizando datos de Banco de Crédito del Perú (2021).

A continuación, se presenta el propósito, aspiración y principios culturales de la organización:

Propósito:

Estar siempre contigo, alentando y transformando tus sueños y planes en realidad y con el Perú, construyendo su historia de desarrollo y superación.

Aspiración:

- Ser la empresa peruana que brinda la mejor experiencia a los clientes. Simple, Cercana y Oportuna.

- Ser referentes regionales en gestión, potenciando nuestro liderazgo histórico y transformador de la industria financiera en el Perú.

- Ser la comunidad laboral de preferencia en el Perú, que inspira, potencia y dinamiza a los mejores profesionales.

Principios Culturales:

1. Cliente céntricos: Nuestros clientes están en el centro de cada una de nuestras acciones y nos comprometen a todos.

2. Potenciamos tu mejor tú: Creemos que el desarrollo del talento es nuestra mejor apuesta.

3. Sumamos para multiplicar: Creemos en la colaboración genuina: con confianza, transparencia y cuestionamiento mutuo.

4. Mínimo damos lo Máximo: Buscamos constantemente la excelencia para asegurar un crecimiento rentable y eficiente.

5. Emprendemos y aprendemos: Creemos en el dinamismo de pensar diferente, experimentar y aprender con rapidez para innovar y deslumbrar.

6. Seguros y Derechos: Identificar y gestionar los riesgos de manera sobresaliente es responsabilidad de todos. Creemos en la ética y la integridad como guías de nuestras acciones. Seguir construyendo el mejor lugar para trabajar, y el mejor banco del Perú y para el Perú.

### **1.2.2. Fundamentación**

Las funciones desempeñadas por el autor en esta organización, se componen de 2 etapas:

#### **I) Promotor de Créditos Hipotecarios**

Durante noviembre de 2020 hasta febrero de 2022, el autor se desempeñó como Promotor de créditos hipotecarios dentro del Área de Negocios Hipotecarios.

Las funciones realizadas por el autor en el puesto fueron las siguientes:

- Atiender las alertas de fuga de saldos derivados al buzón de retenciones a través de la revisión de las propuestas de compra de deuda hipotecaria BCP por parte de otros bancos, evaluando la viabilidad de retención del crédito hipotecario.
- Llevar el control de las solicitudes de levantamiento de Archivo Negativo y cerciorarse que la documentación adjunta se encuentre completa y sea la correcta para la derivación

correspondiente y que el equipo pueda continuar con ciclo de la colocación del crédito hipotecario.

- Evaluar a clientes interesados en adquirir una vivienda, brindándoles asesoría en cuanto a las modalidades de financiamiento y crédito acorde a su perfil.
- Dar seguimiento a los casos y completar la documentación solicitada para el crédito hipotecario.

## **II) Gestor Hipotecario**

Desde Marzo de 2022 hasta la actualidad, el autor se desempeña como Gestor hipotecario dentro del Área de Banca Afluente.

En esta experiencia laboral, el autor realiza las siguientes funciones:

- Da seguimiento al proceso de la fase inmobiliaria a través de aplicativos, revisando los documentos solicitados y subsanando observaciones con la finalidad de concretar el desembolso del crédito hipotecario.
- Coordina y brinda asesoría a clientes y a los responsables de la venta, otorgando soluciones a las observaciones presentadas en el informe de títulos de manera que se cumplan con todas las normas internas hasta que se llegue a constituir la hipoteca a favor del BCP mitigando riesgos tanto para el cliente como para la institución.
- Asesora y mantiene informado al cliente a lo largo del proceso hipotecario cumpliendo con los tiempos ofrecidos para el desembolso de las operaciones.
- Actualiza las bases para el seguimiento del proceso hipotecario a fin de mantener datos consistentes.

### **1.2.3. *Aportes y desarrollo de experiencias***

Para el ejercicio de las tareas encomendadas en retención de créditos hipotecarios, al autor le fue útil el curso de fundamentos de Finanzas corporativas, ya que debe revisar el cronograma de pagos enviado por la otra entidad financiera a fin evaluar la viabilidad de retención del crédito y posteriormente proceder a igualar o mejorar las condiciones de compra de deuda hipotecaria BCP sin afectar la rentabilidad. En este puesto, el autor afianzó sus conocimientos en gestión de riesgos, profundizando en la teoría aprendida en los cursos de finanzas.



## Capítulo 2. Análisis del efecto del COVID 19 en el portafolio hipotecario, estudio enfocado a cuatro principales bancos en el Perú

### 2.1. Marco teórico

#### 2.1.1 Aspectos generales del Crédito Hipotecario

El crédito hipotecario es un tipo de crédito destinado para la adquisición de un inmueble, el cual se respalda por una garantía hipotecaria. En Perú, el portafolio hipotecario está conformado por los créditos Mivivienda, otorgados a través de las entidades financieras con fondeo de COFIDE y los créditos hipotecarios otorgados con fondeo propios de estas instituciones financieras.

**2.1.1.1 Crédito Hipotecario Mivivienda.** El Fondo Mivivienda ofrece dos alternativas de financiamiento, el Crédito Mivivienda y el programa Techo Propio. Para acceder al Crédito Mivivienda es requisito indispensable no ser propietario ni copropietario de una vivienda en Perú (incluye cónyuge, conviviente o hijos menores de edad), y que el valor de la vivienda se encuentre entre los S/ 61,200.00 y S/ 436,100.00. El monto máximo a financiar es el 90% del valor del inmueble y a un plazo entre 5 y 25 años, de ser una copropiedad es necesario un vínculo conyugal, ya sea matrimonio o convivencia. Dentro del financiamiento se puede acceder a dos bonos otorgados por el estado, bono del buen pagador (BBP) y bono sostenible, los cuales se adicionan al monto mínimo requerido de inicial, y se reciben siempre y cuando el solicitante no haya sido beneficiario de algún bono del estado con anterioridad. De recibir estos bonos, el crédito no podrá ser liquidado antes de los 5 años, ya que, de realizarse el prepago total, el beneficiario deberá devolver los bonos recibidos por el estado más una penalidad. Para este tipo de financiamiento se tienen dos alternativas en cuanto al sustento de ingresos, el primero es el crédito Mivivienda Tradicional, que requiere de ingresos 100% sustentados y el segundo se basa en realizar un ahorro en la entidad financiera por un periodo de entre 4 y 12 meses en los que se evalúa la capacidad de pago del cliente a partir de abonos mensuales puntuales por un monto similar a la cuota de crédito. Adicional a ello, se puede solicitar la liberación del 25% de AFP como parte de la inicial, siempre y cuando no sea propietario de ningún inmueble directamente o a través de su cónyuge. Para acceder al programa Techo Propio se debe conformar un grupo familiar, donde se tenga un Jefe de Familia que declarará a uno o más dependientes (esposa, conviviente, hijos, hermanos o nietos menores de 25 años o hijos mayores de 25 años con discapacidad, padres o abuelos). Los ingresos familiares mensuales no deben superar los S/ 3,715.00 para realizar la compra y S/ 2,706.00 para el caso de construirla o mejorarla, así mismo, no haber recibido con anterioridad apoyo habitacional por parte del estado. El valor máximo para compra de vivienda no debe exceder los S/ 109,200.00 y se debe tener como mínimo el 5% ahorrado del valor del inmueble para la inicial.

En la tabla 1 se detallan los bonos del estado correspondientes al programa Mivivienda y en la tabla 2 los bonos correspondientes al programa Techo Propio de acuerdo con la modalidad postulada.

**Tabla 1***Cuadro de Bonos del Nuevo Crédito Mivivienda*

Valor de la vivienda	BBP TRADICIONAL	BONO SOSTENIBLE	BBP SOSTENIBLE
Desde S/ 61,200 hasta S/ 87,400	S/ 24,600	S/ 5,100	S/ 29,700
Mayores a S/ 87,400 hasta S/ 130,900	S/ 20,500	S/ 5,100	S/ 25,600
Mayores a S/ 130,900 hasta S/ 218,100	S/ 18,800	S/ 5,100	S/ 23,900
Mayores a S/ 218,100 hasta S/ 323,100	S/ 10,300	S/ 5,100	S/ 15,400
Mayores a S/ 323,100 hasta S/ 423,100	-	-	-

*Nota.* Elaboración propia utilizando datos de Crédito Mivivienda (2021).

**Tabla 2***Cuadro de Bonos del Programa Techo Propio*

Bono Familiar Habitacional - BFH	
Comprar	S/ 38,500
Construir	S/ 26,400
Mejorar	S/ 10,120

*Nota.* Elaboración propia utilizando datos de Programa Techo Propio (2021)

**2.1.1.2 Crédito Hipotecario Tradicional.** Para este tipo de crédito no es requisito indispensable el no ser propietario ni copropietario de una vivienda en Perú. Se puede financiar la compra de una casa, terreno, casa de campo o playa; adicional a ello, este financiamiento puede ser en copropiedad sin la necesidad de un lazo conyugal. El valor máximo y el plazo para financiar la vivienda dependerá de los ingresos, de la inicial y de la capacidad de endeudamiento del solicitante. El monto mínimo a financiar varía dependiendo de cada institución financiera y se requiere que los ingresos sean 100% sustentados y una continuidad laboral mínima de 6 meses dependiendo del régimen en el que se encuentren. Este tipo de financiamiento permite prepagos o pagos totales sin penalidad y como parte de la inicial para el crédito se puede solicitar la liberación del 25% de AFP, siempre y cuando el solicitante no sea propietario de ningún inmueble directamente o a través de su cónyuge.

## **2.2. Evolución del Crédito Hipotecario**

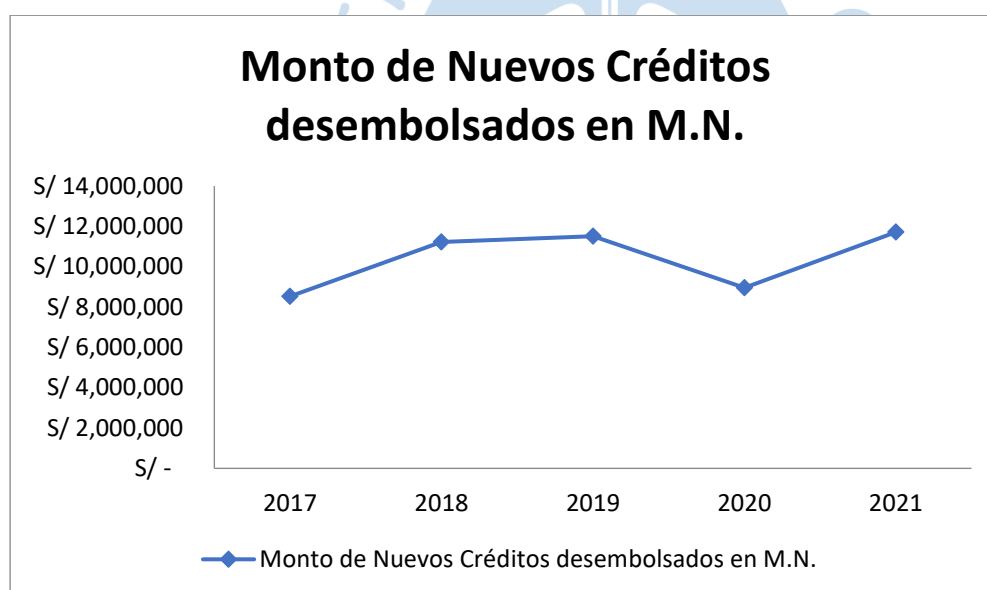
Para el análisis del presente estudio se evalúa el periodo comprendido entre el año 2017 – Setiembre 2021 para el Banco de Crédito del Perú (BCP), Banco BBVA Perú (BBVA), Scotiabank e Interbank, según los datos publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS).

Año a año, la colocación de créditos hipotecarios ha ido en aumento, en el año 2017 la colocación total de nuevos Créditos hipotecarios en moneda nacional fue de S/ 8,530,150; para el año 2018 esta cifra incrementó significativamente en un 31.56% con respecto al año anterior, teniendo así un monto total de S/ 11,222,181. Para el año 2019 se mantuvo al alza el número de nuevas

colocaciones, esta vez el incremento fue de 2.64% con respecto al año 2018, el monto total fue de S/ 11,518,250. A inicios del año 2020 la colocación de créditos hipotecarios seguía en aumento, en enero se tuvo una colocación total de S/ 1,051,807 y en febrero S/ 1,101,931. A partir de marzo, y a raíz del confinamiento por el COVID 19, el monto de colocación de nuevos créditos hipotecarios comenzó a descender, este descenso se tuvo hasta el mes de agosto, pues a partir del mes de setiembre se obtiene nuevamente resultados pre COVID19, es por esto que la colocación total para el año 2020 disminuyó en un 22.26% obteniendo un total de colocaciones por S/ 8,954,373. Desde Setiembre 2020 el aumento en las colocaciones ha seguido en ascenso, obteniendo de enero a Setiembre 2021 un total de colocaciones por S/ 11,714,675 monto mayor al total colocado en los años 2018 y 2019, un 4.39% y 1.71% más, respectivamente. Este incremento en la colocación de créditos hipotecarios se debe a la reducción en las tasas de interés por parte de los bancos y a la reactivación económica por sectores. La tendencia se ve reflejada en la figura 3.

**Figura 3**

*Gráfico de Monto de nuevos créditos desembolsados en M.N.*



*Nota.* Elaboración propia utilizando datos de Información Estadística Banca Múltiple, SBS.

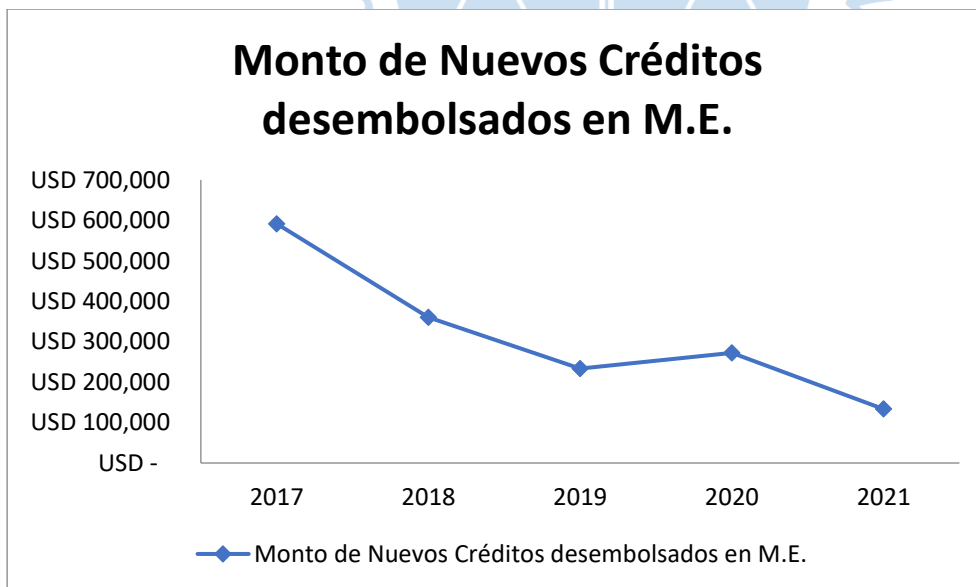
En el caso de desembolso de créditos hipotecarios en moneda extranjera se obtienen resultados a la inversa. Desde el año 2017 la colocación en esta moneda viene en descenso por la preferencia a endeudarse en moneda nacional debido a la volatilidad del tipo de cambio y a que una reducida parte de la población percibe ingresos en moneda extranjera, quienes son sujetos calificables a créditos en dicha moneda.

En el 2017 se cerró con una colocación total de \$ 591,620 y para el 2018 la colocación total tuvo una caída en 39.18% con respecto al 2017, con un total de créditos colocados por \$ 359,814. La

caída del año 2019 con respecto al 2018 fue de 35.11% y se tuvo una colocación total de \$ 233,470. Para el año 2020 se tiene un dato atípico, ya que, si bien las colocaciones en cada mes de este año habían disminuido por cada banco, Interbank colocó en agosto de 2020 el monto de \$ 114,846 por lo que se ve un aumento de 16.73% en las colocaciones totales del 2020 con respecto al año 2019. En el 2020 se colocó el monto de \$ 272,532 y de enero hasta setiembre 2021 se tiene una colocación por el monto de \$ 133,377 teniendo a la fecha un descenso de 42.87%. El cual puede explicarse por la apreciación del dólar frente al sol, lo que genera una preferencia por endeudarse en moneda nacional, pues en este escenario, son los agentes que perciben ingresos más altos o en dólares quienes pueden endeudarse en moneda extranjera al tener una mayor capacidad para afrontar los eventuales choques que existen en el tipo de cambio, mientras que un agente que percibe menores ingresos y moneda nacional, estaría muy expuesto frente a una fuerte depreciación del tipo de cambio. A ello se suma las medidas regulatorias implementadas por la SBS desde años anteriores para desincentivar la colocación de créditos hipotecarios en moneda extranjera ya que “se establecieron mayores requerimientos de capital por riesgo de crédito para los créditos hipotecarios en moneda extranjera cuando estos se encontraban por encima de un indicador prudencial definido como el saldo del crédito respecto del valor del inmueble (*Loan-to-Value*)” (SBS, mayo 2019, p. 16). La tendencia negativa se ve reflejada en la figura 4.

#### Figura 4

Gráfico de Monto de nuevos créditos desembolsados en M.E.



*Nota.* Elaboración propia utilizando datos de Información Estadística Banca Múltiple, SBS.

### 2.3. Evolución del ratio de mora del Crédito Hipotecario

Para el cálculo de este ratio se pondera la cartera atrasada sobre los créditos directos. Los datos y definiciones utilizados para esta evaluación se encuentran disponibles en el portal de la SBS.

$$RATIO DE MOROSIDAD = \frac{CARTERA ATRASADA}{CREDITOS DIRECTOS}$$

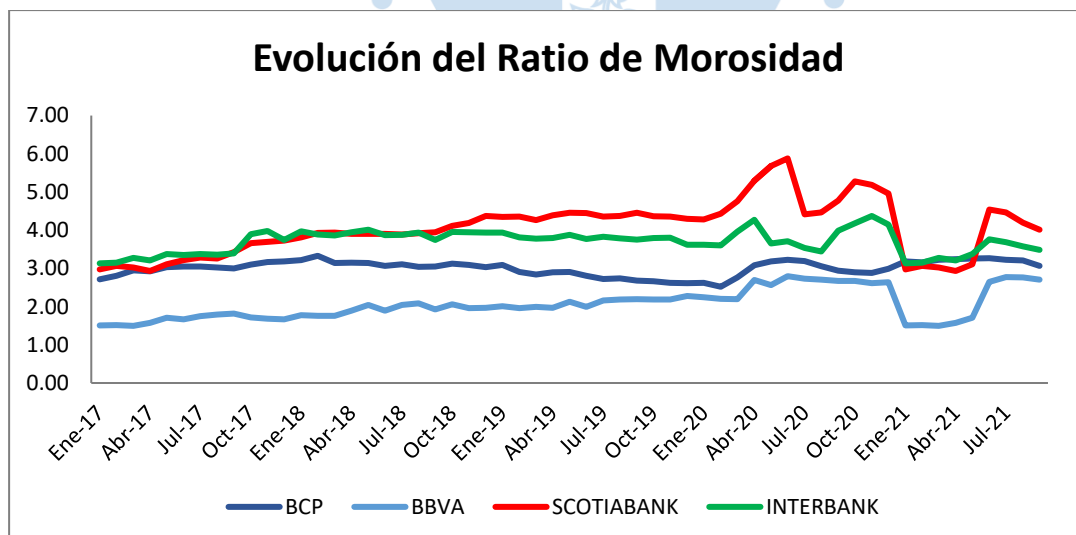
A continuación, se presentan las siguientes definiciones.

- Cartera Atrasada: Son los réditos directos que no han sido cancelados o amortizados en la fecha de vencimiento y que se encuentran en situación de vencidos o en cobranza judicial.
- Créditos Directos: Representa los financiamientos que, bajo cualquier modalidad, las empresas del sistema financiero otorguen a sus clientes, originando a cargo de éstos la obligación de entregar un monto de dinero determinado. Corresponde a la suma de los créditos vigentes, reestructurados, refinanciados, vencidos y en cobranza judicial.
- Créditos Atrasados (criterio SBS) / Créditos Directos (%): Porcentaje de los créditos directos que se encuentra en situación de vencido o en cobranza judicial. El criterio de la SBS para considerar un crédito en situación de vencido depende del número de días de atraso según el tipo de crédito: para los créditos corporativos, a grandes y a medianas empresas cuando el atraso supera los 15 días; para los créditos a pequeñas y microempresas los 30 días; y para los créditos hipotecarios y de consumo, a los 30 días de atraso se considera la cuota como vencida y a los 90 días de atraso el saldo total.

En la figura 5 se refleja la evolución de la mora para los bancos BCP, BBVA, Scotiabank e Interbank para el periodo en evaluación.

**Figura 5**

*Gráfico de Evolución del Ratio de Morosidad*



*Nota.* Elaboración propia utilizando datos de Información Estadística Banca Múltiple, SBS.

A inicios del año 2017, Interbank era el banco que tenía mayor nivel de morosidad, esto debido a que la mora de los créditos tradicionales oscilaba entre 3.09% y 4.03%, y a pesar de tener niveles de morosidad relativamente bajos en el producto Mivivienda (3.22% - 3.79%) con respecto a BCP o Scotiabank, fue el banco que tuvo mayor nivel de morosidad en ese año, ya que su principal producto colocado, crédito tradicional, era el que tenía mayor nivel de mora, caso contrario al escenario con BCP, pues si bien tenía niveles de mora elevados en el producto Mivivienda (4.48% -5.11%) no fue tan significativo, pues el producto Mivivienda representa alrededor del 16% de las colocaciones de crédito hipotecario totales.

Para el año 2018, BBVA mantiene niveles de morosidad constantes, pero con un alza a partir del mes de mayo, esto explicado por un leve aumento en la morosidad de ambos productos. Para el caso de BCP los resultados obtenidos también fueron constantes, pero con una leve disminución de este ratio debido a una caída en los niveles de mora del producto Mivivienda y crédito tradicional. A finales de este año Scotiabank obtuvo ratios de morosidad más altos a diferencia de Interbank, que cerró el año con una disminución de este ratio, esto debido al incremento de la mora de la cartera hipotecaria de Scotiabank, esta tendencia continúa durante el año 2019.

En el año 2020 los niveles de mora superaron a los de los años anteriores, la mora de los bancos en evaluación cambió de tendencia en los primeros meses tras el confinamiento, sin embargo, pudieron retomar sus niveles y hasta disminuir su mora debido a las medidas de reprogramación y congelamiento de cuotas. Para el presente año, si bien se observa un ratio de mora descendente, a partir de mayo se tiene un aumento en el ratio de morosidad, sin embargo, este comienza su tendencia a la baja debido a las políticas de apoyo aplicadas por el gobierno.

#### **2.4. Medidas tomadas por los bancos**

Cada banco implementó medidas de apoyo para la reprogramación de las obligaciones financieras de sus clientes con la finalidad de que el historial crediticio del cliente no se vea afectado, ni tampoco la calidad de su cartera por atrasos en los pagos de sus respectivas obligaciones.

BBVA realizó el aplazamiento de pagos por periodos de 30 a 90 días y congelamiento de cuotas sin afectar el historial crediticio de sus clientes, además, sujeto a evaluación crediticia se pudo reprogramar la deuda postergando el pago de hasta 12 cuotas, extendiendo el plazo del crédito por el periodo postergado y aplicando la misma tasa de interés del préstamo.

En el caso de BCP, se implementó el Plan Unidos BCP, que tuvo tres paquetes de facilidades para el crédito hipotecario. El primero fue el periodo de gracia, que consistía en postergar las dos próximas cuotas del crédito hipotecario BCP y/o Mivivienda, el segundo paquete consistió en ampliar el plazo del crédito hipotecario Mivivienda hasta 25 años y así reducir la cuota, y la tercera alternativa permitía reducir las cuotas del crédito Hipotecario hasta en 75% por un año. Se podía acceder a esta facilidad siempre y cuando el cliente haya estado al día en sus obligaciones y el cliente pudo solicitar

este apoyo incluso si ya había solicitado ayuda antes. Los clientes pudieron registrar sus solicitudes en la página web de Viabcp ([viabcp.com/estamoscontigo](http://viabcp.com/estamoscontigo)). Este apoyo no afectaba el historial crediticio del cliente.

Interbank implementó la opción de postergar los pagos de 30 a 90 días, siempre y cuando los clientes se encontraran al día y dependiendo de la situación en la que se encontrasen. Se habilitó un espacio para el ingreso de solicitudes de reprogramación en la web de Interbank ([interbank.pe/teayudamos](http://interbank.pe/teayudamos)), asimismo, se pudo fraccionar a solicitud del cliente el monto de dos cuotas en 48 meses sin intereses adicionales, este beneficio fue válido para las solicitudes ingresadas durante abril hasta el 17 de mayo 2020, pues el fraccionamiento se vería reflejado a partir de la cuota de junio 2020. Cabe resaltar que quienes habían optado por la postergación de pagos no podían acceder al beneficio de fraccionamiento.

Con respecto a Scotiabank, ofreció la opción de reprogramación de créditos hipotecarios por hasta 120 días e implementó el Centro de Apoyo al Cliente, donde un equipo especializado estaría a cargo de la revisión de solicitudes enviadas al buzón [centrodeapoyo@scotiabank.com.pe](mailto:centrodeapoyo@scotiabank.com.pe), brindando una alternativa de reprogramación acorde al perfil del cliente.

## **2.5. Programa de Garantía COVID-19**

En la página del Ministerio de Economía y Finanzas, se encuentra la siguiente información sobre el programa de Garantía COVID-19.

El Programa de Garantía COVID-19 tiene por objetivo la reprogramación de deudas de créditos de consumo, personas, hipotecarios para vivienda, vehiculares y Mype. Enfocándose en los clientes que antes de la pandemia eran buenos pagadores, y cuya capacidad de pago se ha visto afectada por el impacto del COVID-19 en la economía y que, por lo tanto, requieren aplazar el cronograma de pagos por una cierta cantidad de días sin incrementar las cuotas de préstamos.

El plazo de la reprogramación no puede exceder los tres años, puede incluir un periodo de gracia; y no puede ser menor a seis meses para créditos de consumo y personal, vehicular y Mype, y de nueve meses para créditos hipotecarios para vivienda. Las garantías resultan válidas sólo en la moneda que originó el crédito.

Este programa estaba dirigido a créditos tradicionales, mas no a los créditos Mivivienda, cuyo monto de crédito original no superara los S/ 250,000.00 y que haya sido destinado para la compra de una primera vivienda. Asimismo, el solicitante debía mantener clasificación Normal o Con Problemas Potenciales (CPP) en la central de riesgos de la SBS al 29 de febrero 2020.



## Conclusiones

Por todo lo expuesto en este informe, se demuestra que con el pasar de los años, el crédito hipotecario ha tenido más acogida. En principio porque los bancos son más flexibles en las evaluaciones; los plazos para los créditos hipotecarios pueden ser de mayor periodo, hasta 30 años, y con ello poder tener una cuota menor de crédito, la cual en este plazo puede encontrarse dentro de la capacidad de endeudamiento y de pago del cliente. Asimismo, a partir de la implementación del programa Mivivienda, más peruanos pueden acceder a un crédito hipotecario debido a la flexibilidad para el otorgamiento de crédito, pues son calificables de crédito toda persona con residencia peruana que cuente con un empleo formal o informal, lo que genera una competencia entre los bancos en cuanto a productos y tasas, ya que, si el inmueble a financiar cuenta con grado de sostenibilidad, no solo recibe el bono de buen pagador y bono de sostenibilidad, adicional a ello, se recibe un beneficio en cuanto a la tasa de interés para el crédito.

A setiembre 2021 se tiene una colocación de créditos Mivivienda por el monto de S/ 68,375,193 siendo similar al monto total colocado en el año 2017, el cual ascendía a S/ 69,351,163. Si bien este aumento en la colocación de créditos hipotecarios se vio paralizado por el inicio de la cuarentena, donde en enero 2020 se colocó S/ 1,051,807 y USD 16,034.17 y en marzo 2020 los montos disminuyeron a S/ 422,863 y USD 4,719 en colocaciones, actualmente se encuentra nuevamente en aumento, permitiendo que más peruanos puedan acceder a una vivienda digna y justa.

Es necesario resaltar que a pesar de las medidas de apoyo tomadas por los bancos para ayudar a sus clientes a cumplir con sus obligaciones financieras a través de reprogramaciones y congelamiento de deuda, éstos no hayan podido cumplir con sus obligaciones, ya que, como consecuencia de la pandemia varios sectores económicos se vieron afectados y con ello sus puestos de trabajo, pues durante este periodo se implementó la suspensión perfecta de labores, el reajuste de remuneraciones y despidos masivos, por lo que estas medidas no tuvieron los resultados esperados y a pesar de ello se tuvo un ratio de morosidad elevado.



## Lista de referencias

- Banco Central de Reserva [BCRP]. (2021, 25 de julio). *Crédito Hipotecario Avanzó 7,5% Anual En Junio*.  
<https://www.bcrp.gob.pe/docs/Transparencia/Notas-Informativas/2021/nota-informativa-2021-07-25.pdf>
- Banco de Credito del Perú (2021). *Plan Unidos BCP*. <https://www.viabcp.com/sumabcp/vida-bcp>
- Banco de Credito del Perú (2021). *Vida en el BCP*. <https://www.viabcp.com/sumabcp/vida-bcp>
- BBVA (2020). *Préstamo de Consumo Vehicular o Hipotecario*.  
<https://www.bbva.pe/personas/exoneracion-de-pago/prestamo-de-consumo-vehicular-o-hipotecario.html>
- Cinco de siete bancos reducen tasas de créditos hipotecarios por coronavirus (2021, 19 de Mayo).  
*Diario Andina*. <https://andina.pe/agencia/noticia-cinco-siete-bancos-reducen-tasas-creditos-hipotecarios-coronavirus-797978.aspx>
- Créditos hipotecarios logran niveles precovid (2021, 8 de febrero). *Diario El Peruano*.  
<https://elperuano.pe/noticia/114912-creditos-hipotecarios-logran-niveles-precovid>
- Interbank (2020). *Es tiempo de cuidarnos*. <https://interbank.pe/es-tiempo-de-prevenir>
- Interbank (2020). *Reprograma la deuda de tu Hipotecario*.  
<https://interbank.pe/promociones/inscripcion/teayudamos-hipotecario-antiguo>
- Ministerio de Economía y Finanzas [MEF]. (2020, 18 de octubre). *MEF publicó reglamento operativo del Programa de Garantías COVID-19 para la reprogramación de créditos de consumo, personales, hipotecarios para vivienda, vehiculares y MYPES*.  
[https://www.mef.gob.pe/es/?option=com\\_content&language=esES&Itemid=101108&view=article&catid=0&id=6728&lang=es-ES](https://www.mef.gob.pe/es/?option=com_content&language=esES&Itemid=101108&view=article&catid=0&id=6728&lang=es-ES)
- Scotiabank reprogramará deudas de personas naturales con nuevo canal para clientes (2020, 18 de marzo). *Diario Gestión*. <https://gestion.pe/economia/scotiabank-reprogramara-deudas-de-personas-naturales-con-nuevo-canal-para-clientes-coronavirus-nndc-noticia/>
- Superintendencia de Banca, Seguros y AFP [SBS]. (2015, Setiembre). *Glosario de términos e indicadores financieros*. <https://intranet2.sbs.gob.pe/estadistica/financiera/2015/Setiembre/SF-0002-se2015.PDF>
- Superintendencia de Banca, Seguros y AFP [SBS]. (2019, Mayo). *Informe de Estabilidad del Sistema Financiero*. [https://www.sbs.gob.pe/Portals/0/jer/pub\\_InformeEstabilidad/IESF.pdf](https://www.sbs.gob.pe/Portals/0/jer/pub_InformeEstabilidad/IESF.pdf)
- Superintendencia de Banca, Seguros y AFP [SBS]. (2021, Mayo). *Informe de Estabilidad del Sistema Financiero*.  
[https://www.sbs.gob.pe/Portals/0/jer/pub\\_InformeEstabilidad/Informe%20de%20Estabilidad%20Financiera\\_2021-I.pdf](https://www.sbs.gob.pe/Portals/0/jer/pub_InformeEstabilidad/Informe%20de%20Estabilidad%20Financiera_2021-I.pdf)



Anexos





## Anexo 1. Constancia de trabajo en Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura



# CERTIFICADO


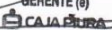
Quien suscribe el presente documento Gerente de Créditos de la **Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada**

## CERTIFICA

Que el (la) **Sr. (a)(ita). CUSIHUAMAN SAAVEDRA ANNIE LIZBETH** laboró en nuestra institución desde el 04 de Setiembre 2018 hasta el 04 de Febrero 2020, desempeñándose en los siguientes puestos:

Asesor de Servicios Financieros      4/09/2018 - 04/02/2020

Se expide la presente certificación en la ciudad de Piura, a los cinco días del mes de Febrero del año dos mil veinte.

  
Luis J. Cornejo Chunga  
GERENTE (e)  


**Nota.** Certificado emitido por la Caja Piura

## Anexo 2. Constancia de trabajo en Banco de Crédito del Perú



Lima, 20 de Agosto de 2021

Señor(es):  
UNIVERSIDAD DE PIURA  
Presente.-

### Constancia de Trabajo

Dejamos constancia que la Señorita **ANNIE LIZBETH CUSHUAMAN SAAVEDRA**, labora en nuestra Organización desde el 16 de Noviembre de 2020, desempeñándose actualmente en el/la GERENCIA DIV DESARROLLO PRODUC. PERSONAS - VENTAS HIPOTECARIO PROMOTORES como PROMOTOR DE VENTAS HIPOTEC..

Se expide el presente a solicitud del interesado para los fines que estime conveniente.

Atentamente,

ISAAC EDUARDO GONZALES ZAMORA  
DNI: 43449356  
SUB GTE PROCESOS Y MEJORA CONTINUA

CLAUDIA GONZÁLEZ MENDOZA  
DNI: 73191897  
ANALISTA DE PROCESOS Y MEJORA CONTINUA

Gestión y Desarrollo Humano y Administración  
Código:00604821

*Nota.* Certificado emitido por BCP