



UNIVERSIDAD
DE PIURA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES

Análisis de la tenencia del título de propiedad y de factores importantes en la evaluación del crédito para vivienda en el Perú

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Economista

Junior Alejandro Espinoza Maceda

Revisor(es):
Mgtr. Harry Omar Patrón Torres

Piura, febrero de 2021



Dedico el presente trabajo a mis padres, por
sus enseñanzas y apoyo incondicional, la vida me será
corta para agradecerles su infinito amor.





Resumen

El presente trabajo de suficiencia profesional consta de dos capítulos. En el primer capítulo detalla la experiencia profesional obtenida después de egresar de la universidad de Piura, se especifica el puesto de trabajo ocupado en la empresa, sus funciones, objetivos y logros obtenidos en el transcurso de la vida laboral y cómo lo aprendido durante la formación académica ayudaron a resolver los diferentes retos presentados en dicha institución.

En el segundo capítulo, se hace un análisis de gráficos de diversos factores relevantes al momento de evaluar un crédito para la vivienda, dando especial énfasis a la tenencia del título de propiedad y su utilidad como colateral para acceder a los préstamos. Asimismo, se utiliza el método de la regresión múltiple para verificar la significancia estadística de ciertas variables en comparación con la tenencia del título de propiedad, como comentarios se propone adicionar ciertas variables que la literatura ha demostrado de gran importancia, los datos son extraídos de la encuesta nacional de hogares (ENAHOG) 2019.





Tabla de contenido

Introducción	13
Capítulo 1 Informe de experiencia profesional	15
1.1 Experiencia profesional en Interbank	15
1.1.1 Aspectos generales de la empresa	15
1.1.2 Fundamentos de la contribución de la formación académica	15
1.1.3 Aportes y desarrollo de experiencias	16
1.2 Experiencia profesional en Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura S.A.C	16
1.2.1 Aspectos generales de la empresa	16
1.2.2 Fundamentos de la contribución de la formación académica	17
1.2.3 Aportes y desarrollo de experiencias	17
Capítulo 2 Análisis de la tenencia del título de propiedad y de factores importantes en la evaluación del crédito para vivienda en el Perú	19
2.1 Revisión de la literatura	19
2.2 Evaluación de los principales resultados	21
2.3 Comentarios generales y sugerencias	26
Conclusiones	29
Lista de referencias	31
Anexos	33
Anexo 1. Certificado de trabajo de Interbank	35
Anexo 2. Certificado de trabajo de Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura S.A.C	36
Anexo 3. Hoja de vida	37



Lista de tablas

Tabla 1. Material de la vivienda de hogares peruanos que accedieron al crédito para vivienda en 2019.....	22
Tabla 2. Modelo de regresión múltiple.....	25





Lista de figuras

Figura 1. Ubicación geográfica.....	23
Figura 2. Niveles de educación de las personas que accedieron a crédito para vivienda.....	24
Figura 3. Género del prestatario del crédito para vivienda.....	24





Introducción

El presente trabajo de investigación busca evaluar y encontrar evidencia de que el título de propiedad usado como colateral es una buena herramienta de acceso al crédito destinado a mejorar la condición de la vivienda. Además, el autor analiza otras variables fundamentales según la literatura, que son importantes al momento de la evaluación crediticia que realizan las entidades financieras al momento de otorgar financiamiento para mejoras en la infraestructura de la casa.

El siguiente estudio realiza un análisis descriptivo de las variables relevantes encontradas en la literatura, al final se formula una regresión múltiple para encontrar las variables estadísticamente significativas que explican el modelo propuesto.

La estructura de este trabajo se divide en dos capítulos. El primer capítulo describe el informe de experiencia profesional del autor. En el segundo capítulo se realiza un análisis de la tenencia del título de propiedad y de factores importantes en la evaluación del crédito para vivienda en el Perú, se revisa la literatura concerniente al tema, asimismo, se señala los principales resultados y se brinda comentarios generales y sugerencias.





Capítulo 1

Informe de experiencia profesional

En el presente capítulo se realiza una descripción general de la experiencia profesional del autor después de egresar de la universidad desde el año 2018 hasta la actualidad. Asimismo, se menciona las empresas en donde trabajo, el puesto y las funciones asumidas. De igual manera, el autor expone como los conocimientos adquiridos en la carrera de economía le han servido como herramientas para desenvolverse eficazmente en el mundo laboral. Finalmente, el autor nombra sus aportes en cada puesto que le fue asignado.

1.1 Experiencia profesional en Interbank

1.1.1 Aspectos generales de la empresa

El Banco Internacional del Perú fue fundado el 1 de mayo de 1897, y empezó a funcionar el 17 del mismo mes, su establecimiento inicial estuvo ubicado en calle Espaderos, hoy llamado Jirón de la Unión, su primer directorio fue presidido por Elías Mujica.

Asimismo, Interbank tiene como dirección legal Av. Carlos Villarán N°140, urbanización Santa Catalina, Distrito La Victoria, Provincia y Departamento Lima. La sede en donde laboré fue en la tienda de Tumbes, ubicado en Jirón Simón Bolívar N°139, Distrito, Provincia y Departamento de Tumbes.

Su principal actividad es la captación de depósitos del público y el respectivo otorgamiento de créditos. En la actualidad Interbank es uno de los cuatro principales bancos en el país, perteneciente al grupo InterCorp. Por otro lado, su estructura organizacional viene representada en el anexo 1.

Bajo este contexto, se presenta la visión y propósito de Interbank, disponible en su página web.

Visión

Ser el mejor banco a partir de las mejores personas.

Propósito

Acompañamos a los peruanos a alcanzar sus sueños, hoy.

1.1.2 Fundamentación de la contribución de la formación académica

Las funciones desempeñadas por el autor dentro de la empresa fue indagar sobre las necesidades del cliente, analizarlas y derivarlos a los canales de atención más adecuados. Asimismo, se encargó de asesorar en los medios digitales del banco, brindando soluciones oportunas y a la vez ofrecerles a los clientes los productos de la empresa, donde realizaba semanalmente una lista de prospectos para su captación y fidelización.

El curso de informática para economistas resultó esencial para analizar la información en Excel, puesto que, se filtra una data de potenciales clientes. De igual forma, la entidad valora el comportamiento de sus colaboradores, verificando un alto grado de competencias y valores éticos, materias impartidas en la universidad como: pensamiento político y económico, ética para negocios y

dirección de la organización. Estos fueron importantes al momento de realizar las relaciones comerciales y personales entre los usuarios.

1.1.3 Aportes y desarrollo de experiencias

En esta primera experiencia laboral, el autor aprendió mucho cómo es el entorno laboral, lo que implica la estructura jerárquica de labores, y adaptarse a las exigencias que todo trabajo requiere. Al momento de ingresar se esperaba que cumpliera con sus funciones al 100%, proponiéndose lograr más de ese objetivo en los meses siguientes. En ese sentido, el autor alcanzó un sobrecumplimiento de meta, recibiendo las felicitaciones de su líder por dicha labor. Asimismo, el continuo fortalecimiento de las relaciones profesionales y personales entre compañeros de trabajo, logró generar un clima laboral amigable; donde quedan grabadas las enseñanzas de su jefe, quien influenciaría mucho en su pensamiento como trabajador y persona.

1.2 Experiencia profesional en Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura S.A.C.

1.2.1 Aspectos generales de la empresa

La analista Zapata (2020) perteneciente a Class y Asociados en su informe de Clasificación de Riesgos describe a la C.M.A.C. Piura de la siguiente manera:

La Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura ("Caja Piura" y/o "la Caja"), es una entidad financiera, cuyo principal accionista controlador es la Municipalidad Provincial de Piura, creada para fomentar el desarrollo de la pequeña y de la micro empresa, con presencia actual en 24 regiones del país, con especial influencia en la zona Norte (regiones de Piura, Tumbes, Lambayeque, La Libertad y Cajamarca), donde concentra 49.22% de sus colocaciones y 41.90% de sus depósitos a junio del 2020. Al 30 de junio del 2020, la Caja contó con 191 oficinas distribuidas a nivel nacional, las que se complementan con una variada red de oficinas informativas, cajeros corresponsales propios y cajeros automáticos propios. Al 30 de junio del 2020, Caja Piura reportó una cartera de créditos de S/ 3,742.79 millones, y depósitos por S/ 4,748.60 millones, posicionándose como la tercera Caja en importancia en el sistema de Cajas Municipales, en términos de colocaciones con una participación de 16.37%, y en primer lugar en términos de depósitos, con una participación de 20.18% de los depósitos en dicho sub-sistema financiero (p.1).

Visión

Líder en soluciones financieras innovadores, accesibles y de calidad.

Misión

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

1.2.2 Fundamentos de la contribución de la formación académica

Las funciones del autor dentro de la entidad financiera, es captar a clientes de la pequeña y microempresa y otorgarles préstamos, hacer el seguimiento y recuperación de los mismos. Los productos que se ofrecen van desde el crédito para capital de trabajo, activo fijo, mejoras en la vivienda, consumo, vehicular e hipotecario. En ese contexto, se realiza una evaluación crediticia a potenciales prospectos, ya sea persona natural o jurídica, midiendo el riesgo en base al perfil del usuario.

El curso de microfinanzas ha contribuido de manera importante al desempeño laboral del autor, puesto que, le otorgaron los conocimientos básicos del contexto en el cual se desarrolla su experiencia profesional. Asimismo, la importancia que conlleva el crecimiento de la microempresa en el país, te muestra el rol importante de ser un bancarizador que propicia la inclusión financiera, lo cual es fuente de motivación.

Por otro lado, el curso de contabilidad para economistas y finanzas corporativas, brindó los conocimientos de cómo hacer correctamente estados financieros, flujo de caja, estados de resultados para poder realizar una evaluación financiera eficiente.

1.2.3 Aportes y desarrollo de experiencias

En esta sección se detalla los aportes del autor en la entidad microfinanciera Caja Piura.

Uno de los principales aportes fue realizar una eficaz inclusión de aproximadamente 50 clientes nuevos durante los tres primeros meses, logrando un cumplimiento de meta de más del 100%. Asimismo, la fidelización de la cartera se realizó correctamente, mostrando la baja fuga de clientes que mantiene. Por otra parte, los niveles de morosidad no sobrepasan el 1.5% en la actualidad, habiendo pasado ya más de 2 años laborando en dicha institución, lo cual indica que las evaluaciones cuantitativas y cualitativas fueron realizadas correctamente.

Además, el cumplimiento de los objetivos generó que se obtenga una alta rentabilidad de la agencia, y esto se ve reflejado en los incentivos económicos de cada colaborador.

Finalmente, las experiencias e historias de progreso son motivo suficiente para que el autor siga trabajando a favor de las personas y estas puedan obtener una mejor calidad de vida.



Capítulo 2

Análisis de la tenencia del título de propiedad y de factores importantes en la evaluación del crédito para vivienda en el Perú

2.1 Revisión de la literatura

La investigación del impacto de la tenencia del título de propiedad de la vivienda ha sido tema de interés de muchos estudios de inclusión financiera y en las ciencias sociales. La hipótesis fundamental es si tener una casa inscrita en los registros públicos sirve como colateral para solicitar créditos.

La teoría precedente proviene de los libros: El otro sendero(1986) y el misterio del capital (2000) publicados por Hernando de Soto, el cual de una manera muy sutil nos detalla la real importancia de obtener una adecuada protección de los derechos de propiedad de nuestros activos, reflejado en títulos fungibles que formen parte de una red a nivel nacional integrada a un sistema legal sólido, de esta manera la propiedad de un bien puede ser transformada en capital que sirva como colateral para acceder a préstamos.

En el presente estudio nos enfocaremos en el crédito para la mejora de la vivienda, es decir, de las condiciones del piso, techo, paredes, fachada, entre otros, puesto que, actualmente existe mucha variedad de financiamiento como para capital de trabajo, activo fijo, consumo, etc.

Por lo tanto, si las personas pudieran acceder con mucha más facilidad al crédito para mejorar las condiciones de su vivienda, también podrían mejorar su calidad de vida y acortar las brechas de pobreza.

La presente investigación busca identificar los factores más relevantes al momento de la evaluación del crédito para la vivienda, y si es que el título de propiedad se utiliza como garantía para acceder a este tipo de financiamiento, pues así, mejoraría la calidad de vida de muchas familias.

El autor se desenvuelve como asesor de finanzas empresariales en el ámbito laboral, por consiguiente, de acuerdo a su pericia en el otorgamiento de créditos a diversos hogares, realiza una comparación entre los resultados encontrados en los datos analizados, en contraste, con su experiencia como analista de créditos en una microfinanciera.

Por otro lado, este estudio indaga en la diversa literatura y selecciona las variables que son representativas para explicar el acceso al crédito destinado a realizar mejoras en la vivienda, estos determinantes se implementan en el modelo econométrico para encontrar efectos estadísticamente significativos. De igual forma, se expone la real situación donde es relevante el uso de ciertos requisitos al momento de pedir crédito para la mejora de la vivienda, todo ello sirve para explicar la hipótesis inicial propuesta en la pregunta de investigación.

Jaramillo, Aparicio y Cevallos (2013) en su investigación “¿Qué factores explican las diferencias en el acceso al sistema financiero?: evidencia a nivel de hogares en el Perú”; manifiesta sus resultados

de los determinantes más importantes del acceso al sistema financiero, medido como el acceso al crédito. Los autores utilizan las colocaciones crediticias de consumo, hipotecarias y de microempresa a nivel distrital. Además, aplican la técnica del método generalizado de momentos, la principal fuente de datos provino de la Encuesta Nacional de Hogares (ENAHOG) para el período 2007-2011 y el Registro Nacional de Municipalidades (RENAMU) para obtener información a nivel distrital. Los resultados de este estudio sugieren que las variables como educación del jefe del hogar, existencia de historial crediticio, la tenencia de activos durables y activos financieros, el acceso a servicios públicos y las condiciones geográficas son aspectos determinantes para acceder al crédito en el Perú. También sostienen que la desconfianza hacia las instituciones financieras es un factor cultural de exclusión bancario, además, el sistema financiero solo atiende aquellas personas que tienen los ingresos suficientes para pagar un préstamo. Cabe resaltar que, la tenencia del título de propiedad en este estudio no resultó significativa para explicar el acceso al crédito de los hogares de la muestra, sin embargo, la tenencia de casa propia si se encontró relacionada positivamente con una mayor probabilidad de acceder al crédito. Los autores manifiestan que es de suma importancia, debido a que, brindan información a las entidades financieras de sus activos durables del cliente ante un riesgo de impago, ya que, ante un riesgo de default, las instituciones prestamistas podrían coberturarse con los activos que se pueden volver rápidamente efectivo, puesto que, en la práctica las personas responsables con sus pagos, prefieren vender o empeñar sus activos para poder cumplir con sus obligaciones financieras. Asimismo, se esperaría que las variables de características de la vivienda (estructura del piso y paredes) tengan un impacto positivo, debido a que, los analistas de microfinanzas de las instituciones prestamistas muchas veces recogen información de la calidad de vida de la persona para considerarlo un cliente potencial. No obstante, estas variables no resultaron significativas en el modelo que estimaron los autores. A manera de sugerencia, plantean como medida aumentar el número de cajeros, agentes corresponsales, el dinero electrónico y la banca móvil para acceder a más usuarios, ya que, la tecnología debe ser el mejor aliado para mejorar la inclusión financiera en el país.

Por otra parte, Field y Torero (2004), realizan un estudio para medir el acceso de las mujeres al microcrédito en el Perú y las causas fundamentales de las diferencias entre género cuando acceden al crédito formal. Un primer postulado, expone que la demanda por crédito de este sector es alta; sin embargo, solo acceden al crédito informal a través de prestamistas locales, familiares y juntas, en condiciones no favorables. Parece existir una posible exclusión de las féminas al mercado crediticio. A todo esto, se le suma las restricciones que limitan el ingreso de las mujeres al sistema financiero tales como: bajos ingresos, requerimiento de la firma del esposo y presencia de colaterales. En la realidad, es deseable que en un crédito firmen el esposo y la esposa pertenecientes a la unidad económica familiar, porque un hogar funciona como un ente individual al momento de pagar sus préstamos para la vivienda, dado que, es una responsabilidad conjunta de los jefes del hogar.

Se utilizan dos bases de datos: la primera, es una encuesta realizada por COFOPRI en el 2000 a nivel de hogares y la segunda, es una base de la provincia de Huancayo a nivel bancaria. Se utiliza la información de la ENAHO de aquellos individuos y empresas que son usuarios de instituciones financieras para determinar algunos factores importantes que pueden responder la probabilidad de estar bancarizado. Se encuentra que algunos grupos como las mujeres se encuentran excluidos. La metodología son técnicas de emparejamiento para hacer un análisis de las diferencias en el acceso al crédito entre género. Los resultados sugieren que la historia crediticia, el ingreso, el capital humano y la existencia del título de propiedad a nombre de la mujer son aspectos relevantes que ayudan a las féminas acceder al mercado de crédito. Se extrae como variable relevante el nivel de educación del prestatario para incorporarla a la presente investigación.

Otro aporte para la presente investigación, es el estudio realizado por Galiani y Schargrodsky (2010), donde se examina un experimento natural en la adjudicación de títulos de propiedad de la tierra en 1981, en un área urbana pobre de Buenos Aires de la República Argentina. Se utilizan dos encuestas realizadas en 2003 y 2007. Los resultados de este análisis demuestran que las familias a las que se les adjudicó el título de propiedad han mejorado sustancialmente la inversión en su vivienda, han reducido el tamaño de su hogar y les han brindado una mejor educación a sus hijos; sin embargo, no se encontraron efectos importantes con respecto al acceso al mercado de crédito formal. Por eso, el otorgamiento del título de propiedad resultó ser una herramienta efectiva para reducir la pobreza, pero no a través de mejoras en el acceso al crédito, sino a través de un proceso largo en el tiempo que induce a una mayor inversión en la vivienda y en una mejor educación para los hijos; lo que contribuye a reducir la pobreza en las futuras generaciones.

Asimismo, en el estudio realizado por Cámara, Peña y Tuesta (2013), se analizaron los posibles determinantes de la inclusión financiera en el Perú, aquellas características socioeconómicas que podrían ser importantes para la inclusión, personas que viven en zonas rurales y los jóvenes son los comúnmente excluidos del sistema financiero. Por el lado de las empresas, los factores más importantes son la educación y la formalidad. Otros aspectos como género, educación, nivel de ingreso y edad tienen un efecto relevante cuando se trata de acceder a los bancos. Como sugerencias los autores proponen mejorar los canales de acceso a través del móvil, uso del dinero electrónico, simplificar los requerimientos y brindar educación financiera para aumentar el uso adecuado del sistema financiero formal.

2.2 Evaluación de los principales resultados

El presente trabajo de investigación, evalúa la tenencia del título de propiedad como colateral en el acceso al crédito para vivienda, además se evalúa diversas variables que han sido tratadas en la diferente literatura antes mencionada. Se obtiene información de la encuesta nacional de hogares (ENAHO) de 2019, de una población de 36994 viviendas particulares, encuestadas a nivel nacional en

el área urbana y rural. Se extrae una muestra de 1015 hogares, en donde al menos un miembro obtuvo crédito para vivienda; estas observaciones se encuentran a nivel de hogar. No se realiza ninguna restricción por edad, lugar geográfico o por jefe de familia; se evalúa a todos los miembros del hogar que en el año 2019 obtuvieron crédito para mejoramiento de su casa.

Según la literatura antes analizada, los materiales predominantes que estaban construidas las viviendas podrían ser factores importantes a tomar en cuenta en una evaluación crediticia; puesto que, las analistas de créditos observan las condiciones de vida de una persona para darse una idea de su capacidad de generar activos durables, esto también demuestra su deseo de progresar económicamente.

Como se indica en la Tabla 1, los hogares que recibieron créditos para la vivienda, un 72% y 87% tenían paredes y piso de material noble respectivamente. Asimismo, podemos observar que la variable de vivienda propia es un factor muy importante al momento de otorgar este financiamiento, ya que, del total que recibieron este préstamo el 95% tenían casa propia. Esto se debe a que la mayoría de entidades financieras tienen como requisito primordial que sus prestatarios tengan domicilio estable, debido a que, el arraigo domiciliario es una condicionante al momento de brindar créditos de los diferentes tipos.

Por otro lado, el título de propiedad parece no ser un factor determinante, debido a que, casi la mitad que recibió préstamos para vivienda no tenían su propiedad formalizada.

Tabla 1

Material de la vivienda de hogares peruanos que accedieron al crédito para vivienda en 2019

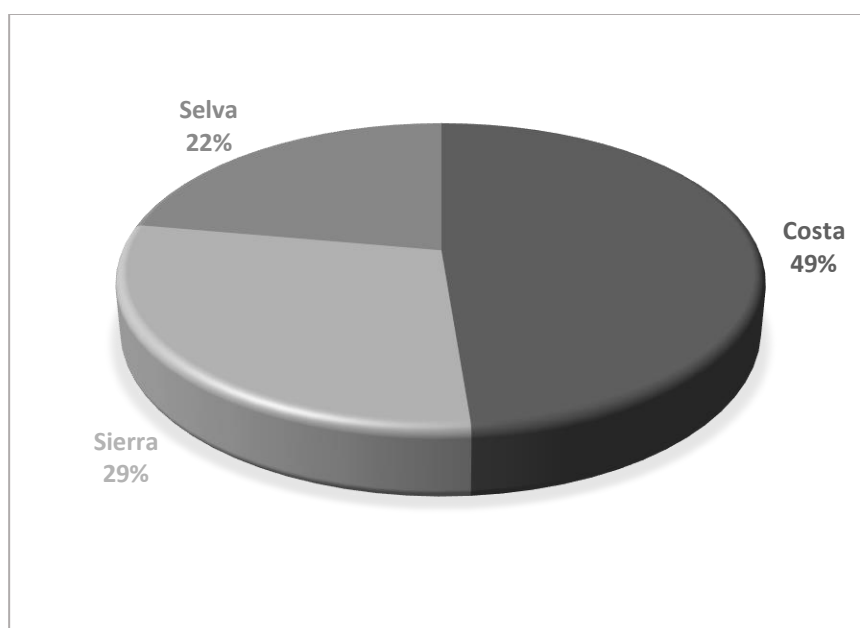
VARIABLES	2019
Paredes de material noble	72.7%
Piso de material noble	87.7%
Techo de material noble	49.3%
Vivienda propia	95.3%
Vivienda con título de propiedad	49.3%

Nota. INEI – ENAHO 2019

De igual manera, en la Figura 1 se analizó el acceso al crédito por lugar geográfico, puesto que, existe una diferencia por regiones. El 49% de hogares en la costa, obtuvo financiamiento para la vivienda, mientras que, en menor medida la sierra y selva solo obtuvieron el 29% y el 22% respectivamente. Se puede pensar que la geografía del terreno en lugares como la sierra y selva podría dificultar el acceso de las entidades financieras en los sitios más alejados del Perú.

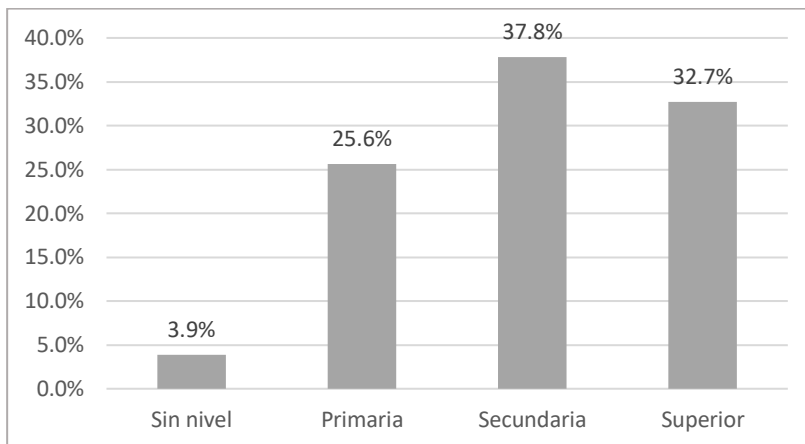
Figura 1

Ubicación geográfica

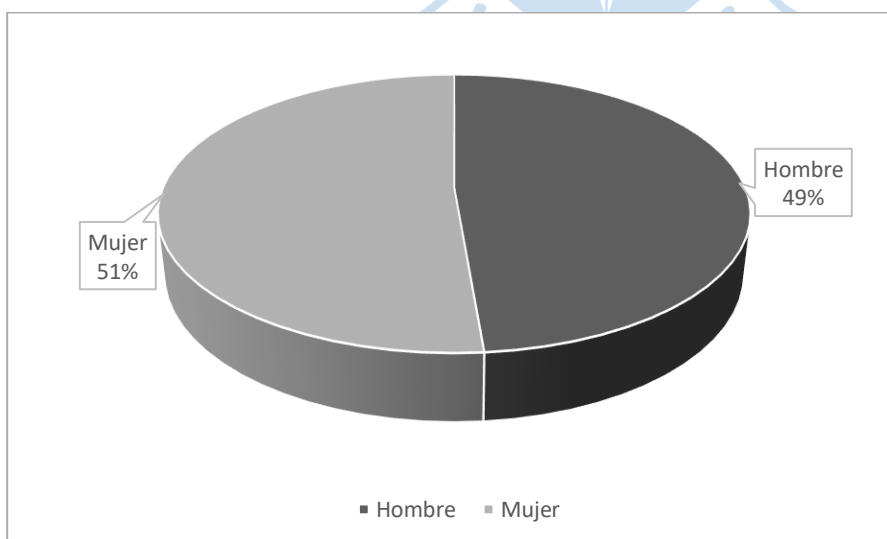


Nota. INEI – ENAHO 2019

Por otro lado, se consideró importante la educación que tienen las personas que acceden a este tipo de créditos. Por ello, en la Figura 2 se puede apreciar que, los que tienen niveles de educación secundaria y superior suman casi el 70% de la población que accedió al préstamo. Se podría inferir que individuos con más instrucción, tienen mejor conocimiento de los recursos financieros, entonces las empresas prestamistas le brindan información financiera y mejores condiciones debido a su mayor capacidad de entendimiento de los contratos de créditos y requerimientos.

Figura 2*Niveles de educación de las personas que accedieron a crédito para vivienda**Nota.* INEI – ENAHO 2019

Como se muestra en la Figura 3, se ha considerado el género de la persona solicitante del crédito, puesto que, la literatura mostrada menciona que existen ciertas brechas entre hombres y mujeres para acceder al crédito, sin embargo, los resultados muestran que las brechas son relativamente minúsculas. En efecto, en los últimos tiempos, la mujer ha representado una pieza clave en el sistema financiero, su mayor participación en el mercado de crédito formal ha ido en aumento, y actualmente son un sector muy atractivo para el otorgamiento de los préstamos, debido a la alta responsabilidad que tienen al cumplir con sus obligaciones financieras.

Figura 3*Género del prestatario del crédito para vivienda**Nota.* INEI – ENAHO 2019

Después de realizar un análisis de las estadísticas descriptivas, estimamos un análisis de regresión múltiple, el cual tiene como variable dependiente (Y_i) el acceso al crédito para vivienda obtenido por algún miembro del hogar en el año 2019 (valor igual a 1), esta variable es binaria y tiene como categoría base a los hogares que ninguno de sus miembros obtuvo crédito ese año (valor igual a 0). Luego las variables independientes ($X_1, X_2, \dots, X_k$) son: el hogar cuenta con paredes, piso o techo de material noble, la vivienda es propia, cuenta con título de propiedad, en qué región está ubicada, el género del prestatario y el nivel de estudios de la persona.

$$Y_i = \beta_0 + \beta_1 X_{1i} + \beta_2 X_{2i} + \dots + \beta_k X_{ki} + \mu_i \quad \dots(i)$$

Se puede observar en la Tabla 2, que de acuerdo al valor p, las variables estadísticamente significativas del modelo son las siguientes: la infraestructura de la casa, contar con vivienda propia, tener cierto grado de educación y ser de determinado lugar es relevante al momento de solicitar créditos para el mejoramiento de la casa. Como ya se había mencionado anteriormente, estos factores son determinantes para acceder a los préstamos para vivienda. De manera contraria, se puede apreciar que, el género y contar con título de propiedad no son significativas. Estos primeros resultados sugieren que, no es un factor fundamental tener título de propiedad y que este sea utilizado como colateral para acceder a créditos para la vivienda.

Tabla 2

Modelo de regresión múltiple

	credito_vivienda
paredes_materialnoble	0.004 (12.82) **
piso_materialnoble	0.002 (4.03) **
techo_materialnoble	0.005 (9.75) **
vivienda_propia	-0.018 (7.29) **
titulo_propiedad	0.001 (0.89)
region_geografica	0.001 (5.13) **
genero	-0.000 (0.15)
nivel_estudios	-0.002 (5.90) **
_cons	1.959 (281.54) **

Nota. * $p < 0.05$; ** $p < 0.01$. INEI-ENAH 2019

2.3 Comentarios generales y sugerencias

Después de haber realizado las estadísticas descriptivas y el análisis de regresión, podemos extraer unas enseñanzas que nos brindan ciertas luces con respecto al acceso del crédito para vivienda y que factores debemos tener en cuenta para evaluar a los solicitantes de un crédito de este tipo. De acuerdo a la información analizada se obtuvo que contar con vivienda propia y además construida con material noble, es relevante al momento de acceder al crédito para vivienda, de manera contraria, el título de propiedad utilizado como colateral no mostró ser un factor condicionante para acceder a este tipo de financiamiento. Se puede explicar la importancia de la casa propia, ya que, un requisito para que una entidad financiera otorgue un préstamo es tener arraigo domiciliario, y este se puede certificar de distintas maneras, ya sea por documentos como el recibo de agua o luz, certificado de posesión, constancia domicilia, compraventa simple o notarial, etc. La alta competencia entre instituciones financieras, hace que solicitar un título de propiedad no sea muy factible al momento de otorgar créditos a los hogares. Sin embargo, muchas veces si se toma como colateral una vivienda inscrita en registros públicos, siempre y cuando el monto sea significativo y el nivel de riesgo alto; se puede iniciar un proceso judicial para un posterior embargo del bien del deudor. Por otro lado, la probabilidad de poder cobrar y recuperar un crédito a una persona que tiene vivienda propia es más alta si cae en morosidad.

Los analistas de las instituciones microfinancieras, también se fijan en las condiciones de vida de sus clientes, reflejadas en la infraestructura de la vivienda. Por eso, las variables de material del piso, paredes y techo resultan significativos al momento de realizar el análisis, estos bancarizadores se dan una idea del progreso económico de la persona sabiendo cuántos años lleva habitando en esas condiciones y si tiene capacidad de pago, ya que, muchas veces los ingresos de los hogares pobres son de subsistencia. Una visita al hogar del individuo puede dar una perspectiva amplia de su calidad de vida y de sus activos durables, los cuales algunas veces son sinónimo de respaldo patrimonial para justificar su endeudamiento financiero.

Por otro lado, la ubicación geográfica parece ser importante para acceder al crédito. En la región costa los préstamos son más accesibles, debido a que, existe un mayor número de entidades financieras, cajeros automáticos, agentes corresponsales y las distancias en las que los encontramos son relativamente cerca, a diferencia de la región sierra y selva que tienen geografía más accidentada de difícil y costoso acceso.

El factor educación también es relevante al momento de evaluar a un potencial cliente del mercado de crédito, personas con un mayor grado de instrucción son las que mayor acceso tienen a los préstamos, debido a que, cuentan con mayor conocimiento en aspectos de contratos, tasas, tecnología financiera, todo esto les permite acceder con mayor facilidad y en mejores condiciones que los niveles más bajo de educación.

De igual manera, se consideró al género un factor de estudio para la presente investigación, la literatura mostraba ciertas diferencias entre hombres y mujeres, sin embargo, los resultados muestran que estas diferencias no son excluyentes, y que las féminas participan casi en la misma proporción que hombres en el mercado de crédito para vivienda, esto se debe a que las mujeres en la actualidad son una parte importante del sistema financiera, en vista de que, ya no dependen de su pareja para emprender un negocio, o para construir su hogar; ahora son un mercado atractivo para los captadores de clientes de las entidades financieras.

Para concluir, de acuerdo a los resultados de nuestro estudio, podemos inferir que una persona puede acceder al crédito con mucha más facilidad si es que tiene mejor nivel de educación, casa de infraestructura medianamente buena, casa propia y que se pueda constatar con documentos de propiedad sencillos.





Conclusiones

Los resultados de la investigación, muestran que el título de propiedad usado como colateral no es una variable relevante al momento de solicitar préstamos para mejoras en la vivienda, puesto que, las instituciones financieras debido al alto nivel de competitividad entre ellas, no lo toman como un requisito indispensable. Tener una casa inscrita en registros públicos podría ser un buen prospecto si es que se desea otorgar un crédito hipotecario, en donde los montos son altos e implica un mayor riesgo. Sin embargo, para crédito de mejoras, remodelación o acabados de la vivienda no es requisito fundamental tener título que sirva de colateral, ya que, lo que se prefiere es la capacidad de pago y récord crediticio del cliente. Por otro lado, la vivienda propia resultó ser significativa en el modelo, puesto que, las entidades prestamistas solicitan como requisito indispensable tener arraigo domiciliario, el cual puede ser sustentado con documentos sencillos tales como: certificado de posesión, constancia domiciliaria, compraventa o el recibo de agua o luz a nombre del solicitante del crédito.

De igual manera, el material de las paredes, piso y techo son significativos en el modelo; debido a que, las evaluaciones que realizan los analistas de créditos muchas veces son a través de una visita a la vivienda para saber las condiciones de vida del cliente, lo que deja evidenciado una mejor capacidad de pago.

El lugar geográfico también resultó relevante al momento de acceder al crédito para la vivienda; en vista de que, en la costa existe una buena parte de este tipo de prestatarios, a diferencia de la sierra y selva, donde existe un difícil acceso a estas zonas más alejadas y la inclusión financiera es baja.

Por último, el nivel de educación también resultó ser relevante, dado que, personas con mejor nivel de formación son mayormente beneficiados con el acceso al crédito para la vivienda. Esta diferencia, se debe a que estos individuos cuentan con más conocimientos en contratos, tasas y en tecnología financiera. Un mayor nivel de instrucción les genera más confianza en el sistema financiero a diferencia de los que desconocen este ámbito.



Lista de referencias

- Cámara, N., Peña, X. y Tuesta, D. (2013). *Determinantes de la inclusión financiera en Perú* [Documento de Trabajo, BBVA]. [WP 1331 tcm346-411219.pdf \(bbvaresearch.com\)](http://wp1331.tcm346-411219.pdf(bbvaresearch.com))
- Galiani, S. y Schargrotsky, E. (Julio-setiembre, 2010). Solano: Efectos del Otorgamiento de Títulos de Propiedad de la Tierra. *Desarrollo Económico*, 50 (198). 163-195. <http://www.jstor.com/stable/41219098>
- Interbank. (2019). *Nosotros*. <https://interbank.pe/nosotros?rfid=navegacion:footer:link>
- Jaramillo, M., Aparicio, C y Cevallos, B. (2013). *¿Qué factores explican las diferencias en el acceso al sistema financiero?: evidencia a nivel de hogares en el Perú* [Documento de Trabajo, SBS]. https://www.sbs.gob.pe/Portals/0/jer/ddt_ano2013/DT_03_2013.pdf
- López, J. (2016). El misterio del capital. Por qué el capitalismo triunfa en Occidente y fracasa en el resto del mundo. *Revista Extoikos*, (18), 67-73. <http://www.extoikos.es/n18/pdf/extoikos18.pdf>
- Torero, M. y Field, E. (2004). Diferencias en el Acceso de las Mujeres al Micro Crédito en el Perú y el Impacto de la Tenencia del Título de Propiedad. *Revista CIES*, 141-198. <http://cies.org.pe/sites/default/files/investigaciones/rmcred07.pdf>
- Universidad Perú. (2021). *Banco Internacional del Perú-Interbank*. <https://www.universidadperu.com/empresas/banco-internacional-peruinterbank.php>
- Zapata, N. (Setiembre, 2020). Fundamentos de Clasificación de Riesgo - Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura S.A.C., 1-15. <http://www.classrating.com/informes/piura1.p>



Anexos





Anexo 1. Certificado de trabajo de Interbank



CERTIFICADO DE TRABAJO

Se deja expresa constancia que el Señor **ESPINOZA MACEDA JUNIOR ALEJANDRO** con registro 0235223 ha prestado servicios en nuestra institución Bancaria desde el 5 de Febrero del 2018 hasta el 5 de Mayo del 2018; siendo el último puesto desempeñado el de LOBBY LIDER en TDA.TUMBES

Durante el tiempo que el Señor ESPINOZA MACEDA JUNIOR ALEJANDRO trabajó con nosotros, se desempeño satisfactoriamente demostrando responsabilidad, eficiencia, iniciativa y honradez en las tareas que le fueron asignadas.

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

Lima, 14 de Mayo del 2018

División de Gestión y Desarrollo Humano
Departamento de Compensación



MIGUEL ARRIAGA SILVA
Jefe de Gestión de Nómina

Nota. Interbank

Anexo 2. Certificado de trabajo de C.M.A.C. Piura



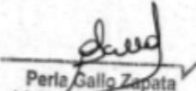
CONSTANCIA

Quien suscribe el presente documento, Jefe de Gestión de Personas de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada,

DEJA CONSTANCIA:

Que, el Sr. **ESPINOZA MACEDA JUNIOR ALEJANDRO**, identificado con DNI: 75724184, viene laborando en nuestra institución desde el 17 de julio de 2018 hasta la fecha, desempeñándose actualmente como **Asesor de Finanzas Empresariales** de la Agencia Aguas Verdes.

Se expide la presente constancia a solicitud de la parte interesada, a los veintitrés días del mes de junio del año dos mil veinte, en la ciudad de Piura.


Perla Gallo Zapata
Jefa Gestión de Personas


Oficina Principal Jr. Ayacucho 353, Piura T 073 - 284300 www.cajapiura.pe

Nota. C.M.A.C. Piura

Anexo 3. Hoja de vida

Junior Alejandro Espinoza Maceda
Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales
Carrera Economía
Universidad de Piura



Dirección: Rivera del Mar norte 118, Puerto Pizarro - Tumbes
DNI: 75724184
e-mail: junior.espinoza1909@gmail.com
Lugar, fecha de nacimiento y edad: Tumbes, 19 de septiembre de 1994

PERFIL:

Egresado de la especialidad de Economía de la Universidad de Piura. Interés en el área de finanzas, microfinanzas, evaluación de riesgos. Me caracterizo por ser una persona proactiva, optimista, emprendedora y me adapto rápido al cambio. Soy responsable y comprometido, tengo facilidad para trabajar en grupo y bajo presión. Con principios morales y éticos.

FORMACIÓN ACADÉMICA

2013 – 2017 EDUCACIÓN SUPERIOR

Universidad de Piura – Piura - Perú

- Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales. Carrera de Economía.
- Mérito académico. Quinto Superior. 2013 al 2017.

EDUCACIÓN SECUNDARIA Y PRIMARIA

2009 - 2011

Colegio Niño Jesús (Tumbes)

- Educación secundaria y primaria

EXPERIENCIA PRE PROFESIONAL

Marzo – diciembre 2015

Universidad de Piura. Asistente de cátedra en el curso de “estadística 1” y “estadística 2”.

- Asistente del profesor Fernando coronado, fui responsable de revisar prácticas y controles. Asimismo, de asesorar a los estudiantes en temas del curso.

EXPERIENCIA PROFESIONAL

Febrero – mayo 2018

Banco Interbank. Lobby Leader

- Encargado de indagar sobre las necesidades de los clientes y derivarlos a los canales de atención más adecuados. Asimismo, encargado de asesorar en los medios digitales del banco y a la vez ofrecerles a los clientes los productos de la empresa.

Julio 2018 – actualidad

Caja Piura. Asesor de finanzas empresariales

- Promoción, captación y evaluación crediticia a clientes potenciales, además de realizar el seguimiento y recuperación de los créditos.

IDIOMAS

- Inglés: Upper – intermediate 2, Centro de Idiomas de la Universidad de Piura.

INFORMÁTICA

- Microsoft Office básico: Excel, Power Point y Word.
- Manejo básico de Stata, Latex.