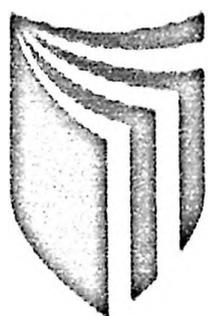


**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**  
**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES**  
**ESCUELA DE CONTABILIDAD**



**UCV**

**UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO**

**TESIS**

**CAUSAS DEL CRECIMIENTO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS  
EN EL PERÚ**

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE:  
CONTADOR PÚBLICO**

**AUTORES**

**COLUMBUS ZAPATA LUZ VICTORIA  
RODRÍGUEZ QUEZADA MAYRA ISELA**

**ASESORES**

**MBA GÓMEZ JACINTO GERARDO  
MBA NOBLECILLA SAAVEDRA CARMEN MILENA**

**PIURA –PERU**

**2010**

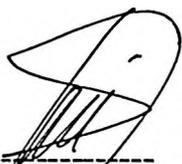
## Presentación

Señores miembros del jurado calificador.

De acuerdo de las disposiciones emanadas: por el reglamento de grado y títulos de la Universidad Cesar Vallejo y el de la Facultad de Ciencias Empresariales – Escuela de Contabilidad para optar el título profesional de Contador Público, sometemos a nuestro alto criterio y consideración el presente trabajo de investigación titulado:

### **CAUSAS DEL CRECIMIENTO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN EL PERÚ**

Con la convicción de que se otorga el valor justo, agradeceremos por anillado las sugerencias y apreciaciones que brinden a la presente investigación.



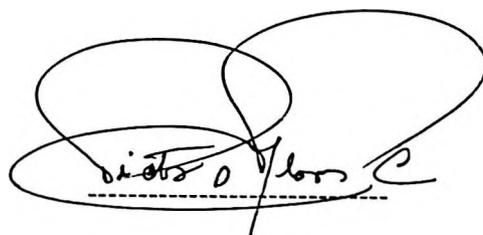
CPC. MBA. GERARDO GÓMEZ JACINTO

PRESIDENTE



ECON. MBA. MILENA NOBLECILLA SAAVEDRA

SECRETARIO



ADM. MBA. VICTOR FLORES CÒRDOVA

VOCAL

Piura 01 de Febrero del 2011

**DEDICATORIA:**

**Mayra:**

*Les dedico este trabajo a Dios a mi esposo Luis Alberto y a mi hija Dayanna Tamara quienes han sido mi motor para seguir adelante y a mis padres Segundo Pablo y Bernarda Susana por haberme formado como una persona de bien.*

**Victoria:**

*A Dios y a mis padres por haberme dado la vida y creer en mi capacidad de salir adelante.*

#### **AGRADECIMIENTO:**

*A nuestra universidad que nos ayudó a formarnos como profesionales competentes para poder enfrentar desafíos, a nuestro director de escuela Jaime Yovera Jaramillo, a nuestro profesor metodológico Gerardo Gómez Jacinto y nuestra asesora especialista Carmen Milena Noblecilla Saavedra , por habernos ayudado en el desarrollo de esta investigación.*

## RESUMEN

El presente trabajo cuyo título es " LAS CAUSAS DEL CRECIMIENTO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN EL PERU ", tiene como objetivo principal Determinar las causas del crecimiento de los créditos hipotecarios en el Perú durante los últimos cinco años.

Para realizar el presente estudio se ha planteado un modelo de regresión lineal, tomando como variable dependiente créditos hipotecarios y los factores determinantes tasas de morosidad, capacidad adquisitiva de las familias, tasas de interés, crecimiento económico. Los resultados nos demuestran que el crecimiento económico influye de manera directa y significativa con los créditos hipotecarios; además de la capacidad adquisitiva de las familias. Para obtención de estos resultados se ha utilizando el paquete estadístico SPSS/8.

## ABSTRACT

The present research work describes " THE CAUSES OF GROWTH IN PERU MORTGAGE LOANS " The main aim of the study is to Determine the causes of mortgage credit growth in Peru during the last five years.

In the present study, a linear regression model is presented. The model use as the dependent variable mortgage loans; and determinant factors: delinquency rates, purchasing power of households, interest rates, economic growth. The results show us that economic growth has a direct and significant impact on mortgage loans; in addition, the purchasing power of families had an effect. The SPSS/8. Statistical Program was used to obtain these results.

## INDICE

	<b>Página</b>
Dedicatoria.	ii
Agradecimientos.	iii
Resumen.	iv
Abstract	v
Índice.	vi- vii
Índice de cuadros y tablas	viii
Introducción	ix
 <b>CAPITULO I: ASPECTOS GENERALES DE LA INVESTIGACIÓN</b>	
1.1. Planteamiento y formulación del problema.	10
1.1.1. Planteamiento del problema.	10
1.1.2. Formulación del problema.	10
1.2. Objetivos de la investigación.	11
1.2.1. Objetivo general.	11
1.2.2. Objetivos específicos.	11
1.3 Hipótesis y variables.	11
1.3.1. Hipótesis.	11
1.3.2. Variables – Indicadores.	12
1.3.2.1. Identificación y unidad de análisis y variables.	12
1.3.2.2. Definición conceptual de las variables.	13
1.3.2.3. Definición operacional de las variables.	14
1.4. Metodología.	15
1.4.1. Tipo de diseño.	15
1.4.2. Técnicas, instrumentos, fuentes e información.	15
1.4.3. Forma de análisis de datos.	15
 <b>CAPITULO II: CREDITOS HIPOTECARIOS Y SU EXPANSION ECONOMICA</b>	
2.1. Crédito	16
2.1.1. Origen y evolución del crédito.	16-24
2.1.2. <i>Concepto de crédito.</i>	25-27
2.1.3. Importancia de crédito.	28-30
2.1.4. Tipos de créditos.	30-34
2.2. Hipoteca.	35
2.2.1. Concepto de hipoteca.	35-36
2.2.2. Importancia de la hipoteca.	37-38
2.2.2. Tipos de hipoteca.	39-44
2.3. Crédito hipotecario.	45
2.3.1. Concepto de crédito hipotecario.	45-46
2.3.2. Importancia de los créditos hipotecarios.	47-48
2.3.3. Tipos de créditos hipotecarios.	49-51

2.4. Financiamiento.	51
2.4.1. Concepto de financiamiento.	51-53
2.4.2. Importancia del financiamiento.	53-55
2.4.3. Tipos de financiamiento.	55-59
2.4.4. Sistema financiero.	60-61
2.5. Sistema financiero peruano.	62
2.5.1 Entes reguladores y control del sistema financiero.	62-67
<b>CAPITULO III: ANALISIS DEL PROBLEMA</b>	
3.1. Análisis de los factores que influyen en el crédito hipotecario.	68
3.1.1. Evolución de los créditos hipotecarios.	68-72
3.1.2. Evolución de los ingreso por ingreso perca pita.	73-74
3.1.3. Evolución del producto bruto interno.	74-76
3.1.4. Evolución de la morosidad de los créditos hipotecarios.	77-78
3.1.5. Evolución de la tasa de interés.	78-79
3.2. Oferta hipotecaria del sistema financiero peruano.	80
3.2.1. Tasas activas anuales en los últimos 30 días útiles de la banca Múltiple.	80-84
3.2.2. Tasa activas anuales en los últimos 30 días útiles de las financieras.	84-85
3.2.3. Tasas activas anuales en los últimos 30 días útiles de las cajas Municipales.	85-90
3.2.4. Tasas activas anuales en los últimos 30 días útiles de las cajas Rurales.	91
3.2.5. Tasas activas anuales en los últimos 30 días útiles de las edpymes.	92
3.3. Evolución del Sector Construcción.	92
3.3.1. El auge Constructor.	92-93
3.3.2. La inversión Pública y Privada.	93-95
3.3.3. Tendencia Creciente.	95
3.3.4. Programa Mi Vivienda.	96
3.3.5. Dinámica de la Construcción.	96-98
3.3.6 Las Empresas Constructoras.	98-100
3.3.7. Situación Revertida.	101-103
3.3.8. Sector Construcción en el 2010.	103-105
<b>CAPITULO IV: CAUSAS DEL CRECIMIENTO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS</b>	
4.1. Planteamiento de la Hipótesis.	106-109
4.2. Objetivo Principal.	110
4.3. Análisis De Correlación.	110-111
4.4. Planteamiento Del Modelo Econométrico (Regresión Múltiple).	112-114
4.5. Contrastacion de hipótesis:	114
<b>CONCLUSIONES</b>	
<b>RECOMENDACIONES</b>	
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	
<b>ANEXOS</b>	

## ÍNDICE DE CUADROS Y TABLAS

	página
<b>Cuadro n° 01.</b> Tasas activas anuales en los últimos 30 días útiles De la banca múltiple.	80-84
<b>Cuadro n° 02.</b> Tasas activas anuales en los últimos 30 días útiles de las financieras.	84-85
<b>Cuadro n° 03.</b> Tasas activas anuales en los últimos 30 días útiles de las cajas municipales.	85-90
<b>Cuadro n° 04.</b> Tasas activas anuales en los últimos 30 días útiles de las cajas rurales.	91
<b>Cuadro n° 05 .</b> Tasas activas anuales en los últimos 30 días útiles de las edpymes.	92
<b>Tabla 01:</b> Determinantes de los créditos hipotecarios.	107
<b>Tabla 1.1</b> Créditos hipotecarios.	107
<b>Tabla 1.2</b> Tasa de morosidad.	108
<b>Tabla 1.3</b> Ingreso percapita.	108
<b>Tabla 1.4</b> Tasa de morosidad.	109
<b>Tabla 1.5</b> Producto bruto interno.	109
<b>Tabla 02:</b> Análisis de correlación entre los determinantes de los créditos hipotecarios.	111
<b>Tabla 03:</b> Análisis de varianza del modelo global.	112
<b>Tabla 3.1</b> Análisis de influencia individual.	112
<b>Tabla 04:</b> Análisis de varianza de los créditos hipotecarios en función de la tasa de morosidad y el PBI global.	113
<b>Tabla 05:</b> Estimación del modelo.	114