



**Gestión Estratégica en el Fondo de Vivienda Policial –
Fovipol, Rímac 2017**

TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:

Maestra en Gestión Pública

AUTORA:

Br. Ghiomara Mitsy Herrera Chavez

ASESOR:

Dr. Edwin Alberto Martínez López

SECCIÓN:

Ciencias Administrativas

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Reforma y Modernización del Estado.

LIMA - PERÚ

2018

DICTAMEN DE LA SUSTENTACIÓN DE TESIS

EL / LA BACHILLER (ES): HERRERA CHAVEZ, GHIOMARA MITSY

Para obtener el Grado Académico de *Maestra en Gestión Pública*, ha sustentado la tesis titulada:

GESTIÓN ESTRATÉGICA EN EL FONDO DE VIVIENDA POLICIAL - FOVIPOL, RIMAC 2017

Fecha: 17 de agosto de 2018

Hora: 3:15 p.m.

JURADOS:

PRESIDENTE: Dr. Arturo Eduardo Melgar Begazo

Firma: 

SECRETARIO: Dr. Antonio Antonio Lip Licham

Firma: 

VOCAL: Dr. Edwin Alberto Martínez López

Firma: 

El Jurado evaluador emitió el dictamen de:

..... *Aprobado por mayoría?*

Habiendo encontrado las siguientes observaciones en la defensa de la tesis:

.....
.....
.....
.....

Recomendaciones sobre el documento de la tesis:

- *Cohereciar Preguntas, objetivos y conclusiones.*
- *Revisar redacción y APA - Complementar metodología*

.....
.....
Nota: El tesista tiene un plazo máximo de seis meses, contabilizados desde el día siguiente a la sustentación, para presentar la tesis habiendo incorporado las recomendaciones formuladas por el jurado evaluador.

Dedicatoria

A mi madre, quien me incentiva a ser una mujer fuerte y profesional.

A mi amado esposo y hermanos; este gran paso lo hemos dado todos, porque nada de esto sería posible sin su apoyo y amor incondicional.

Agradecimiento

A Dios por la existencia, los triunfos, alegrías y por cada una de las experiencias que me ha tocado vivir, las cuales me han hecho crecer personal y profesionalmente.

Al mi amada familia, que me da el impulso que necesito para salir adelante.

Declaración de Autoría

Yo, Ghomara Mitsy Herrera Chavez, estudiante de la Escuela de Posgrado, Maestría en Gestión Pública, de la Universidad César Vallejo, Sede Lima Norte; declaro el trabajo académico titulado “Gestión estratégica en el fondo de vivienda policial – Fovipol, Rímac 2017” presentada, en 125 folios para la obtención del grado académico de Maestro en Gestión Pública, es de mi autoría.

Por tanto, declaro lo siguiente:

He mencionado todas las fuentes empleadas en el presente trabajo de investigación, identificando correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes, de acuerdo con lo establecido por las normas de elaboración de trabajos académicos. No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquellas expresamente señaladas en este trabajo.

Este trabajo de investigación no ha sido previamente presentado completa ni parcialmente para la obtención de otro grado académico o título profesional. Soy consciente de que mi trabajo puede ser revisado electrónicamente en búsqueda de plagios.

De encontrar uso de material intelectual ajeno sin el debido reconocimiento de su fuente o autor, me someto a las sanciones que determinen el procedimiento disciplinario.

Lima, 17 de Agosto de 2018

Ghomara Mitsy Herrera Chavez
DNI: 45091108

Presentación

Señores miembros del jurado calificador

Presento a ustedes mi tesis titulada “Gestión estratégica en el fondo de vivienda policial – Fovipol, Rímac 2017”; cuyo objetivo fue: Analizar la Gestión Estratégica, a fin de determinar si los modelos aplicados fueron suficientes para disminuir la morosidad en el Fondo de Vivienda Policial, En el Rímac 2017, en cumplimiento del Reglamento de grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, para obtener el Grado Académico de Magíster.

La presente investigación está estructurada en ocho capítulos y un anexo: El capítulo uno: Introducción, contiene los antecedentes, el marco teórico referencial, marco espacial, marco temporal, contextualización histórica, social y supuestos teóricos. El segundo capítulo: Problema de investigación, contiene la aproximación temática, los problemas de investigación, justificación, relevancia, contribución, objetivos. El tercer capítulo: Marco metodológico, contiene categorías y categorización, escenario del estudio, caracterización de sujetos, procedimientos metodológicos de la investigación, técnicas e instrumentos de recolección de datos, mapeamiento, rigor científico. En el cuarto capítulo se presentan y analizan los resultados obtenidos, en el quinto capítulo se realiza la discusión de los resultados, en el sexto capítulo se formulan las conclusiones, en el séptimo capítulo, se hacen las recomendaciones y en el octavo capítulo se formulan las referencias bibliográficas. Finalmente se presentan los anexos que incluye: los instrumentos de recolección de datos, la matriz de categorización, matriz de triangulación y otros.

Señores miembros del jurado esperamos que esta investigación sea evaluada y merezca su aprobación.

Los Olivos, 17 de agosto de 2018.

Br. Ghiomara Mitsy Herrera Chavez

Índice

Página

Página de jurados

Dedicatoria

Agradecimiento

Declaración de autoría

Presentación

Índice

Índice de tablas

Índice de figuras

Resumen

Abstract

I Introducción

1.1	Antecedentes	14
1.2	Marco teórico referencial	22
1.3	Marco espacial	46
1.4	Marco temporal	46
1.5	Contextualización: histórica, política, cultural, social.	46

II. Problema de Investigación

2.1	Aproximación temática: observaciones, estudios relacionados, preguntas orientadoras	62
2.2	Formulación del problema de investigación	64
2.3	Justificación	65
2.4	Relevancia	66
2.5	Contribución	66
2.6	Objetivos	67

III: Marco Metodológico

3.1. Categorías y categorización	70
3.2. Metodología	73
3.3 Escenario de estudio	74
3.4 Caracterización de sujetos	74
3.5 Procedimientos metodológicos de investigación	75
3.6 Técnicas e Instrumentos de recolección de datos	76
3.7 Mapeamiento	77
3.8 Rigor Científico	79
3.9 Criterios de calidad	79

IV. Resultados	82
-----------------------	-----------

V. Discusión	89
---------------------	-----------

VI. Conclusiones	92
-------------------------	-----------

VII. Recomendaciones	96
-----------------------------	-----------

VIII. Referencias Bibliográficas	99
---	-----------

IX. Anexos

Anexo1: Instrumentos de recolección de datos	103
Anexo 2: Matriz de categorización	106
Anexo 3: Matriz de triangulación	109

Índice de tablas

	Página
Tabla 1. Modalidades de crédito hipotecario Fovimfap	52
Tabla 2. Matriz de construcción de categorías y subcategorías apriorística	71
Tabla 3. Caracterización de los sujetos de estudios	75
Tabla 4. Tabla de preguntas realizada a expertos	82
Tabla 5. Caracterización de los sujetos de estudios	83
Tabla 6. Tabla de preguntas realizada a expertos	84
Tabla 7. Tabla de preguntas realizada a expertos	86
Tabla 8. Tabla de preguntas realizada a expertos	87
Tabla 9. Tabla de preguntas realizada a expertos	88
Tabla 10. Tabla de preguntas realizada a expertos	109

Índice de figuras

	Página
Figura 1. Organigrama del fondo de vivienda de la Marina	50
Figura 2. Escala de préstamos de la Marina	51
Figura 3. Organigrama Fovinfap	52
Figura 4. Matriz de priorización	55
Figura 5. Plan estratégico Fovime	56
Figura 6. Organigrama de Fovinfap	57
Figura 7. Nueva escala de créditos hipotecarios de Fovipol	58
Figura 8. Modalidades de préstamo Fovipol	59
Figura 9. Organigrama de Fovipol	60
Figura 10. Mapeamiento	78

Resumen

La presente investigación titulada: “Gestión estratégica en el fondo de vivienda policial – Fovipol, Rímac 2017”; tuvo como objetivo general analizar la gestión estratégica, a fin de determinar si los modelos aplicados fueron suficientes para disminuir la morosidad en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017.

En cuanto a la metodología, el tipo de investigación fue aplicada, de nivel exploratorio descriptivo, el método empleado fue inductivo, de enfoque cualitativo; de diseño estudio de casos. Los sujetos de estudio fueron: los expertos colaboradores de la Gerencia de Recuperaciones del fondo de vivienda policial – Fovipol, Rímac 2017. La técnica empleada para recolectar información fue la entrevista y el análisis documental, y los instrumentos de recolección de datos fueron la guía de entrevista, y guía de análisis documental.

Se concluyó que la Gestión Estratégica del Fondo de Vivienda Policial en el año 2017, si accionó un modelo de despliegue a fin de identificar las causas del Problema de la morosidad, a través de la filtración de la base de datos del sistema integral del fondo de vivienda policial a fin de iniciar las acciones de cobranza correspondientes por lo que dentro del plan de trabajo del Fondo de Vivienda Policial 2017 se estableció los lineamientos para dar inicio a la campaña de sensibilización y refinanciamiento, para lo cual se enviaron masivamente cartas de Notificación Notarial y requerimiento de pago para que en un plazo no mayor a 15 días se apersonen a las oficinas del fondo a fin de regularizar su deuda, sin embargo, la campaña realizada no tuvo el impacto deseado, ya que no se cuenta con el saneamiento de los bienes inmuebles adjudicados y otros temas como el presupuesto limitado para tercerizar la deuda y poder recuperar el bien inmueble.

Palabras claves: gestión estratégica, morosidad, cobranzas.

Abstract

The present investigation entitled "Strategic management in the housing fund police - Fovipol, Rímac 2017"; had the general objective to analyze the strategic management, in order to determine if the models applied were sufficient to reduce the delays in the Housing Fund Police, in the Rimac 2017.

Regarding the methodology, the type of research was applied, descriptive exploratory level, the method used was inductive, qualitative approach; of case study design. The study subjects were: the expert collaborators of the Recovery Management of the police housing fund - Fovipol, Rímac 2017. The technique used to collect information was the interview and the documentary analysis, and the data collection instruments were the guide of interview, and document analysis guide.

It was concluded that the Strategic Management of the Police Housing Fund in 2017, if it triggered a deployment model in order to identify the causes of the delinquency problem, through the filtration of the database of the integral system of the fund of police housing in order to initiate the corresponding collection actions so that within the work plan of the Police Housing Fund 2017 guidelines were established to initiate the awareness and refinancing campaign, for which letters of Notarial Notification were sent massively and payment requirement so that within a period no longer than 15 days to appear at the offices of the fund in order to regularize their debt, however, the campaign did not have the desired impact, since there is no sanitation of the goods foreclosed properties and other issues such as the limited budget to outsource the debt and recover the real estate.

Key words: strategic management, delinquency, collections.

I. Introducción

1.1 Antecedentes

1.1.1 Antecedentes internacionales.

Manzo (2016), presentó una tesis para optar al grado de magíster en control de gestión, de la Universidad de Chile, titulada “*aplicación de un sistema de control de gestión para la banca personas de banco BCI*”. Al respecto, la referida tesis basa sus objetivos de investigación en establecer las definiciones estratégicas de la banca personas de BCI y definir un modelo de negocio para la UEN, Construcción del CMI y su proceso de cascada, Proponer y desarrollar un esquema de incentivos, asociados a las gerencias principales de la UEN, que permitan una adecuada implementación de la estrategia definida. Los mismos que le permitieron profundizar en un ámbito estratégico de la UEN, aplicando una metodología que le aporte valor a la unidad, con el propósito de mejorar sus procesos, dándole una guía para que transmita la misión a toda la organización o áreas de interés. Este trabajo se desarrolló a nivel estratégico, enfocado en la alta dirección.

Montaña y Torres (2015), desarrollaron una tesis para optar al grado de magíster en Dirección y Gerencia de Empresas, de la Universidad del Rosario de Bogotá Colombia, titulada “*caracterización de la cultura organizacional y lineamientos de intervención para la implementación de procesos de cambio en las organizaciones caso empresa sector financiero*”. Al respecto, la referida tesis centró sus objetivos de investigación en los temas de cultura y procesos de cambio en las organizaciones las cuales fueron: realizar una revisión y actualización a la fecha del estado del arte de los conceptos “Cultura Organizacional” y “Cambio Organizacional”, dar una aproximación a los conceptos de “Cultura Organizacional” y “Cambio Organizacional”, identificar los rasgos altamente arraigados y las categorías de análisis de la empresa objeto de estudio, agrupar los rasgos altamente arraigados e identificar las categorías describiéndolas en el marco de la empresa objeto de estudio, identificar las categorías de mayor frecuencia para la empresa objeto de investigación, señalando las que corresponden a las macro tendencias propuestas en el modelo Medeco.

Barahona (2014), elaboró una tesis de grado, de la Universidad Regional autónoma de los andes “Uniandes” titulada “*modelo de gestión estratégica para el registro de la propiedad de la ciudad de Ibarra.*” Al respecto, la referida tesis centró sus objetivos de investigación en diseñar un modelo de gestión estratégica que mejore el desempeño laboral en el Registro de la Propiedad del cantón Ibarra, para lo cual tuvo que sustentar teóricamente el modelo de gestión estratégica y desempeño laboral en el Registro de la Propiedad de la Ciudad de Ibarra, contextualizar la situación actual del desempeño laboral, establecer los componentes más idóneos para la elaboración del modelo de gestión estratégica y validar la propuesta mediante la opinión de expertos. Los usuarios y los empleados son los beneficiados con la investigación al contar con un modelo óptimo y fácil de Gestión Documental cuya aplicación permitirá generar servicios de atención rápidos y sin errores en la tramitación de los documentos, así como contar con un proceso moderno y cómodo.

Bermeo (2014), elaboró una tesis de Magíster en Administración de Empresas con mención en gerencia de la calidad y productividad, de la Universidad Pontificia Universidad Católica del Ecuador, titulada “*análisis y propuesta de mejora para el control del proceso de microcrédito en la fundación “alternativas para el desarrollo”, organización no gubernamental perteneciente a la economía popular y solidaria del ecuador*” Al respecto, la referida tesis centró sus objetivos de investigación en determinar las falencias que cuenta el área de recuperaciones de microcréditos ya que se puede indicar que el proceso de colocación y recuperación de microcréditos que realiza la Fundación se encuentra definido en un manual; dentro del cual, se determinan las diferentes etapas; si bien, este documento explica cada una de las actividades que se ejecutan en un lenguaje sencillo, dentro del mismo no se establecen parámetros ni controles para velar por el cumplimiento cabal del proceso. Detallo herramientas de calidad para el Control de diferentes Etapas del proceso de otorgamiento de Microcréditos como la segmentación del Mercado a través de ratios en cadena o utilización de estadística descriptiva para el análisis de la zonificación o Utilización de la Norma ISO 2859-1 para

realizar Inspecciones por Muestreo.

Núñez (2013), elaboró una tesis para optar al grado y título de Maestría Profesional en Mercadeo y Ventas, de la Universidad de Costa Rica, titulada *“propuesta de mejora al plan de mercadeo del producto ahorro automático del Banco de Costa Rica”*. Al respecto, la referida tesis centró sus objetivos de investigación en establecer mejoras a la estrategia de mercadeo del producto ahorro automático del Banco de Costa Rica, específicamente en la Gerencia Local de San Pedro. Presentó propuestas que integran los resultados de la investigación de campo que se llevó a cabo con el propósito de proponer una estrategia que satisfaga las necesidades de los consumidores. También se verán beneficiados el gerente local de San Pedro y la institución misma, al dar a conocer más el producto y al aumentar los clientes. Por lo tanto, se pretende brindar al Banco un amplio análisis, no solo de los consumidores del producto, sino de los posibles clientes que estarían interesados en adquirir un ahorro programado en la empresa y, además, concienciarlos acerca de la importancia de ahorrar y de usar los servicios bancarios para toda clase de transacción monetaria que deseen realizar.

1.1.2 Antecedentes nacionales.

García, Vega y Velásquez (2018), presentaron una tesis para obtener el grado de Magíster en Gestión Pública, de la Universidad del Pacífico titulada *“participación de las Cajas Municipales de Ahorro y Crédito en la formulación estratégica de los planes de desarrollo concertado”*. Al respecto, la referida tesis realizó un análisis enfocado en el cumplimiento de las políticas de inclusión financiera, cuyo diseño coloca al ciudadano en el centro de dicha política, y que, en este caso, se relaciona con el acceso y uso de los servicios financieros. Para instrumentalizar esa aproximación tomamos como herramienta de análisis la cadena de valor público, el cual es un instrumento descriptivo que permitirá vincular la gestión de las municipalidades provinciales con los objetivos de la política de inclusión financiera, a través de los resultados obtenidos por su caja municipal. De esta manera, la propuesta coincide con la idea de que los recursos públicos deben ser utilizados para incrementar el valor,

de la misma forma en que se crea valor en el sector privado, pero considerando que el valor público debe ir más allá de un enfoque de impactos monetarios y, por tanto, se incluye los beneficios sociales percibidos por los ciudadanos. Dicho proceso puede ser analizado a través de la cadena de valor público, a fin de entender y descubrir la política y el accionar del sector público.

Aragón, Fernández, Quintero y Zapata (2017), presentaron una tesis para obtener el grado de Magíster en Administración Estratégica de Empresas otorgado por la Pontificia Universidad Católica del Perú, titulada "*Planeamiento Estratégico del Banco de la Nación*". Al respecto, la referida tesis realizó un análisis en base a la documentación recolectada, que desarrolla el plan estratégico del Banco de la Nación 2017-2027 lo cual ha permitido identificar 10 estrategias que deben ser implementadas para lograr los objetivos de largo plazo. Entre ellas propuso: Incrementar el número de puntos de atención en zonas rurales implementando cajeros corresponsales, canales virtuales, crear un portal virtual (internet y aplicativo móvil) exclusivo para las Mypes, en que se brinde asesoría y capacitación, desarrollar nuevos productos para la pequeña y microempresa, y potenciar el uso de canales virtuales y tecnologías Fintech, desarrollar una cuenta que facilite el acceso de todos los peruanos al ahorro sin cobro de comisiones, entre otros.

Álvarez, Benites, Romagnuolo y Lamas (2017), presentaron una tesis para obtener el grado de Magíster en Administración Estratégica de Empresas otorgado por la Pontificia Universidad Católica del Perú, titulado: "*Plan Estratégico Aplicado para el Banco Financiero del Perú del 2017 al 2021*", donde se ha definido ocho estrategias retenidas que el Banco Financiero necesita implementar para realizar su visión, las cuales son: desarrollar nuevos productos y servicios para Mediana y Pequeña Empresa, cobertura de riesgos financieros y administración de patrimonios, desarrollar mejor perfilamiento de nuevos clientes con el fin de reducir el nivel de riesgo y morosidad, Incrementar la diversificación de fondeos con un enfoque específico en la captación de depósitos de vista y ahorro, mediante la mejora en la calidad y cobertura del servicio, e introducción de nueva cuenta premio en ahorro respectivamente, crear gerencia central de planeamiento estratégico y definir los procesos clave

con sus responsabilidades, explotar medios de comunicación, tradicionales (televisión) y no tradicionales (página web y redes sociales), para la implementación de la campaña publicitaria de Banco Financiero. La finalidad es mejorar su competitividad, posicionándolo entre los cinco mejores bancos del Perú en términos de participación de mercado, calidad de servicios, y recordación de la marca.

Amado, Malincovich y Moreno (2017), elaboraron una Trabajo de Investigación para optar al Grado Académico de Magíster en Administración, de la Universidad del Pacífico Escuela de Posgrado, titulado “*Plan Estratégico para el canal Agente BCP del Banco de Crédito del Perú: 2014-2019*”, Al respecto, la referida tesis concluyo que del análisis cruzado del entorno versus fortalezas y capacidades se definen estrategias tales como: ampliar la red de puntos de contacto; ampliar la oferta de productos y servicios que ofrece el canal; implementar un sistema de compensaciones y penalidades a los Agentes para mejorar la calidad del servicio y desarrollar un programa de responsabilidad social empresarial específico para los Agentes. Estas estrategias permitirán el logro de los objetivos estratégicos como son: incrementar el EBITDA del canal Agentes BCP, incrementar el número de atenciones generadoras de ingresos para el banco, mejorar la calidad del servicio e incrementar el número de Agentes BCP a nivel nacional.

Fernández y Núñez (2017), elaboraron una tesis de Magíster en Administración de Empresas con mención en gerencia de la calidad y productividad, de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Facultad de Gestión y Alta Dirección, titulada “*análisis y propuesta de mejora de la Gestión Estratégica de la ONGD DESCO*”, Al respecto, la referida tesis centró sus objetivos de investigación en analizar y proponer mejoras a la gestión estratégica de la organización no gubernamental de desarrollo, Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo, proponiendo como objetivos específicos el identificar y describir las capacidades de gestión estratégica que giran en torno a la Visión de DESCO, para garantizar los Recursos de DESCO. respecto a las capacidades que integran el pilar Operación, propusieron, articular estrategias y políticas tales como redefinir la unidad de investigación segundo,

precisar las estrategias financieras que van a regir el funcionamiento y administración del consorcio, en cuanto a planeación, financiamiento, asignación de gastos, metas financieras, etc.; y tercero, fijar políticas de gestión de talento que permitan retomar la importancia que tiene el personal dentro de la organización.

Aguirre, Castañeda y Matos (2016), elaboraron un Trabajo de Investigación presentado para optar al Grado Académico de Magíster en Gestión Pública, de la Universidad del Pacífico Escuela de Posgrado, titulado *“mejora de la herramienta de gestión enfocada a procesos para el acceso al crédito inmobiliario de los aportantes al Fondo de Vivienda Militar del Ejército del Perú”*, Al respecto, han desarrollado dos estrategias de gestión para mejorar el acceso al crédito hipotecario, que le permitirán a la demanda efectiva normal beneficiarse en el transcurso de cinco años. Este propósito repercutirá en los intereses de ambas partes, tanto en los socios que acceden al crédito y satisfacen su necesidad de vivienda, como en la organización, que emplea los recursos de manera transparente y acumula activos para beneficiar a los demás. Por otro lado, el objetivo del trabajo es buscar la sostenibilidad del fondo y crear valor para la organización, Por lo que se realizó una evaluación de sensibilidad, asumiendo situaciones adversas; sin embargo, el proyecto aún es rentable financieramente. El análisis costo beneficio y costo eficacia también demuestra que el proyecto es rentable socialmente.

Hidalgo, Muñoz y Rosales (2015), desarrollaron un Trabajo de Investigación para optar al Grado Académico de Magíster en Administración de Negocios, de la Universidad del Pacífico Escuela de Posgrado, titulado *“plan estratégico para la Caja Municipal de Ahorro y Créditos de Maynas, periodo 2015-2019”*, Al respecto, la referida tesis estableció que el propósito del plan estratégico que se desarrollará es crear valor mediante la formulación e implementación de estrategias que permitan generar una ventaja competitiva sostenible y de esta manera cambiar la situación actual de Caja Maynas, que viene perdiendo rentabilidad y participación de mercado de manera sostenida. El mercado microfinanciero en el Perú, se ha caracterizado por poseer uno de los mejores entornos para su desarrollo en los últimos 7 años, esto ha atraído

a nuevos y más grandes competidores que se han consolidado a través de fusiones y adquisiciones, dando por resultado competidores más fuertes y con mayor presencia a nivel nacional, ocasionando que las Cajas, con el afán de no perder colocaciones se desenfocan de su cliente natural (Mypes) atendiendo al sector de medianas empresas, hecho que ha ido erosionando sus rentabilidades debido al desajuste con sus competencias centrales.

Guzmán (2016) realizó una tesis doctoral de la Escuela de Posgrado en Administración de Negocios Globales de la Universidad Ricardo Palma denominada "*Modelo de gestión para los fondos de vivienda de las fuerzas armadas y policía nacional aplicando el Balanced Scorecard*", el cual nos muestra en detalle un marco comparado entre los diversos fondos de Vivienda que tenemos en el Perú, como son Fondo de Vivienda de la Fuerza Aérea del Perú – Fovimfap, Fondo de Vivienda de la Marina – Fovimar, Fondo de Vivienda Policial – Fovipol, Fondo de Vivienda del Ejército- Fovime. De lo cual se colige que los procesos críticos identificados en las que se deberá poner esfuerzo para mejorar son: el saneamiento y obtención de terrenos, otorgamiento de créditos hipotecarios, el de construcción, lo relacionado al marco normativo, la atención a los reclamos y la atención y orientación a los aportantes; Asimismo señala que, desde su creación, cada Fondo ha venido ejecutando programas de vivienda de interés social y otorgando préstamos para el personal militar aportante. Sin embargo, pese al tiempo transcurrido, los aportantes no han sido adecuadamente atendidos, existiendo una amplia brecha entre los que se han beneficiado con la asignación de una vivienda y/o préstamo, y los que aún se mantienen en espera de este beneficio, situación que se configura como un déficit de la cobertura de viviendas de los aportantes.

Lázaro (2016) elaboró un trabajo de investigación de la Facultad de Negocios carrera de Administración de la Universidad Privada del Norte titulado: "*El Crédito Hipotecario – Fondo Mi Vivienda y su incidencia en la Morosidad en el Sistema Financiero 2010 - 2014*"., señalando que es oportuno analizar la morosidad desde la perspectiva del ente regulador y desde el fondo Mivivienda, para el manejo de la morosidad, respecto a las provisiones y ver quien asume los riesgos de morosidad, situación que se estará considerando

en la investigación; La incidencia en la cartera de alto riesgo tiene causas macroeconómicas; Asimismo, Existe una relación negativa entre ciclo económico y la morosidad, es decir, que la morosidad de los créditos tiene un carácter contra cíclico; por lo que a su criterio la solución a su problema de investigación es que las entidades financieras no otorguen préstamos hipotecarios Mivivienda sin antes una previa evaluación al cliente en donde se tiene que justificar sus ingresos mensuales, el tiempo que tiene trabajando en la empresa y si tiene deudas en otros bancos. Por otro lado es importante fijar una cuota mensual donde el cliente tenga el ingreso para poder cumplir en el momento oportuno con la finalidad de no caer en mora, así como también brindarle al cliente las tasas respectivas, su fecha de pago y explicarle los riesgos que implica no pagar puntualmente su préstamo.

Sulca (2015) realizó un trabajo de investigación para optar el grado de magíster de la unidad de Posgrado de la facultad de Ciencias Administrativas de la Universidad Mayor de San Marcos, titulado: *“Impacto de la motivación en la gestión de una organización policial, I caso de división policial 1 Lima Cercado (Región policial Lima)”*, donde señaló que en las organizaciones Policiales no hay plena identificación con el proceso operativo por cuanto no participan en su planificación, tampoco tienen opción para opinar por la verticalidad de la organización policial, tampoco tienen opción para opinar por la verticalidad de la organización policial; Las instituciones del Estado, vistos desde una óptica de gestión pública, debe apreciar los principios organizacionales como cualquier empresa y tiene la necesidad de cada vez ser más efectivo para atender las demandas de la población en lo referente a los diversos servicios que debe prestar.

Aparicio y Medina (2015) presentaron un trabajo de investigación para optar al Grado de Magíster en Desarrollo Organizacional y Dirección de Personas de la unidad de Posgrado de la Universidad del Pacífico, titulado: *“habilidades gerenciales que demandan las empresas en el Perú: un análisis comparativo”*, donde señaló que La finalidad de su investigación fue realizar un análisis exploratorio sobre cuáles son, las habilidades gerenciales que los expertos en RR.HH. y decisores de las empresas en el Perú consideran más y

menos importantes para lograr, con eficiencia, los objetivos y retos en sus organizaciones, indagando en las diferencias que se presentan en las organizaciones de distinto tamaño y sector empresarial. Con la finalidad de lograr mayores niveles de competitividad, las empresas necesitan contar con gerentes que les permita hacer frente a las nuevas exigencias en un mercado cada vez más dinámico y ser generadores de valor agregado, activos intangibles y ventajas competitivas. El resultado que obtienen las organizaciones y su sostenibilidad en el largo plazo depende en forma decisiva del liderazgo gerencial, tal como lo perciben los decisores y expertos en RR.HH. entrevistados.

1.2 Marco teórico referencial

El enfoque teórico para analizar la gestión estratégica en el fondo de vivienda policial – Fovipol, Rimac 2017, está basado en desarrollar conceptos claves de gestión pública, morosidad, cobranzas, saneamiento físico legal, programas de vivienda (adjudicaciones) y modalidades de préstamos, a fin de conocer la gestión estratégica planteada para el año 2017.

1.2.1 Teorías relacionadas a la Gestión Estratégica.

La Real Academia española definió a la gestión estratégica organizacional, como la herramienta esencial para el análisis y valoración de la situación actual de la empresa, debido a que permite a la alta gerencia desarrollar las actividades de caracterización, formulación y evaluación de alternativas estratégicas satisfactorias, en el complejo contexto de la compañía, generando como resultado la optimización de los recursos disponibles en su unidad productiva. A fin de cuentas, el gerente debe estar en la capacidad de interpretar la información y así poder tomar las decisiones más convenientes, para mantenerse y avanzar en un mercado altamente competitivo y agresivo. Por otra parte, la gestión estratégica organizacional, tiene como objetivo llevar a la firma por el camino hacia el éxito.

Por otro lado Armijo (2009) en el *“Manual de Planificación Estratégica e Indicadores de Desempeño en el Sector Público”* señaló que: La Planificación

Estratégica, PE, es una herramienta de gestión que permite apoyar la toma de decisiones de las organizaciones en torno al quehacer actual y al camino que deben recorrer en el futuro para adecuarse a los cambios y a las demandas que les impone el entorno y lograr la mayor eficiencia, eficacia, calidad en los bienes y servicios que se proveen. La Planificación Estratégica consiste en un ejercicio de formulación y establecimiento de objetivos de carácter prioritario, cuya característica principal es el establecimiento de los cursos de acción para alcanzar dichos objetivos. Desde esta perspectiva la planificación estratégica es una herramienta clave para la toma de decisiones de las instituciones públicas, A partir de un diagnóstico de la situación actual, la planificación estratégica establece cuales son las acciones que se tomarán para llegar a un “futuro deseado”, el cual puede estar referido al mediano o largo plazo. La definición de los Objetivos Estratégicos, los indicadores y las metas, permiten establecer el marco para la elaboración de la Programación Anual Operativa que es la base para la formulación del proyecto de presupuesto.

En ese sentido el uso de la planificación estratégica apoya la toma decisiones en diferentes niveles de decisiones gubernamentales y los enfoques metodológicos que pueden apoyar este proceso son variados. Las mejores prácticas en la aplicación de planificación estratégica a nivel gubernamental insisten en la necesidad de que la técnica utilizada se apege a los siguientes requisitos: Definir los responsables de los programas, áreas o divisiones que tienen a cargo la producción de los bienes y servicios, el proceso de planificación estratégica debe ser la base para la definición de los planes operativos y la programación presupuestaria, la pe debe permitir la definición de los resultados esperados de la gestión anual, para saber si hemos cumplido con los objetivos propuestos es necesario que la pe sea la antesala del control de la gestión.

Asimismo, Mendoza (2014) señaló que la determinación de la visión, misión, objetivos, políticas y estrategias de la organización considerando las fuerzas y debilidades internas, así como también las oportunidades y riesgos del entorno, es un proceso mediante el cual una organización define su visión de largo plazo y las estrategias para alcanzarla a partir del análisis de sus

fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas. Supone la participación activa de los actores organizacionales, la obtención permanente de información sobre sus factores claves de éxito, su revisión, monitoreo y ajustes periódicos para que se convierta en un estilo de gestión que haga de la organización un ente proactivo y anticipatorio. Los conceptos mencionados anteriormente resaltan las características de la planeación estratégica, como son: la relación interna y externa de la empresa, su orientación hacia el futuro y hacia el cambio, control y monitoreo de las decisiones, flexibilidad de las estrategias, la toma de decisiones sobre las alternativas de objetivos y estrategias, guía, direccionamiento, estructura y comunicación organizacional, actualización de la información, proactivo y anticipatorio. En síntesis, la planeación estratégica se definirá como un plan o maestro en el cual la alta dirección de la empresa precisa su visión, misión, objetivos y estrategias. Las estrategias estarán basadas en el aprovechamiento de los recursos y capacidades de la empresa, y de las oportunidades y amenazas detectadas del entorno. Dichas estrategias están orientadas al futuro, al largo plazo, al cumplimiento de los objetivos, políticas, misión y visión planificados por la empresa. Cabe recalcar que, su revisión y monitoreo le permite a la empresa ser asertiva, proactiva y anticipatoria.

Sobre la Gerencia estratégica Labrador (2015) en el artículo titulado: "Gerencia Estratégica" señaló que es un proceso apasionante que permite a una organización ser proactiva en vez de reactiva en la formulación de su futuro. Es la formulación, ejecución y evaluación de acciones que permiten que una organización logre sus objetivos. La formulación de estrategias incluye la identificación de las debilidades y fortalezas internas de una organización, la determinación de las amenazas y oportunidades externas de una firma, el establecimiento de misiones de la industria, la fijación de los objetivos, el desarrollo de las estrategias, alternativas, el análisis de dichas alternativas y la decisión de cuales escoger. La ejecución de estrategias requiere que la firma establezca metas, diseñe políticas, motive a sus empleados y asigne recursos de tal manera que las estrategias formuladas puedan ser llevadas a cabo en forma exitosa. Podríamos decir que los beneficios de la gerencia estratégica se encuentran los conceptos de gerencia estratégica que dan una base objetiva

para la asignación de recursos y la reducción de conflictos internos que pudieren surgir cuando es solamente la subjetividad la base para decisiones importantes, permiten a una organización aprovechar oportunidades claves en el medio ambiente, minimizar el impacto de las amenazas externas, utilizar las fortalezas internas y vencer las amenazas internas, las organizaciones que llevan a cabo la gerencia estratégica son más rentables y exitosas que aquellas que no los usan, evitan las disminuciones en ingresos y utilidades y aún las quiebras, evitan la defunción de una empresa, incluye una mayor conciencia de las amenazas ambientales, mayor comprensión de las estrategias de los competidores, mayor productividad del personal, menor resistencia al cambio y una visión más clara de las relaciones desempeño recompensa, La gerencia estratégica incluye una mayor conciencia de las amenazas ambientales, mayor comprensión de las capacidades de una empresa en cuanto a prevención de problemas, debido a que ellas enfatizan la interacción entre los gerentes de la industria a todos los niveles.

No obstante, Macías (2016) en el artículo "*Gestión del cambio y planificación estratégica*" señaló que las estrategias posibilitan orientar la dirección en que deben emplearse los recursos humanos, financieros y materiales, técnicos y tecnológicos, con el propósito de aumentar las posibilidades de alcanzar los objetivos propuestos. La planificación estratégica es un componente de la dirección estratégica cuyo enfoque es uno de los más populares en las empresas y su aplicación cobra auge en diferentes tipos de organizaciones, entre las cuales se ubican las instituciones de educación superior y debe centrar su atención especialmente, en las relaciones organización-entorno bajo una óptica de pertinencia. la organización es un sistema abierto, la estrategia se centra fundamentalmente en el impacto de los resultados en el contexto externo con una atención preferente a las necesidades de los beneficiarios, sin restarle valor a los aspectos de la eficiencia interna. la planificación contempla horizontes temporales a corto, mediano y largo plazo, estableciéndose un orden de jerarquía entre los mismos; exige que las altas autoridades se involucren activamente y se brinde un espacio para la participación y el compromiso de los restantes miembros de la organización; hace énfasis en las oportunidades del entorno y las fortalezas

internas, tratando de enfrentar amenazas y eliminar y/o atenuar las debilidades internas. Exige insertar efectivamente al factor humano dentro del proceso, desarrollar una mentalidad de cambio constante y precisa realizar un análisis sistemático de las variables más importantes para el logro de objetivos, que no resultan siempre fáciles de lograr.

Para Hernández, Gutiérrez, Meza, Medina y Pérez (2016) en el libro *“La gestión estratégica organizacional, desde la calidad y productividad para la competitividad”* delimitaron que una de las grandes preocupaciones de las instituciones es la globalización, ya que implica grandes amenazas pero a la vez grandes oportunidades; las instituciones tienen que desarrollar sus capacidades y las de sus trabajadores, así como detectar las ventajas competitivas y factores competitivos para efectos de ser altamente competitivos como empresa y con los productos en el mercado. Uno de los elementos que puede ayudar a generar las ventajas competitivas es la gestión que se podría conceptualizar como una función institucional, global e integradora de los esfuerzos conjuntos de una organización. La gestión es imprescindible para lograr la competitividad en el ámbito de la globalización. La gestión se sustenta en una serie de valores que aportan el soporte ético, que permite normar la conducta de los administradores y los colaboradores, lo cual redundará en el código de ética y la filosofía organizacional que básicamente orienta todas las acciones con la mayor coherencia y congruencia posible. Los procesos organizacionales y las perspectivas que indiquen una buena gestión, que se puede basar en productividad, competitividad, innovación y calidad, han llevado a formular diversos modelos de gestión como lo son: la gestión estratégica, gestión por procesos, gestión del talento humano, la gestión del conocimiento y finalmente la gestión por competencias (p. 21).

La relación entre la gestión estratégica y el desempeño organizacional en el sector público está determinado por factores entrelazados. El primero es la inherente dificultad para definir y medir el desempeño; el segundo es el carácter multidimensional sobre el que se fundamenta la mejora del desempeño; y, finalmente, un malentendido conceptual en el enfoque convencional de gestión estratégica con dos dimensiones interrelacionadas.

Los factores primarios que explican la débil correlación con el desempeño organizacional constituyen dos dimensiones propias de la gestión estratégica: a) una teoría débil con respecto a cómo funciona una organización pública como parte del estado, que se analiza en las siguientes dos secciones; y b) un enfoque que concibe la formulación y ejecución como etapas separadas de la gestión estratégica y no como momentos entrelazados, interactivos de un proceso continuo, tratado en las secciones finales.

Para Franco (2016) en el artículo de la revista de ciencias de la gestión titulado: *“limitaciones del enfoque de gestión estratégica en el sector público”* concluyó que la aplicación de la gestión estratégica es parte de la ortodoxia en la gestión pública en las últimas décadas. se trata de un proceso que promete impactar positivamente en el desempeño de las op, fortalecer su capacidad para fijar objetivos y proporcionar consistencia a su acción considerando las oportunidades y restricciones de su entorno; sin embargo, los resultados parecen no ser del todo concluyentes. Reconociendo las dificultades para definir y medir el desempeño en el sector público, así como los múltiples factores involucrados en la mejora del desempeño, se enfatiza que el principal problema de este instrumento es de orden conceptual en el enfoque convencional prevaleciente; este problema tiene dos dimensiones: una débil teorización sobre cómo opera una op dentro del estado y un enfoque lineal y secuencial sobre su proceso de implementación. Con respecto a la primera dimensión, se sostiene que existe una perspectiva basada en cuatro supuestos básicos que es generalmente aplicada para desarrollar estrategias asumiendo que las op y su contexto son similares a aquellos del sector privado. en consecuencia, la complejidad en la forma como se definen las características políticas del contexto es normalmente soslayada; se subraya la importancia de pensar estrategias en el sector público en términos de lógicas tanto competitivas como colaborativas que son la expresión de acciones colectivas que operan dentro de las redes de políticas públicas; en este sentido, el desempeño y la formulación de la estrategia de las op sería más comprensible desde un nivel de análisis intermedio que la vincule con tres dimensiones: política, de política pública y organizacional. Con respecto a la segunda, se analiza que el enfoque convencional percibe a la formulación y la

implementación como etapas separadas de la gestión estratégica y en la que la ejecución opera como una traducción en automático de la planificación y centrada en una OP; Se analiza que existen al menos tres dimensiones que introducen una alta contingencia en la implementación de los programas y proyectos públicos que origina que sean procesos políticos complejos y no un simple monitoreo administrativo. Por lo anterior, se sugiere que la implementación sea mirada como un proceso continuo e interactivo al de la formulación y en el que crecientemente participan diversos actores públicos, privados y sociales.

Por otro lado Lana (2016), elaboró un artículo para la Revista Científica "Visión de Futuro" Universidad Nacional de Misiones Argentina, titulado "*la administración estratégica como herramienta de gestión*", Al respecto, el referido artículo concluyo que una adecuada administración comienza con el establecimiento o, por lo menos, con la comprensión nítida de los objetivos a ser alcanzados. Para que sean útiles, los objetivos deben ser más que palabras; deben poseer un significado concreto para el administrador, con la finalidad de obtener su participación y compromiso de forma real, efectiva y continua. En la primera etapa se busca la reflexión sobre los resultados del análisis del entorno. Este análisis debe proveer de información adecuada a los administradores para su reflexión. Los datos deben ser obtenidos de todos los niveles del entorno organizacional general, operacional e interno. El estudio de estos datos debe establecer la relevancia de los niveles del entorno organizacional y de varias cuestiones estratégicas para la organización. En la segunda etapa se procede al establecimiento de una misión organizacional efectiva. Siendo que la información derivada del análisis ambiental sirve de sólido fundamento sobre el cual puede ser constituida la misión organizacional. Una vez que el administrador entiende los entornos interno y externo, está mejor preparado para esbozar una propuesta o una misión adecuada a la organización. Una misión organizacional efectiva es aquella que refleja el entorno organizacional y, por eso, aumenta la probabilidad de supervivencia de la organización a largo plazo.

1.2.2 Teorías relacionadas a la Morosidad.

La morosidad es uno de los problemas que más aquejan a las entidades financieras les resulta interesante conocer los factores incidentes en los niveles de morosidad, para tomar en cuenta y poder lograr mayores niveles de rentabilidad y por otro lado contribuir a que las personas sujetas de crédito sean mejor orientadas sobre su endeudamiento y permitan realizar inversiones propicias que los ayuden a progresar y no endeudarse indebidamente.

Para Ramos (2012), la cobranza es un proceso formal mediante el cual se tramita el cobro de una cuenta por concepto de la compra de un producto o el pago de algún servicio. Esto incluye el pago de documentos como Facturas Pagares Letras de cambio Otros títulos valores Se dice que la venta se realiza cuando se hace el cobro respectivo y es tan cierta esta frase que cualquier empresa comercial mantiene un adecuado capital de trabajo, cuando genera efectivo por parte del pago de sus clientes, por lo tanto se considera la labor de cobranza de gran importancia en la administración.

Según Castañeda y Tamayo (2013), en su tesis titulada “La morosidad y su impacto en el cumplimiento de los objetivos estratégicos de la agencia real plaza de la caja municipal de ahorro y crédito de Trujillo 2010-2012”. Tuvo por objetivo determinar el impacto de la morosidad en el cumplimiento de los objetivos estratégicos en la agencia real plaza de la caja municipal de ahorro y crédito de Trujillo del 2010 al 2012, para realizar esta investigación se aplicó un diseño de contrastación tipo no experimental transaccional descriptivo utilizando los métodos de análisis y síntesis, inducción deducción y estadístico. el proceso de obtención de datos se realizó a través de entrevistas, encuestas y del análisis documentaria, entre los principales resultados obtenidos se pudo observar que los indicadores de morosidad de los principales tipos de crédito, se han visto sustancialmente incrementados afectando el cumplimiento de los objetivos estratégicos principalmente los relacionados a la calidad de cartera y financieros. por ende el incremento de la morosidad afectó las perspectivas de la intención estratégica para la caja municipal de ahorro y crédito de trujillo agencia real plaza, en sus indicadores ocasionando el incremento de provisiones, refinanciamientos y frecuentes

castigos, y en consecuencia la disminución de la rentabilidad, variación del costo por riesgo crediticio, aumento de la cartera de alto riesgo y por consiguiente el deterioro de sus activos.

En ese sentido las Estrategias Crediticias de toda entidad financiera debe procurar evaluar minuciosamente la capacidad de pago de sus clientes, pues de ello depende el monto, la calidad de sus operaciones financieras, otorgar un crédito va de la mano con la seguridad que se tenga de poder obtener la recuperación del mismo, y con ello, minimizar el riesgo de endeudamiento de los clientes”, las áreas de crédito y cobranzas son justamente las áreas más sensibles por su contacto directo con los clientes, al inicio para su evaluación crediticia y en el proceso con el cobro de sus cuotas. por lo cual, la organización debe procurar implementar y desarrollar capacidades de anticipación y reconocimiento de clientes potencialmente morosos. en ese sentido, al ser éstas áreas las encargadas de llevar a cabo las actividades básicas de toda institución financiera como lo es la aprobación de créditos y su posterior cobranza, se debe asegurar la solvencia del prestatario, controlar y dar seguimiento a su línea de crédito a fin de que se realicen los pagos en tiempo y forma, es decir, en la fecha establecida y el monto pactado. para el apoyo de dichas actividades, es indispensable contar con un sistema de información accesible y de fácil entendimiento y manejo para los trabajadores, pues de su actualización de datos depende la subsecuente toma de decisiones, no solo a nivel de créditos y cobranzas, sino también para el análisis de la situación financiera de la empresa.

Al respecto, Aguilar y Camargo (2014) sobre el crédito señalaron que: “el objetivo de establecer políticas de otorgamiento de créditos es maximizar las utilidades y ello será posible en medida que las políticas sean idóneas al contexto en el que se desarrolla la empresa, y sean respetadas y llevadas a cabalidad por quienes tienen la responsabilidad a cargo. una efectiva administración del capital de trabajo debe contar con dos enfoques”, la aprobación de toda línea de crédito comercial debe estar a cargo del área de créditos y cobranzas, quienes están en la capacidad de determinar el monto de la línea, los días de pago del crédito otorgado y bajo que otras condiciones

especiales se establecerá la relación crediticia, para formalizar la línea de crédito previamente aprobada muchas entidades solicitan Firmar una garantía por un monto igual al monto aprobado más los intereses a pagar.

Es decir, a fin de orientar efectiva y eficientemente las cobranzas, se debe tomar en cuenta las políticas y procedimientos utilizados para la concesión de los créditos, los instrumentos para ejercer un control efectivo sobre los créditos y las cobranzas y la aversión al riesgo de los empresarios. Así, las políticas de cobro son procedimientos que se sigue para cobrar cuentas a su vencimiento, cuya efectividad se pueden evaluar parcialmente examinando el nivel de estimación de cuentas incobrables.

Ante ello, Aguilar y Camargo (2014); explican que La morosidad representa un grave problema para las instituciones financieras a nivel nacional, que causa grandes pérdidas a dicho sector. La morosidad es el retraso en el cumplimiento de una obligación, de cualquier clase que ésta sea, pero generalmente se usa cuando un deudor no paga el interés o el principal de su deuda a su vencimiento, considerándose como moroso un crédito cuando se ha producido un retraso de tres semanas en el pago de dichas cantidades.

Para Mavila (2014) en La Revista de Investigación Unmsm explicó que las garantías son todos los medios que respaldan o aseguran el pago o reembolso de los créditos otorgados, el requerimiento de garantías para respaldar los créditos que se otorgan, no está basado en previsión de tener que recurrir a un procedimiento judicial para obtener el reembolso. La garantía es un colateral, no es la base sobre la cual se fundamenta el crédito, Las empresas en su proceso de cobranza para el recupero de su cartera, emplean diferentes técnicas de las cuales la más usual es el envío de cartas de notificación y llamadas telefónicas por el retraso de su cuota. Así, para que una gestión de cobranza sea efectiva, se debe tomar en cuenta todos los factores que implica el porqué de no pago de parte del cliente, es decir, considerar qué es lo que produce la mora, qué acciones se han tomado, la reacción del cliente y de quien ejecuta la cobranza. Con ello, se busca diagnosticar la situación en la que se desenvuelve el incumplimiento de la obligación del cliente y de ese modo, evaluar si las acciones de cobro tomadas han sido correctas y se ajustan a los

requerimientos del departamento de crédito y cobranza.

Choy, Costa y Churata (2015), en su artículo del Banco Central de Reserva del Perú; denominada “*Radiografía del costo del crédito en el Perú*”, determinaron que en el Perú los créditos tienen un abanico de tasas de interés que dependen no sólo del plazo a las que se otorgan los recursos sino que responden a una marcada segmentación del mercado de acuerdo a las características del sujeto de crédito. Otro aspecto propio del mercado de créditos peruano es su alta dolarización, por lo que es importante analizar el comportamiento del costo de crédito desagregado en moneda nacional y en extranjera. El mercado de créditos presenta grupos económicos con características muy diferentes tanto en tamaño, organización, ámbito de operaciones así como en información financiera disponible sobre sus actividades. Todo ello se traduce en diferentes riesgos de los prestatarios lo que genera una marcada segmentación. Esta situación, da origen a la diversidad de tasas de interés activas, dado el grado diferente de capacidad de pago, garantías, uso, plazo y tamaño del crédito. Estos segmentos en los que se agrupa a los deudores, pueden ser clasificados como Sector Empresarial Mayorista, Sector Empresarial Minorista, Sector Hogares.

Ante ello, podemos expresar como la relación del margen de ganancias y los costos incurridos en la atención a cada segmento del mercado de créditos. Muestra cuán cerca está el costo de un crédito a la tasa de interés activa y señala la importancia relativa (respecto a costos) del margen de ganancia en la tasa activa de interés. Un valor elevado del markup implica que la entidad genera un margen de ganancia relativamente alto respecto a los gastos, por lo que puede asociarse a un mercado poco competitivo. A la inversa, un menor valor de markup, implica que el margen de ganancia es relativamente poco importante en la determinación de la tasa de interés activa por lo que se le asocia a escenarios de mayor competencia. los segmentos de mayor concentración generan los menores valores de margen de ganancia pero los mayores markup. Estos resultados expresan que en los mercados en que predomina una menor competencia, las entidades tienen mayores Estos segmentos de mayores niveles de concentración y de markup, tienen mayores

alternativas de fuentes de financiamiento fuera del sistema financiero por lo que, a pesar de la menor competencia en el sistema financiero, presentan menores márgenes de ganancia. De otro lado, la presencia de las ganancias por escala explica la relación inversa entre el margen de ganancia y el índice de Herfindahl (los créditos de mayor volumen tienen menor margen).

De lo expuesto podemos decir que la gestión de cobranza es el conjunto de acciones coordinadas y aplicadas adecuada y oportunamente a los clientes para lograr la recuperación de los créditos, de manera que los activos exigibles de la institución se conviertan en activos líquidos de la manera más rápida y eficiente posible, manteniendo en el proceso la buena disposición de los clientes para futuras negociaciones. En nuestro país, dentro del conocimiento general y legal, se dan tres tipos de cobranza, el primero es Cobranza Formal: La que se realiza mediante los responsables directos de la cobranza, utilizando los medios y procedimientos regulares para ejecutar el cobro ya sea a través de los propios cobradores de la empresa o de intermediarios calificados, si ese fuera el caso este proceso debe ser programado analizado y sometido a revisión por parte de los responsables de la administración del negocio antes de elegir el tipo de cobranza, cobranza judicial: en este tipo de cobranza la empresa puede o no intervenir directamente. en los casos en que intervenga, está considerada dentro de su personal de línea o asesoría a un gestor, o abogado especialista en cobranza judicial, y por último la cobranza extrajudicial la cobranza extrajudicial deriva de al anterior en lo que respecta a la iniciación del proceso legal; marcando diferencias cuando el deudor se somete a una transacción fuera de juicio, a fin de evitar el incremento de costos, pérdida de tiempo y molestias para ambas partes; por tal motivo se llegan a un arreglo extrajudicial.

Al respecto Coronel (2016), en su Tesis para optar el Título Profesional de Contador Público; denominada "*estrategias de cobranza y su relación con la morosidad en la entidad financiera Mi Banco- Jaén 2015.*", estableció cinco tipos de morosos entre ellos tenemos: a) Los Morosos fortuitos son aquellos que no pueden saldar sus deudas en las fechas establecidas porque no tienen liquidez ni otro medio de pago a este tipo de clientes morosos

se les debe alargar los plazos, ya que es seguro que van a cumplir con su responsabilidad si se les concede tiempo y facilidades para cancelar la cantidad adeudada. b) los morosos intencionales son los morosos que pueden pagar la deuda, pero que no quieren hacerlo. además, se aprovechan de la buena disposición de sus acreedores para retrasar el pago todo el tiempo posible. algunos de estos deudores terminan pagando después de un buen periodo, mientras que otros simplemente nunca pagan c) morosos negligentes son aquellos deudores que no muestran ninguna intención de ni siquiera saber cuánto es su saldo pendiente. utilizan su liquidez para otros gastos en lugar de cancelar sus deudas. d) morosos circunstanciales son los clientes que bloquean voluntariamente el pago al producirse un error o falla en los productos o servicios adquiridos. sin embargo, la mayoría de estos morosos terminan pagando una vez que se soluciona el inconveniente. e) morosos despreocupados son los que no saben que tienen un saldo pendiente porque su gestión administrativa es desorganizada. estos morosos tienen voluntad de pagar, pero como son despistados se olvidan de las responsabilidades financieras que tienen que asumir.

La Superintendencia de Banca y Seguros (2009), estableció que los créditos a microempresas: es un crédito otorgado a personas jurídicas o naturales para fines de iguales a los de las pequeñas empresas, salvo que en este caso el endeudamiento en el sector financiero debe ser menor de s/. 20 mil. créditos de consumo revolvente, este tipo de crédito se otorga a las personas naturales con la finalidad de pagar servicios, bienes o deudas no empresariales. el crédito revolvente se refiere a que estos créditos pueden ser pagados por un monto inferior al de la factura, acumulándose la diferencia (a la que se le aplica la tasa de interés correspondiente) para posteriores facturas. créditos de consumo no revolvente, es, igual, un crédito que se otorga a personas naturales para fines distintos de la actividad empresarial. la diferencia está en que en este caso el crédito se debe pagar por el mismo monto facturado y no de manera diferida. los créditos hipotecarios: estos créditos se otorgan a personas naturales para la compra, construcción, reparación, remodelación, ampliación, etc., de vivienda propia siempre y cuando esos créditos se amparen en hipotecas inscritas.

En el Manual de Procedimiento del Fovipol (2017), se estableció que: la unidad competente para aprobar los refinanciamientos de todos los créditos otorgados es la gerencia de recuperaciones, el área de cobranzas, el área de cobranzas acordará el refinanciamiento de las cuotas vencidas o con los deudores, aplicando como regla general el criterio del monto de la deuda; es decir, que el refinanciamiento se aprobará en forma proporcional al valor del crédito otorgado en moneda nacional o extranjera según corresponda, frente al incumplimiento de tres (3) cuotas pactadas según el compromiso de pago, y el contrato de compra venta, el área de cobranzas previo agotamiento de la vía administrativa, remitirá a la unidad de asesoría legal los antecedentes en un expediente que contendrá el original de los cargos de las cartas remitidas al afiliado moroso, el compromiso de pago incumplido, el estado de cuenta, copia literal del bien inmueble y un informe que precise las acciones de cobranza ejecutadas (p.40).

Para el procedimiento de recuperación de cartera morosa, el área de cobranzas identificará a los deudores visualizando en el sistema integrado del fondo de vivienda policial, momento en el cual advertirá quienes son los fovipolistas que tienen más de tres cuotas vencidas, quienes pasaron a situación de retiro, quienes han fallecido, a quienes no se les está descontando; por lo tanto para agotar la vía administrativa se tiene que remitir carta notarial y vencido el plazo de siete (7) días sin que el deudor efectúe el pago total o se apersona a refinanciar, el área de cobranzas de dará por agotada la vía administrativa y remitirá los antecedentes a la unidad de asesoría legal con un informe que precise las acciones de cobranza ejecutadas y recomiende el inicio de las acciones legales.

Sobre las Acciones extrajudiciales y judiciales que tomara la unidad de asesoría legal estableció que en principio, la acción extrajudicial que promueve la unidad de asesoría legal, es la conciliación extrajudicial, donde se procura un acuerdo conciliatorio con el deudor y se trata de la última fase en la que el fovipol le da la oportunidad al deudor moroso de honrar sus deudas voluntariamente sin intervención del órgano jurisdiccional, por lo cual, el acuerdo conciliatorio constará en todos los casos en un acta de conciliación con

mérito ejecutivo con la cual la institución tendrá expedito su derecho de iniciar las acciones judiciales pertinentes frente al incumplimiento de la otra parte, el procedimiento de conciliación concluirá con 1) el acuerdo total del administrado con el fovipol donde el acta de conciliación contendrá el acuerdo conciliatorio total que satisfaga la pretensión requerida por la institución, consignando de manera clara y precisa los derechos, deberes y obligaciones ciertas, expresas y exigibles acordadas por las partes. 2) el acuerdo parcial del administrado con el fovipol, los acuerdos parciales serán excepcionales, previa evaluación de la unidad de asesoría legal de una propuesta alternativa de parte del deudor que pese a no ajustarse a la totalidad de la pretensión planteada inicialmente, pueda satisfacer o convenir a los intereses de la institución. 3) la falta de acuerdo entre el administrado con el fovipol el acta de conciliación consignará expresamente que las partes no llegaron a ningún acuerdo. 4) la inasistencia del deudor a dos (2) sesiones, el acta de conciliación consignará la inasistencia reiterada del deudor, hecho que producirá en el proceso judicial que se instaure, presunción legal relativa de verdad sobre los hechos expuestos por el fovipol en el acta de conciliación y reproducidos en la demanda.

1.2.3 Teorías relacionadas al Saneamiento Físico Legal.

En la ley N° 26512 (1995), declararon de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad de los sectores educación y transportes, comunicaciones, vivienda y construcción, estableciendo en el artículo 1.- declárese de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los bienes inmuebles de propiedad del sector educación y del sector transportes, artículo 3.- las oficinas registrales desconcentradas de la superintendencia nacional de los registros públicos procederán a inscribir en los registros de la propiedad inmueble, los terrenos, edificaciones, construcciones e inmuebles en general de propiedad del estado asignados y/o donados a los ministerios de educación y de transportes, comunicaciones, vivienda y construcción, en el plazo máximo de diez días hábiles de presentada la solicitud, bajo responsabilidad. artículo 4.- para llevar a efecto las inscripciones referidas en el artículo 3, incluyendo la primera inscripción de dominio, deberán presentarse una memoria descriptiva, plano de ubicación y declaración jurada

mediante la cual, los ministerios de educación y de transportes, comunicaciones, vivienda y construcción declaren que los inmuebles que, comunicaciones, vivienda y construcción pretenden registrar en los registros de la propiedad inmueble no son materia de procedimientos judiciales; específicamente en los siguientes casos se adjuntará: a) para la inscripción de declaratoria o constatación de fábrica una memoria descriptiva del terreno y de las construcciones indicándose el material de construcción utilizado y la distribución de la fábrica, a la que se acompañarán los planos de arquitectura suscritos por un profesional autorizado para tal efecto. b) en el caso de terrenos y/o locales donados por terceros afectados o entregados como aporte reglamentario por las urbanizaciones deberá adjuntarse, además de los documentos señalados en el inciso precedente, el documento en el que conste la donación y afectación o entrega como aporte del inmueble a favor del estado y la aceptación por parte de éste, una copia de la memoria descriptiva y del plano de ubicación será presentada a la municipalidad correspondiente para ser incorporado a su plano catastral, no será exigible el tracto sucesivo, además de los casos de inmatriculaciones siempre que los terrenos sean de propiedad fiscal, estatal o municipal (p. 03) .

Mediante Decreto Supremo N° 130 (2001), se estableció que: El saneamiento comprenderá todas las acciones destinadas a lograr que en los Registros Públicos figure inscrita la realidad jurídica actual de los inmuebles de las entidades públicas, en relación a los derechos reales que sobre los mismos ejercitan las respectivas entidades; y, a registrar contablemente en la Cuenta, los bienes de propiedad de dichas entidades, y, en la Cuenta de Orden los bienes afectados en uso a las mismas, así como aquéllos sobre los que ejerzan cualquier derecho de administración, “Artículo 7.- Las inscripciones a ser realizadas al amparo del presente Decreto Supremo, comprenden los siguientes actos: Inmatriculación, Inscripción del dominio, Aclaraciones y rectificaciones de los asientos registrales que lo ameriten, bien sea por inmatriculación o demás inscripciones efectuadas, Declaratorias o constataciones de fábrica, así como Declaratorias o constataciones de fábrica, así como ampliaciones o aclaraciones de la descripción de fábrica, demolición, Inscripción, aclaración o rectificación de áreas, linderos y/o medidas

perimétricas, inscripción o modificación de la lotización, independizaciones, acumulaciones, desmembraciones y fraccionamientos, Numeración, Cancelación de inscripciones o anotaciones relacionadas a derechos personales o reales, incluyendo los de garantía que conforme a ley se encuentren extinguidos, Cancelación de cargas, gravámenes, limitaciones u otras restricciones al uso de la posesión y/o propiedad que conforme a ley se encuentran extinguidas y que afecten el libre uso y disponibilidad de los inmuebles, Constitución de servidumbres activas y pasivas, Cualquier derecho real cuya titularidad corresponda al Estado o a las entidades públicas, Actualización del destino de los aportes reglamentarios, Cualquier otro acto cuya inscripción sea necesaria para el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad estatal.

Con el Decreto Supremo N° 010 (2000), se promulgó el reglamento de formalización de la propiedad en programas de vivienda del estado, la formalización de programas de vivienda del estado comprende el estudio técnico y legal de los predios matrices, ocupados por los programas de vivienda del estado, con la finalidad de definir la titularidad del derecho de propiedad, identificar, diagnosticar, proponer y ejecutar las acciones de saneamiento física y legalmente, hasta lograr la inscripción a favor del titular responsable del programa, o de aquellas entidades que hayan asumido sus funciones, según corresponda; la formalización de los programas de vivienda del estado se inicia e impulsa de oficio y se encuentra a cargo de las oficinas zonales. el proceso se desarrolla de acuerdo al manual de procedimientos en dos etapas 1) formalización integral: se realiza los estudios físicos y legales de los predios matrices, con el objeto de identificar los derechos que pudieran existir sobre ellos, características físicas de la ocupación, ejecutar las acciones de saneamiento y, cuando corresponda, gestionar la inscripción registral del predio matriz a favor de la entidad responsable del programa de vivienda del estado, 2) formalización individual: se realiza la revisión y evaluación de los documentos proporcionados y/o recabados de las entidades responsables del programa de vivienda; culminada la revisión se procederá a la verificación de cada unidad inmobiliaria con la finalidad de identificar los adjudicatarios originales, unidades inmobiliarias no adjudicadas, unidades inmobiliarias desocupadas, unidades

inmobiliarias pendientes de cancelación y gestionar la inscripción de los títulos de propiedad, cláusulas de cancelación, entre otros en registro de predios.

Mediante Decreto Supremo N° 091 (1993) Se aprobó el reglamento de los fondos de vivienda militar y policial, el mismo que en el capítulo v referido a los programas de vivienda y préstamos establece que los programas de construcción de vivienda que financie el fondo se sujetarán al requisito de la licitación pública, que los procedimientos del sorteo de vivienda y los procedimientos para el otorgamiento de préstamos, serán establecidos por cada instituto en su respectivo reglamento, que el personal militar y policial, en situaciones de actividad, disponibilidad y retiro con goce de pensión, que obtenga en venta una casa construida o adquirida por el fondo al que pertenezca a un préstamo del indicado fondo de vivienda, no tendrá derecho a intervenir en un nuevo sorteo o a obtener otro préstamo, que las transferencias de bienes inmuebles que se adquieran con recursos de los fondos para el cumplimiento de sus fines, estarán exonerados del impuesto de alcabala, así como de las demás exoneraciones que apoyan a las viviendas de interés social, de acuerdo a ley, que las transferencias de bienes inmuebles que se realicen por los fondos a favor de sus miembros, así como los que se financien por los mismos, estarán igualmente exonerados del impuesto de alcabala y de las demás exoneraciones que apoyan a las viviendas de interés social, que la venta de las viviendas y los préstamos que otorgue el fondo respectivo, estarán garantizados con primera hipoteca y con los beneficios a que tenga derecho el personal beneficiado, según corresponda y deberán contar además con seguro de desgravamen hipotecario.

El registro de la propiedad inmueble se creó en nuestro país mediante ley de 2 de enero de 1888 y, a pesar del tiempo transcurrido, aún existen grandes extensiones de propiedad territorial que no han sido inmatriculadas, es decir, que nunca han tenido acceso a la vida registral por consiguiente, todos los actos de mutación jurídico-real sobre dichas fincas se realizan al margen e independientemente del registro, sobre el particular, creemos necesario aclarar un aspecto que muchas veces no es interpretado correctamente, y es el referido a qué se entiende por un predio no-inscrito así,

es común que muchas fincas inscritas hayan sido objeto de independizaciones, subdivisiones o transferencias dominicales que nunca fueron inscritas en tal caso, las fincas forman parte de un área de mayor extensión ya registrada en este punto, se debe tener en consideración que el registro de predios se encuentra organizado en base al folio real (artículo 4 reglamento de inscripciones del registro de predios, de 2008, en adelante rirp), es decir, cada predio da lugar a la apertura de una partida u hoja de inscripción en forma exclusiva, y en la cual se inscriben todos los actos que a él correspondan este hecho excluye la posibilidad de que puedan abrirse dos partidas para una finca o para una porción de ella, por cuanto en ese caso el registro arrojaría una información falsa y engañosa, en tanto los interesados tendrían inscripciones diversas y contradictorias sobre un mismo inmueble, lo cual socavaría el fundamento mismo de la institución registral, cual es, otorgar publicidad y seguridad jurídica con justicia a la contratación y al tráfico por esta razón, una vez inmatriculado un inmueble, todos los actos o contratos relativos a la totalidad o fracción de dicho predio se inscriben en la misma partida registral en ningún caso, procederá abrir una nueva partida registral aun cuando se tratase de la porción menor de un inmueble inscrito con mayor área o cabida. (Gunter, 201, p.10)

El derecho de propiedad es un derecho fundamental reconocido en la constitución política del Perú y como derecho humano demanda su protección, por lo que su afectación no puede ser arbitraria sino que debe seguir un debido proceso y, además, que las normas previstas de saneamiento deban contener requisitos que garanticen la seguridad de que la documentación presentada contengan una valoración jurídica y técnica adecuada. actualmente el derecho de propiedad no puede considerarse nada más como un derecho subjetivo sino una institución objetiva portadora de valores y funciones, armonizando el interés particular con el interés colectivo, es importante resaltar la relación existente entre derecho de propiedad y el registro, toda vez que con la inscripción registral aquel alcanza su pleno desarrollo para que pueda trascender como derecho y convertirse en una garantía institucional tanto a nivel individual como colectivo. en las normas del saneamiento de predios: el d.s n° 0024-94- PCM, la ley N° 26512, decreto supremo N° 130-2001-ef y la

directiva n° 001-2007-sunarp, se advierte en el caso de las primeras normas citadas: la falta de la notificación personal, habiéndose preferido los avisos contraviniendo la ley n° 27444, y en el caso de la última norma consideramos que se debe modificar lo referente al saneamiento catastral registral cuando exista superposición registral, por cuanto genera duplicidad de partidas. (Huerta, 2016, p.271)

La definición tradicional del derecho de propiedad o dominio se basa en una enumeración de las principales facultades que integran su contenido así se observa en la más famosa de las antiguas definiciones: *dominium estiusutendi et abutendire suaquatenus iuris ratio patibur* esta manera tradicional de definir el dominio por sus principales facultades, ha pasado al código civil francés y de este, a los restantes códigos latinos que le imitan, (...). frente a este concepto tradicional de la propiedad se ha levantado la doctrina moderna, observando que las facultades que normalmente integran el dominio pueden faltar; sin que por eso deje subsistir aquel y, que por consiguiente, se afirma que no puede definirse el dominio por la suma de sus facultades por esto la doctrina moderna busca el concepto del dominio basándose en la idea del poder más amplio que puede tenerse sobre una cosa, sin aludir al contenido de ese poder. en vez de suma de facultades se ve en el dominio un poder unitario, distinto de dichas facultades. en este sentido define wolff la propiedad como “el más amplio derecho de señorío que puede tenerse sobre una cosa”. en la misma dirección, pero de modo más completo, define filomusi la propiedad como “el señorío general e independiente de la persona sobre la cosa, para los fines reconocidos por el derecho y dentro de los límites por él establecidos. (Huerta, 2016, p.273 -274)

1.2.4 Teorías relacionadas a los Programas de Vivienda (Adjudicaciones).

Cabanellas (2001) respecto a los adjudicatarios señaló que es la “cosa mueble o inmueble, de viva voz o por escrito, a favor de alguno, con autoridad declaración de que algo concreto pertenece a una persona, la entrega o aplicación que, en herencias y particiones, o en públicas subastas, suele hacerse de una de juez”. en el caso del fondo de vivienda policial se denomina adjudicatario a todo aquel personal policial que en situación de retiro, actividad

o sus derechohabientes han sido beneficiados directamente con un terreno, modulo básico de vivienda, departamento o estacionamiento de propiedad de fovipol, el mismo que a la fecha cuenta con 97 programas de vivienda a nivel nacional, distribuidos de la siguiente manera 82 programas en diferentes distritos de lima y 15 en provincias, mediante los cuales se busca contribuir a dar solución al problema de vivienda propia, en beneficio del personal policial en situación de actividad, disponibilidad y retiro, dándose preferencia al personal de aportantes que ha quedado incapacitado y en estado de invalidez, así como a sus derechohabientes.

Dentro del manual de procedimientos del fondo de vivienda policial – Fovipol (2017), se estableció los parámetros para realizar la adjudicación de vivienda al personal PNP aportante del fondo de vivienda policial, por sorteo público para satisfacer la necesidad de vivienda, para tal efecto se realizó la difusión a nivel nacional mediante oficio dirigido a jefes de región, unidades especializadas, etc., así como también por publicación en medios periodísticos y boletas de pagos de la direcfín-PNP, indicando fecha del sorteo, relación y características técnicas de los inmuebles, precios, requisitos, plazos y demás especificaciones del proceso; asimismo, el personal PNP que deseaba formar parte de este sorteo tenía que presentar los siguientes requisitos: copia de DNI legalizada ante notario público, el DNI debe consignar el estado civil del titular y su domicilio actualizado al momento de realizar el trámite, en el caso de estar casado o haberse divorciado deberá presentar el acta de matrimonio civil original, en caso de estado civil soltero(a), divorciado(a) y viudo(a) deberá presentar declaración jurada de su estado civil con firma legalizada (observar formato), ser aportante activo del fovipol y tener un mínimo de cinco (05) años de aportación o en forma voluntaria nivelar sus aportes en las cuotas correspondientes para alcanzar los cinco (05) años de aportaciones exigidas, teniendo en consideración que dichos aportes no constituyen pagos adelantados por ese concepto, en consecuencia no serán pasibles de devolución por ningún concepto, certificado negativo de propiedad a nombre del aportante emitido por la superintendencia nacional de registros públicos (sunarp), tener capacidad de crédito comprobada con sus respectivas boletas de pago o planillas virtuales, en el caso de ser pensionista, deberá presentar

las tres (03) últimas boletas de pago originales o planillas virtuales impresas (p.53, 54 y 55)

1.2.5 Teorías relacionadas a las Modalidades de Préstamos.

Manual de Procedimientos del Fondo de Vivienda Policial – Fovipol (2017), estableció los lineamientos para otorgar un crédito al personal PNP aportante al Fondo de Vivienda Policial, para construcción o mejoramiento de vivienda (ampliación o remodelación de su vivienda) el mismo que contiene lo siguientes requisitos: ser aportante activo y tener un mínimo de cinco (05) años de aportación o en forma voluntaria nivelar sus aportes en las cuotas correspondientes para alcanzar los cinco (05) años de aportaciones exigidas, teniendo en consideración que dichos aportes no constituyen pagos adelantados por ese concepto, en consecuencia no serán pasibles de devolución por ningún concepto, no superar la edad límite de 69 años, establecida por las empresas que otorgan seguros de desgravamen de crédito, la edad máxima de permanencia en estos tipos de seguro es de 80 años. En caso de detectarse que el beneficiario tenía una enfermedad preexistente no declarada a la firma del contrato, la deuda será asumida por el prestatario o sus deudos, la solicitud y los documentos presentados adjuntos a ella, no tendrán una antigüedad mayor a tres (03) meses y deberá contener datos vigentes y reales debiendo ser originales a excepción de CIP y DNI, en cuyo caso las copias deberán ser legalizadas por Notario Público, una vez de iniciado el trámite de préstamo, el solicitante asumirá la obligación ante el Fovipol, de revisar su correo electrónico reconociéndolo como medio de notificación válido durante todo el proceso, si en cualquier instancia del trámite administrativo las áreas realizan observaciones, se notificará de ello al correo electrónico del solicitante, a fin de que sean subsanados en un plazo máximo de Quince (15) días calendarios, si el abandono alcanza otros Quince (15) días calendarios (15 + 15 = 30) sin obtenerse respuesta alguna, el expediente será archivado definitivamente sin lugar a reclamo ni responsabilidad alguna para el Fovipol (p. 11, 12 y 13)

En el Manual de Procedimientos del Fondo de Vivienda Policial –

Fovipol (2017), se estableció como segunda modalidad de préstamo el otorgar un crédito al personal PNP aportante al Fondo de Vivienda Policial, para *adquisición de bien inmueble a futuro, a empresas legalmente formalizadas*, con la finalidad de satisfacer la necesidad de vivienda del Personal; cuyos requisitos son: solicitud de Préstamo según formato del Fovipol, copia de DNI legalizada ante notario público; Original o copia legalizada del plano de ubicación y distribución; certificado Registral Inmobiliario (CRI) con sus respectivas copias literales otorgada por la Sunarp en originales correspondiente al inmueble a ser hipotecado (no se aceptan Acciones y Derechos), no estar registrado en Centrales de Riesgo como sujeto de riesgo crediticio, adjuntar Contrato Privado de Compra Venta, celebrado entre las partes contratantes con especificación de los detalles del acto contractual, adjuntar la Vigencia de Poder del representante legal de la empresa vendedora expedida por la Sunarp y memoria descriptible del inmueble, la empresa vendedora deberá adjuntar Carta Fianza emitida por una entidad financiera supervisada por la Superintendencia de Banca y Seguro (SBS), clasificada con Categoría “A” o superior, acreditada así por las clasificadoras de riesgo, como garantía del préstamo hasta la independización e inscripción en la Sunarp del bien inmueble a nombre del solicitante, con garantía hipotecaria a favor del Fovipol, precisándose que el monto de la Carta Fianza debe ser igual o superior al monto neto a girar por el Fovipol, los gastos Notariales y Registrales que demande el otorgamiento del préstamo serán asumidos por el beneficiario, simplificación de formatos, a fin de integrarlo en uno solo (p. 23, 24)

En el referido manual de procedimientos del fondo de vivienda policial – Fovipol (2017), se estableció como tercera modalidad de préstamo el otorgar un crédito al personal pnp aportante al fondo de vivienda policial, para que pueda cancelar su crédito hipotecario y levantar la hipoteca de la vivienda adquirida por intermedio de una entidad financiera, además de los requisitos anteriores tiene que presentar: certificado registral inmobiliario (CRI) con sus respectivas copias literales otorgada por la Sunarp en originales correspondiente al inmueble a ser hipotecado, testimonio de Escritura Pública certificada por la Notaria, que acredite la existencia de deuda y/o hipoteca sobre el bien inmueble del beneficiario, generada a consecuencia de su adquisición

mediante préstamo, hoja de Liquidación expedida por la entidad financiera indicando el monto de la deuda, no estar registrado en centrales de Riesgo Crediticio como sujeto de riesgo crediticio, declaración Jurada de no presentar documentación falsa o adulterada, autorizar a Fovipol para que comunique a las Centrales de Riesgo el préstamo otorgado, suscripción y firma del certificado de afiliación del seguro de desgravamen de crédito, los gastos Notariales y Registrales que demande el otorgamiento del préstamo serán asumidos por el beneficiario (p. 29)

Manual de Procedimientos del Fondo de Vivienda Policial – Fovipol (2017), se estableció como cuarta modalidad de préstamo el otorgar un crédito al personal pnp aportante al fondo de vivienda policial, para adquisición de bien inmueble a futuro, a empresas legalmente formalizadas, con la finalidad de satisfacer la necesidad de vivienda del personal: cuyos requisitos son: solicitud de préstamo según formato del Fovipol, copia de DNI legalizada ante notario público. el dni debe de consignar el estado civil del titular y su domicilio actualizado al momento de realizar el trámite, en el caso de estar casado o haberse divorciado deberá presentar el acta de matrimonio civil original, en caso de estado civil soltero(a), divorciado(a) y viudo(a) deberá presentar declaración jurada de su estado civil con firma legalizada, certificado registral inmobiliario (cri) con sus respectivas copias literales otorgada por la sunarp en originales correspondiente al inmueble a ser hipotecado, certificado negativo de propiedad expedido por la sunarp, declaración jurada del aportante y su cónyuge, con firma con firma legalizada e impresión digital, de no ser propietario de inmueble destinado a vivienda dentro del territorio nacional, cuando el vendedor sea una persona natural, copia legalizada del documento de identidad, acta de matrimonio original de los vendedores, cuando el vendedor sea una persona jurídica, adjuntar vigencia de poder del representante legal de la empresa vendedora expedida por la sunarp, no estar registrado en centrales de riesgo como sujeto de riesgo crediticio, original o copia legalizada del plano de ubicación y distribución, suscrita por ingeniero civil o arquitecto colegiado y habilitado por el colegio profesional respectivo, tasación del inmueble por perito tasador en la especialidad de ingeniero civil o arquitecto, inscrito en la superintendencia de banca y seguros (sbs) o registro

de peritos judiciales (REPEJ) en ejercicio (p. 30)

1.3 Marco espacial

La presente Investigación se realizó, en las Oficinas del Fondo de Vivienda Policial específicamente en la Gerencia de Recuperaciones; toda vez que, dicha gerencia se encuentra conformada por la Sección de Adjudicaciones, Cobranzas y saneamiento Físico Legal, cito en Jr. Chira 490, Distrito del Rímac, Departamento de Lima.

1.4 Marco temporal

Esta Investigación está comprendida en el periodo del año 2017.

1.5 Contextualización: histórica, política, cultural y social del Fondo de Vivienda Policial.

1.5.1 Contexto histórico del Fondo de Vivienda Policial - Fovipol.

El Fondo de Vivienda Policial - Fovipol es una institución que se encuentra dentro de la estructura orgánica de la Policía Nacional del Perú y fue creada por Ley N° 24686 del 17 de junio de 1987, que más tarde fue modificada por el Decreto Legislativo 732 del 8 de noviembre de 1991, cuya misión fundamental, es administrar los recursos financieros destinados a reducir el déficit de vivienda o terreno propio para el personal PNP y familiares con derecho que lo solicitan.

Cuya misión principal es contribuir a dar solución al problema de vivienda propia, en beneficio del personal policial en situación de Actividad, Disponibilidad y Retiro, dándose preferencia al personal de aportantes que ha quedado incapacitado y en estado de invalidez, así como a sus derechohabientes; por lo que, en el año 1990 iniciaron los sorteos de Departamentos, Estacionamientos, Terrenos y Módulos de Vivienda en los diversos programas de vivienda a nivel nacional, siendo beneficiarios de uno de los bienes inmuebles sorteados, los mismos que con el transcurrir del tiempo no fueron formalizados ante registros públicos y cuyos beneficiarios al querer registrarlos se vieron impedidos por lo tanto se niegan a pagar las cuotas

solicitadas pasando a un estado de morosidad, haciendo imposible que a la fecha el fondo de vivienda policial realice nuevos proyectos inmobiliarios para beneficio de la familia policial.

1.5.2 Contexto Político del Fondo de Vivienda Policial – Fovipol.

En el Primer Gobierno del Ex Presidente Alan García Pérez, el Congreso de la República, en el año 1987, promulgó la Ley N° 24686 donde se dispone que en todas las Instituciones Castrenses y Policía Nacional se cree un Fondo de Vivienda para atender las necesidades del personal. Ante tal situación, la Marina, Fuerza Aérea, Ejército y Policía Nacional dieron vida a Fovimar, Fovimfap, Fovime y Fovipol respectivamente.

En el año 1990, durante el Gobierno del Ex Presidente Alberto Fujimori y dada la situación social de emergencia que vivió nuestro país por el terrorismo, dentro de la estrategia para alcanzar la Pacificación Nacional, se hizo necesario no sólo acondicionar las normas punitivas y procesales para combatir eficazmente la delincuencia terrorista y el tráfico ilícito de drogas, sino que se creyó conveniente fomentar, promover y otorgar incentivos, dentro de las normas de austeridad, a quienes en directo cumplimiento de su función, sufrían las consecuencias de este accionar delictivo como es el caso de elementos de las Fuerzas Armadas y la Policía Nacional del Perú, muchos de los cuales han quedado lisiados y en estado de invalidez permanente, lo que amerita que el Estado proteja a dicho personal que se encuentra en tal situación; ya que los miembros de la Fuerza Armada y de la Policía Nacional del Perú, por razones de servicio o con ocasión de él, en los diferentes puntos del país, se encuentran hasta el día de hoy permanentemente expuestos a los riesgos que implica combatir la delincuencia terrorista y el tráfico ilícito de drogas, es por ellos que con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros; se dio el Decreto Legislativo N° 732 (Ley que modifica el Régimen Legal del Fondo de Vivienda Militar y Policial) que modificó los artículos 1, 3 incisos a) y h), 4, 7, 8, 9, incisos b) y c), 10, 12, 13, 14, 15, 16, 20 y 23, de la Ley N° 24686 (Ley que crea en cada instituto de las fuerzas armadas y fuerzas policiales el fondo de vivienda militar y policial 20 Junio 1987).

Bajo esta tesitura, la Marina, Fuerza Aérea, Ejército y Policía Nacional dieron vida a Fovimar, Fovimfap, Fovime y Fovipol respectivamente, los cuales serán detallados a continuación:

1.5.3 Fondo de Vivienda de la Marina de Guerra del Perú – Fovimar.

El Fondo de Vivienda de la Marina (Fovimar) es un patrimonio especial de la Marina de Guerra del Perú constituido por Ley N° 24686, Ley de Creación de los Fondos de Vivienda Militares y Policial, con la finalidad de contribuir a la satisfacción de las necesidades de vivienda propia del Personal Militar que aporta mensualmente para su sostenimiento económico, dándose preferencia al personal en estado de invalidez y sus deudos (artículo 1º). De otra parte, la misma denominación se aplica al Organismo Especial de Vivienda que tiene a cargo la administración del Fondo de Vivienda de la Marina. Es una dependencia que forma parte de la organización de la Marina de Guerra del Perú, cuya Visión es, convertirse en una dependencia apreciada por su seriedad y competencia profesional, debido al rol protagónico desempeñado en la reducción del déficit cuantitativo y cualitativo de viviendas propias del Personal Naval aportante y su misión consiste en desarrollar programas de vivienda, para el Personal Superior y Subalterno en situación de actividad, disponibilidad y retiro con goce de pensión, con el fin de contribuir a satisfacer sus necesidades de vivienda. Otorgando Préstamos para vivienda los mismos que están sujetos a las siguientes condiciones financieras: Moneda en Nuevos Soles, la TEA del 5.0% reajutable a propuesta del Director Ejecutivo y con aprobación del Comité de Administración del Fondo de Vivienda de la Marina, contando con el sustento técnico financiero respectivo, El reajuste de TEA del interés compensatorio deberá ser aplicado a todos los préstamos hipotecarios vigentes otorgados por el Fondo, las Modalidad de repago serán en cuotas fijas mensuales, Plazo de repago será en Adquisición o venta a plazos de vivienda propia hasta 30 años o el plazo máximo de cobertura que brinde el seguro de desgravamen hipotecario al prestatario.

Las modalidades de préstamo con el que cuentan son: Construcción o reconstrucción de vivienda propia será hasta 30 años o el plazo máximo de cobertura que brinde el seguro de desgravamen hipotecario al prestatario,

Ampliación o remodelación de vivienda propia hasta 30 años o el plazo máximo de cobertura que brinde el seguro de desgravamen hipotecario al deudor (prestatario), el que resulte menor. Saneamiento legal: hasta 5 años o el plazo máximo de cobertura que brinde el seguro de desgravamen hipotecario al deudor (prestatario), el que resulte menor. Pagos anticipados (prepagos), por montos no menores de S/.3,000.00 Garantías: primera y preferencial hipoteca de la vivienda adquirida, construida, reconstruida, ampliada o remodelada; primera y preferencial Hipoteca de inmuebles de Terceros, la misma que podrá ser oportunamente sustituida por la primera y preferencial hipoteca de la vivienda terminada, construida, reconstruida, ampliada o remodelada; carta fianza bancaria de fiel cumplimiento o fideicomiso, para la adquisición de vivienda en planos, sustituible por la hipoteca luego de su independización; o, primera y preferencial hipoteca compartida (cláusula pari passu) en los préstamos otorgados al amparo del Convenio de Alianza Estratégica con el Banco de Crédito del Perú o cualquier otra entidad bancaria del país. El precio o valor comercial tasado del inmueble gravado deberá ser igual o superior al préstamo otorgado.

Para obtener un préstamo hipotecario, el aportante deberá haber cumplido con tener las últimas sesenta aportaciones mensuales pagadas, siempre y cuando haya sido aportante desde su alta como Oficial de la Marina de Guerra del Perú o como Oficial de Mar Tercero. Asimismo, deberá seguir aportando mensualmente, hasta que cancele el préstamo obtenido. En caso del Personal Naval que solicite su reincorporación como aportante al Fondo de Vivienda de la Marina, deberá sujetarse a lo establecido en el párrafo 10 de la presente Política de Administración Financiera, el desembolso del préstamo a favor del Personal Naval aportante que solicita un préstamo hipotecario constituye una transacción financiera que cuantifica una salida de fondos del Fovimar, la misma que representa una atención directa a la necesidad de vivienda del prestatario. El desembolso se concreta una vez que el cheque es entregado por el Notario al beneficiario o al vendedor del inmueble, asimismo desde la presentación del legajo de préstamo hasta el desembolso, se verificará la situación de actividad o retiro con pensión del aportante y en caso de no contar con remuneración o pensión activa, se resolverá el trámite iniciado,

debiendo el prestatario cubrir los gastos notariales y registrales efectuados, La devolución o el retorno total del préstamo desembolsado con sus respectivos intereses en el corto o mediano plazo, representa la cancelación del préstamo otorgado.

El seguro de desgravamen hipotecario del prestatario. Según el artículo 3o de la Ley No 27801, Ley que modifica el régimen legal de los Fondos de Vivienda Militares y Policial, los montos máximos de los préstamos hipotecarios serán fijados por acuerdo del Comité de Administración del Fondo de Vivienda de la Marina en función a lo propuesto por el Director Ejecutivo, previa evaluación de la capacidad de endeudamiento del solicitante, debiendo ser difundido a través de la página Web del Fondo de Vivienda de la Marina para los préstamos destinados a la adquisición de vivienda, terreno urbano o aires propios, el monto del préstamo no superará el valor comercial tasado del inmueble. Para los préstamos destinados a la construcción, ampliación, reconstrucción o remodelación de vivienda, el monto del préstamo no excederá el valor de la obra estipulado en el contrato correspondiente, incluyendo la retribución del contratista. Para los préstamos destinados al saneamiento legal, el monto del préstamo no excederá el 50% del valor de los beneficios sociales acumulados del solicitante. No se otorgarán este tipo de préstamos a miembros en disponibilidad, retiro y deudos.

El Comité de Administración del Fondo de Vivienda de la Marina autorizará la apertura de líneas de crédito para otorgar ampliaciones a los préstamos hipotecarios vigentes, en función a la propuesta del Director Ejecutivo y dentro del marco presupuestal establecido para el ejercicio. El monto a considerar en la línea de crédito para otorgar ampliaciones, no deberá sobrepasar por ningún motivo, el 10% del monto correspondiente a la meta. En los contratos de préstamo o compraventa a plazos que celebre el Fondo, se estipulará la obligación que tiene el prestatario de tomar por su cuenta y bajo responsabilidad un seguro de incendio y líneas aliadas que cubra el inmueble hipotecado en garantía contra los riesgos de pérdida total o parcial. De no contratarlo, el reembolso de los préstamos no se verá afectado por esas circunstancias, quedando obligado a continuar con el pago de las cuotas.



Figura 1. Organigrama del Fondo de Vivienda de la Marina de Guerra del Perú – Fovimar por <http://www.fovimar.com/organigrama.php>.

ESCALA DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS A 30 AÑOS TEA 4.5%				
GRADO	MONTO PRESTAMO S/.	CUOTA PRESTAMO S/.	SEGURO ESGRAVAMEN 0.0165% S/.	CUOTAS A PAGAR S/.
PERSUPE:				
VALM	600,000.00	3,008.03	99.00	3,107.03
CALM	570,000.00	2,857.63	94.05	2,951.68
C DE N	480,000.00	2,406.42	79.20	2,485.62
C DE F	340,000.00	1,704.55	56.10	1,760.65
C DE C	260,000.00	1,303.48	42.90	1,346.38
TTE 1	210,000.00	1,052.81	34.65	1,087.46
TTE 2	190,000.00	952.54	31.35	983.89
AFRA	170,000.00	852.28	28.05	880.33
PERSUBA:				
TS1	210,000.00	1,052.81	34.65	1,087.46
TS2	195,000.00	977.61	32.18	1,009.79
TCO1	185,000.00	927.48	30.53	958.01
TCO2	170,000.00	852.28	28.05	880.33
TCO3	160,000.00	802.14	26.40	828.54
OM1	150,000.00	752.01	24.75	776.76
OM2	145,000.00	726.94	23.93	750.87
OM3	135,000.00	676.81	22.28	699.09

Figura2. Escala de Prestamos del Fondo de Vivienda de la Marina de Guerra del Perú – Fovimar, por <http://www.fovimar.com/escalaprestamo.ph>.

1.5.4 Fondo de Vivienda de la Fuerza Aérea (Fovimfap).

Su Misión es contribuir a dar solución de vivienda propia, en beneficio del personal militar FAP en situación de actividad, disponibilidad y retiro con goce y sin goce de pensión, dándose preferencia al personal de aportantes que ha quedado lisiado y en estado de invalidez, así como sus deudos en caso de fallecimiento; mediante la promoción, el desarrollo de programas de vivienda y la generación de valores de los fondos asignados, para el financiamiento de los créditos hipotecarios a nivel nacional, en cumplimiento de las normas vigentes y su Visión es ser un fondo de vivienda modelo de las fuerzas armadas y policía nacional del Perú, logrando que en el futuro todo el personal Militar FAP aportante pueda satisfacer su necesidad de vivienda propia, mediante programas de créditos hipotecarios y proyectos de vivienda creativos e innovadores, acorde a sus propias necesidades y capacidades.

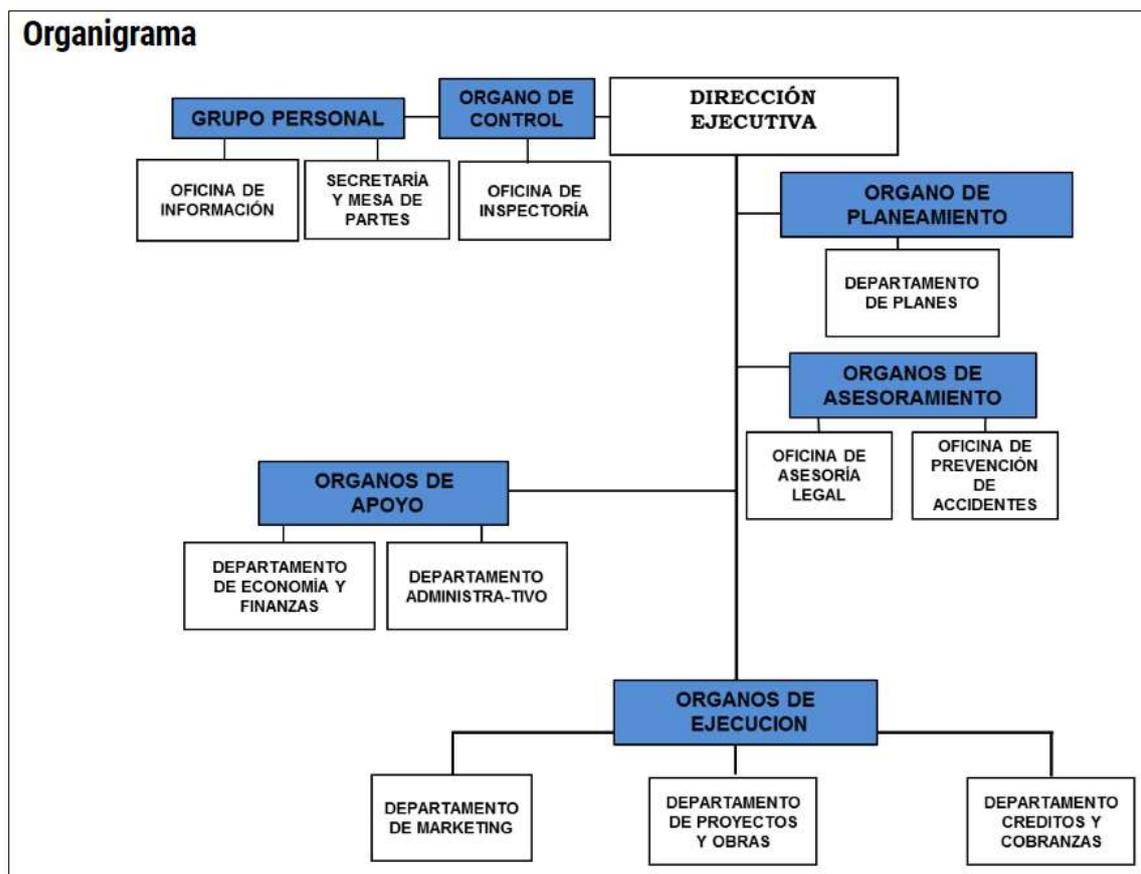


Figura 3. Organigrama por http://www.fovimfap.org.pe/?page_id=26.

Tabla 1

Modalidades de Crédito Hipotecario	
1	Crédito Hipotecario para mejoras en bien inmueble propio: Edificación o Remodelación.
2	Crédito Hipotecario para Adquisición de Inmueble a Terceros: <i>Inmueble de 2do uso, Terreno, Aires o Inmueble a futuro.</i>
3	Crédito Hipotecario para adquisición de bien inmueble promovido y/o construido por el FOVIMFAP: Proyecto de Vivienda FOVIMFAP.
4	Crédito Hipotecario para cancelación de saldo de Crédito Hipotecario obtenido ante una Entidad Financiera, por la adquisición de bien inmueble a terceros (Compra de Deuda Hipotecaria): Compra de Deuda Hipotecaria.
5	Crédito Hipotecario de Autogestión Colectiva: Autogestión Colectiva.

Fuente: Fondo de Vivienda de la Fuerza Aérea (Fovimfap) 07 de julio de 2018, Modalidades de Crédito Hipotecario. Obtenido de http://www.fovimfap.org.pe/?page_id=70.

1.5.5 Fondo de Vivienda del Ejército (Fovime).

Es un organismo especial, que tiene por finalidad contribuir a dar solución al problema de la vivienda propia, mediante programas de vivienda de interés social para el personal militar del ejército aportante en situación de actividad, disponibilidad y retiro con goce de pensión; dándose preferencia al personal aportante quienes en cumplimiento de sus funciones ha quedado lisiado y en estado de invalidez permanente, como consecuencia de su participación en la lucha contra la subversión y el narcoterrorismo, cuya función principal es planificar, administrar y ejecutar sin objetivo de lucro, programas de viviendas de interés social para el personal militar del ejército aportante a nivel nacional: disponiendo de un fondo de carácter intangible que está en custodia de la ogecoe, el mismo que solo debe ser utilizado para fines y objetivos previstos en la ley y su respectivo reglamento.

El consejo directivo es el órgano de dirección del más alto nivel encargado de establecer y conducir la política del ores- fovime y de su

organismo especial, en armonía con la política de bienestar del ejército y en concordancia con los alcances en la ley y su reglamento, la dirección ejecutiva del Ores- Fovime, está a cargo del Director Ejecutivo y en su ausencia por el que designe el Consejo Directivo, tendrá el mando de los departamentos: de proyectos y obras, departamento de administración y finanzas, departamento de adjudicaciones, préstamo, control patrimonial y post venta departamento de control interno, departamento de planes, programas y presupuestos, departamento de asesoría legal y la sección telemática cuya misión es solucionar el problema de vivienda de sus aportantes mediante la gestión de programas y préstamos inmobiliarios y su visión es ser líder en gestión inmobiliaria en las Fuerzas Armadas y la Policía Nacional.

El plan estratégico es una herramienta de gestión del organismo especial fondo de vivienda militar del ejército, que alinea los objetivos de corto, mediano y largo plazo de la institución; así como contribuye a hacer más eficiente las acciones y procesos que se realiza cotidianamente, proyectándolos a una visión de largo aliento; al mismo tiempo que va generando una conexión de sus activos intangibles (conocimiento y tecnologías) con sus activos tangibles (finanzas) en la convicción que los mismo provocará una propuesta de valor de sus productos (viviendas) y servicios (créditos hipotecarios) para los aportantes al fondo, en el presente año, el Oresfovime ha entrado a un proceso de instauración de criterios de gestión estratégica; y, en este escenario, el planeamiento constituye un pilar importante, junto con la sofisticación de la estructura organizacional, la elaboración del plan estratégico 2013 – 2017 estuvo a cargo del equipo ejecutivo del Oresfovime, y su implementación en cada departamento se llevará a cabo por un grupo de trabajo alterno de la propia organización, en definitiva, el fortalecimiento organizativo del Oresfovime dependerá en buena cuenta del desarrollo e implementación oportuna de los objetivos planteados, así como de la difusión de la visión, misión y valores corporativos dentro de la misma institución y de la asimilación de las metas de esta nueva versión de plan estratégico en cada una de las actividades de los diferentes niveles que conforman la organización, definir la orientación estratégica de la institución sobre una base concertada, lograr que los departamentos, secciones y personas alineen sus acciones y metas al Plan

Estratégico 2013 - 2017.

Los fines del Plan Estratégico son conseguir que los esfuerzos institucionales consigan los resultados deseados, uniformizar criterios entre los diferentes departamentos y secciones, establecer una dirección para las acciones de la institución, fortalecer la eficiencia del manejo institucional y empleo de los recursos, generar los lineamientos para el control de las acciones y resultados; el desarrollo del Plan Estratégico 2013-2017 del Oresfovime está sustentado en tres matrices de Análisis Estratégico: De Evaluación de Factores Internos y Externos, de Perfil Competitivo; Asimismo, el diseño de las estrategias se ha conducido basándose en el Balance Scorecard o Cuadro de Mando Integral y tomando en cuenta los criterios del Project Management Institute (PMI); el proceso de elaboración estuvo a cargo del equipo ejecutivo del Oresfovime, mediante sesiones de trabajo, en donde se aplicaron instrumentos de medición complementarios como las encuestas, grupos focales en temas específicos y entrevistas. Todo esto sobre la base de un marco teórico de Planeamiento Estratégico, según la Misión del Oresfovime se pretende solucionar el problema habitacional de los aportantes por dos medios: Los programas de vivienda y los créditos hipotecarios. La misión aplica un concepto amplio de la gestión inmobiliaria que involucra aspectos importantes de la promoción de proyectos inmobiliarios y de la gestión de ventas inmobiliarias.

Factores críticos de éxito del ORESFOVIME

Matriz de priorización de los Factores Críticos de Éxito

Factores críticos para el éxito	Descripción
Desarrollo de sistema integrado de información.	Emplea un sistema informático integrado con proyección exterior con un sólido soporte tecnológico.
Capital humano de alto desempeño.	Cuenta con personal profesional, competitivo, motivado e identificado con los objetivos de la organización.
Crédito Hipotecario flexible y ventajoso.	Promueve el acceso a líneas de financiamiento o préstamos hipotecario de acuerdo a las necesidades y condiciones del aportante.
Gestión de calidad en programas de vivienda.	Desarrollar sistemas de planeamiento, monitoreo y evaluación de los programas de viviendas bajo estándares de calidad.

Figura 4. Matriz de Piorizacion .

Plan Estratégico 2013-2017

Visión

Ser líder en gestión inmobiliaria en las Fuerzas Armadas y la Policía Nacional.

Misión

Solucionar el problema de vivienda de sus aportantes mediante la gestión de programas y préstamos inmobiliarios.

Valores

COHESION	Actuar de manera conjunta y comprometida con el cumplimiento de los objetivos estratégicos de la organización.
TRANSPARENCIA	Actuar de manera responsable y transparente en el manejo del Fondo de Vivienda del Ejército.
HONRADEZ	Desarrollar una gestión de calidad que mejore los procesos y haga más eficiente la labor de su personal.
FIDELIDAD	Lograr la identificación de los agentes internos y externos con la institución.
EXCELENCIA	Conducir la organización con eficiencia y eficacia siguiendo objetivos claramente establecidos.
DISCIPLINA	Desempeñarse con profesionalismo.

Figura 5. Plan Estratégico por <http://www.fovime.com/ores/index.php/plan-estrategico>.

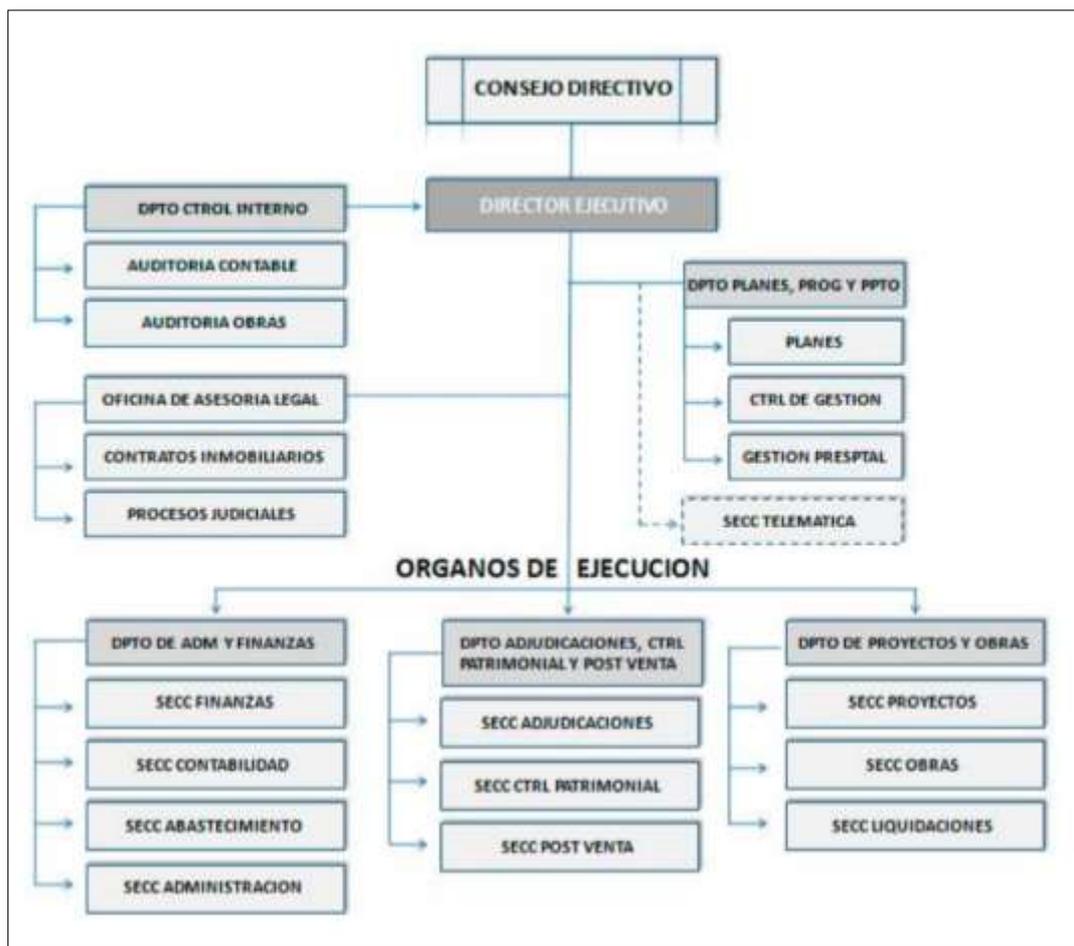


Figura 6. Orgnigrama del Fondo de Vivienda de la Fuerza Aérea (Fovimfap) por <http://www.fovime.com/ores/index.php/plan-estrategico>.

1.5.6 Fondo de Vivienda de la Policía Nacional (Fovipol).

Es una institución que se encuentra dentro de la estructura orgánica de la Policía Nacional del Perú y fue creada por Ley 24686 del 17 de junio de 1987, que más tarde fue modificada por el Decreto Legislativo 732 del 8 de noviembre de 1991. Cuya misión fundamental, es administrar los recursos financieros destinados a reducir el déficit de vivienda o terreno propio para el personal PNP y familiares con derecho que lo solicitan, cuya Visión es ser la principal Entidad de Financiamiento competitiva y en ventaja sobre las entidades bancarias, para las viviendas del personal de la Policía Nacional del Perú, su Misión es contribuir a dar solución al problema de vivienda propia, en beneficio del

personal policial en situación de Actividad, Disponibilidad y Retiro, dándose preferencia al personal de aportantes que ha quedado incapacitado y en estado de invalidez, así como a sus derechohabientes.

NUEVA ESCALA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

GRADO	MONTO ANTERIOR S/.	MONTO ACTUAL S./
GRADO	MONTO ANTERIOR S/.	MONTO ACTUAL S/.
PERSONAL DE OFICIALES		
TNTE GRAL	355,200	600,000
GRAL	307,499	570,000
CORONEL	292,500	480,000
CM DTE	255,508	340,000
MAYOR	208,041	260,000
CAPTAN	175,132	210,000
TENIENTE	110,639	190,000
ALFEBREZ	75,574	170,000
PERSONAL DE SUBOFICIALES		
S5	159,039	210,000
S8	152,882	196,000
ST1	141,414	186,000
ST2	130,557	170,000
ST3	123,984	160,000
S1	117,734	150,000
S2	75,014	140,000
S3	63,572	135,000

"HOY EL SUEÑO DE LA CASA PROPIA ES UNA REALIDAD"
Porque tu familia merece lo mejor

Figura 7. Nueva Escala de Creditos Hipotecarios del Fondo de Vivienda Policial (FOVIPOL) por <http://www.fovipol.gob.pe/>.



Figura 8. Modalidades de prestamo del Fondo de Vivienda Policial 2018 (FOVIPOL) por <http://www.fovipol.gob.pe/>.



Figura 9. Organigrama del Fondo de Vivienda Policial (FOVIPOL) Año 2017, por <http://www.fovipol.gob.pe/>

1.5.7 Contexto cultural de la Policía Nacional del Perú.

La Policía Nacional del Perú es una institución del Estado creada para garantizar el orden interno, el libre ejercicio de los derechos fundamentales de las personas y el normal desarrollo de las actividades ciudadanas, es profesional y jerarquizada, sus integrantes representan la ley, el orden y la seguridad en toda la República y tienen competencia, para intervenir en todos los asuntos que se relacionan con el cumplimiento de su finalidad fundamental, la finalidad fundamental de la Policía Nacional del Perú es garantizar, mantener y restablecer el orden interno. Presta protección y ayuda a las personas y a la comunidad. Garantiza el cumplimiento de las leyes y la seguridad del patrimonio público y privado. Previene, investiga y combate la delincuencia. Vigila y controla las fronteras. Es por ello que se creyó conveniente promover y otorgar incentivos, a quienes en directo cumplimiento de su función, sufrían las consecuencias de este accionar delictivo, muchos de los cuales han quedado lisiados y en estado de invalidez permanente, lo que ameritó que el Estado actúe y los proteja a ellos y sus familias brindándole la posibilidad de acceder a una vivienda digna, con precios bajos.

1.5.8. Contexto social del Fondo de Vivienda Policial – Fovipol.

La vivienda es una necesidad de seguridad (Maslow A. 1991), la cual debe ser alcanzada apenas se satisfagan las necesidades básicas del ser humano; en este sentido, con la finalidad de procurar una vivienda digna al personal militar y policial, el Congreso de la República del Perú promulga la Ley N° 24686 (1987), mediante la cual dispone que en cada Instituto de las Fuerzas Armadas y Fuerzas Policiales se cree el Fondo de Vivienda Militar y Policial, con la finalidad de llevar a cabo Programas de Vivienda para el Personal Militar y Policial en las situaciones de actividad, disponibilidad y retiro con goce de pensión, la vivienda constituye el ambiente íntimo del hombre, donde permanece más de la mitad de su vida. Es la unidad vital para un adecuado nivel de vida de la población, debido a los múltiples servicios que le brinda para hacer su existencia más comfortable; bajo esa tesitura es preciso recalcar que el personal policial que vela por resguardar el orden interno del País y se encuentra en situación alto riesgo en ejercicio de su deber, se ha creído conveniente brindarle a él y su familia una vivienda digna para que pueda desarrollarse.

Manual de Organizaciones y Funciones – MOF Fovipol (2017) Con el propósito de conceder incentivos al personal que en cumplimiento de su función sufre las consecuencias del accionar subversivo, del narcotráfico y sobre todo para adecuar la Ley en su momento, mediante Decreto Legislativo N° 732 del 08NOV91 y Ley No. 27801 del 18JUL02, se modifican algunos artículos de la Ley 24686; asimismo, con Decreto Supremo No.091-DE-CCFFAA del 02DIC93, se aprueba el Reglamento de la Ley de Creación de los Fondos de Vivienda Militar y Policial; siendo ésta última norma la que señala el cambio de denominación de Corporación de Vivienda Policial (Covipol) por su actual denominación Fondo de Vivienda Policial (Fovipol), el Fovipol, como organismo especial de la Policía Nacional del Perú, inicia los descuentos por concepto de aportes al personal PNP en Situación de Actividad, Disponibilidad y Retiro en mayo de 1991 (significando que es en virtud a la Ley No.27801 del 18JUL02 que el personal en Situación de Retiro deja de ser aportante obligatorio para ser facultativo).

II. Problema de investigación

2.1. Aproximación temática

Para poder determinar cuál fue el modelo de Gestión Estratégico utilizado por el Fondo de Vivienda Policial en el año 2017 para recuperar la Cartera morosa, es preciso determinar cuáles fueron los motivos que llevaron a los administrados a recaer en morosidad.

La Gerencia de Recuperaciones bajo la Dirección de la Capitán S. PNP Katia Gisela Peña Nontol fue la encargada de ejecutar las operaciones de adjudicaciones y cobranzas de conformidad a las normas y procedimientos establecidos por el Fovipol, se encarga de planificar, organizar y dirigir las operaciones relacionadas a la adjudicación de inmuebles por sorteo público y ejecución de las cobranzas y recuperación de los bienes inmuebles, además de coordinar con las diferentes Gerencias, Oficinas, Secciones y Unidades del Fondo para el mejor cumplimiento de la misión encomendada, mantener informada a la Gerencia General, del desenvolvimiento de las actividades de la Gerencia y Departamentos, así como de su rendimiento, presentar estudios y proyectos, para optimizar los procedimientos de saneamiento en sus diferentes programas de vivienda.

La Gerencia de Recuperaciones del Fondo de Vivienda Policial, se encuentra conformada por las Secciones de Adjudicaciones, Quien se encarga de Mantener permanentemente al día el registro de adjudicatarios, de los cuadros estadísticos de los Programas de Vivienda ejecutados, en ejecución y/o proyectados, Programando en el ámbito nacional los procesos de inscripción, sorteo y adjudicación de vivienda a los aportantes del Fovipol, se encarga de coordinar con la Oficina de Informática, a fin de ingresar, procesar y sistematizar la información relacionada con los adjudicatarios, da tramite a las solicitudes realizadas por los adjudicatarios sobre el beneficio recibido por Fovipol; Asimismo, emite informe del personal que solicita adjudicación, renuncia del bien adjudicado o exoneración del descuento del Fovipol. Es preciso señalar que desde el año 2011 no se han vuelto realizar sorteos de viviendas, terrenos o Estacionamientos a nivel Nacional, por lo que en el año 2017 la sección Adjudicaciones se dedicó a “reparar” los vacíos que se encontraron en los expedientes, donde muchos de ellos carecen

de las formalidades mínimas requeridas para la adjudicación de una vivienda; muchos de ellos carecen de Actas de Entrega, contratos y registros en el Sistema Integral del Fondo de vivienda Policial – SIFO (antes SIGA), por lo que no se percataron en su debida oportunidad que muchos de los fovipolistas no se les estaba realizando el descuento por el bien inmueble otorgado por Fovipol, Asimismo, no se les puede ejecutar la garantía hipotecaria ya que carecen de esa formalidad.

La sección de Cobranzas forma parte de la Gerencia de Recuperaciones y es responsable de realizar las operaciones necesarias para la oportuna recuperación de cada crédito otorgado, ya que coordina la recuperación de los créditos otorgados a adjudicatarios y prestatarios, evalúa y controla las acciones de Cobranza de la cartera de Créditos de conformidad con el reglamento y manual correspondiente, Informa mensualmente a la Gerencia General del resultado de las acciones de cobranza, Informa de los Créditos Morosos calificados como deficientes a fin de iniciar el Trámite de Cobranza Judicial, después de haber agotado la cobranza administrativa y pre-judicial, para lo cual se remiten cartas de cobranzas masivas fin de agotar las vías antes de iniciar un proceso judicial; asimismo, los administrados que deciden regularizar su deuda se apersonan a las oficinas de Fovipol a fin de reestructurar su deuda o reprogramación de los periodos de pago.

La sección de Saneamiento Físico Legal forma parte de la Gerencia de Recuperaciones y se encarga de efectuar el saneamiento legal de las propiedades inmuebles que adquiere el Fovipol, requiriendo a las empresas constructoras que ejecuten el saneamiento de los inmuebles que adquiere el Fondo, exigiendo la declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno de Propiedad Horizontal respectivo, controlando el cumplimiento de descargo en las municipalidades correspondientes, así como la del impuesto predial y arbitrios de los inmuebles adquiridos por Fovipol, efectúa los descargos a favor de los adjudicatarios en las municipalidades respectivas, informa a la Unidad de Procesos Judiciales, el incumplimiento de los contratos de las empresas constructoras.

2.2 Formulación del problema de investigación

Problema general.

¿De qué manera la Gestión Estratégica del Fondo de Vivienda Policial en el año 2017, accionó un modelo de despliegue a fin de identificar las causas del Problema de la morosidad y cuáles fueron las alternativas de solución establecidas?

Problemas específicos.

Problema específico 1.

¿De qué manera la cobranzas de adjudicatarios y prestatarios, formó parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?

Problema específico 2.

¿De qué manera el Saneamiento físico Legal, formó parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?

Problema específico 3.

¿De qué manera los Programas de Vivienda (nuevas adjudicaciones), formaron parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?

Problema específico 4.

¿De qué manera las modalidades de préstamo, formaron parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?.

Problema específico 5.

¿De qué manera se buscó beneficiar a los fovipolistas que deseen adquirir una vivienda en una de las modalidades de préstamo como parte de la Gestión estratégica en el Fondo de Vivienda Policial? En el Rímac 2017?

Problema específico 6.

¿De qué manera la morosidad de adjudicatarios y prestatarios estuvo contemplado dentro del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?

2.3 Justificación.

Respecto a la justificación, García (2014), la define como *“la sustentación puntualizada de los motivos que justifican el desarrollo de la investigación”*. En ese sentido, la justificación viene a ser el porqué de un trabajo desde un aspecto teórico, práctico y metodológico.

Justificación teórica.

Según Carrasco, (2006) la justificación teórica se sustenta, en que el resultado de la investigación servirá para incorporar o generalizar conocimientos científicos o cognoscitivos en otras investigaciones (p. 119).

El Fondo de Vivienda Policial es una institución Pública - Privada que para alcanzar sus objetivos que son adjudicar bienes inmuebles y otorgar préstamos en sus diversas modalidades requieren de dinero, el cual es obtenido del 5% que se les descuenta por aportes al Fovipol (Ley N° 24686, 1987) y 2% del Estado teniendo como referencia la remuneración pensionable (Ley N° 24686, 1987). Para obtener un buen impacto, es imprescindible que exista una buena gestión de parte del Fondo de Vivienda Policial y para saber si se está gestionando bien, se debe identificar los procesos que deben ser óptimos para alcanzar los objetivos propuestos y analizar la eficacia de los mismos. Asimismo, la gestión realizada por el Gerente General del Fovipol son conducidos por el Directorio nombrados mediante Resolución Directoral, quienes son personal militar. La gestión dura un año, luego, el puesto es ocupado por otro Oficial, contexto que permite deducir que los conocimientos y experiencias que se pudieron haber aprendido en un periodo determinado, no siempre son tomados en cuenta por el siguiente Directorio, perdiéndose valiosas experiencias, que repercuten en la gestión.

Justificación metodológica.

Para Carrasco, (2006) la justificación metodológica se sustenta en, que los métodos, procedimientos, técnicas e instrumentos que se empleen en el presente proyecto de investigación tienen validez y confiabilidad para que puedan ser usados en otros trabajos de investigación (p. 119).

El presente trabajo tiene una justificación metodológica por cuanto en su ejecución se aplicará las diversas técnicas metodológicas existentes, como por ejemplo, análisis de fuente documental, Doctrina nacional y extranjera; entrevistas tanto a la Gerente de Recuperaciones del Fondo de Vivienda Policial como a los Especialistas Legales y demás colaboradores; análisis del Marco normativo de manera sistemática; así como análisis del derecho comparado; también se aplicaran, diversos instrumentos, como preguntas guía, cuestionario de entrevistas a expertos, como medio de recaudar la información, desde la perspectiva metodológica la presente investigación tiene sustento socio jurídico y procesal generando conclusiones de derecho prevalentes desde la práctica comercial y financiera.

2.4 Relevancia

La presente investigación resulta ser relevante ya que nos permitirá conocer las causas de la excesiva morosidad en el Fondo de Vivienda Policial–Fovipol, a fin de delimitar directrices estratégicas para elaborar un Plan Estratégico mediante el cual se logre optimizar los futuros procesos de adjudicación y préstamos a fin de no recaer en morosidad, Asimismo, recuperar la cartera morosa de Adjudicatarios.

2.5. Contribución.

El presente proyecto de investigación contribuirá en el sentido que se propondrá aportes, plan de trabajo mediante el cual se establecerán las acciones necesarias a fin de emplear mecanismos de solución al problema de la morosidad en el Fondo de Vivienda policial - a través de la implementación de un Plan Estratégico, fin de reducir considerablemente la morosidad y optimizar los procesos de futuras

adjudicaciones y préstamos.

2.6. Objetivos.

El Dr. Moreno. (2013), señala que los objetivos “*hacen referencia a las metas por las que se desarrolla la exploración, las cuales permiten esclarecer la trascendencia de la investigación*”. Por ello, se puede concluir que con los objetivos también se puede determinar el ámbito en el cual pueden ser aplicados los resultados obtenidos mediante la interpretación de la información obtenida para su solución.

2.6.1 Objetivo General.

Analizar la Gestión Estratégica en el Fovipol 2017, a fin de determinar si los modelos aplicados fueron suficientes para disminuir la morosidad en el Fondo de Vivienda Policial, En el Rímac 2017.

2.6.2 Objetivos Específicos.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la cobranzas de adjudicatarios y prestatarios, formó parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera el Saneamiento físico Legal, formó parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?.

Objetivo específico 3

Determinar de qué manera los Programas de Vivienda (nuevas adjudicaciones), formaron parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017.

Objetivo específico 4

Determinar de qué manera las modalidades de préstamo, formaron parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017

Objetivo específico 5

Determinar de qué manera se buscó beneficiar a los fovipolistas que deseen adquirir una vivienda en una de las modalidades de préstamo como parte de la Gestión estratégica en el Fondo de Vivienda Policial. En el Rímac 2017?

Objetivo específico 6

Determinar de qué manera la morosidad de adjudicatarios y prestatarios estuvo contemplado dentro del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?

III. Marco metodológico

3.1 **Categorías y categorización**

Romero (2015) establece que *“las categorías se refieren en general a un concepto que comprende elementos o aspectos con cualidades comunes o que se relacionan entre sí”*, por lo cual se comprende que de la categoría se podrán obtener sub categorías a efectos de organizar el desarrollo de la categoría.

A medida que se analizaron las preguntas para obtener los datos surgió la categorización de los datos, estableciéndose las siguientes categorías a emplear.

Categoría 1: Gestión Estratégica

Sub Categorías.

1. Cobranzas
2. Saneamiento físico legal
3. Programas de Vivienda (Adjudicaciones)
4. Modalidades de Prestamos

Categoría 2: Morosidad

Sub Categorías.

1. Prestatarios
2. Adjudicatarios

Tabla 2

Ámbito Temático	Problema de Investigación	Preguntas de Investigación	Objetivos Generales	Objetivos Específicos	Categorías	Sub Categorías
Gestión Estratégica en el Fondo de Vivienda Policial, Rímac 2017.	¿De qué manera la Gestión Estratégica del Fondo de Vivienda Policial en el año 2017, accionó un modelo de despliegue a fin de identificar las causas del Problema de la morosidad y cuáles fueron las alternativas de solución establecidas ?	¿De qué manera la cobranzas de adjudicatarios y prestatarios, formó parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?	Analizar la Gestión Estratégica en el Fovipol 2017, a fin de determinar si los modelos aplicados fueron suficientes para disminuir la morosidad en el Fondo de Vivienda Policial, En el Rímac 2017	Determinar de qué manera la cobranzas de adjudicatarios y prestatarios, formó parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017	Gestión Estratégica	<ul style="list-style-type: none"> - Cobranzas - Saneamiento físico legal - Programas de vivienda - Modalidades de préstamo
		¿De qué manera el Saneamiento físico Legal, formó parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?		Determinar de qué manera el Saneamiento físico Legal, formó parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?		Morosidad
		¿De qué manera los Programas de Vivienda (nuevas adjudicaciones), formaron parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?		Determinar de qué manera los Programas de Vivienda (nuevas adjudicaciones), formaron parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?	-	
		De qué manera las modalidades de				

		<p>préstamo, formaron parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?</p> <p>¿De qué manera se buscó beneficiar a los fovipolistas que deseen adquirir una vivienda en una de las modalidades de préstamo como parte de la Gestión estratégica en el Fondo de Vivienda Policial. En el Rímac 2017?</p> <p>¿De qué manera la morosidad de adjudicatarios y prestatarios estuvo contemplado dentro del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?</p>		<p>Determinar de qué manera las modalidades de préstamo, formaron parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?</p> <p>Determinar de qué manera se buscó beneficiar a los fovipolistas que deseen adquirir una vivienda en una de las modalidades de préstamo como parte de la Gestión estratégica en el Fondo de Vivienda Policial. En el Rímac 2017.</p>		
--	--	--	--	--	--	--

3.2 Metodología

Silva, (2017) señaló que es un conjunto de procedimientos y técnicas que se emplean de forma ordenada y sistemática en el desarrollo de un estudio. Esto quiere decir que la metodología va a ser la estructura en la cual se va a llevar a cabo una investigación para obtener la información que se requiera.

D.1 Paradigma

Quiroga (2017) define al paradigma como una concepción general del objeto de estudio de una ciencia, de los problemas que deben estudiarse, del método que deben emplearse en la investigación y de las formas de explicar, interpretar o comprender según el caso los resultados obtenidos. En este caso, la presente Investigación utilizó un paradigma interpretativo.

D.2 Enfoque

Hernández (2015) en el libro Metodología de la Investigación, señaló que “Los enfoques cuantitativo, cualitativo y mixto constituyen posibles elecciones para enfrentar problemas de investigación y resultan igualmente valiosos. Son, hasta ahora, las mejores formas diseñadas por la humanidad para investigar y generar conocimientos” (p.34). En ese sentido, continuando con el mismo autor, éste ha definido al enfoque cualitativo debido a que en la presente investigación se utilizó entrevistas y el análisis documental.

En ese sentido, el enfoque del presente trabajo de investigación será cualitativo; toda vez que, se identificó en forma amplia la realidad, y se analizó la problemática de la presente investigación en cuanto a la alta morosidad que tuvo el Fovipol en el año 2017.

D.3 Diseño

Cabrero, J. y Martínez, M. (2018), en el artículo Diseño de la investigación publicado en la página Aniorte, señalaron que el diseño viene a ser el plan del autor de una investigación para resolver sus problemas y cumplir con sus objetivos haciendo uso

de estrategias que lo ayudarán a obtener información precisa e interpretable.

Denny (2013) señala que el Estudio de casos es un “examen completo e intenso de una faceta, una cuestión o los acontecimientos que tienen lugar en un contexto geográfico a lo largo de tiempo” (p. 91).

Por tanto, el presente trabajo de investigación tendrá por diseño el estudio de casos ya que la obtención de la información se realizará mediante la entrevista a los expertos

3.3 Escenario de estudio

Munarriz, B. (2013), ha señalado que al hablar de este aspecto uno hace referencia al contexto natural donde el autor de una investigación puede observar a las personas, entidades, entre otros que son materia de estudio, lo cual le facilitará plantear preguntas y encontrar la solución a las mismas en base a los hechos estudiados por el solo hecho de poder observar directamente cómo se lidia con estos en el día a día. (p. 4).

En ese sentido, el presente trabajo de investigación tuvo por escenario de estudio, la Oficina Principal del Fondo de Vivienda Policial - Fovipol, por cuanto es el lugar donde se desarrollan, las actividades propias de la Gerencia de Recuperaciones, sección cobranzas, adjudicaciones, y saneamiento físico legal.

3.4 Caracterización de sujetos

Quienes participan son la Gerente de Recuperaciones del Fondo de Vivienda Policial, Especialistas legales de las diferentes áreas, Técnico del área de Saneamiento Físico Legal y Especialistas del área de Cobranzas y demás colaboradores.

Tabla 3

Nº	Sujeto	Profesión	Institución	Cargo
1	Cap. S. PNP Katia Peña Nontol	Abogada	Fondo de Vivienda Policial - Fovipol	Gerente
2	Dra. Amanda Vente Taboada	Abogada	Fondo de Vivienda Policial - Fovipol	Especialista Legal en la Unidad de Asesoría Legal
3	Dra. Gloria Chuchon Rodríguez	Abogada	Fondo de Vivienda Policial - Fovipol	Encargada de la Sección Adjudicaciones de la Gerencia de Recuperaciones
4	Urbina Tapia Solange	Técnico en cobranzas	Fondo de Vivienda Policial - Fovipol	Asistente de Cobranzas adjudicaciones
5	Aquiño Guevara Gian Carlos	Técnico en cobranzas	Fondo de Vivienda Policial - Fovipol	Asistente de Cobranzas de Prestatarios

Caracterización de los sujetos de estudio**3.5 Procedimientos metodológicos de investigación****D.1 Recogida de datos.**

Se elaboró la guía de entrevistas con la cual se tuvo que programar citas para entrevistar a los expertos de este procedimiento de Adjudicaciones de la Gerencia de Recuperaciones del Fondo de Vivienda Policial, con la finalidad de realizar el estudio de los casos analizando minuciosamente dicho instrumento que se han obtenido del Fondo de Vivienda Policial. Los instrumentos utilizados fueron las preguntas guía y Matriz de consistencia.

D.2 Análisis de datos.

Respecto a las entrevistas realizadas a los operadores y expertos de la Gerencia de Recuperaciones, se realizó la codificación de las respuestas de los mismos de acuerdo a la subcategoría y objetivo que correspondía a cada pregunta. Además se realizó la interpretación de los planes de trabajo realizados por el área; teniendo

ya los datos procesados, en la discusión se hizo la comparación de los mismos con los antecedentes, trabajos previos y las teorías relacionadas a efectos de compararlos con la realidad encontrada.

3.6 Técnicas e Instrumentos de recolección de datos

Valderrama, (2007) no señala que las técnicas son aquellos elementos que permiten recaudar, obtener, adquirir y almacenar datos de la investigación cuya información recolectada, fijará un resultado a la investigación (p. 146).

Es por ello que en la presente tesis se emplearan, las siguientes técnicas:

D.1 Entrevista

Ñaupas (2014), define la entrevista como un dialogo abierto entre el investigador y el sujeto de estudio, y específicamente en un tema de su dominio y que están en relación a las preguntas establecidas en las entrevistas. (p. 377)

D.2 Análisis documental

Ñaupas (2014), la técnica del análisis documental, consiste en la recolección de la información sobre el tema a investigar, pudiendo ser tanto sin intermediación, como por fuentes escritas, contenidas en archivos digitales y demás documentos (p. 386).

D.3 Instrumentos de recolección de datos

Valderrama (2015), de otro lado los instrumentos son aquellos materiales donde se plasman las técnicas de recolección de datos, y están tienen por finalidad ser utilizadas por el investigador para obtener la información necesaria, p. 195).

Para el desarrollo del presente trabajo de investigación se van a utilizar los siguientes instrumentos:

D.4 Guía de entrevista

Que contendrán preguntas en forma abierta, para que mis sujetos de entrevista puedan con toda libertad plasmar sus ideas, según las preguntas que se desprenderán de mis objetivos.

D.5 Guía de análisis documental

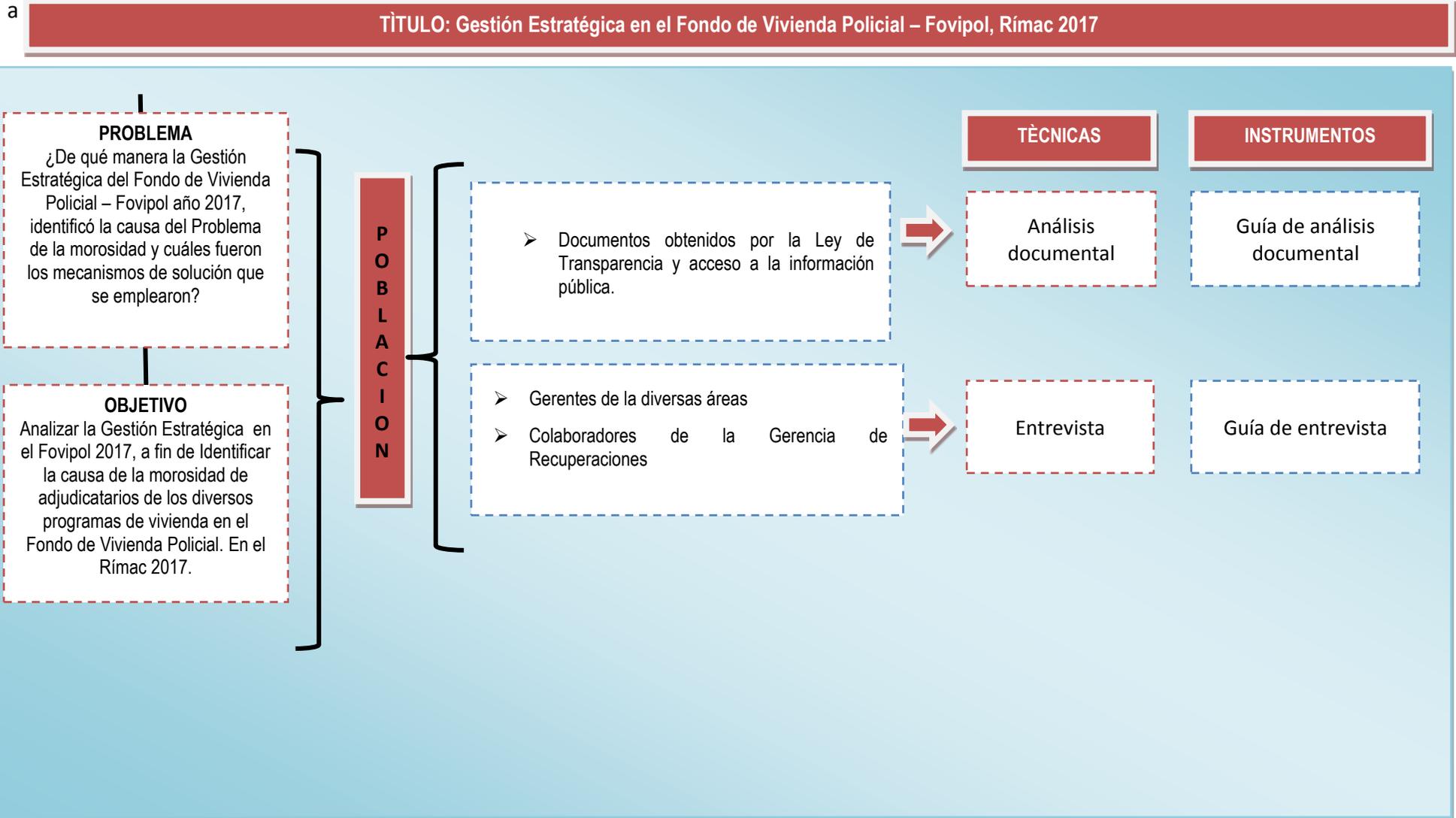
Que consistirá en analizar los documentos obtenidos mediante la Ley de Transparencia y Acceso a la información Pública y las estadísticas que se obtendrán con autorización expresa para fines pedagógicos, de la Gerencia de Recuperaciones.

3.7 Mapeamiento

Conforme al Manual de la Universidad Cesar Vallejo, las instrucciones para elaboración de Proyectos e Informes de Tesis (2014) nos señala que es la identificación, de los actores y participantes que ayudaran a acercarnos a la realidad del objeto de estudio (p. 12).

Por ello quedan determinados conforme sigue:

Figura 10 Mapeamiento



3.8 Rigor Científico

Valderrama, (2015) establece que es el rigor de análisis, a las estrategias utilizadas por el investigador, para brindar credibilidad al trabajo de investigación realizado (p. 322).

El trabajo metodológico se ha desarrollado en base a los lineamientos señalados por la UCV (Área de Investigación), asimismo se ha utilizado en formato APA para realizar el citado y las referencias bibliográficas, así como para reforzar el mismo, se ha recurrido, a diversas fuentes escritas de distintos autores para reforzar la presente investigación

3.9 Criterios de calidad

D.1 Credibilidad

Maxwell (1996) La *validez* definida como credibilidad implica, reflexionar sobre la credibilidad o corrección del conocimiento, producido y adoptar estrategias para lograrlo, supone poder evaluar la confianza, tanto en el resultado del estudio como en su proceso.

La presente podrá ser utilizada por el lector con suma confianza, toda vez que con la finalidad de lograr los objetivos se ha respetado las normas y utilizado técnicas e instrumentos para recolectar la información correspondiente de la realidad y acorde al fenómeno de estudio; en dicho sentido, es un trabajo veraz que expresa la realidad en la que vive la familia Policial.

D.2 Transferibilidad

Un cuestionamiento frecuente, al evaluar la calidad de un estudio es el alcance del conocimiento logrado en el mismo, la posibilidad o no de generalizar, al universo los hallazgos obtenidos, en un estudio realizado en un contexto particular.

D.3 Seguridad

Un requisito indispensable en las ciencias exactas para obtener la

confiabilidad de la información es la repetición de datos a través de diversas mediciones en distintos momentos e independientemente del investigador.

Al tratarse de un enfoque cualitativo, hablamos de una validez, y en ese sentido puede decirse que el presente trabajo de investigación cuenta con la seguridad debida en la ejecución de los instrumentos, toda vez que cada uno de ellos ha sido validado por expertos en sus áreas.

D.4 Confirmabilidad

Marshall y Rossman (1999). El criterio rígido de objetividad del investigador, es redefinido como confirmabilidad de los datos. De este modo se plantea la posibilidad de que otro investigador confirme, si los hallazgos se adecuan o surgieron de los datos, como así también que se consulte a los entrevistados.

Podemos precisar que ha existido tanto de parte del investigador como del entrevistado, interés un gran espíritu de colaboración al brindar opiniones que alimenten al estudio de la investigación.

IV. Resultados

Luego de haberse aplicado los instrumentos de Recolección de Datos, se ha podido obtener los siguientes resultados.

I. RESULTADOS DE LAS ENTREVISTAS A LOS SUJETOS DE ESTUDIO

a) Entrevistas realizadas a los Colaboradores de la Gerencia de Recuperaciones del Fondo de Viviendas Policial.

Al objetivo principal:

Analizar la Gestión Estratégica en el Fovipol 2017, a fin de determinar si los modelos aplicados fueron suficientes para disminuir la morosidad en el Fondo de Vivienda Policial, En el Rímac 2017.

Pregunta 1: ¿Conoce Ud. si la gestión estratégica en el Fovipol 2017 aplico algún modelo de gestión para disminuir la morosidad?

Tabla 4

Tabla de la pregunta 1: realizada a los Colaboradores de la Gerencia de Recuperaciones del Fondo de Viviendas Policial.

Sujeto 1	Sujeto 2	Sujeto 3	Sujeto 4	Sujeto 5	Conclusiones
Si, la Gerencia de recuperaciones dio inicio a las actuaciones a fin de disminuir la morosidad en el Fovipol, para lo cual se presentó ante el directorio el plan de trabajo 2017.	Se dio inicio a la campaña de sensibilización y refinanciamiento tanto de prestatarios como adjudicatarios, a fin de educir la morosidad.	Modelos de Gestión propiamente dicho no, ya que se aprobó un plan de refinanciamiento.	El Directorio aprobó el plan de trabajo presentado por la Gerencia de Recuperaciones, consistió en un plan de sensibilización y refinanciamiento.	Con el Plan de trabajo de 2017, las oficinas estaban abarrotadas de personas que se acercaron a refinanciar.	El modelo aplicado a find e reducir la morosidad, por decirlo de algún modo fue el plan de trabajo que consistía en una campaña de sensibilización y refinanciamiento.

Interpretación:

Conforme a lo señalado por los Colaboradores de la Gerencia de Recuperaciones del Fondo de Viviendas Policial, queda claro que si se aprobó un plan de trabajo fin de reducir la morosidad.

Al objetivo Especifico 1

Determinar de qué manera la cobranzas de adjudicatarios y prestatarios, formó parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017

Pregunta 2: ¿Conoce Ud. el plan de trabajo del año 2017, establecido por la Gerencia a fin de recuperar la cartera morosa del Fondo de vivienda policial – Fovipol?

Tabla 5

Tabla de la pregunta 2: realizada a los Colaboradores de la Gerencia de Recuperaciones del Fondo de Viviendas Policial.

Sujeto 1	Sujeto 2	Sujeto 3	Sujeto 4	Sujeto 5	Conclusiones
Si, a inicio de año se elaboró el plan de trabajo 2017, mediante el cual se dictaban los lineamientos a seguir a fin de recuperar la cartera morosa, que consistió en una campaña de sensibilización y refinanciamiento que tuvo un impacto en los aportantes ya que varios se	Durante el año 2017 estuvo vigente la campaña de sensibilización y refinanciamiento tanto de prestatarios como adjudicatarios, donde se les dio la oportunidad de refinanciar con una cuota inicial mínima y en algunos casos sin cuota inicial	EL plan de trabajo consistió en enviar cartas de cobranzas de forma masiva a todos los morosos a fin de que se acerquen a refinanciar o reestructurar su deuda.	La campaña de sensibilización no tuvo los efectos que se desearon, ya que muchos de los que vinieron a refinanciar recayeron en morosidad en los meses siguientes.	A pesar de la campaña de refinanciamiento fueron pocos los que se acercaron a refinanciar su deuda por temor a la tercerización a la que	Si existió un plan de trabajo a fin de recuperar la cartera morosa del Fovipol, sin embargo no surtió los efectos deseados ya que no se logró reducir la morosidad.

acercaron a refinanciar

hacían
mención las
cartas de
cobranza.

Interpretación:

Conforme a las respuestas brindadas por los Colaboradores de la Gerencia de Recuperaciones del Fondo de Viviendas Policial., queda confirmado que el plan de trabajo 2017 donde se dictó los lineamientos para dar inicio a la campaña de sensibilización y refinanciamiento tanto prestatarios como adjudicatarios, no logro reducir la morosidad, no pudiendo llegar a la meta.

Al objetivo Especifico 2

Determinar de qué manera el Saneamiento físico Legal, formó parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?

Pregunta 2: ¿Cree Ud. que al realizar el saneamiento físico legal de los bienes inmuebles de Fovipol reduciría la morosidad considerablemente?

Tabla 6

Tabla de la pregunta 3: realizada a los Colaboradores de la Gerencia de Recuperaciones del Fondo de Viviendas Policial.

Sujeto 1	Sujeto 2	Sujeto 3	Sujeto 4	Sujeto 5	Conclusiones
Por supuesto, ya que aún no contamos con un margesí de bienes que nos	Por testimonio de los mismos Fovipolistas que se acercan a las	Es importante realizar el saneamiento de los	Varios adjudicatarios se acercaron y cancelaron en su totalidad el bien	Es importante que se inicien las acciones	Los colaboradores del Fondo de Vivienda Policial consideran que la

<p>permite saber con datos exactos y en la realidad de registros públicos cuales son los bienes inmuebles que necesitan ser saneados y cuales están aptos para poder transferir.</p>	<p>oficinas del Fondo de Vivienda, quienes se rehúsan a cancelar debido a que no pueden registrar sus viviendas ante la Sunarp.</p>	<p>programas de vivienda como los estacionamientos de Las Laderas de Melgarejo que los administrados se niegan a cancelar debido a que no tienen certeza incluso de la ubicación de su estacionamiento.</p>	<p>inmueble y solicitaron la transferencia de la propiedad; sin embargo, aún no podemos realizar la transferencia debido a la falta de saneamiento de su propiedad, por lo que sus vecinos saben de la situación y se niegan pagar.</p>	<p>correspondiente al saneamiento de los bienes inmuebles para que no tengan pretextos para no pagar y si continúan en morosidad se puede resolver sus contratos y volver a sortear el bien.</p>	<p>morosidad está asociada a la falta de saneamiento físico legal, por lo que es recomendable tener un margen de bienes y sanear los programas que quedaron pendientes por falta de presupuesto.</p>
--	---	---	---	--	--

Interpretación:

Los entrevistados coinciden en que la falta de saneamiento físico legal influye en el aumento de la morosidad o estancamiento de la morosidad, y que los aportantes al fondo se rehúsan a cancelar su vivienda mientras este en proceso de formalización.

Al objetivo Especifico 3

Determinar de qué manera los Programas de Vivienda (nuevas adjudicaciones), formaron parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?

Pregunta 4: ¿Cree Ud. que sería factible la construcción de nuevos programas de vivienda para adjudicar a aquellos que nunca recibieron beneficio, se encontró dentro del plan de trabajo del año 2017?

Tabla 7

Tabla de la pregunta 4: realizada a los Colaboradores de la Gerencia de Recuperaciones del Fondo de Viviendas Policial.

Sujeto 1	Sujeto 2	Sujeto 3	Sujeto 4	Sujeto 5	Conclusiones
No está dentro del plan de trabajo del año 20107, sin embargo considero que si sería factible comprar terrenos y construirlos a fin de brindar una vivienda digna a los aportantes que nunca recibieron beneficio de Fovipol.	Definitivamente sería muy beneficioso para los aportantes al fondo ya que los intereses que tiene Fovipol son del 1% con un máximo de 3.5 % TEA, el más bajo del mercado; pero no se encuentra dentro del plan de trabajo 2017.	No se encuentra contemplado dentro del plan de trabajo del año 2017, y opino que antes de invertir en un obra tan grande primero se solucionen los problemas de las adjudicaciones de años anteriores.	Por el momento la Gerencia está enfocada en los préstamos otorgados y creo que así debe ser ya que la sección adjudicaciones tiene expedientes que se encuentran pendientes de respuesta debido a la falta de saneamiento y excesiva morosidad.	El plan de trabajo solo estuvo orientado a la campaña de sensibilización y refinanciamiento, no contemplándose otros puntos.	En el plan de trabajo del año 2017 no se planteó adquirir terrenos, construirlos y adjudicarlos; Sin embargo señalan que por un lado es beneficioso para los fovipolistas por las bajas tasas de interés pero, perjudicial para Fovipol en estos momentos.

Interpretación:

A diferencia del sujeto 1, los demás coinciden que sería de mucho beneficio para el personal policial, pero para el Fovipol no ya que aún tiene muchísimos casos pendientes por resolver, temas de formalización administrativa y legal que se encuentran en curso.

Al objetivo Especifico 4

¿Determinar de qué manera las modalidades de préstamo, formaron parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?

Pregunta 5: ¿Cuál fue el mayor logro respecto a los préstamos en la Gestión del año 2017?

Tabla 8**Tabla de la pregunta 5 realizada a los Colaboradores de la Gerencia de Recuperaciones del Fondo de Viviendas Policial.**

Sujeto 1	Sujeto 2	Sujeto 3	Sujeto 4	Sujeto 5	Conclusiones
El mayor logro fue la ampliación de la nueva escala de préstamos para toda la familia policial.	El año 2017 estuvo orientado a los prestatarios, logrando que los montos de sus préstamos se incrementen en función su grado.	Un gran logro para la familia policial, ya que con la nueva escala de préstamos pueden acceder a comprar una vivienda a nivel nacional.	Fue muy gratificante el logro obtenido en bienestar de la familia policial quienes podrán adquirir una vivienda de acuerdo al monto establecido por grado.	En la Gestión 2017 se logró ampliar la escala de préstamos.	El mayor logro obtenido por la Gerencia año 2017, fue la ampliación de los montos de acuerdo al grado, dando como resultado una nueva escala de préstamos.

Interpretación:

Todos los sujetos coinciden en que la nueva escala de préstamos fue el mayor logro obtenido en el año 2017, llenando de alegría a la familia policial quienes ahora podrán acceder a un vivienda digna.

Al objetivo Especifico 5

¿ Determinar de qué manera la morosidad de adjudicatarios y prestatarios estuvo contemplado dentro del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?

Pregunta 6: ¿Qué estrategias se utilizaron a fin de reducir la morosidad tanto en prestatarios como adjudicatarios?

Tabla 9

Tabla de la pregunta 6 realizada a los Colaboradores de la Gerencia de Recuperaciones del Fondo de Viviendas Policial.

Sujeto 1	Sujeto 2	Sujeto 3	Sujeto 4	Sujeto 5	Conclusiones
Como estrategia se planteó enviar cartas notariales y tercerizar la deuda a fin de que sea un estudio jurídico especializado quien se encargue de la recaudación y ejecución de garantías.	Dentro del plan de trabajo estuvo la campaña de sensibilización y refinanciamiento como estrategia para reducir la morosidad tanto de prestatarios como adjudicatarios.	Las estrategias utilizadas fueron las cartas masivas de requerimiento de pago donde se les comunica el inicio de la campaña de refinanciamiento.	Se planteó refinanciar con una cuota inicial del 10% de la deuda total y generarle un nuevo cronograma de pagos e incluso podían realizar el cambio de moneda.	Consignaron en las cartas de requerimiento de pago que si no se acercaban a regularizar su deuda en el plazo de 7 días se tercerizaria su deuda, motivo por el cual algunos vinieron a refinanciar.	Como estrategia utilizaron la carta de cobranza, el refinanciamiento con el 10% de cuota inicial y si no cumplen se iba a tercerizar su deuda.

Interpretación:

La morosidad es una constante en la Gerencia de Recuperaciones, el mismo que no fue indiferente al momento de elaborar el plan de trabajo, enviándose cartas de requerimiento de pago donde a la vez se les ponía en conocimiento que se encontraban en plena campaña de refinanciamiento y que ellos podían acogerse a la misma.

V. Discusión

5.1.) Al objetivo principal:

Analizar la Gestión Estratégica en el Fovipol 2017, a fin de determinar si los modelos aplicados fueron suficientes para disminuir la morosidad en el Fondo de Vivienda Policial, En el Rímac 2017.

Comenzando con las entrevistas a los Profesionales colaboradores de la Gerencia de Recuperaciones, todos ellos afirmaron que el 2017 contaban con un Plan de Trabajo cuyo objetivo fue la Recuperación de la cartera morosa a través de cartas de requerimiento de pago y la tercerización de su deuda.

5.2) Al objetivo específico 1:

Determinar de qué manera la cobranzas de adjudicatarios y prestatarios, formó parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017.

Respecto al objetivo específico 1, efectivamente, en marzo del año 2017, se realizó el Plan de trabajo anual mediante el cual se designó a la Capitán Peña y su equipo de trabajo a fin de realizar la Campaña de sensibilización y refinanciamiento a nivel nacional tanto para prestatarios y adjudicatarios, siendo difundido a través de la página web del Fondo de Vivienda Policial y a través de cartas de Notificación Notarial y requerimiento de pago para que en un plazo no mayor a 15 días se apersonen las oficinas del fondo a fin de regularizar su deuda.

5.3) Al objetivo específico 2:

Determinar de qué manera el Saneamiento físico Legal, formó parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017.

En el año 2017, se puso en marcha el saneamiento físico legal de 13 programas de vivienda, sin embargo no se concluyó debido a la falta de presupuesto.

5.4) Al objetivo específico 3:

Determinar de qué manera los Programas de Vivienda (nuevas adjudicaciones), formaron parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017.

Se realizaron diversos estudios de constructoras en lima y provincia sin embargo, no fue la prioridad la adquisición de terrenos a fin de construir nuevos programas de vivienda para adjudicar al personal policial.

5.5) Al objetivo específico 4:

Determinar de qué manera las modalidades de préstamo, formaron parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017.

La Gestión 2017, tuvo un importante logro el cual fue la ampliación de la escala de préstamos tanto a oficiales como sub oficiales, logrando con ello que la familia policial pueda adquirir una vivienda digna en el lugar donde desee, sea lima o provincias y que el fondo de vivienda Policial trabaja de la mano con diversas constructoras.

5.6) Al objetivo específico 5:

Determinar de qué manera se buscó beneficiar a los fovipolistas que desean adquirir una vivienda en una de las modalidades de préstamo como parte de la Gestión estratégica en el Fondo de Vivienda Policial. En el Rímac 2017?

Se realizó la ampliación en la escala de préstamos de oficiales y suboficiales para que puedan acceder a un préstamo para adquirir una vivienda digna a nivel nacional.

5.7) Al objetivo específico 6:

¿De qué manera la morosidad de adjudicatarios y prestatarios estuvo contemplado dentro del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?

La morosidad se encontró presente dentro del plan de trabajo 2017, el mismo que a fin de reducirla se dispuso el envío de cartas notariales y la tercerización de la deuda.

VI. Conclusiones

Primero

la Gestión Estratégica del Fondo de Vivienda Policial en el año 2017, si accionó un modelo de despliegue a fin de identificar las causas del Problema de la morosidad, a través de la filtración de la base de datos del sistema integral del fondo de vivienda policial a fin de iniciar las acciones de cobranza correspondientes por lo que dentro del plan de trabajo del Fondo de Vivienda Policial 2017 se estableció los lineamientos para dar inicio a la campaña de sensibilización y refinanciamiento, para lo cual se enviaron masivamente cartas de Notificación Notarial y requerimiento de pago para que en un plazo no mayor a 15 días se apersonen a las oficinas del fondo a fin de regularizar su deuda, sin embargo, la campaña realizada no tuvo el impacto deseado, ya que no se cuenta con el saneamiento de los bienes inmuebles adjudicados y otros temas como el presupuesto limitado para tercerizar la deuda y poder recuperar el bien inmueble.

Segundo

El saneamiento Físico Legal de los bienes inmuebles adjudicados por Fovipol, si formaron parte del Plan de trabajo 2017, para lo cual se realizaron viajes a nivel nacional realizando inspecciones inopinadas en los diversos programas de vivienda con los que cuenta el Fondo de Vivienda Policial, a fin de identificar el problema, es por ello que tomaron 13 programas de vivienda para iniciar el saneamiento físico legal, los mismos que no todos concluyeron ya que el tema presupuestal no lo permitió.

Tercero

La construcción de unidades inmobiliarias no formó parte de la Gestión del año 2017, ya que estuvieron centrados en la obtención de la nueva escala de préstamos de acuerdo al grado.

Cuarto

Los miembros de la Policía Nacional del Perú aportantes al Fondo de Vivienda Policial (Fovipol) cuentan con una nueva escala de financiamiento de créditos, que les permitirá acceder a la casa propia con préstamos que van de S/135 mil a S/600 mil la cual está equiparada con las Fuerzas Armadas, anteriormente había una brecha diferencial del 40% que se ha superado. Según la nueva

escala, a manera de ejemplo, un suboficial de tercera que antes solo podía acceder a un crédito máximo de S/63.572 ahora podrá obtener uno por S/135.000. En tanto, un suboficial superior que anteriormente solo accedía a un préstamo de S/159.039 en adelante podrá obtener un préstamo de S/210.000. Lo mismo para un oficial con grado de Mayor, quien podrá acceder a un crédito de S/260.000 cuando antes podía conseguir un préstamo de S/159.039.

Quinto

A través de la ampliación en la escala de préstamos de oficiales y suboficiales se buscó beneficiar a los fovipolistas que desean adquirir una vivienda en una de las modalidades de préstamo como parte de la Gestión estratégica en el Fondo de Vivienda Policial, para que puedan acceder a un préstamo para adquirir una vivienda digna a nivel nacional.

Sexto

La reducción de la morosidad es un tema de agenda obligatoria por lo que se encontró presente dentro del plan de trabajo 2017, el mismo que a fin de reducirla se dispuso el envío de cartas notariales y la tercerización de la deuda.

VII. Recomendaciones

Primero

Es necesario que la Gerencia de Recuperaciones ponga en marcha una campaña de formalización y refinanciamiento en Programas de vivienda que se encuentran debidamente saneadas a fin de obtener resultados a corto plazo, sin abarcar a los 98 programas de vivienda que cuenta el fondo de vivienda policial a nivel nacional, ya que al ponerse metas pequeñas teniendo en cuenta que la gestión gerencial solo dura un año se verán resultados y así por año se tendrían formalizados programas de viviendas completos y la morosidad reduciría considerablemente; Asimismo, la campaña de formalización que hago mención consistiría en que todos los administrados que ya hayan cancelado en su totalidad el bien inmueble adjudicado, se les dé inicio al trámite de transferencia de propiedad e inscripción en registros públicos, así mismo a los que deseen refinanciar y no cuenten con contrato de compra venta, previa verificación si le corresponde o no el bien inmueble se les tendría que elaborar el contrato y registrarlo en registros públicos con una constitución de garantía hipotecaria, esto a fin de poder ejecutar la garantía cuando tenga tres cuotas vencidas.

Segundo

El saneamiento Físico Legal de los bienes inmuebles adjudicados por Fovipol, debe ser la prioridad, ya que una de las causas de la morosidad es la falta de saneamiento físico legal, toda vez que a fin de ejemplo: en el Programa de vivienda Laderas de Melgarejo de la Molina, se adjudicaron cocheras sin embargo, aún no se ha realizado la desafectación de áreas comunes ya que es un área consignada como jardín, por lo que los administrados no tienen certeza de cuál de ellos es su estacionamiento, por lo que se rehúsan a pagar y a aquellos que ya cancelaron en su totalidad no se les puede realizar la transferencia.

Tercero

Respecto a la construcción de unidades inmobiliarias considero que no debería ser la prioridad en las siguientes gestiones, y que se debería de hacer es recuperar las viviendas que fueron adjudicadas y que a la fecha se encuentran en un estado grave de morosidad con hasta 240 cuotas vencidas, los mismos

que se pueden volver a sortear entre la familia Policial aportante al fondo y que nunca recibió beneficio alguno.

Cuarto

Actualmente los miembros de la Policía Nacional del Perú aportantes al Fondo de Vivienda Policial (Fovipol) cuentan con una nueva escala de financiamiento de créditos, que le permite acceder a un préstamo considerable de acuerdo al grado y capacidad de descuento que puedan tener, por lo que pueden obtener una vivienda en el lugar que elijan, la recomendación está orientada a los plazos reales que se dan tanto en calificación hasta el desembolso del préstamo, sería recomendable que se verifique que los plazos establecidos en el manual de procedimientos se cumplan.

Quinto

Una de las molestias frecuentes en los miembros de la familia policial que desea adquirir una vivienda sobre todo en provincias, es el tiempo estimado para poder cobrar el cheque ya que en realidad no se está respetando los plazos establecidos en el manual de procedimientos. Por ello es preciso establecer plazos reales y verificar que se cumplan para poder satisfacer las necesidades de los Fovipolistas.

Sexto

Es preciso realizar acciones inmediatas a fin de evitar la prescripción de viviendas por lo que se tendría que accionar inmediatamente una campaña de formalización y refinanciamiento o tercerizar la cartera morosa a fin de recuperar.

VIII. Referencias bibliográficas

- Aguirre, Castañeda y Matos. (2016). *Mejora de la herramienta de gestión enfocada a procesos para el acceso al crédito inmobiliario de los aportantes al fondo de vivienda militar del ejército del Perú*. (Tesis de Maestría). Recuperada de file:///C:/Users/user/Desktop/maestria%202018%201/tesis%20nacionales/usado%20sen%20tesis/FONDO%20DE%20VIVIENDA%20DEL%20EJERCITO%202016.pdf
- Álvarez, Benites, Lamas y Romagnuolo. (2017). Plan estratégico aplicado para el banco financiero del Perú del 2017 al 2021. (Tesis de Maestría). Recuperado de file:///C:/Users/user/Desktop/maestria%202018%201/tesis%20nacionales/usado%20sen%20tesis/BANCO%20FINANCIERO%202017.pdf
- Amado, Malincovich y Moreno. (2017). *Plan Estratégico para el canal agente BCP del banco de crédito del Perú: 2014 – 2019*. (Tesis de Maestría). Recuperada de file:///C:/Users/user/Desktop/maestria%202018%201/tesis%20nacionales/usado%20sen%20tesis/BCP%202017.pdf
- Aparicio y Medina. (2015). *Habilidades gerenciales que demandan las empresas en el Perú: Un análisis comparativo*. (Tesis de Maestría). Recuperada de file:///C:/Users/user/Desktop/maestria%202018%201/tesis%20nacionales/usado%20sen%20tesis/HABILIDADES%20GERENCIALES.pdf
- Aragón, Fernández, Quintero y Zapata. (2017). *Planeamiento estratégico del banco de la nación*. (Tesis de Maestría). Recuperada de file:///C:/Users/user/Desktop/maestria%202018%201/tesis%20nacionales/usado%20sen%20tesis/BANCO%20DE%20LA%20NACION%202017.pdf
- Barahona, M. (2014). *Modelo de gestión estratégica para el registro de propiedad de la ciudad de Ibarra*. (Tesis de Licenciatura). Recuperada

de

file:///C:/Users/user/Desktop/maestria%202018%201/tesis%20internacionales/usdos%20en%20tesis/2014%20gestion%20estrategica.pdf

Bermeo, D. (2014). *Análisis y propuesta de mejora para el control del proceso del microcrédito en la fundación “Alternativas para el desarrollo”, organización no gubernamental perteneciente la economía popular y solidaridad del Ecuador*. (Tesis de Maestría). Recuperada de file:///C:/Users/user/Desktop/maestria%202018%201/tesis%20internacionales/usdos%20en%20tesis/2014%20ecuador.pdf

Hidalgo, Muñoz y Rosales. (2015). *Plan estratégico para la caja municipal de ahorro y créditos de MAYNAS, periodo 2015-2019*. (Tesis de Maestría). Recuperada de file:///C:/Users/user/Desktop/maestria%202018%201/tesis%20nacionales/usado%20sen%20tesis/PACIFICO%202019.pdf

López y Silva. (2017). *Análisis y propuesta de mejora de la gestión estratégica de la ONGD DESCO*. (Tesis de Licenciatura). Recuperada de file:///C:/Users/user/Desktop/maestria%202018%201/tesis%20nacionales/usado%20sen%20tesis/catolica%202017.pdf

Manzo, L. (2016). *Aplicación de un sistema de control de gestión para la banca personas de banco Bci*. (Tesis de Maestría). Recuperada de file:///C:/Users/user/Desktop/maestria%202018%201/tesis%20internacionales/usdos%20en%20tesis/CHILE%202016.pdf

Montaña y Torres. (2015). *Caracterización de la cultura organizacional y lineamientos de intervención para la implementación de procesos de cambio en las organizaciones caso empresa sector financiero*. (Tesis de Maestría). Recuperada de file:///C:/Users/user/Desktop/maestria%202018%201/tesis%20internacionales/usdos%20en%20tesis/bogota%202015.pdf

Núñez, P. (2013). *Propuesta de mejora al plan de mercadeo del producto ahorro automático del banco de Costa Rica*. (Tesis de Maestría).

Recuperada de
file:///C:/Users/user/Desktop/maestria%202018%201/tesis%20intern
acionales/usdos%20en%20tesis/COSTA%20RICA%2020136.pdf

VIII.- ANEXOS

Anexo 1:
Instrumentos de recolección de datos

ANEXO 1.- GUIA DE ENTREVISTA

FECHA: _____

ENTREVISTADO:

CARGO:

TEMA: Gestión Estratégica en el Fondo de Vivienda Policial – Fovipol, Rímac 2017

1. ¿Conoce Ud. El Plan Estratégico establecido por la Gerencia de Recuperaciones para identificar las causas y disminuir la morosidad en los Fovipolistas adjudicatarios y Prestatarios? De ser así ¿En qué consistió?

2. ¿Cuál cree Ud. Que fue la causa principal para que los adjudicatarios y prestatarios formen parte de la cartera morosa del Fovipol?

3. ¿Qué acciones se realizaron a fin de reducir la morosidad en el Fondo de Vivienda Policial? ¿Cuáles fueron?

4. ¿Qué factores considera que limitan la intención de acogerse a la Campaña de sensibilización y refinanciamiento?

5. ¿Qué estrategias consideraría Ud. Para efectos de reducir la morosidad tanto en prestatarios como adjudicatarios del Fondo de Vivienda Policial?

6. ¿Los Programas de Vivienda del FOVIPOL que fueron adjudicados se encuentran debidamente saneados? ¿sí o no y por qué?

7. ¿Cree Ud. Que el saneamiento físico legal de los bienes inmuebles adjudicados por el Fovipol es un factor determinante para reducir la morosidad ?

8. ¿Qué estrategias consideraría Ud. Para efectos de reducir la morosidad tanto en prestatarios como adjudicatarios del Fondo de Vivienda Policial?

ANEXO 2.- Matriz de Categorización

Gestión Estratégica en el Fondo de Vivienda Policial – Fovipol, año 2017

Problema general	Objetivo general	Categorías	Sub categorías	Técnicas	Instrumento
¿De qué manera la Gestión Estratégica del Fondo de Vivienda Policial en el año 2017, accionó un modelo de despliegue a fin de identificar las causas del Problema de la morosidad y cuáles fueron las alternativas de solución establecidas. Problema específico 1	Analizar la Gestión Estratégica en el Fovipol 2017, a fin de Identificar si disminuyó la morosidad en el Fondo de Vivienda Policial, En el Rímac 2017	Gestión Estratégica	<ul style="list-style-type: none"> • Cobranzas • Saneamiento físico legal • Programas de Vivienda (Adjudicaciones) • Modalidades de Prestamos 	<ul style="list-style-type: none"> • Observación • Entrevista • Análisis documentario 	<ul style="list-style-type: none"> • Guía de entrevista • Guía de observación • Ficha de análisis documentario
	Objetivo específico 1 Determinar de qué manera la cobranzas de adjudicatarios y prestatarios, formó parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017	Morosidad	<ul style="list-style-type: none"> • Prestatarios y • Adjudicatarios 		
¿De qué manera la cobranzas de adjudicatarios y prestatarios, formó parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?	Determinar de qué manera el Saneamiento físico Legal, formó parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?				
¿De qué manera el Saneamiento físico Legal, formó parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda	Determinar de qué manera los Programas de Vivienda (nuevas				

<p>Policial, en el Rímac 2017?</p> <p>¿De qué manera los Programas de Vivienda (nuevas adjudicaciones), formaron parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?</p> <p>¿De qué manera las modalidades de préstamo, formaron parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?</p> <p>¿De qué manera la morosidad de adjudicatarios y prestatarios estuvo contemplado dentro del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?</p>	<p>adjudicaciones), formaron parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?</p> <p>Determinar de qué manera las modalidades de préstamo, formaron parte del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?</p> <p>Determinar de qué manera la morosidad de adjudicatarios y prestatarios estuvo contemplado dentro del modelo de Gestión estratégica establecido en el Fondo de Vivienda Policial, en el Rímac 2017?</p>
--	--

**FOVIPOL: Fondo de Vivienda Policial
Métodos**

- Análisis
- Documentación

Unidad de análisis

Gerencia de Recuperaciones del Fondo de Vivienda Policial

Anexo3:

Matriz de triangulación de datos

TABLA 10

Respuestas de acuerdo a las categorías y sub categorías establecidas

categorías	Sub categorías	Sujeto 1	Sujeto 2	Conclusiones
GESTION ESTRATEGICA	Cobranza	Si, a inicio de año se elaboró el plan de trabajo 2017, mediante el cual se dictaban los lineamientos a seguir a fin de recuperar la cartera morosa, que consistió en una campaña de sensibilización y refinanciamiento que no tuvo los efectos deseados.	Enviar Cartas notariales de requerimiento de pago, realizar la liquidación, dejar sin efecto la adjudicación y resolver el contrato a todos aquellos que no tienen voluntad de pago.	Es importante iniciar las acciones judiciales correspondientes fin de recuperar los bienes inmuebles adjudicados y volver a sortear los mismos.
	Saneamiento físico legal	En el transcurso del año 2017 se logró sanear 13 programas de vivienda nivel nacional, sin embargo por un tema de presupuesto no se pudo abarcar más.	Por testimonio de los mismos Fovipolistas que se acercan a las oficinas del Fondo de Vivienda, quienes se rehúsan a cancelar debido a que no pueden registrar sus bienes ante la Sunarp.	El tema presupuestal fue un factor determinante para que no se concluya con el saneamiento físico legal de los programas de vivienda del Fovipol.
	Programas de Vivienda (Adjudicaciones)	A la fecha contamos con 4450 aportantes beneficiados con un bien inmueble.	No, debido a que la experiencia nos demostró que el fondo de vivienda no es un buen	La construcción de viviendas no sería factible debido a una mala administración de

MOROSIDAD			administrador de sus bienes, solo basta con ver las cifras de morosidad.	años anteriores que no permiten recuperarse de la morosidad.
	Modalidades de Prestamos	EL mayor logro definitivamente fue la ampliación de la escala de préstamos al personal policial.	Dentro del Manual de Procedimientos no está contemplado ese beneficio; sin embargo, considero que si sería factible realizar un ampliación de préstamo solo a aquellos que fueron beneficiados con un terreno.	La familia policial cuenta con una mayor escala de préstamos con lo que puede acceder a un vivienda digna a nivel nacional; sin embargo sería recomendable que aquellos adjudicatarios que fueron beneficiados con un terreno puedan acceder a una ampliación de préstamo fin de poder construir o ampliar su vivienda.
	Prestatarios	La falta de capacidad de descuento, el desinterés de los beneficiarios, La falta de gestión eficiente fin de ejecutar las acciones legales con los morosos.	Aplicar los mecanismos utilizados por los bancos, que son las llamadas telefónicas, envío de cartas de requerimiento de pago y darle un seguimiento adecuado no permitiendo que pasen mas de tres cuotas de morosidad.	Es preciso realizar el seguimiento correspondiente a todos los morosos no permitiendo que tengan ms de tres cuotas vencidas para poder iniciar las acciones de cobranza.

	Adjudicatarios	La falta de capacidad de descuento, el desinterés de los beneficiarios, La falta de gestión eficiente fin de ejecutar las acciones legales con los morosos.	Aplicar los mecanismos utilizados por los bancos, que son las llamadas telefónicas, envío de cartas de requerimiento de pago y darle un seguimiento adecuado no permitiendo que pasen más de tres cuotas de morosidad.	Es preciso realizar el seguimiento correspondiente a todos los morosos no permitiendo que tengan ms de tres cuotas vencidas para poder iniciar las acciones de cobranza.
--	----------------	---	--	--

Anexo 4: Otros

Entrevista realizada a los colaboradores del Fondo de Vivienda Policial-Fovipol.

GUIA DE ENTREVISTA

FECHA: 20-07-2018

ENTREVISTADO: CAPITAN PNP S. KATIA GISELA PEÑA NONTOL

CARGO: GERENTE DE RECUPERACIONES / SECCION COBRANZAS / SECCION ADJUDICACIONES / SECCION SANEAMIENTO FISICO LEGAL - FOVIPOL.

TEMA: Gestión Estratégica en el Fondo de Vivienda Policial – Fovipol, Rimac 2017

1. ¿Conoce Ud. El Plan Estratégico establecido por la Gerencia de Recuperaciones para identificar las causas y disminuir la morosidad en los Fovipolistas adjudicatarios y Prestatarios? De ser así ¿En qué consistió?

Cuando asumí la gerencia del área de adjudicaciones se realizó un plan de trabajo anual, el mismo que fue sometido a Directorio para su aprobación, el cual consistió en realizar la campaña de refinanciamiento.

2. ¿Cuál cree Ud. Que fue la causa principal para que los adjudicatarios y prestatarios formen parte de la cartera morosa del Fovipol?

Algunos de ellos pasaron al retiro y no firmaron las autorizaciones correspondientes para que le descuenten de su pensión, otros no tienen capacidad de descuento por tener asignación judicial por el monto y el problema en los programas de V.U. "Futuro de Saneamiento".

3. ¿Qué acciones se realizaron a fin de reducir la morosidad en el Fondo de Vivienda Policial? ¿Cuáles fueron?

Se dio inicio a la Campaña de Sensibilización y refinanciamiento para la cual se envió masivamente Cartas de Requerimiento de pago por vía notarial.

4. ¿Qué factores considera que limitan la intención de acogerse a la Campaña de sensibilización y refinanciamiento?

- Falta de capacidad de descuento por asignación familiar
- Falta de información, ya que muchas de las fovipolistas no viven en los departamentos adjudicados, otros se rehúsan porque sus viviendas no se encuentran saneadas

5. ¿Qué estrategias consideraría Ud. Para efectos de reducir la morosidad tanto en prestatarios como adjudicatarios del Fondo de Vivienda Policial?

- Iniciar con el saneamiento físico legal de los diversos programas de vivienda, reportarlo a las Centrales de riesgo, ejecutar los Contratos que tengan garantía hipotecaria.

6. ¿Los Programas de Vivienda del FOVIPOL que fueron adjudicados se encuentran debidamente saneados? ¿sí o no y por qué?

Algunos de los Programas de Vivienda se encuentran pendientes de regularización, falta saneamiento algunos programas como los estacionamientos, en el Proj. Vis. "Laderas de Pucallpa", los terrenos en "Las Cedras de Villa-Chormillo", el tema presupuestario más limita.

7. ¿Cree Ud. Que el saneamiento físico legal de los bienes inmuebles adjudicados por el Fovipol es un factor determinante para reducir la morosidad?

Por supuesto, varios expedientes se encuentran pendientes de respuesta debido a la falta de saneamiento, y los administrados se rehúsan a cancelar ya que no tienen certeza de la titularidad del bien.

8. ¿Qué estrategias consideraría Ud. Para efectos de reducir la morosidad tanto en prestatarios como adjudicatarios del Fondo de Vivienda Policial?

- Realizar una "campaña agresiva" que consistiría en ejecutar los contratos con garantía hipotecaria la fin de recuperar el bien inmueble, ya que Fovipol por muchos años a descuido a los fovipolistas al no requerirle el pago.



Katia G. Peña Nontol

OS - 359735
KATIA G PEÑA NONTOL
CAPITAN S PNP
GERENTE DE RECUPERACIONES

GUIA DE ENTREVISTA

FECHA: 20-07-2018

ENTREVISTADO: DRA. GLORIA CHUCHON RODRIGUEZ

CARGO: ENCARGADA DE LA SECCION ADJUDICACIONES - FOVIPOL.

TEMA: Gestión Estratégica en el Fondo de Vivienda Policial - Fovipol, Rímac 2017

1. ¿Conoce Ud. El Plan Estratégico establecido por la Gerencia de Recuperaciones para identificar las causas y disminuir la morosidad en los Fovipolistas adjudicatarios y Prestatarios? De ser así ¿En qué consistió?

Si, junto a la Capitan Peña se redactaron las directivas que surgen de aquí en el Plan de trabajo 2017 a fin de reducir la morosidad en el Fondo de Vivienda Policial 2017.

2. ¿Cuál cree Ud. Que fue la causa principal para que los adjudicatarios y prestatarios formen parte de la cartera morosa del Fovipol?

La falta de requerimiento de pago por muchos años mal asesorando a los fovipolistas a no pagar la falta de capacidad de descuento, la mala gestión de años anteriores que no formaron las precauciones en hacer girar todas las cuentas de descuento.

3. ¿Qué acciones se realizaron a fin de reducir la morosidad en el Fondo de Vivienda Policial? ¿Cuáles fueron?

Se dio inicio a la Campaña de sensibilización y refinanciamiento a fin de dar oportunidad de pagar la deuda con fovipol en ambas cuotas.

4. ¿Qué factores considera que limitan la intención de acogerse a la Campaña de sensibilización y refinanciamiento?

Hay un grupo reducido que forman parte del ANAF, que no dejan renuncias por que subió su cuota, otros por falta de capacidad.

5. ¿Qué estrategias consideraría Ud. Para efectos de reducir la morosidad tanto en prestatarios como adjudicatarios del Fondo de Vivienda Policial?

Reportarlos a las Centrales de riesgo como Sentinel e Injocorp.

6. ¿Los Programas de Vivienda del FOVIPOL que fueron adjudicados se encuentran debidamente saneados? ¿sí o no y por qué?

Quedan algunos programas de vivienda pendientes de saneamiento físico legal, debido a la falta del prece puesto.

7. ¿Cree Ud. Que el saneamiento físico legal de los bienes inmuebles adjudicados por el Fovipol es un factor determinante para reducir la morosidad ?

Si, varía de las respuestas a las citas de requerimiento de pago, tienen la misma premisa, "No pagamos la deuda porque no está saneado".

8. ¿Qué estrategias consideraría Ud. Para efectos de reducir la morosidad tanto en prestatarios como adjudicatarios del Fondo de Vivienda Policial?

- Realizar el saneamiento físico legal
 - Ejecutar los contratos con garantía hipotecaria
 - Reportarlos a las entidades de riesgo



Olivia Cruz
 OLIVIA CRUZ RODRIGUEZ
 ABOGADA
 C.A.A. 191 88
 INCORPORADA DE LA RED DE ASOCIACIONES FOVIPOL

GUIA DE ENTREVISTA

FECHA: 26-07-2018

ENTREVISTADO: TECNICO AQUIÑO GUEVARA JEAN CARLOS

CARGO: ASISTENTE DE COBRANZAS - FOVIPOL.

TEMA: Gestión Estratégica en el Fondo de Vivienda Policial - Fovipol, Rimac 2017

1. ¿Conoce Ud. El Plan Estratégico establecido por la Gerencia de Recuperaciones para identificar las causas y disminuir la morosidad en los Fovipolistas adjudicatarios y Prestatarios? De ser así ¿En qué consistió?
Ha prompuer del mes de marzo del año 2017 para la información que se encuentra en el SIFO a fin de identificar a los morosos prestatarios y adjudicatarios.
2. ¿Cuál cree Ud. Que fue la causa principal para que los adjudicatarios y prestatarios formen parte de la cartera morosa del Fovipol?
La poca Voluntad de pago.
La falta de saneamiento físico legal
3. ¿Qué acciones se realizaron a fin de reducir la morosidad en el Fondo de Vivienda Policial? ¿Cuáles fueron?
Se enviaron cartas de requerimiento de pago, se notificaron pero no cumplieron con cancelar, abjuracion y reingresaron en morosidad
4. ¿Qué factores considera que limitan la intención de acogerse a la Campaña de sensibilización y refinanciamiento?
Como fovipol no les cobró por muchos años creen que solo es una carta que no tendrá efecto jurídico.
5. ¿Qué estrategias consideraría Ud. Para efectos de reducir la morosidad tanto en prestatarios como adjudicatarios del Fondo de Vivienda Policial?
Al menos recuperar una vivienda para que se des cuenta que el fondo esta demandando en serio esta vez.
6. ¿Los Programas de Vivienda del FOVIPOL que fueron adjudicados se encuentran debidamente saneados? ¿si o no y por qué?

falta sanear algunos departamentos
y estar enmendados

7. ¿Cree Ud. Que el saneamiento físico legal de los bienes inmuebles adjudicados por el Fovipol es un factor determinante para reducir la morosidad ?

Es necesario tener saneados
los estacionamientos y áreas
para que decidan pagar y si
no cumplir el bien.

8. ¿Qué estrategias consideraría Ud. Para efectos de reducir la morosidad tanto en prestatarios como adjudicatarios del Fondo de Vivienda Policial?

Recuperar los bienes inmuebles de
propiedad y volverlos a vender.



Aguirre
JEAN CARLOS AGUIRO GUEVARA
ASISTENTE DE COBRANZAS

GUIA DE ENTREVISTA

FECHA: 20-07-2018

ENTREVISTADO: DRA. AMANDA ANGELICA VENDE TABODA

CARGO: JEFE (E) DE LA UNIDAD DE ASESORIA LEGAL DEL FONDO DE VIVIENDA POLICIAL – FOVIPOL.

TEMA: Gestión Estratégica en el Fondo de Vivienda Policial – Fovipol, Rímac 2017

1. ¿Conoce Ud. El Plan Estratégico establecido por la Gerencia de Recuperaciones para identificar las causas y disminuir la morosidad en los Fovipolistas adjudicatarios y Pretatarios? De ser así ¿En qué consistió?

Mediante la creación de un equipo se estableció el plan de trabajo para el año 2017 donde se asignó a la cap. parte para que durante la campaña de sensibilización

2. ¿Cuál cree Ud. Que fue la causa principal para que los adjudicatarios y prestatarios formen parte de la cartera morosa del Fovipol?

La morosidad del mismo fondo de vivienda policial que por muchos años no permitió la regularización administrativa.

3. ¿Qué acciones se realizaron a fin de reducir la morosidad en el Fondo de Vivienda Policial? ¿Cuáles fueron?

La campaña de sensibilización y refinanciamiento.

4. ¿Qué factores considera que limitan la intención de acogerse a la Campaña de sensibilización y refinanciamiento?

Entre los factores determinantes se encuentran la falta de soporte jurídico legal.

5. ¿Qué estrategias consideraría Ud. Para efectos de reducir la morosidad tanto en prestatarios como adjudicatarios del Fondo de Vivienda Policial?

Dar sin efecto las adjudicaciones y regular los contratos aplicando lo establecido en el art. 3 y art 9 de sus contratos.

6. ¿Los Programas de Vivienda del FOVIPOL que fueron adjudicados se encuentran debidamente saneados? ¿sí o no y por qué?

El 30% de las viviendas están
en proceso de saneamiento físico
legal

7. ¿Cree Ud. Que el saneamiento físico legal de los bienes inmuebles adjudicados por el Fovipol es un factor determinante para reducir la morosidad?

de todas maneras ya que no
existen pretextos para no pagar
al día en los pagos

8. ¿Qué estrategias consideraría Ud. Para efectos de reducir la morosidad tanto en prestatarios como adjudicatarios del Fondo de Vivienda Policial?

pasamos a las unidades de riesgo como
sindicatos, notarios, notariados
o unidades administrativas legales en
el poder judicial.



Amanda A. Vente Taboada

Amanda A. VENTE TABOADA
ABOGADA
Jefe (E) de la UAL - FOVIPOL

PLAN OPERATIVO ANUAL 2017

DIVISIÓN FOVIPOL

Metas parciales:	
Al Trimestre I	500 préstamos
Al Trimestre II	500 préstamos
Al Trimestre III	500 préstamos
Al Trimestre IV	500 préstamos
Frecuencia de evaluación	Trimestral

CANTIDAD DE TERRENOS

Fundamento	Mide la cantidad de terrenos.
Ámbito del desempeño	Cantidad, eficiencia
Tipo de indicador	Indicador de resultado
Ponderación	10%
Forma de cálculo	$(\text{Número de terrenos adquiridos} / \text{Total de terrenos programados}) * 100$
Meta para el año 2017	670 Lotes
Metas parciales:	
Al Trimestre I	0
Al Trimestre II	670
Al Trimestre III	0
Al Trimestre IV	0
Frecuencia de evaluación	Semestral

ÍNDICE DE MOROSIDAD EN SOLES

Fundamento	Mide el porcentaje de reducción de la cartera morosa en soles.
Ámbito del desempeño	Economía - eficacia
Tipo de indicador	Resultado final
Ponderación	10%
Forma de cálculo	$(\text{cartera morosa}/\text{cartera total}) * 100$
Responsable	Gerencia de Recuperaciones FOVIPOL
Meta para el año 2017	Reducir el 30% de la cartera morosa en nuevos soles.
Metas parciales:	
Al Trimestre I	7.5% - S/. 1,577,788.03
Al Trimestre II	7.5% - S/. 1,577,788.03
Al Trimestre III	7.5% - S/. 1,577,788.03
Al Trimestre IV	7.5% - S/. 1,577,788.03
Frecuencia de evaluación	Trimestral

ÍNDICE DE MOROSIDAD EN DÓLARES AMERICANOS

Fundamento	Mide el porcentaje de reducción de la cartera morosa del Fondo.
Ámbito del desempeño	Economía - eficacia
Tipo de indicador	Resultado final
Ponderación	10%
Forma de cálculo	$(\text{cartera morosa}/\text{cartera total}) * 100$
Responsable	Gerencia de Recuperaciones FOVIPOL
Meta para el año 2017	Reducir en 30% la cartera morosa en dólares americanos.
Metas parciales:	
A) Trimestre I	7.5% – US\$ 884,875.75
A) Trimestre II	7.5% – US\$ 884,875.75
A) Trimestre III	7.5% – US\$ 884,875.75
A) Trimestre IV	7.5% – US\$ 884,875.75
Frecuencia de evaluación	Trimestral





PERÚ

Ministerio del
InteriorPolicía Nacional del
PerúDirección Ejecutiva de
Asesoría al Policia

Dirección De Bienestar

"AÑO DEL BUEN SERVIDO AL CIUDADANO"

Lima, 20 de Noviembre de 2017

OFICIO N° 661-2017-DIREAP PNP/DIRBIE-DIVFOVIPOL.GR.

SEÑOR : CORONEL S. PNP
MARGARITA CUZACANO MANCO
JEFE DE PLANIFICACION DEL FOVIPOL

ASUNTO : Remitir el Plan Anual de la Gerencia de Recuperaciones
2017, motivo que indica.

REF : M/M N°10-2017-SECEJE PNP/DIRBAP-
DIVFOVIPOL.GG.SEC DEL 01NOV2017

Tengo grato dirigirme a usted, en mérito al documento de la referencia mediante el cual se solicita el información sobre objetivos, metas y actividades a realizar por la Gerencia de Recuperaciones, al respecto, se formuló el INFORME N°97-2017-SECEJEPNP/DIRBIE-DIVFOVIPOL.GR. 20NOV2017 con la finalidad de que se incluya en el Plan Operativo Anual-POA 2017.

En tal sentido, me es grato proponer la oportunidad para renovar los sentimientos de consideración y deferente estima.

Dios guarde a Ud.

KGP/igag
FLS 3

[Handwritten Signature]

OS - 38738
KATIA G. PERA MONTOL
CAPTAN S PNP
GERENTE DE RECUPERACIONES

Playkacet

22 NOV. 2017

Helen Dese
H. SSM.



Acta de Aprobación de originalidad de Tesis

Yo, Edwin Alberto Martínez López, docente de la Escuela de Posgrado de la Universidad César Vallejo filial Lima Norte, revisor de la tesis titulada "Gestión Estratégica en el Fondo de Vivienda Policial – Fovipol, Rimac 2017" de la estudiante **Ghiomara Mitsy Herrera Chavez** y habiendo sido capacitado e instruido en el uso de la herramienta Turnitin, he constatado lo siguiente:

Que el citado trabajo académico tiene un índice de similitud de 08 % verificable en el reporte de originalidad del programa turnitin, grado de coincidencia que cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

Lima, 18 de agosto del 2018

Dr. Edwin Alberto Martínez López

DNI:09080039

Docente de la EPG - UCV

Feedback Studio - Google Chrome
 Es seguro - https://evjumbin.com/...
 feedback studio

1 de 18 - 8 %

Resumen de coincidencias

8 %

1	Enfoques a...	3 %
2	enfoques a...	1 %
3	Enfoques a...	1 %
4	enfoques a...	1 %
5	enfoques a...	<1 %
6	enfoques a...	<1 %
7	Enfoques a...	<1 %

ESCUELA DE POSGRADO
 UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO

**Gestión Estratégica en el Fondo de Vivienda Policial –
 Fovipol, Rimac 2017**

TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:
 Maestría en Gestión Pública

AUTOR:
 Br. Githomara Mitsy Herrera Chavez

ASESOR:
 Dr. Edwin Alberto Martínez Lopez

Página 1 de 87 Numero de palabras: 13399 Text-only Report High Resolution 8 %



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Centro de Recursos para el Aprendizaje y la Investigación (CRAI)
"César Acuña Peralta"

FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DE LAS TESIS

1. DATOS PERSONALES

Apellidos y Nombres: (solo los datos del que autoriza)

Herrera Chavez, Ghimara Mitsy

D.N.I. : 45091108

Domicilio : Condominios Torre del Campo F12 305 - Retablo - Comas

Teléfono : Fijo : Móvil 944651731

E-mail : ghimya2304@gmail.com

2. IDENTIFICACIÓN DE LA TESIS

Modalidad:

Tesis de Pregrado

Facultad :

Escuela :

Carrera :

Título :

Tesis de Post Grado

Maestría

Doctorado

Grado : MAESTRIA

Mención : GESTION PUBLICA

3. DATOS DE LA TESIS

Autor (es) Apellidos y Nombres:

Herrera Chavez, Ghimara Mitsy

Título de la tesis:

Gestión Estratégica en el fondo de Vivienda Policial -

Fovipol, Rimac, 2017

Año de publicación : 2019

4. AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE LA TESIS EN VERSIÓN ELECTRÓNICA:

A través del presente documento,

Si autorizo a publicar en texto completo mi tesis.



No autorizo a publicar en texto completo mi tesis.



Firma :

Fecha :

12-02-2019



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

AUTORIZACIÓN DE LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

CONSTE POR EL PRESENTE EL VISTO BUENO QUE OTORGA EL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN DE

ESUELA DE POSGRADO

A LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN QUE PRESENTA:

HERRERA CHAVEZ GHIOMAR HITSY

INFORME TITULADO:

GESTION ESTRATEGICA EN EL FONDO DE VIVIENDA

POUICAL - FONIPOL, RIMAC 2017

PARA OBTENER EL TITULO O GRADO DE:

MAESTRIA EN GESTION PUBLICA

SUSTENTADO EN FECHA: 17-08-2018

NOTA O MENCIÓN: APROBADO POR MAYORIA



[Firma]
FIRMA DEL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN