UNIVERSIDAD PRIVADA ANTONIO GUILLERMO URRELO

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD Y FINANZAS

ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO HABITACIONAL PARA LOS TRABAJADORES NOMBRADOS DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAJAMARCA EN EL AÑO 2016.

TESIS PARA OPTAR EL TITULO
PROFESIONAL DE CONTADOR PÚBLICO

PRESENTADA POR:

Bach. Jessica Gisela Chacón Mejía

Bach. Dina Huamán Mendoza

Asesor

Eco. Nelson Demetrio Mendo Chávez

Cajamarca – Perú

Abril – 2017

UNIVERSIDAD PRIVADA ANTONIO GUILLERMO URRELO

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD Y FINANZAS

ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO HABITACIONAL PARA LOS TRABAJADORES NOMBRADOS DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAJAMARCA EN EL AÑO 2016.

TESIS PARA OPTAR EL TITULO
PROFESIONAL DE CONTADOR PÚBLICO

PRESENTADA POR:

Bach. Jessica Gisela Chacón Mejía

Bach. Dina Huamán Mendoza

Asesor

Eco. Nelson Demetrio Mendo Chávez

Cajamarca – Perú

Abril – 2017

COPYRIGHT © 2017 by

JESSICA GISELA CHACÓN MEJÍA
DINA HUAMÁN MENDOZA

Todos los derechos reservados

UNIVERSIDAD PRIVADA ANTONIO GUILLERMO URRELO

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD Y FINANZAS

APROBACION DE TESIS PARA OPTAR

TITULO PROFESIONAL

ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO HABITACIONAL PARA LOS TRABAJADORES NOMBRADOS DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAJAMARCA EN EL AÑO 2016.

Presidente: _____

CPC. José Hugo Rey Gálvez

Secretario: _____

Eco. Víctor Raico Arce

Asesor: _____

Eco. Nelson Demetrio Mendo Chávez

DEDICATORIA

A mis padres, porque ellos siempre estuvieron a mi lado brindándome su apoyo en todo momento, por sus consejos dados día a día y así hacer de mí una mejor persona.

Bach. Jessica Gisela Chacón Mejía

A mi madre María Santos.

Por haberme apoyado en todo momento, por sus consejos, sus valores, por la motivación constante que me ha permitido ser una persona de bien, pero más que nada, por su amor.

Bach. Dina Huamán Mendoza

AGRADECIMIENTO

A Dios, por estar con nosotras en cada instante de nuestras vidas, y por haber puesto en nuestro camino a aquellas personas que han sido el soporte y compañía durante todo el periodo de desarrollo de nuestra carrera.

A nuestro asesor Mg. Nelson Demetrio Mendo Chávez, por habernos brindado la oportunidad de recurrir a su capacidad y conocimiento, así como también habernos tenido toda la paciencia para guiarnos durante todo el desarrollo de la tesis.

RESUMEN

La adquisición de vivienda a largo plazo es una preocupación constante de muchas familias.

Esta investigación hace un análisis respecto, a cuál es la mejor alternativa de financiamiento para adquirir una vivienda de acuerdo a la economía de los trabajadores de la Municipalidad Provincial de Cajamarca, para esto tomamos al crédito hipotecario y al leasing habitacional como dos alternativas que se analizaran de acuerdo a sus ingresos de los trabajadores de esta entidad pública, también se comparara beneficios, ventajas y características, etc. para cada tipo de financiamiento.

El crédito hipotecario es un financiamiento de vivienda tradicional, mientras que el leasing de viviendas en el Perú fue un decreto recién aprobado el año 2015, estos mecanismos de financiación buscan dar posibles soluciones al déficit habitacional que existe en nuestro país.

Para poder realizar esta tesis se empleó el diseño metodológico no experimental y el tipo de estudio que se llevará a cabo es descriptivo, ya que se va a comparar el tipo de financiamiento de crédito hipotecario con el leasing de vivienda de acuerdo a la economía de los trabajadores de la Municipalidad Provincial de Cajamarca, para lo cual se aplicó la técnica de la encuesta mediante el cuestionario, conformada por preguntas relacionadas con los indicadores de ambas variables, haciendo una encuesta a los trabajadores nombrados de la Municipalidad Provincial de Cajamarca, quienes con sus aportes ayudaron y brindaron esclarecer la información para la presente tesis.

ABSTRAC

The acquisition of long-term housing is a constant concern for many families.

This research makes an analysis with respect to what is the best alternative financing to purchase a home according to the economy of the workers of the Municipality of Cajamarca, for this we take the mortgage and housing leasing, which analyzes and compares benefits , advantages and features, etc. for each type of financing.

The mortgage is a traditional housing finance, while the leasing of homes in Peru was recently approved 2015 decree, these funding mechanisms to seek possible solutions to the housing shortage that exists in our country.

To perform this thesis the non-experimental methodological design and the type of study to be carried out is descriptive, as it will compare the type of financing mortgage with the leasing of housing and its relationship to the economy was used workers of the Municipality of Cajamarca, for which the survey technique was applied through the questionnaire, consisting of questions related to indicators of both variables, making a survey of administrative workers of the Municipality of Cajamarca, who with their contributions they helped and provided information to clarify this thesis.

ÍNDICE

Dedicatoria….....vi

Agradecimiento.....vii

Resumen….....viii

Abstract.....ix

Índice.....x

LISTA DE TABLAS……..xi

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN……14

1. Planteamiento del Problema…….....15

1.1 Descripción de la Realidad Problemática…….....15

1.2 Definición del Problema……..17

1.3 Objetivos……..18

1.4 Justificación e Importancia……..18

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO……20

2. Fundamentos teóricos de la investigación……..21

2.1 Antecedente Teóricos……...20

2.2 Marco Teórico……..23

2.3 Marco Conceptual……45

2.4 Hipótesis…….49

CAPÍTULO III: MÉTODO DE INVESTIGACIÓN…….....51

3.1 Tipo de Investigación……...52

3.2 Diseño de Investigación……...52

3.3 Área de Investigación……...52

3.4 Población……..52

3.5 Muestra…….53

3.6 Técnicas e Instrumentos de recolección de datos…….53

3.7 Técnicas para el procesamiento y análisis de datos…….....54

3.8 Interpretación de datos……..54

CAPÍTULO IV: RESULTADOS Y DISCUSIÓN…….55

4. Presentación, análisis e interpretación de resultados……...…….....56

CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES……...74

5.1 Conclusiones……75

5.2 Recomendaciones……76

REFERENCIAS.....77

LISTA DE ABREVIATURAS……..……..…….79

GLOSARIO.....80

ANEXOS……..……..81

ANEXO A……...91

ANEXO B……...78

ANEXO C……...95

ANEXO D……..102

LISTA DE TABLAS

N° **Título de la Tabla** **Pág.**

Tabla 1. Evolución del crédito hipotecario en el Perú.

Tabla 2. Cuentan con vivienda propia los trabajadores.

Tabla 3. Ingresos mensuales de los trabajadores.

Tabla 4. Experiencia en créditos bancarios.

Tabla 5.Uso de un crédito ya obtenido por los trabajadores de la MPC.

Tabla 6. Cuanto estaría dispuesto a endeudarse los trabajadores de la MPC para una vivienda.

Tabla 7. Tipo de tasa a que estarían dispuesto a endeudarse.

Tabla 8. Plazo al que estarían dispuestos acceder a un crédito los trabajadores de la MPC para una vivienda.

Tabla 9. Presupuesto mensual en alimentos de los trabajadores de la MPC.

Tabla 10. Presupuesto mensual en educación de los trabajadores de la MPC.

Tabla 11 Presupuesto mensual en salud de los trabajadores de la MPC.

Tabla 12. Presupuesto mensual en servicios básicos de los trabajadores de la MPC.

Tabla 13. Presupuesto mensual en vestimenta de los trabajadores de la MPC.

Tabla 14. Presupuesto mensual en otros bienes y servicios de los trabajadores de MPC.

Tabla 15. Ahorro mensual de los trabajadores después de haber realizado sus gastos.

Tabla 16. Trabajadores que no cuentan con una vivienda propia.

Tabla 17. Número de trabajadores que sus ingresos superan los 1500 soles.

Tabla 18. Estructura de ingreso de acuerdo a la profesión.

Tabla 19. Estructura de gasto de los trabajadores de la MPC (soles).

Tabla 20. Porcentaje de gastos

CAPITULO I:

INTRODUCCIÓN

1. Planteamiento del problema

1.1. Descripción de la realidad problemática

Con el paso de los años temas como: la financiación de vivienda y el acceso a la misma ha ido cobrando gran importancia dentro de las políticas de gobierno; esto, porque el acceso a una vivienda representa una gran labor social. Además, la financiación de vivienda va de la mano con la actividad inmobiliaria que representa principales crecimientos y desarrollos de la economía en un país. Lopera & Lopera (2012), refieren que se incrementan los niveles de estabilidad, productividad y empleo ya que constituyen una excelente alternativa de inversión.

Sin embargo; la mayoría de las personas muchas veces no tienen la capacidad económica para adquirir directamente un inmueble, para tal hecho, existe entidades financieras que facilitan préstamos y así tener el acceso a una vivienda. Serrano (2011) manifiesta, que la construcción de viviendas y por consiguiente los financiamientos para su adquisición constituyen uno de los aspectos de política económica más importantes en cualquier país.

Esto conlleva; a que en el sector inmobiliario y sobre todo el financiamiento para una vivienda tienen una implicancia en la economía de un país; esto se debe a que la construcción de viviendas genera puestos de trabajo, ingresos y activa la economía en el sector financiero e inmobiliario.

Sin embargo, Raya (2013, pág. 2), indica que “la reciente crisis financiera ha afectado de manera especial al mercado de la vivienda ya que en la mayoría de países ricos la demanda de vivienda se ha reducido drásticamente, lo que ha conducido a reducciones del número de viviendas indicadas y de los precios.”

En el Perú, Chate, Cubas, Paico & Quintana (2010) al respecto dicen

"El déficit habitacional es un problema socioeconómico que se acentúa en las familias de bajos ingresos, sin embargo, es el rol del Estado tomar las acciones y crear las condiciones para satisfacer la necesidad de vivienda de la población, ofreciendo garantías a la empresa privada para que de manera conjunta desarrollen programas masivos habitacionales que permitan disminuir el déficit habitacional existente" (pág. 3).

Por ello, las entidades financieras son una buena opción de apoyo para obtener un crédito y lograr adquirir una vivienda, sin embargo; la gran mayoría de aquellas personas que quisieran obtener un crédito de vivienda, se encuentran con grandes obstáculos más aún si estos no tienen: estabilidad económica, estabilidad de empleo y sus ingresos son bajos, lo que hace complicado o difícil obtener un crédito.

Sin embargo; en este país, es común que las personas para adquirir sus activos deben tener alternativas de financiación que son dadas mediante créditos, contratos de arrendamiento financiero, conocido como "leasing" y créditos hipotecarios, que son alternativas de gran ayuda para adquirir una vivienda.

Es por ello que en el Perú la gran mayoría de las familias para acceder a una vivienda, lo hacen mediante instituciones financieras que ofrecen productos como: créditos en este caso el crédito hipotecario de vivienda, según, la Asociación de Bancos del Perú 2015 (ASBANC). La compra de la casa propia sigue siendo una apuesta atractiva para los peruanos. Así lo pone en evidencia los resultados registrados por la banca privada al cierre de julio y durante los primeros siete meses del 2015, el 90,12% del financiamiento hipotecario fue

entregado en soles y mientras que en dólares la porción fue de 9.88% indicó un reporte.

Según el artículo de la revista Mercado & Regiones (2015), indica que Arequipa, presenta un déficit de 89,618 viviendas ocupando el sexto lugar de las regiones con mayor déficit, mientras que Lima, ocupa el primer lugar con un déficit de 559,698 viviendas; entre Arequipa y Lima se ubica Piura, con un déficit de 142,534; Junín, con 102,440; Puno, con 101,977; y Cajamarca, con 98,704.

De acuerdo a este informe en Cajamarca, el acceso a una vivienda se ve muy lejano a los ojos de aquellas familias que no cuentan con los ingresos suficientes, además si no tiene capacidad de ahorro o sus gastos supera sus ingresos, en tal caso la estabilidad económica juega un rol importante para adquirir una vivienda. Finalmente, la situación económica de las familias permite evaluar a las entidades financieras y ver si pueden calificar para algún tipo de financiamiento de vivienda como el crédito hipotecario o un leasing habitacional, según comentó el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento (Dumber, 2015).

1.2. Definición del problema

El planteamiento del problema de la presente investigación, se formula en la siguiente interrogante:

- ¿Qué alternativa de financiamiento es la mejor para la adquisición de una vivienda, comparación entre el crédito hipotecario y el leasing de vivienda de acuerdo a la economía de los trabajadores nombrados de la Municipalidad Provincial de Cajamarca en el año 2016?

Problemas específicos:

- ¿Cuáles son los ingresos y gastos de los trabajadores nombrados de la Municipalidad Provincial de Cajamarca en el año 2016?
- ¿Qué aspectos financieros evaluarían las entidades bancarias para otorgar un leasing de vivienda o un crédito hipotecario a los trabajadores nombrados de la Municipalidad Provincial de Cajamarca en el año 2016?

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo General.

Determinar la mejor alternativa de financiamiento para la adquisición de una vivienda entre el crédito hipotecario o el leasing de vivienda de acuerdo a la economía de los trabajadores nombrados de la Municipalidad Provincial de Cajamarca en el año 2016.

1.3.2. Objetivos Específicos

- Identificar los ingresos y gastos de los trabajadores nombrados de la Municipalidad Provincial de Cajamarca en el año 2016.
- Determinar qué aspectos financieros evaluarían las entidades bancarias para otorgar un leasing de vivienda o un crédito hipotecario a los trabajadores nombrados de la Municipalidad Provincial de Cajamarca en el año 2016.

1.4. Justificación e Importancia

En un contexto actual donde el poder adquisitivo de la población ha caído y las oportunidades de empleo son cada vez escasas; la economía familiar se ha visto perjudicada; ante esta situación la presente investigación pretende conocer la mejor alternativa para satisfacer una de las necesidades básicas del de un

individuo que es la vivienda, por ello exploramos las opciones de financiamiento para adquirir una vivienda en relación a la economía de los trabajadores de la Municipalidad quienes serán objeto de estudio.

Por otra parte, consideramos que con esta investigación se lograra ampliar los conocimientos sobre las dos alternativas de financiamiento de activos en beneficio de la economía familiar, haciendo uso de los actuales productos financieros que el sistema financiero peruano ofrece como opciones.

La investigación espera generar un espacio de reflexión en futuras investigaciones que las ventajas del sistema financiero no solo están direccionadas a las empresas si no que favorecen a la economía familiar.

CAPITULO II:

MARCO TEÓRICO

2. Fundamentos teóricos de la investigación

2.1. Antecedentes Teóricos

Rodríguez (2012) en su tesis "*financiación de vivienda en Colombia: el leasing habitacional como alternativa al crédito hipotecario*" tiene como objetivo, analizar las opciones que trae el leasing habitacional como alternativa al crédito hipotecario y determinar si este tipo de financiación es una buena estrategia para mejorar el acceso a vivienda en los estratos bajos, la metodología empleada será, comparar el crédito hipotecario y el leasing habitacional, se realizará una simulación que permita observar el comportamiento de las cuotas de pago mensuales, para el crédito hipotecario, y de los cánones mensuales del leasing habitacional.

Las conclusiones a la que se llegó son:

Los resultados de la simulación muestran que efectivamente el leasing habitacional es una mejor opción para una familia de ingresos inferiores a cuatro salarios mínimos, pues no debe hacer parte de ningún programa de ahorro programado, y al final del crédito se paga menos que el otro crédito.

De acuerdo a la simulación se puede concluir que el sistema de amortización más barato es el abono constante a capital en pesos, sin embargo, es el de más difícil acceso para las personas de ingresos bajos.

Lopera & Lopera Montoya (2012), en su tesis "*el leasing habitacional: una mirada 10 años después de su incorporación"*, en Colombia

La presente investigación pretende hacer un recuento de lo que ha sucedido con el leasing habitacional desde su incorporación al sistema jurídico y financiero nacional, hasta la fecha y examinar si se ha dado cumplimiento a lo planteado

por el Gobierno nacional cuando propuso implementar esta figura, y si es o no un mecanismo de financiación acorde con lo dispuesto en el artículo 51 de su Constitución. Su metodología es de realizar un profundo análisis de la normatividad expedida, de la jurisprudencia, de los datos de entidades financieras en cuanto al uso de este mecanismo y de una serie de aspectos procesales y casos prácticos.

En esta tesis se concluyó lo siguiente:

Que, en general, no es una operación que haya podido masificarse y generar impacto en todos los sectores o que haya venido cambiando, en estos casi 10 años la percepción de los usuarios financieros de las operaciones que realiza este sector de la financiación de vivienda. Se convirtió más bien en una línea más de negocio para los bancos que lentamente ha venido creciendo sin mayores cambios en el tiempo.

Entonces, entendido el enfoque que se le dio al leasing habitacional como mecanismo para acceder a la vivienda digna y analizado ya el desarrollo de la figura desde su implementación, es posible concluir que no se ha cumplido con este objetivo, si bien esto puede obedecer al mandato de la Corte de mirar siempre la capacidad de pago para que los gastos sean soportables, no ha sido el mecanismo idóneo para que los más desprotegidos accedan a vivienda, ni ha habido voluntad de las entidades autorizadas o del Estado para que se cumpla este objetivo, no obstante, hay que anotar que efectivamente es una figura que ha servido para acceder a vivienda a muchos colombianos, aunque sean de estratos más altos.

2.2. Marco Teórico

2.2.1. Alternativas de Financiamiento

Autores como Modigliani y Miller (1958) en su Teoría de Financiamiento, buscaron los equilibrios entre los costos y las ventajas del endeudamiento que una empresa o un sector económico puede poseer; permitirá fundamentar los valores de apalancamiento, amortización de pasivos a plazos, que se utilizarían para acrecentar los niveles de capital en la empresa, serían utilizados en diferentes operaciones económicas, de índole operativa, financiera u otra, con el fin de elevar dicho nivel al máximo posible.

Según Gitman (1996), "El financiamiento viene siendo el conjunto de recursos monetarios financieros utilizados para llevar a cabo una actividad económica, con la característica de que generalmente se trata de sumas tomadas a préstamo que complementan los recursos propios". Es por ello que el financiamiento se contrata dentro o fuera del país a través de créditos, empréstitos y otras obligaciones derivadas de la suscripción o emisión de títulos de crédito o cualquier otro documento pagadero a plazo.

Bases Teóricas del Arrendamiento Financiero (leasing) de vivienda

Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo Nº 1177 que establece el Régimen de Promoción del Establecimiento para Vivienda, crea las modalidades de leasing inmobiliario alquiler–venta, que permiten al arrendador efectuar la compra del inmueble, establece que los pagos se efectúen sin el IGV por un periodo de tres años, y que el depósito sea efectuado en una entidad bancaria.

Garrido J. (2015), el Leasing de vivienda se opera mediante un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa entre el comprador y la entidad que otorga el Leasing, por lo que el cliente está obligado a pagar mensualmente un arriendo por el período de tiempo establecido y al cumplirse el período de arriendo, la entidad que le otorgó el Leasing le transfiere el dominio de la propiedad al comprador.

Según Fuentes M. (2015) esta ley apunta a familias jóvenes que aspiran a tener un departamento, ya que el Perú es uno de los mercados más pequeños en el alquiler de departamento, por lo que más jóvenes serian propietarios de un departamento, además de convertirse en sujeto de crédito, lo cual es fundamental para las entidades financiera.

Los inmuebles adquiridos por las entidades financieras a favor de los arrendatarios con contrato de Leasing, no se consideran como activos fijos del arrendador financiero.

El leasing de viviendas o arrendamiento con opción de compra, se encuentran estudios relacionados con dos temas, por un lado, la parte jurídica del contrato y por otro la parte financiera.

Respecto al tema jurídico, Giraldo (2004), examina las características del contrato de leasing de vivienda tanto para el usuario como para la entidad bancaria, las condiciones en que se presenta y el desarrollo de la ley que lo regula desde que nació esta figura. Acá se sostiene que la propuesta de esta figura que inicialmente nació como una opción para las familias que no tenían capacidad de ahorro para la cuota inicial, dista mucho de lo que en realidad ofrecen los bancos. Esto se da porque a pesar de que el gobierno

regulo este contrato, también dio total libertad a los bancos para establecer sus propias condiciones y requisito para acceder a este crédito. Para Giraldo (2004) el leasing de viviendas es muy parecido al crédito hipotecario, que trae como única ventaja los beneficios tributarios, y concluye que para que el leasing de vivienda se convierta en una alternativa real para las familias de bajos recursos, las condiciones deben ser nuevamente reguladas por el gobierno de forma más clara y estricta con la entidad bancaria.

Morales (2005), un sistema que integre el leasing habitacional con otros mecanismos de financiación de vivienda de interés social, como los subsidios y la cobertura a las tasas de interés, ayudaría a disminuir el déficit habitacional y a resolver los problemas de acceso al crédito hipotecario, como la falta de garantías hipotecarias y la incertidumbre de la valorización del inmueble frente al crecimiento del saldo adeudado. De acuerdo a los autores el leasing habitacional tiene grandes ventajas que pueden ser aprovechadas por los estratos bajos como lo son, las tasas de interés 2 puntos por debajo de las del crédito hipotecario, descuentos tributarios tanto para el usuario como para los bancos, flexibilidad para ejercer la opción de compra en el momento que se quiera y ceder el contrato en cualquier momento.

Milton Von Hesse, (2015). Ministro de vivienda y construcción del Perú explicó el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda, que tendrá tres modalidades.

- **Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a vivienda**

  La operación estará exceptuada del pago de IGV. El inquilino no tiene interés en comprar, solo alquilar. Según la norma, se facilitará el desalojo de los inquilinos morosos, de modo que se convierta en un incentivo para las empresas constructoras como las familias que deseen invertir sus ahorros en la compra de una vivienda para alquilar.

- **Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda con Opción de Compra**

  Esta modalidad está dirigida a la constructora. La empresa y los compradores pactan el precio, establecen la cuota, una parte arrendamiento y la otra acumulativa hasta reunir la cuota inicial.

  El comprador podrá acceder al crédito Mi Vivienda y se favorecerá del bono del Buen Pagador por adelantada. Esto, sumado a la cuota inicial y el bono, la cuota que reste será equivalente al monto que ha venido alquilando por alquiler-venta.

- **Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a Vivienda**

  El sistema es similar al de alquiler-venta, pero da beneficios a personas que no cuentan con historial crediticio, sobre todo trabajadores independientes.

  El presidente Ollanta Humala promulgó la Ley de Leasing Inmobiliario. La norma estaría totalmente operativa a fines de setiembre e inicios de octubre del 2015.

"La norma va a permitir dinamizar el mercado inmobiliario al crear un historial crediticio al buen pagador para que las familias de escasos recursos que permita acceder al Fondo Mi vivienda después de hacer hecho un pago disciplinado", señaló el mandatario en una conferencia de prensa en Palacio de Gobierno.

Intervienen en un Contrato de Leasing

Para Gómez & Osorio (2013). Los principales intervinientes en un contrato de leasing:

Cliente: Persona natural o jurídica que adquiere un activo generador de renta para su uso y goce, por medio de un contrato Leasing. Recibe también los nombres de arrendatario y/o locatario.

Proveedor: es quien provee del activo generador de renta, a la compañía de financiamiento comercial, este es elegido por el cliente ante una rama de posibilidades ofrecidas por la compañía Leasing, y esta última es quien cancela el valor de dicho activo, para entregarlo al arrendatario.

Compañía de Financiamiento: Intermediario en la compra de un activo productivo, esta cancela el valor del activo al proveedor y lo entrega al cliente para que lo usufructúe, a cambio de un canon periódico por concepto de arrendamiento. Es este el propietario del activo en la vida del contrato, hasta que se hace uso, por parte del cliente de la opción de adquisición. Recibe también el nombre de Arrendador.

¿Cómo funciona el leasing habitacional?

Según el Ministro de Viviendas y Construcción y Saneamiento (MVCS), Francisco Dumler en un artículo de revista la Republica (2015), explicó

si una familia desea acceder al arrendamiento de una vivienda, debe obtener su Registro único de contribuyente (RUC), a continuación, acercarse al notario para firmar el contrato de arrendamiento con el propietario del inmueble.

Respecto al leasing inmobiliario, Dumler dijo que juegan un rol muy importante los bancos en instituciones financieras, pues son ellos quienes adquieren una propiedad y la ponen en arrendamiento, con un determinado plazo, en el que se harán suertes de "prepago".

“Pasado el plazo del arrendamiento, la familia podrá comprar la vivienda pagando lo que resta de su valor, que será algo mínimo", el plazo también puede variar según el acuerdo de las partes.

¿En qué consiste la propuesta del leasing inmobiliario?

El ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento presentará en los próximos días al Congreso el proyecto para reactivar la colocación de viviendas, que contempla el mecanismo del leasing inmobiliario (alquiler - venta). Consiste en la promoción de viviendas sin el pago de una cuota inicial y que se cancele con el monto de las cuotas mensuales.

¿Qué tipo de viviendas apunta al financiamiento?

Se podrá financiar con el leasing las viviendas nuevas y también las de segundo uso, esto con el fin de que más peruanos tengan acceso a una vivienda digna, según el ministro. "El proyecto tiene por objeto establecer un régimen especial para la promoción del arrendamiento de inmuebles destinados para viviendas en el marco de la política de estado de reducción del déficit cualitativo y cuantitativo de viviendas en el país.

Por esta razón, al incluir las viviendas de segundo uso todos se benefician", dice por su parte Enrique Zevallos.

¿Habrá algún tipo de subsidio por parte del Estado?

El titular de Vivienda confirmó que en la propuesta se contempla que quienes accedan al leasing de vivienda puedan adicionalmente beneficiarse con el bono del buen pagador, el cual alcanza hasta los S/. 17 mil. No obstante, dijo que el subsidio solo se aplicará a las viviendas nuevas cuyo costo se encuentre entre el margen de las viviendas que financia el Fondo Mivivienda y a las personas que cumplan con los requisitos establecidos. El gerente de ADI saludó la propuesta y añadió que es "indispensable que el bono del buen pagador se aplique en este caso, de lo contrario, el proyecto no sería viable, especialmente para los sectores de menos ingresos".

¿Solo los bancos podrán ofrecer el leasing?

El ministro de Vivienda puntualizó que además de las entidades financieras y cajas, las propias empresas inmobiliarias también podrán ofrecer por su cuenta el mecanismo de alquiler venta. A su turno, Enrique Zevallos se mostró a favor del ingreso de los desarrolladores al leasing. "Las empresas financieras aún no están preparadas para administrar activos inmuebles en grandes volúmenes, aunque son idóneos para hacer operaciones de leasing, por ello, habrá un periodo de adaptación para el mismo", explicó. No obstante, consideró que los Fondos de Inversión Inmobiliaria y los Desarrolladores Inmobiliarios de mayor solvencia sí podrán iniciar el proceso a la brevedad.

¿Qué impacto tendrá en el sector inmobiliario?

El sector vivienda, en consonancia con el desempeño de la economía, no tuvo buenos desempeños en los últimos años, sin embargo, con la puesta en marcha del leasing de vivienda se logrará una colocación de 30 mil viviendas por encima de los promedios estimados este año y el siguiente, precisó Von Hesse. Además, estimó que gracias al impacto del alquiler-venta en el mercado local, el sector crecerá este año en un 8% y el siguiente retomará los dos dígitos, tal como crecía antes del 2011. El ministro indicó que el leasing no será una norma temporal, sino que se mantendrá en el tiempo.

¿Disminuirán las tasas de intereses de los bancos?

Alfredo Romero, gerente comercial de la corredora inmobiliaria Alfredo Graf, avizora que se iniciará una competencia entre las entidades financieras por captar más clientes. "Van a preocuparse de tener las mejores ofertas (menores tasas de interés o menor cuota mensual)", dijo. Enrique Zevallos explicó que las tasas de interés son proporcionales al riesgo, con este proyecto de ley no se traslada la propiedad hasta que se termine de pagar, lo que reduce el riesgo para los que financian. "Por lo que considero que las tasas en este caso deben bajar".

¿Cómo le ha ido al leasing en otros países?

El mecanismo del leasing inmobiliario ya funciona con éxito en otros países, como Estados Unidos, Colombia y Chile. El ministro de Vivienda, Milton von Hesse, sostuvo que en los Estados Unidos muchas familias compran o renuevan sus casas continuamente con contratos de

alquiler venta, y en la mayoría de casos ya se ha vuelto una costumbre. Según Gino Layseca, experto en temas inmobiliarios, en Colombia y Chile, el leasing de viviendas ya tiene algunos años en funcionamiento y en ambos países la colocación de viviendas por este mecanismo alcanzó el 15 por ciento del total de las casas vendidas. Las expectativas del ministerio de Vivienda, al incluir en este paquete viviendas de segundo uso, es que, en el 2016, Perú supere los números alcanzados por nuestros vecinos de la región.

Ventajas del leasing de vivienda:

Para el arrendatario:

- Si el arrendatario ha cumplido estrictamente con los pagos de las cuotas periódicas, conceptos complementarios, intereses, gastos, comisiones que correspondan de acuerdo al FUAL tendrá la opción de compra del inmueble.
- El arrendatario puede hacer uso del inmueble para vivienda, antes de la cancelación total del precio de venta.
- El arrendatario puede ser financiado con un financiamiento del FMV que incluye Bono del Buen Pagador -BBP o al Bono Familiar Habitacional –BFH, recibiendo el mismo tratamiento que para un crédito hipotecario.

Para el Arrendador Financiero:

- El arrendador financiero se acoge al Proceso Único de ejecución de Desalojo, en caso el arrendatario incumpliera con las obligaciones

pactadas en el contrato de arrendamiento financiero y no deseara retirarse del inmueble.

- Las entidades financieras y bancarias se encuentran exoneradas de IGV por un plazo de tres años contados a partir de la entrada de vigencia del Dispositivo Legal, por el servicio de arrendamiento de inmuebles destinados exclusivamente a vivienda a favor de personas naturales.
- Los inmuebles adquiridos por las entidades financieras a favor de los arrendatarios con contrato de Leasing, no se consideran como activos fijos del arrendador financiero

Desventajas del leasing de vivienda

- En el leasing habitacional tú no eres el propietario de la vivienda, mientras no hayas cancelado la última cuota.
- No permite entregar el bien hasta la finalización del contrato.

Requisitos

- Aplica para personas mayores a 18 años.
- Actividad laboral estable.
- Si cuenta con experiencia crediticia debe estar bien manejada.
- La cuota no debe superar el 30% de sus ingresos familiares.
- Se celebra por escrito, únicamente con el Formulario FUAL.
- Se inscribe en el Registro de Predios de la SUNARP.
- Se inscribe obligatoriamente en el RAV
- Se debe consignar el precio de compra del inmueble
- El arrendador financiero debe ser una empresa del sistema financiero autorizada por la SBS (Superintendencia de Banca y Seguros).

- El arrendatario debe abonar en la cuenta señalada por el Arrendador Financiero y en la fecha señalada en el FUAL, comunicándole a este último de dicho abono.

Plazo

Plazo de financiación para adquirir una vivienda se podrá pagar en un lapso entre 5 y 20 años, según acuerden las partes.

Tasa de interés mensual

El Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), en su glosario de términos económicos, define a la tasa de interés como el precio que se paga por el uso del dinero ajeno. El recurso ajeno usado en los mercados financieros es el dinero, por lo tanto, la tasa de interés es el precio del dinero. Cuando una persona recibe dinero prestado, debe compensar a quien le presta por el servicio que le brinda. Esta retribución es la tasa de interés, la misma que también cubre el riesgo de no devolución del préstamo y el costo de oportunidad del prestamista.

La tasa de interés que se pagan para un contrato de leasing de vivienda es de acuerdo al monto y plazo que el cliente desea acceder a este tipo de financiamiento, También varía según el sistema de amortización y alternativa de financiación elegida por usted.

Yupanqui (2014) define que las tasas de interés se pueden distinguir de tres tipos de tasas que son:

Tasa de interés fija: Esta tasa significa que usted y el banco pactan una tasa igual durante todo el periodo de duración del crédito.

Tasa de interés variable: Fluctúa de acuerdo con determinados parámetros previamente establecidos. Puede ser un índice fijado por el estado, un promedio basado en los principales bancos, la inflación.

Tasa de interés mixta: Significa que la tasa se mantiene fija durante un periodo determinado; luego empieza a variar de acuerdo con las condiciones establecidas.

Bases Teóricas del Crédito Hipotecario

Para Vento, E. (2012) Una de las formas más comunes y rentables de crédito son los créditos hipotecarios, el cual se puede definir como "el producto financiero que te permite adquirir mediante un préstamo a largo plazo, el inmueble que deseas, quedando el mismo en garantía hipotecaria a favor de la entidad financiera que te otorgue el préstamo, hasta la cancelación del mismo."

Banca Fácil, describe al crédito hipotecario como aquel: "Crédito que otorga el Banco para la adquisición de una propiedad ya construida, un terreno, como también para la construcción de viviendas, oficinas y otros bienes raíces, con la garantía de la hipoteca sobre el bien adquirido o construido; normalmente es pactado para ser pagado en el mediano o largo plazo (8 a 40 años, aunque lo habitual son 20 años)".

Así mismo la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS), señala que los créditos hipotecarios son otorgados a personas naturales para la adquisición, construcción, refacción, remodelación, ampliación, mejoramiento y subdivisión de su vivienda, siempre que tales créditos sean garantizados con

hipotecas debidamente inscritas a favor de la empresa del sistema financiero.

Evolución del Crédito Hipotecario en el Perú

Según el autor Morris, F. (2009) "Durante los periodos del año 2001 al 2013 el crédito hipotecario ha aumentado cerca de cuatro veces, lo que muestra un importante dinamismo que se explica por un conjunto de factores como el adecuado desempeño de la economía peruana y la implementación de programas de vivienda que han dinamizado la oferta y facilitado el acceso al crédito a la clase media de la población".

Tabla Nª 1: Perú. Créditos Hipotecarios para vivienda 2001 – 2013 (En miles de soles)

AÑO	Créditos en Moneda Nacional	Créditos en Moneda extranjera	Total, Créditos Directos
2001	185,913	3,390,328	3,576,241
2002	200,703	3,840,083	4,040,786
2003	200,901	4,376,148	4,577,049
2004	210,935	4,917,464	5,128,399
2005	274,734	6,196,406	6,471,140
2006	792,952	6,271,826	7,064,778
2007	1,626,701	6,588,643	8,215,344
2008	3,673,169	7,936,005	11,609,174
2009	5,172,707	7,420,423	12,593,130
2010	7,282,681	8,193,763	15,476,445
2011	9,633,526	9,616,408	19,249,934
2012	12,820,071	10,784,633	23,604,705
2013	17,364,858	11,224,126	28,588,984

Fuente: Superintendencia de Banca, Seguros y AFP – SBS

Además, Morris señala que "El sector vivienda se ha fortalecido con la creación del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en el año 2002. Anteriormente, diversas funciones estaban repartidas en diferentes

instituciones, lo que afectaba su eficacia y la aplicación de mejores políticas de vivienda orientadas a los sectores de menores ingresos".

Podemos decir que, aunque se hayan incrementado los créditos otorgados por los bancos, especialistas sobre el tema concuerdan que aún existe una demanda insatisfecha en este rubro.

Características del crédito hipotecario en el Perú

- El crédito hipotecario es provisto principalmente por la banca múltiple, que concentra el 95,8 por ciento del total y representa el 13,0 por ciento del total de sus colocaciones.
- Los créditos hipotecarios aún muestran un alto nivel de dolarización, aunque éste ha disminuido en los últimos tres años. En 2008, el flujo de nuevos créditos en soles ha sido más del doble de los pactados en dólares, en consecuencia, el coeficiente de dolarización de 80 por ciento en 2007 bajó a 67 por ciento en febrero de 2009.
- La banca ofrece créditos a plazos de hasta 30 años. Sin embargo, el promedio es de 13 años y, además, se suelen efectuar prepagos, que finalmente reducen la duración de los créditos a siete u ocho años. Si bien los bancos llegaron a ofrecer créditos con una ratio loan-to-value (monto del préstamo entre el valor del inmueble) de hasta 90 por ciento, en la actualidad esta relación es de 80 por ciento.
- La tasa de morosidad de los créditos hipotecarios es 0,79 por ciento, mientras que la correspondiente al crédito total del sistema financiero es 1,71 por ciento. En este sentido, la calidad de la cartera de los créditos hipotecarios es superior a la del promedio, lo que explica, por un lado, el

dinamismo que los bancos han mostrado en esta modalidad crediticia y, por el otro, su reticencia a deshacerse de activos que confieren pocos riesgos y mejoran sus indicadores generales.

Ventajas del Crédito Hipotecario

- Tener su vivienda propia en el corto plazo, con el crédito sólo necesita la cuota inicial.
- Invertir, si hoy paga arriendo, puede utilizar ese valor mensual para pagar una vivienda propia.
- Tener facilidades de pago, puede escoger el sistema de amortización que mejor se ajuste a sus necesidades y contar con plazos desde 5 hasta 30 años.
- Proteger su patrimonio, con los seguros Vida e Incendio y Terremoto tiene respaldo si se presentan estos siniestros.
- Aprovechar un subsidio de vivienda, el crédito facilita obtener este beneficio si su grupo familiar tiene ingresos inferiores a cuatro salarios mínimos mensuales.
- Si debe declarar renta o le descuentan retención en la fuente, el crédito hipotecario le ayudará a disminuir estos impuestos, aprenda a aprovechar los beneficios tributarios.
- Trámites ágiles, asesoría permanente y amplias redes de servicio, las entidades especializadas en financiación de vivienda buscan ahorrarle tiempo a través de procesos fáciles, canales electrónicos y áreas de servicio cerca de su hogar u oficina.

Desventajas del Crédito Hipotecario

- Una desventaja muy común es tener tasas de interés que sean variables, es decir, que en cualquier momento del periodo de pago cambien, y así, cambie también el valor de nuestra cuota, siendo esto un problema ya que puede ocurrir que no tengamos todo el dinero para afrontarla y nos retrasemos, teniendo futuras calificaciones negativas.
- Muy a menudo, determinados productos ofrecidos en el sector financiero además de tener tasas variables, ellas son muy elevadas como, por ejemplo, de hasta 4 % mensual, por ende, no es conveniente recurrir a ese tipo de programas.
- Otra muy común es poder tener cantidades máximas de financiamiento muy reducidas que llegan hasta el 60 % del valor total de la propiedad que quisiéramos. Entonces, tenemos que realizar el pago de cuotas iniciales muy elevadas.
- Esto generalmente los va a tener en entidades financieras poco serias, que no se encuentran registradas ante la autoridad competente, o que, si están autorizadas, simplemente no tienen las mejores propuestas para ofrecernos en la actualidad.

Fondo MiVivienda

El Fondo MiVivienda es, tal como su nombre lo indica, un fondo inscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que está supervisado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) cuyo objetivo principal es el financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas de los sectores C y D. El Fondo MiVivienda

cuenta con incentivos al pago puntual como el BBP, y se asegura que todas las viviendas adquiridas cuenten con los servicios básicos de luz, agua y desagüe. Entre los programas del Fondo MiVivienda que se detallarán se encuentran: Nuevo Crédito MiVivienda, MiConstrucción y Techo Propio**.**

El Fondo MIVIVIENDA cuenta con diferentes programas dirigidos especialmente a personas de recursos medios, bajos que no cuenten con un inmueble propio o que deseen mejorar su vivienda. Además, casi todos sus programas se encuentran subsidiados por el Estado con el fin de promover la adquisición de viviendas dignas que cuenten con todos los servicios básicos. Hay programas que son financiados por bancos, CMAC, CAC y financieras. La ventaja de los programas del fondo son sus cuotas fijas y valor bajo de inicial mínima requerida.

Programas del Fondo MiVivienda

El Nuevo Crédito MiVivienda financia la adquisición de una vivienda nueva o usada o la construcción de una vivienda con terreno propio**;** va dirigido a personas que no cuenten con un inmueble, tampoco pueden ser dueños los hijos menores de edad, ni el cónyuge. Se financian viviendas que cuesten desde s/. 53,900 a s/. 269,500 con una cuota inicial mínima del 10% sobre el precio del inmueble. Cabe resaltar que; no todas las entidades que financian la compra de una vivienda financian la construcción, las viviendas adquiridas pueden estar “en planos” sujetas a un periodo de gracia donde si existe el cobro de intereses y que el plazo de pago es de 10 a 20 años con cuotas fijas. Este crédito cuenta con el beneficio del BBP.

El Crédito Mi Vivienda, se ofrece a través de las diversas Instituciones Financieras del mercado local a las personas que cumplan con las siguientes características:

- Ser mayor de edad, no importa el estado civil.
- Ser calificado como sujeto de crédito por la Institución financiera.
- No ser propietario (ni el cónyuge o conviviente legalmente reconocido, según corresponda; ni sus hijos menores de edad) de otra vivienda en cualquier localidad del país.
- No haber adquirido (ni el cónyuge o conviviente legalmente reconocido, según corresponda) vivienda financiada con recursos del FONAVI, aun cuando ya no sea propietario de la misma.
- Tener la cuota inicial del 10% del precio de la vivienda, pudiendo cubrir este monto con el valor del terreno.
- Para la adquisición de una casa o departamento, se deben cumplir las siguientes Condiciones:
- El valor del casco habitable más estacionamiento no debe superar las 35 UIT.
- El valor de la vivienda (casco habitable más estacionamiento) no debe superar las 50 UIT.
- Para el Fondo Mi Vivienda no tiene relevancia el área de construcción de la vivienda que deseas adquirir o construir.
- Si deseas adquirir una vivienda, debe ser en primera venta, es decir la primera transferencia que realiza el promotor y/o constructor. No se

encuentran dentro de esta definición, las transferencias entre personas jurídicas, ni las que se realicen

- por anticipo de legítima o herencia. En este sentido, las transferencias anteriores a la construcción de la vivienda a ser vendida (cuando era terreno), no cuentan para analizar si se trata de una primera venta.
- Si deseas construir una vivienda, el terreno donde se construirá deberá ser de tu propiedad, debe encontrarse inscrito en Registros Públicos y podrá ser considerado como cuota inicial de tu crédito. No importa el área que tenga tu terreno.
- La adquisición de una vivienda con un Crédito Mi Vivienda, te permite poder acceder al Premio al Buen Pagador (válido para créditos con plazos mayores a 10 años).
- El Crédito Mi Vivienda puede ser solicitado en soles o dólares y al plazo que más se acomode a tus necesidades y posibilidades de pago, hasta un máximo de 20 años, pero no olvides que el Premio al Buen Pagador es para créditos con un plazo mayor a los 10 años.
- El Crédito Mi Vivienda, a diferencia del Crédito Hipotecario tradicional, es el único que te ofrece el Premio al Buen Pagador, el cual es un reconocimiento que da el Fondo Mi Vivienda a tu puntualidad en el pago de tus cuotas.

Mi Construcción financia la construcción, mejoramiento o ampliación de una vivienda hasta por un monto de s/. 100,000 por un plazo máximo de 12 años donde la garantía sería la vivienda o terreno en cuestión. Actualmente, las entidades que brindan este crédito son algunas Cajas Municipales de

Ahorro y Crédito (CMAC) y algunas Cooperativas de Ahorro y Crédito (CAC). Este crédito no goza del BBP y no requiere de cuota inicial.

Techo Propio financia la adquisición, construcción o mejoramiento de una vivienda; va dirigido a familias con ingresos menores a s/. 1,860. Este crédito cuenta con un subsidio directo que no se devuelve llamado Bono Familiar Habitacional (BFH) que varía de acuerdo a la modalidad fluctuando entre s/. 8,855 y s/. 19,250. El proceso para acceder a este préstamo requiere la inscripción del grupo familiar en las oficinas del Fondo Mivivienda previa evaluación del Sistema de Focalización de Hogares (SISFOH), siendo indispensable el no haber recibido ayuda habitacional previa del Estado y contar con un ahorro mínimo. Las entidades que brindan este crédito son algunos bancos, Cajas Municipales de Ahorro y Crédito (CMAC) y financieras. El valor máximo de la vivienda es el equivalente a 14 UIT (s/. 53,200).

Bono del Buen Pagador

El Bono del Buen Pagador (BBP) es una ayuda económica no reembolsable que se otorga a las personas que adquieren un producto MiVivienda a través de las Instituciones Financieras Intermediarias (IFI).

Si adquieres un préstamo con el Nuevo Crédito MiVivienda, puedes acceder a un BBP máximo de S/. 17,000 y así incrementarás tu cuota inicial y tu préstamo será menor.

El BBP complementa y/0 incrementa la cuota inicial y su valor está en función del valor de la vivienda de forma escalonada.

El premio al buen pagador es un monto que se obtiene a partir del monto total del crédito solicitado, y equivale a un 15% de este monto, hasta un tope de S/. 17,000.

Citemos un ejemplo. Una persona desea adquirir una vivienda, la cual esta valorizada en S/. 100,000.00 para lo cual ha ahorrado S/.10, 000 que entregará como cuota inicial, solicitando al banco la suma de S/ 90,000. Ante estos supuestos el premio al buen pagador será 15% de los S/. 90,000 lo cual equivale a S/.13, 500 y como este valor no excede los S/. 17,000 de límite, el integro de este valor será repartido equitativamente entre el número de cuotas que tenga por pagar.

Tomemos ahora otro ejemplo, para una vivienda cuyo valor sea de S/. 130,000 en el que la cuota inicial sea de S/. 13,000 y el monto del Crédito Mi Vivienda sea de S/. 117,000; el premio al buen pagador sería S/. 17,550, sin embargo, el monto del premio al buen pagador supera el límite de los S/. 17,000, en este caso el monto a ser repartido de manera equivalente en todas las cuotas es S/. 17,000.

Financiamiento con el bono del buen pagador

Desde	Hasta	Valor del Bono
S/. 56,700	S/. 68,850	S/. 17,000
S/. 68,850	S/. 81,000	S/. 16,000
S/. 81,000	S/. 141,750	S/. 14,000
S/. 141,750	S/. 202, 500	S/. 12,500

Fuente: MiVivienda

Bases Teóricas de la Económica Familiar

Para Sevilla, (2014). La economía es la ciencia que se encarga de administrar adecuadamente todos los bienes con los que cuenta un individuo y así satisfacer sus necesidades.

La economía familiar tiene por objeto una adecuada gestión de los ingresos y los gastos del núcleo familiar haciendo una correcta distribución de los primeros, permitiendo así la satisfacción de sus necesidades materiales, atendiendo aspectos fundamentales de su desarrollo, como la alimentación, la ropa o la vivienda.

La economía doméstica es, por tanto, regular, controlar, proveer y satisfacer a los miembros de una familia de los recursos suficientes para tener una calidad de vida. Esta gestión es una responsabilidad de todos los miembros del núcleo familiar, que deben conocer todos los componentes de dicha economía, como son el trabajo, los ingresos, los gastos y el ahorro.

Definición de Canasta familiar

Según Quispe (2012), la canasta básica es un conjunto de productos de primera necesidad y servicios que necesita una familia promedio para subsistir durante un determinado periodo de tiempo, ya sean alimentos, educación, vestuario, salud y transporte, entre otros; La canasta básica es una referencia para fijar el sueldo mínimo, así como una herramienta para monitorear los precios de los principales productos.

El Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) (2012), modificará la canasta básica familiar que se utiliza para calcular la inflación mensual y dará una mayor ponderación a los servicios, reduciendo el peso que le otorga

actualmente a los alimentos, adelantó el jefe de esta institución, Renán Quispe.

En el Perú para que una persona no sea considerada pobre debe tener la capacidad de consumir más de S/. 303 al mes, que es el monto fijado como el promedio mensual por persona de la canasta familiar.

Siendo así, el (INEI 2014) Encuesta Nacional de Hogares 2014, refiere que, para una familia de cinco personas, sería necesario que el consumo supere los S/. 1,515 al mes. la canasta básica para ese año es de S/.1515.00 mensuales por familia.

Ingresos

Un ingreso es la corriente real de las operaciones de producción y comercialización de bienes, prestación de servicio u otro tipo de operaciones similares que se enmarcan en la actividad económica.

Gasto

Los gastos desde la óptica presupuestaria están constituidos por las adquisiciones de "bienes económicos" que realizan las personas o las instituciones para el cumplimiento de sus respectivos objetivos o fines; constituyen las compras de los insumos necesarios para el desarrollo de determinada función productiva, ya sea ésta de índole comercial, industrial, agropecuaria, minera, financiera, profesional, administrativa, etc.

2.3. Marco conceptual

2.3.1. Definición de términos básicos

Definición de Entidad Financiera: Es una institución que realiza operaciones de intermediación financiera (concesión de préstamos y

créditos, negociación de efectivos comerciales, inversión de capitales, aseguramiento, etc. Las principales figuras financieras son los bancos de intermediación, de inversión o que cumplen ambas funciones.

Flujos garantizados: Se emite para garantizar a el Beneficiario un flujo continuo de recursos pagaderos a primer requerimiento para el pago de saldos derivados del incumplimiento de las obligaciones en que incurran sus clientes y/o usuarios por los servicios que tengan contratados, hasta por el monto máximo de responsabilidad que se determine y/o a través del pago de dividendos, en el caso de que la reclamación de saldos no cubiertos sea menor al porcentaje pactado para tal efecto.

Subsidio: Puede tener como fin estimular el consumo de determinado bien o servicio.

Bienes raíces: Se refiere a lo que pertenece o está relacionado con bienes inmuebles. Una propiedad, a su vez, es un bien que se une a un suelo de manera inseparable, tanto física como legalmente. Edificios y terrenos son bienes raíces.

Recesión: La recesión suele implicar la caída del consumo y de la producción de bienes y servicios.

Hiperinflación: Es cuando se dispara sin control el fenómeno de la inflación, cuando los precios de los bienes y servicios aumentan de manera generalizada y rápida, al mismo tiempo que la divisa nacional pierde su valor a un ritmo acelerado.

Época de bonanza: Se habla cuando hay una estabilidad general, es decir, la mayoría de las personas tiene trabajo, los precios están estabilizados y, en

definitiva, la economía atraviesa un buen momento, sin altibajos ni desajustes significativos. En los momentos de bonanza, hay generalmente un incremento de la inversión pública y privada, la actividad comercial es intensa y los ciudadanos tienen la tendencia a consumir más.

Las rentas exentas: Es un tipo de ingresos que, aun siendo ingresos fiscales, no están sujetos al impuesto de renta.

Ingresos extras: El dinero extra es una cantidad de dinero que recibes adicional a lo que haces normalmente.

Gasto mensual en alimentos: Se trata de un valor estimado de un conjunto de alimentos básicos, que está estandarizado de acuerdo a parámetros, tales como el porcentaje del gasto en alimentos para un cierto tipo de hogar con una cantidad determinada de integrantes, esto proporciona una lista del número de alimentos que satisfacen los requerimientos nutricionales predefinidos de un individuo.

Gasto mensual en educación: las familias peruanas en conjunto gastan en educación a través de aportaciones extraordinarias, cuotas de padres de familia y gastos en materiales 2/3 de lo que desembolsa el Estado. La sociedad peruana en conjunto gasta al menos 4.7% del PBI en educación.

Gasto mensual en salud: Los sistemas de salud son prestadores de servicios de salud, preventivos y curativos que pueden provocar diferencias importantes en la salud de las personas. Sin embargo, el acceso a estos servicios puede conducir a los individuos a gastar una proporción catastrófica de su ingreso disponible

En el caso del Seguro Social de Salud (Es Salud), se ha ampliado la cobertura de afiliados, lo que ha conllevado a que se realicen más inversiones en la construcción de policlínicos, establecimientos y tecnología.

Por ello, remarcó, que Perú tiene mucho potencial para continuar invirtiendo en servicios de salud, sobre todo en el ámbito de la prevención.

Gasto mensual en vivienda: Es el lugar que alberga el núcleo familiar de prestar este servicio. Es considerado un bien, si la vivienda es propia la o un servicio, si la familia paga un arriendo.

Cuenta AFC: Una cuenta de Ahorro y Fomento a la Construcción (AFC) le permite a un trabajador al que aplica Retención en la Fuente utilizar este impuesto para comprar vivienda.

Es decir, que en vez de pagárselo al Gobierno puede destinarlo para cancelar la cuota inicial de una vivienda o las mensualidades de un crédito.

Con una cuenta AFC se puede reducir la base gravable del salario con lo que los ingresos netos aumentan. En síntesis, este beneficio consiste en que el trabajador fija un ahorro mensual, el cual es descontado y consignado directamente por la empresa al banco (el valor depositado incluye la retención). Luego, el titular tiene la opción de usar, en cualquier momento, los recursos para adquirir vivienda.

Trabajador dependiente: es toda persona natural que preste servicios personales en el proceso social de trabajo bajo dependencia de otra persona natural o jurídica.

Trabajador independiente: Se entiende por trabajador independiente o trabajadores independientes aquellas personas que no están vinculadas a una empresa mediante un contrato de trabajo, sino mediante un contrato de servicios y son remunerados bajo la figura de honorarios o comisiones.

Estas personas, conocidas también como contratistas, tienen un tratamiento especial.

Impuesto de Timbre: Es un impuesto esencialmente documental, ya que recae sobre los documentos públicos o privados en los que se haga constar la constitución, existencia, modificación o extinción de obliga Que es una cuenta AFC: Una cuenta de Ahorro y Fomento a la Construcción (AFC) le permite a un trabajador al que aplica Retención en la Fuente utilizar este impuesto para comprar vivienda.

2.4. Hipótesis

La mejor alternativa para financiar una vivienda a los trabajadores nombrados de la Municipalidad Provincial de Cajamarca de acuerdo a su economía en el año 2016 es el leasing de vivienda.

Operacionalización de las variables

Variable	Definición conceptual	Dimensión	Indicador
Alternativas de financiamiento	Son los recursos monetarios financieros que se destinan para llevar a cabo una determinada actividad o proyecto económico.	• Leasing habitacional • Crédito hipotecario	• Monto de un financiamiento adquirido. • Monto del interés mensual. • Monto del pago del capital mensual. • Monto al financiamiento que puede acceder. • Plazo del financiamiento. • Tipo de tasa de interés
Economía familiar	La economía familiar tiene por objeto una adecuada gestión de los ingresos y los gastos del núcleo familiar haciendo una correcta distribución de los primeros, permitiendo así la satisfacción de sus necesidades materiales, atendiendo aspectos fundamentales de su desarrollo, como la alimentación, la ropa o la vivienda.	• ingresos • Gastos	• Monto de los ingresos mensuales. • Gasto mensual de la canasta básica (alimentos). • Gasto mensual en educación. • Gasto mensual en vivienda. • Gasto mensual en préstamos bancarios.

CAPITULO III:

MÉTODO DE INVESTIGACIÓN

3.1. Tipo de Investigación

El presente trabajo de investigación se basará bajo el enfoque cuantitativo, El tipo de estudio es descriptivo porque esta investigación consiste en llegar a conocer las situaciones, costumbres y actitudes predominantes a través de la descripción exacta de las actividades, objetos, procesos y personas, Cerda (1998) en el libro de Bernal, menciona que una de las funciones principales de la investigación descriptiva es la capacidad para seleccionar las características fundamentales del objeto de estudio y su descripción detallada de las parte, categorías o clases de ese objeto.

3.2. Diseño de investigación

El diseño que se utilizará para el presente trabajo es no experimental – transversal.

3.3. Área de investigación

De acuerdo a la investigación, la información que se brindo es por parte del área de recursos humanos quienes nos otorgaron una data con toda la relación de los trabajadores seleccionados por cada área de trabajo.

El área es la municipalidad Provincial de Cajamarca.

3.4. Unidad de análisis

Cada trabajador nombrado de la Municipalidad Provincial de Cajamarca.

3.5. Población

La población con objeto de estudio son los 220 trabajadores nombrados de la Municipalidad de Cajamarca.

3.6. Muestra

De acuerdo a la población el estudio se debe calcular, al tamaño de muestra que se va a determinar al número de trabajadores que estarían en la condición de acceder a un leasing de vivienda o a un crédito hipotecario en la ciudad de Cajamarca de la siguiente forma:

$$\boldsymbol{n = \frac{Z_{\alpha/2}^2 * P * Q * N}{(N-1) * E^2 + Z_{\alpha/2}^2 * P * Q}}$$

Donde:

Con un nivel de confianza del 93%, $Z_{\alpha/2} = 1.64$

El total de trabajadores de la Municipalidad de Cajamarca: N = 220

Los trabajadores que están en la condición de acceder a un leasing de vivienda: P = 0.5

Los trabajadores que no están en la condición de acceder a un leasing de vivienda: Q = 0.5

El error permito: E = 7 %

Se tiene:

$$\boldsymbol{n = \frac{(1.64)^2 * (0.5) * (0.5) * 220}{220 * (0.07)^2 + (1.64)^2 * (0.5) * (0.5)}}$$

$$\boldsymbol{n = 85}$$

El número de trabajadores nombrados a la cual se les va aplicar el cuestionario es un total de 85 trabajadores de la Municipalidad Provincial de Cajamarca.

3.7. Técnicas e Instrumentos de recolección de datos

Con respecto a las técnicas de investigación, se aplicó la encuesta, caracterizada por su amplia utilidad en la investigación social por excelencia, debido a su

utilidad versatilidad, sencillez y objetividad de los datos que se obtiene mediante el cuestionario como instrumento de investigación.

El principal instrumento que se empleo es el cuestionario.

3.8. Técnicas para el procesamiento y análisis de datos

El programa que se usará para el procesamiento de la información será Megastat y Excel. Además, los datos de los resultados se presentarán en tablas.

3.9. Interpretación de datos

El programa Excel nos ayudó a analizar los datos de la encuesta en esta investigación, en donde se elaboró una base de datos; para que estos luego sean procesados con el programa Megastat arrojando así las tablas y gráficos que nos facilitó la interpretación y analizar cuál es la mejor alternativa de financiamiento entre el crédito hipotecario y el leasing habitacional para la adquisición de una vivienda en los trabajadores de la Municipalidad de Cajamarca, de esto se elaboró de los resultados.

CAPITULO IV:

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Presentación, análisis e interpretación de resultados

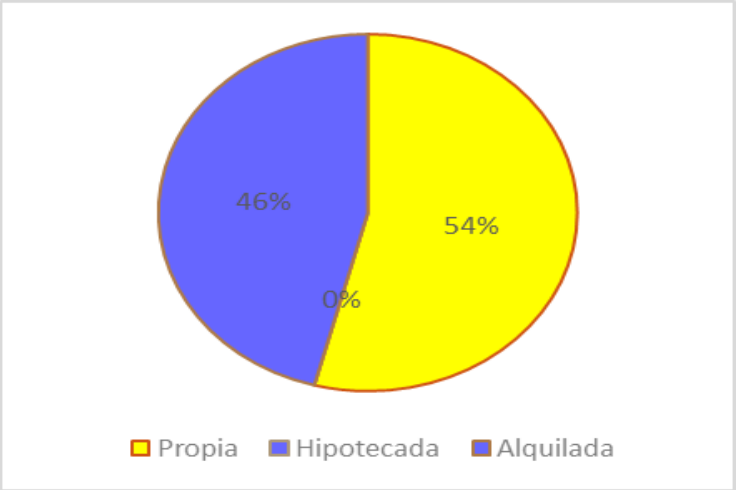
A continuación, se presentan los resultados que se arribaron luego de realizar el análisis de cada uno de los datos obtenidos a través de la aplicación de la encuesta a los trabajadores de la Municipalidad Provincial de Cajamarca. En primer lugar, se presentarán los gráficos.

Tabla 4.1.
Cuentan con vivienda propia los trabajadores.

La vivienda que habita es	Trabajadores	%
Propia	46	54.1
Hipotecada	0	0.0
Alquilada	39	45.9
Total	**85**	**100.0**

Fuente: Encuesta realizada a los trabajadores de la MPC.

Grafico N° 4.1: Tipo de vivienda de los trabajadores de la MPC.



Fuente: Encuesta realizada a los trabajadores de la MPC.

De acuerdo a la información obtenida de la aplicación de la encuesta un 54% de los encuestados mencionan que la vivienda en la que habitan es propia, y un 46%

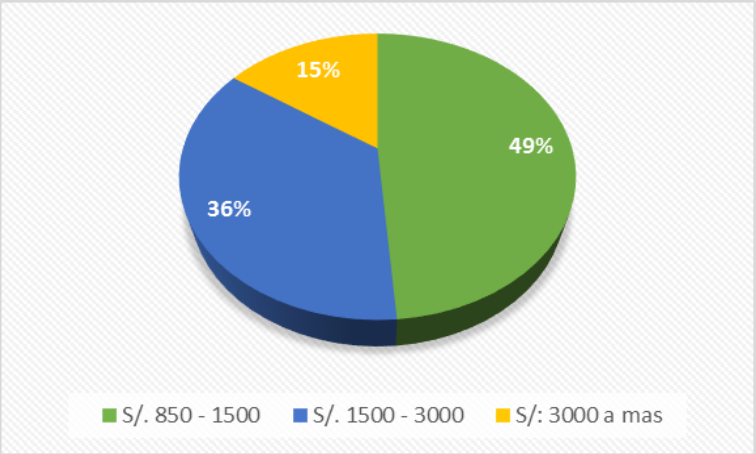
indican que es alquilada; siendo un número total de 39 trabajadores que no cuentan con una vivienda. A quienes va dirigida esta investigación.

Tabla 4.2.
Ingresos Mensuales de los trabajadores**.**

Ingresos M	Trabajadores	%
S/. 850 - 1500	19	48.7
S/. 1500 - 3000	14	35.9
S/: 3000 a mas	6	15.4
Total	**39**	**100.0**

Fuente: Encuesta realizada a los trabajadores de la MPC.

Gráfico N° 4.2: Ingresos mensuales de los trabajadores de la MPC.



Fuente: encuesta realizada a los trabajadores de la MPC.

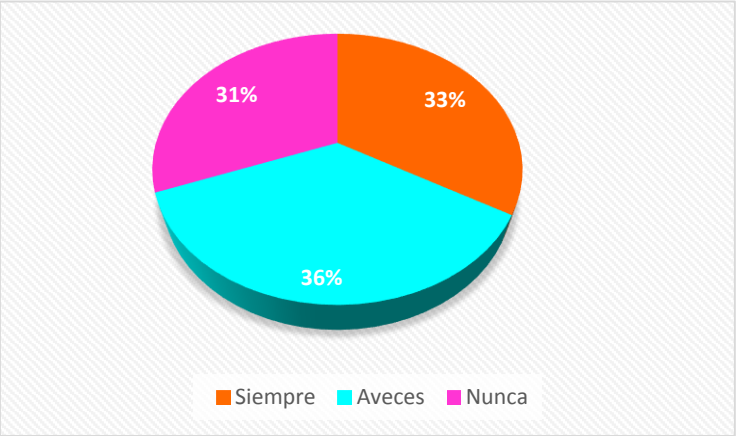
Al revisar la información relacionada con la interrogante se encontró que el 49% de los trabajadores sus ingresos están entre S/. 850 a 1500, el 36% indican que sus ingresos están entre S/.1500- 3000 y el 15.4% están entre S. /3000 a más.

Tabla 4.3.
Experiencia en créditos bancarios.

Experiencia en créditos	Trabajadores	%
Siempre	13	33.3
A veces	14	35.9
Nunca	12	30.8
Total	**39**	**100.0**

Fuente: encuesta realizada a los trabajadores de la MPC.

Grafico N° 4.3: Experiencia en crédito bancarios



Fuente: encuesta realizada a los trabajadores de la MPC

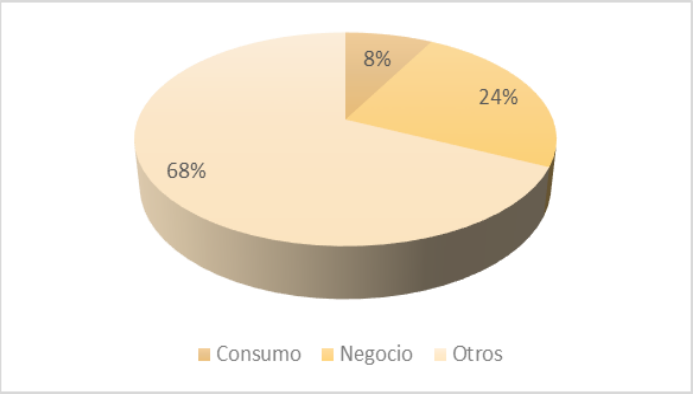
Con relación a la pregunta si los trabajadores ya han tenido experiencia en créditos, se observa que el 33 % de los trabajadores siempre tuvieron experiencia, el 36 % de los encuestado refirió que solo a veces y el 31 % contesto nunca haber tenido experiencia en algún tipo de crédito.

Tabla 4.4.
Uso del crédito obtenido. En relación al grafico a anterior

Tipo de crédito	Trabajadores	%
Consumo	2	8.0
Negocio	6	24.0
Otros	17	68.0
Total	**25**	**100.0**

Fuente: encuesta realizada a los trabajadores de la MPC.

Grafico N° 4.4: uso del crédito obtenido.



Fuente: encuesta realizada a los trabajadores de la MPC.

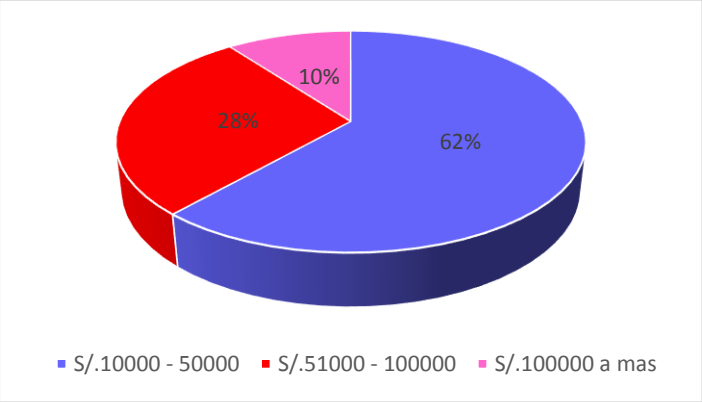
Revisando las encuestas se observa que el 8 % utilizo su crédito para consumo, seguidamente el 24 % lo uso en negocios y el 68 % su uso fue en otras actividades.

Tabla 4.5.
Monto que estarían dispuestos a endeudarse los trabajadores para una vivienda.

Monto	Trabajadores	%
S/.10000 – 50000	24	61.5
S/.51000 –100000	11	28.2
S/.100000 a mas	4	10.3
Total	**39**	**100.0**

Fuente: Encuesta realizada a los trabajaores de la MPC

Grafico N° 4.5: Monto que estarían dispuestos a endeudarse los trabajadores para una vivienda.



Fuente: encuesta realizada a los trabajadores de la MPC.

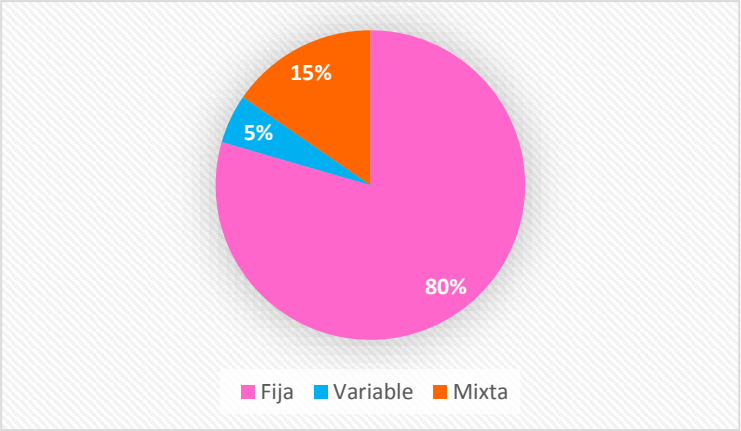
Según los encuestados, un 62% aproximadamente estarían dispuestos a endeudarse con una cantidad de 10,000 hasta 50,000 mil, seguidamente un 28% se endeudaría con una cantidad de 51,000 hasta 100,000; por último, son pocos los trabajadores que se endeudaría con una cantidad mayor a los 101,000 lo que representa el 10% del total.

Tabla 4.6.
Tipo de tasa a que estarían dispuesto a endeudarse**.**

Tipo de tasa	Trabajadores	%
Fija	31	79.5
Variable	2	5.1
Mixta	6	15.4
Total	**39**	**100.0**

Fuente: encuesta realizada a los trabajadores de la MPC.

Grafico N° 4.6. Tipo de tasa del crédito obtenido para una vivienda**.**



Fuente: encuesta realizada a los trabajadores de la MPC.

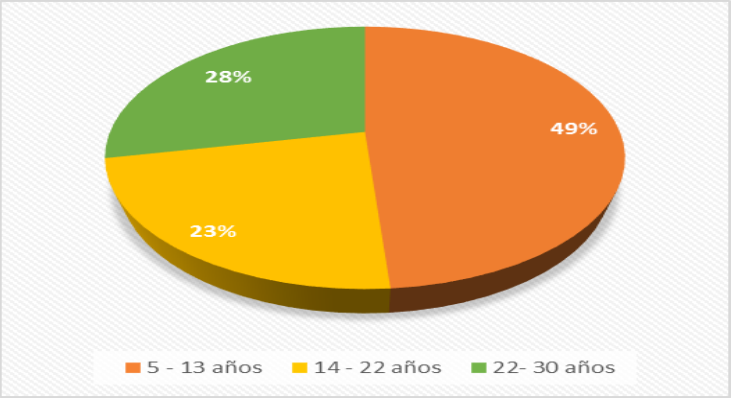
Con relación a la tabla 4.6, vemos que 80% opta por una tasa fija, el 5 % por una variable y el 19 % por una tasa mixta.

Tabla 4.7.
Plazo al que estaría dispuestos a endeudarse los trabajadores para un Crédito de vivienda.

Plazo	Trabajadores	%
5 - 13 años	19	48.7
14 - 22 años	9	23.1
22- 30 años	11	28.2
Total	**39**	**100.0**

Fuente: Encuesta realizada a los trabajaores de la MPC

Grafico N° 4.7: Plazo al que estaría dispuestos a endeudarse los trabajadores para un Crédito de vivienda.



Fuente: encuesta realizada a los trabajadores de la MPC.

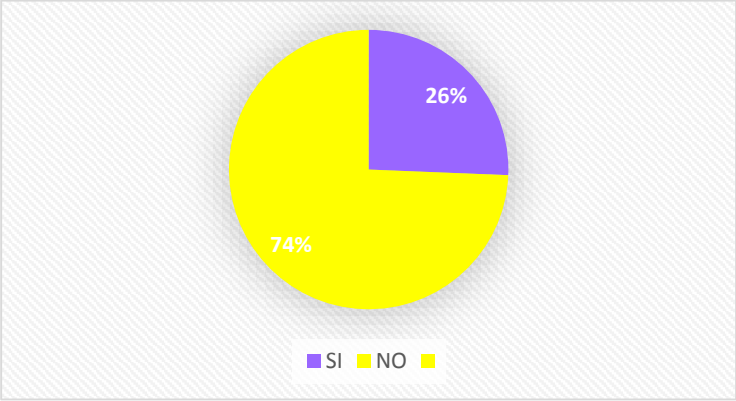
De acuerdo a la tabla, 19 de los encuestados que representan un 49 % aproximadamente de la población está dispuesta a endeudarse a un plazo mayor de 5 hasta 13 años, por otra parte 23 de ellos que es el 28 % se endeudaría de 14 a 22 años, finalmente un 20 % de los encuestados lo harán en un plazo de 22 hasta 30 años.

Tabla 4.8.
Ahorros previos de los trabajadores.

Cuota inicial	Trabajadores	%
SI	10	25.6
NO	29	74.4
Total	**39**	**100.0**

Fuente: Encuesta realizada a los trabajadores de la MPC.

Gráfico N°: 4.8. Ahorros previos de los trabajadores de la MPC.



Fuente: Encuesta realizada a los trabajadores de la MPC.

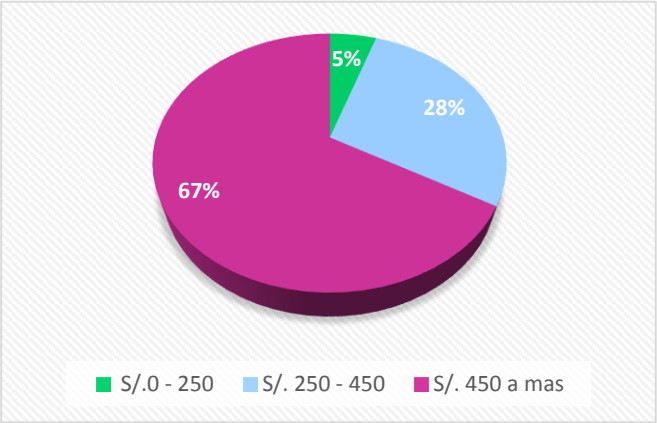
De acuerdo a la tabla 4.10, se observa que la gran mayoría de los trabajadores, es decir 29 de ellos en estos momentos no cuentan con ahorros, si ahora una entidad financiera requiera de una cuota inicial los trabajadores no podrían acceder a este tipo de financiamiento; seguidamente observamos que 10 de ellos si cuentan con ahorros en estos momentos.

Tabla 4.9.
Presupuesto mensual en alimentos de los trabajadores de la MPC (en soles)

Presupuesto mensual en alimentos	**Trabajadores**	**%**
S/.0 – 250	2	5.1
S/. 250 – 450	11	28.2
S/. 450 a mas	26	66.7
Total	**39**	**100**

Fuente: Encuesta realizada a los trabajadores de la MPC.

Grafico N° 4.9. Presupuesto mensual en alimentos de los trabajadores de la MPC.



Fuente: Encuesta realizada a los trabajadores de la MPC.

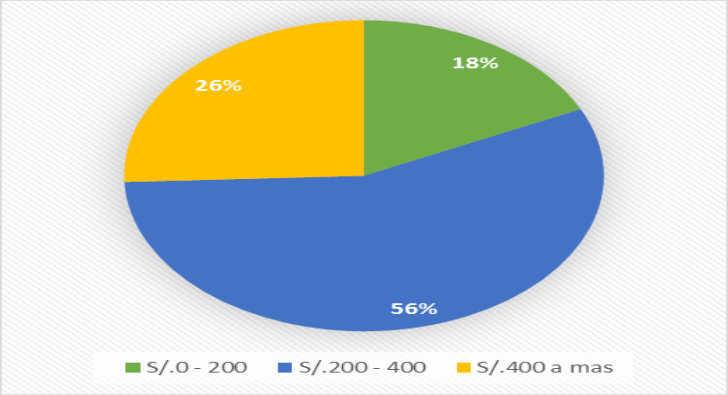
Recogiendo información de las encuestas, encontramos que un 67% de los trabajadores tienes un presupuesto mensual en alimentos mayor a 450 soles, seguida de un 28% que está en un rango de 250 a 450 soles, finalmente un 5% de ellos respondieron que su presupuesto en alimentos es de hasta 250 soles mensual.

Tabla 4.10.
Presupuesto mensual en educación de los trabajadores de la MPC (en soles).

Presupuesto en educación	Trabajadores	%
S/.0 – 200	7	17.9
S/.200 – 400	22	56.4
S/.400 a mas	10	25.6
Total	**39**	**100.0**

Fuente: Encuesta realizada a los trabajadores de la MPC.

Grafico N° 4.10. Presupuesto mensual en educación de los trabajadores de la MPC.



Fuente: Encuesta realizada a los trabajadores de la MPC

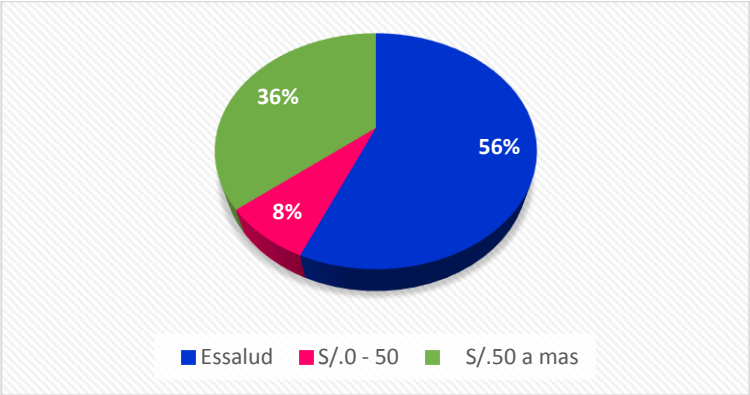
De este grafico concluimos que, un porcentaje de 56% de los trabajadores gastan entre los rangos de 200 a 400 soles mensuales en educación, seguidamente un 26 % de ellos gasta de 400 soles a más, finalmente un porcentaje pequeño de 18% en gasta menos de 200 soles mensuales en educación.

Tabla 4.11.
Presupuesto mensual en salud de los trabajadores de la MPC (en soles).

Presupuesto en salud	Trabajadores	%
Es salud	22	56.4
S/.0 – 50	3	7.7
S/.50 a mas	14	35.9
Total	**39**	**100.0**

Fuente: Encuesta realizada a los trabajadores de la MPC

Grafico N° 4.11. Presupuesto mensual en salud de los trabajadores de la MPC (en soles).



Fuente: encuesta realizada a los trabajadores de la MPC.

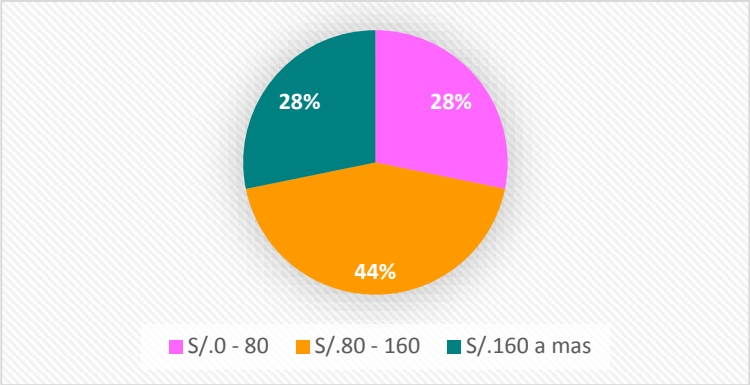
En esta información, las encuestas refieren que el 56% de los encuestados cuenta con Es salud, por lo tanto, su gasto es cero en este indicador, pero un 36 % de la población si tiene gasto en salud; este gasto es más de 50 soles por mes, finalmente un porcentaje de 7% de los encuestados su gasto es de menos a 50 soles al mes.

Tabla 4.12.
Presupuesto mensual en servicios básicos de los trabajadores de la MPC (en soles).

Presupuesto en servicios básicos	Trabajadores	%
S/.0 - 80	11	28.2
S/.80 - 160	17	43.6
S/.160 a mas	11	28.2
Total	**39**	**100.0**

Fuente: Encuesta realizada a los trabajadores de la MPC.

Grafico N° 4.12. Presupuesto mensual en servicios básicos de los trabajadores de la MPC (en soles).



Fuente: encuesta realizada a los trabajadores de la MPC.

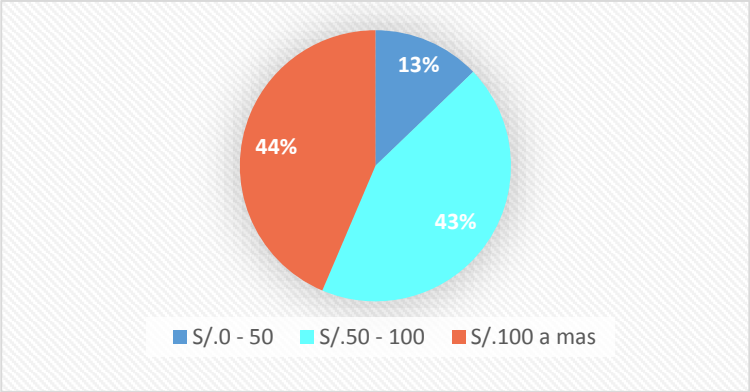
Revisando la información, se encuentra que 44% de los trabajadores encuestados de la Municipalidad de Cajamarca su presupuesto mensual en servicios básicos esta entre 80 y 160 soles, un porcentaje de 28 % su presupuesto es mayor a 160 soles por mes y un 28 % sería menor a 80 soles mensuales.

Tabla 4.13.
Presupuesto mensual en vestimenta de los trabajadores de la MPC (en soles).

Presupuesto en vestimenta	Trabajadores	%
S/.0 – 50	5	12.8
S/.50 – 100	17	43.6
S/.100 a mas	17	43.6
Total	**39**	**100.0**

Fuente: Encuesta realizada a los trabajadores de la MPC.

Grafico N° 4.13. Presupuesto mensual en vestimenta de los trabajadores de la MPC.



Fuente: encuesta realizada a los trabajadores de la MPC.

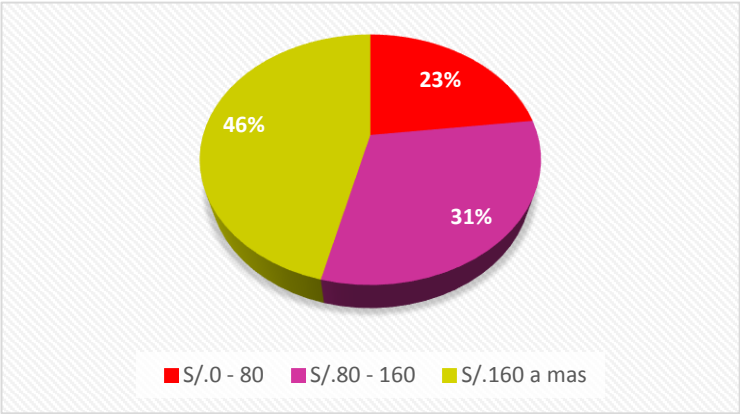
En este grafico el 44 % de los encuestados su presupuesto en vestimenta es de 100 S/. a más, otro grupo de los encuestados de 43%, refiere que su presupuesto en vestimenta es de entre los rangos de 50 a 100 soles, finalmente un 13% refieren que su presupuesto es menor 50 soles.

Tabla 4.14
Presupuesto mensual en otros bienes y servicios de los trabajadores de la MPC.

Presupuesto en otros bienes	Trabajadores	%
S/.0 – 80	9	23.1
S/.80 – 160	12	30.8
S/.160 a mas	18	46.2
Total	**39**	**100.0**

Fuente: Encuesta realizada a los trabajadores de la MPC

Gráfico N° 4.14: Presupuesto mensual en otros bienes y servicios de los trabajadores de la MPC.



Fuente: encuesta realizada a los trabajadores de la MPC.

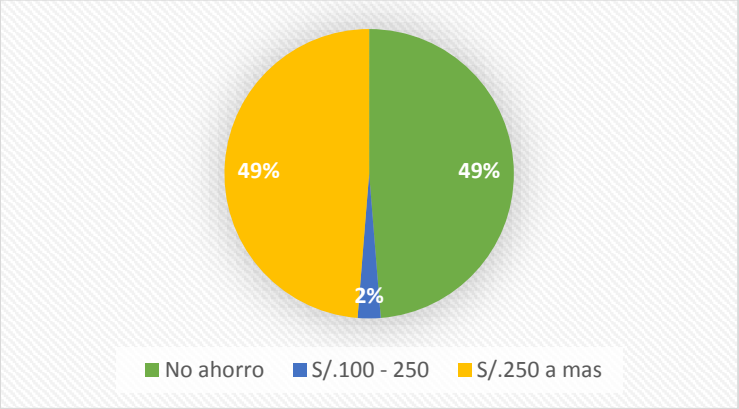
De la información, encontramos que el 46% de los encuestados mencionaron que sus gastos en diversión, paseos, etc. asciendes a más 160 al mes, seguidamente de un 31% que indica que gastan de entre 80 a 160 soles, finalmente el 23% gasta menos de 80 soles en este indicador.

Tabla 4.15.
Ahorro mensual de los trabajadores después de realizado sus gastos.

Ahorro mensual	Trabajadores	%
No ahorro	19	48.7
S/.100 – 250	1	2.6
S/.250 a mas	19	48.7
Total	**39**	**100.0**

Fuente: encuesta realizada a los trabajadores de la MPC.

Gráfico 4.15. Ahorro mensual de los trabajadores después de realizado sus gastos (en soles).



Fuente: encuesta realizada a los trabajadores de la MPC.

Revisando esta información, nos encontramos que el 49% de los encuestados mencionan que después de todos los gastos realizados cuentan con ahorro de 250 a más mensualmente, otro 49% indica no lograr tener ahorros, finalmente un 3% sus ahorros están entre 100 a 250 soles.

Discusión de la Investigación

En la presente tesis se logró determinar la mejor alternativa de financiamiento para la adquisición de una vivienda entre el crédito hipotecario y el leasing de vivienda de acuerdo a la economía de los trabajadores nombrados de la Municipalidad Provincial de Cajamarca; definimos las apreciaciones más importantes.

Para el objetivo general analizamos a los trabajadores que no cuentan con una vivienda propia y que sus ingresos mensuales superan los 1500.00 soles

Tabla 4.2.1.
Trabajadores que no cuentan con una vivienda propia

Vivienda	**Trabajadores**
Propia	46
Hipotecada	0
Alquilada	39
Total	**85**

Fuente: encuesta realizad a los trabajadores de la MPC

De acuerdo a la tabla 4.2.1 identificamos a los trabajadores que no cuentan con una vivienda propia, los cuales serán parte de esta investigación, de acuerdo a la encuesta afirmamos que 39 de ellos no cuentan con una vivienda propia.

Tabla 4.2.2.
Número de trabajadores que sus ingresos superan los 1500 soles.

Ingreso Mensual	**Trabajadores**
850 – 1500	19
1500 – 3000	14
3000 a mas	6
Total	**39**

Fuente: encuesta realizada a los trabajadores de la MPC.

Para evaluar a los trabajadores de la municipalidad que tipo de crédito es más conveniente para adquirir una vivienda según sus ingresos; el banco BBVA e

Interbank indica que un cliente debe tener ingresos mayores a 1500.00 mensuales; en la tabla observamos que 20 de ellos sus ingresos son de acuerdo a lo que menciona una entidad financiera por lo que estos trabajadores formaran parte de la investigación.

Para los objetivos específicos identificar el nivel de ingresos y gastos de los trabajadores la da MPC analizamos las siguientes tablas:

Tabla 4.2.3

Estructura de ingreso de acuerdo a la profesión.

Grado academico	Ingreso Mensual
Obrero	850 - 1500
Tecnico	1500 - 3000
Profesional	1500 - 3000
Directivos	3000 a mas

Fuente: Municipalidad Provincial de Cajamarca.

Tabla 4.2.4.

Estructura de gasto de los trabajadores de la MPC (soles).

				GASTOS					
N°	Profesion u oficio	Ingreso Mensual	Alimentos	Educacion	Salud	Serv.basicos	Vestimenta	Transporte	Ahorro mensual
1	Contador	1500 - 3000	450 a mas	200 - 400	50 a mas	160 a mas	50 -100	160 a mas	0
2	Contador	1500 - 3000	250 - 450	200 - 400	Essalud	80 - 160	100 a mas	80 -160	0
4	Abogado	1500 - 3000	250 - 450	150 - 300	Essalud	100 - 150	100 a mas	80- 160	250 a mas
5	Contador	1500 - 3000	450 a mas	200 - 400	50 a mas	0 - 80	50 -100	80 - 160	100 - 250
6	Administracion	1500 - 3000	250 - 450	400 a mas	50 a mas	80 - 160	100 a mas	80 - 160	250 a mas
7	Superior	1500 - 3000	0 - 250	150 - 300	Essalud	80 - 160	50 - 100	160 a mas	250 mas
8	Ing sistemas	1500 - 3000	300 a mas	200 - 400	50 a mas	160 mas	50 - 100	0 - 80	0
9	Ing.civil	1500 - 3000	450 a mas	400 a mas	Essalud	160 a mas	100 a mas	160 a mas	100 - 250
10	Administracion	1500 - 3000	450 a mas	400 a mas	Essalud	160 a mas	100 a mas	80 - 160	0
11	Ing. Civil	1500 - 3000	450 a mas	200 - 400	Essalud	160 a mas	100 a mas	80 - 160	100 - 250
12	Abogada	1500 - 3000	450 a mas	200 - 400	50 a mas	160 a mas	100 a mas	80 - 160	100 - 250
13	Abogado	1500 - 3000	450 a mas	400 a mas	Essalud	80 - 160	100 a mas	160 a mas	0
14	Ing sistemas	1500 - 3000	250 - 450	0 - 200	Essalud	0 - 80	100 a mas	80 - 160	250 a mas
15	Ing sistemas	3000 a mas	250 - 450	0- 200	Essalud	160 a mas	50 -100	0 - 80	250 a mas
16	Administracion	3000 a mas	450 a mas	200 - 400	Essalud	80 - 160	100 a mas	160 a mas	0
17	Superior	3000 a mas	250 - 450	400 a mas	50 a mas	80 - 160	100 a mas	160 a mas	250 a mas
18	ing.civil	3000 a mas	250 -450	200-400	Essalud	160 a mas	100 a mas	80 - 160	0
19	ing.sistemas	3000 a mas	450 a mas	400 a mas	50 a mas	160 a mas	100 mas	160 a mas	250 a mas
20	ing.sistemas	3000 a mas	450 a mas	400 a mas	Essalud	80 - 160	100 a mas	160 a mas	0

Fuente: Encuesta realizada a los trabajadores de la MPC.

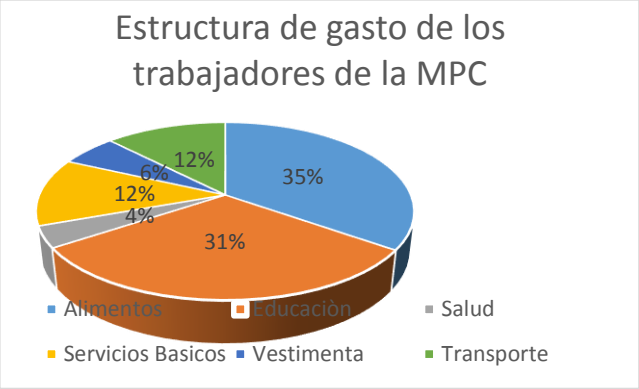
Para nuestra investigación se ha considerado a los trabajadores que sus ingresos están por encima de los 1500; del cuadro anterior se ha seleccionado a los técnicos, profesionales y directivos, puesto que ellos, de acuerdo a sus ingresos

mensuales califican para un tipo de financiamiento para vivienda. Los obreros por el momento no forman parte de nuestra investigación objetiva, esto se debe a que sus ingresos no superan los 1500.00 que hace referencia una entidad financiera para otorgar un financiamiento para vivienda.

Para sus gastos analizamos lo siguiente

Tabla 4.2.5. Porcentajes de gastos

Porcentaje en la distribución de gastos	
Alimentos	34.75 %
Educación	30.89 %
Salud	3.86 %
Servicios Básicos	12.36 %
Vestimenta	5.79 %
Transporte	12.36 %



Fuente: Encuesta realizada a los trabajadores de la MPC

Analizando los porcentajes de gastos encontramos que alimentos y educación son los indicadores más altos que representan el 35% y 31% de los ingresos mensualmente, seguidamente esta de servicios básicos y transporte que representan la misma cantidad, por ultimo encontramos a vestimenta y Es salud con los porcentajes bajos, será porque los trabajadores están afiliados a Es salud.

Simulador para financiar una vivienda entre El Leasing de Vivienda y Crédito Hipotecario.

Para comparar el crédito hipotecario y el leasing habitacional se realizará una simulación que permita observar el comportamiento de las cuotas de pago mensuales para el leasing de vivienda y del crédito hipotecario, se comparará el total pagado al final de los 20 años en cada uno de los casos propuestos.

Leasing de vivienda

Los supuestos que se tienen en cuenta son:

- El valor de la vivienda: S/.70.000
- Periodo de pago 20 años
- Para el leasing la TEA es 10.40%
- Formula de la Tasa Efectiva Anual (TEA) = [((1 + T E M) ^ 12) - 1] x 100
- Formula de la Tasa Efectiva Mensual (TEM) = ((1 + TEA) 1/12 − 1)

Cuadro de datos	
Importe	S/. 70,000
Duración en años	20 Años
Tipo de interés	10.4%
Período de pago	Mensual
Interés del periodo	0.8279%
Total pagos	240

Total de pago (capital + interés) 161,399.64 leasing

Crédito hipotecario

Los supuestos que se tienen en cuenta son:

- El valor de la vivienda: S/.70.000
- Periodo de pago 20 años
- El 10% de cuota inicial para el crédito hipotecario
- En este supuesto se toma la tasa de interés proporcionada por el banco BBVA el cual es 12.40%
- Formula de la tasa efectiva anual (TEA)

T E A = [((1 + T E M) ^ 12) - 1] x 100

- Formula de la tasa efectiva mensual (TEM)

TEM = ((1 + TEA) 1/12 − 1)

Cuadro de datos	
Importe	S/. 63,000.00
Duración en años	20 Años
Tipo de interés	12.40%
Período de pago	Mensual
Interés del periodo	0.9789%
Total pagos	240
Monto de crédito	S/. 70,000
Monto de crédito 10%	S/. 7,000

Total, pagado S/ 163,819.77

El costo total del crédito hipotecario es 163,819.77 incluyendo el 10% (7,000) de cuota inicial S/. 170,819.77.

En relación a ambos simuladores se observa la diferencia entre los dos tipos de financiamiento para la obtención de una vivienda: 170,819.77. (Crédito hipotecario) - / 163,819.77 (leasing de vivienda) = 9,420.13

En la comparación de ambos simuladores analizamos que el primer simulador del leasing de vivienda es más ventajoso para los trabajadores, teniendo en cuenta que sus ingresos son de un promedio de 2,250 mensuales de acuerdo al rango de la información obtenida; al no necesitar de una cuota inicial y la tasa de interés es más baja al del crédito hipotecario.

En el crédito hipotecario se requiere de un 10% del valor de la cuota inicial y la tasa de interés es más alta según las entidades financieras como interbank y BBVA.

Finalmente concluimos para los casos simulados que se ahorra más en un leasing de vivienda que para un crédito hipotecario; por lo tanto, se comprueba la hipótesis planteada y se afirma que el leasing de vivienda es más ventajoso a la del crédito hipotecario.

CAPITULO V:

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Conclusiones

En la presente investigación se concluye lo siguiente:

- El leasing financia el 100% del monto de la vivienda por lo tanto no necesita de una cuota inicial como se observa los trabajadores no cuentan con ahorros previos además la tasa de interese es más baja y el monto de la cuota mensual en la simulación no supera el 30% del ingreso de los trabajadores
- Los ingresos de los trabajadores de la Municipalidad Provincial de Cajamarca se dan de acuerdo al cargo que ocupan en dicha entidad pública, en la investigación se toma a los trabajadores que tienen ingresos superiores a 1500, ya que estos trabajadores cuentan con más medios de acceder un leasing de vivienda.
- Los aspectos financieros que tienen en cuentas las entidades financieras para evaluar un leasing de vivienda son:
    - ✓ Contar con buena experiencia crediticia.
    - ✓ La cuota no debe superar el 30% de los ingresos familiares.
    - ✓ Actividad laboral estable.

5.2. Recomendaciones

- Evaluar bien sus ingresos y gastos como trabajador para así ver la facilidad o no de acceder a un leasing de vivienda, además leer cuidadosamente el contrato al que está accediendo de tal manera que se puede apreciar la tasa de interés, el plazo y el monto de la cuota.
- Analizar este tipo de créditos en diferentes entidades financieras y optar por la tasa de interés más baja.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Asmat, C. (05 de 04 de 2014). Mejora de ingresos desplaza demanda de población hacia viviendas de mayor valor. *El peruano*, pág. 2.

Barreira, E. (2000). *el leasing.* Argentina: Errepar.

Bernal T, C. (2010). *Metodologia de la Investigacion: administración, economía, humanidades y ciencias sociales.* Colombia: Pearson educacion.

Bernal, C. (2010). *Metodologia de la investigacion.* Colombia: Pearson educacion.

Bravo, S. (1997). *Contratos modernos empresariales.* Peru: Fecat E.I.E.L.

Chate, W., Cubas, A., Paico, L., & Quintana, D. (2010). *Leasing habitacional como alternativa de financiamiento para el mercado de vivienda peruano.* peru: Universidad de esan.

Contreras, J. (04 de Marzo de 2015). Leasing de Vivienda tambien beneficia a independientes. *La republica*, pág. 2.

Diaz A., G. (1997). *Titularizacion .* Madrid: OIKOS.

ESPAÑA, C. D. (2015). *Plan Integral de apoyo a las familias.* españa: Gobierno de España.

Eyzaguirre, H., & Calderon, C. (2003). *El Mercado de Credito Hipotecario de Perú.* Lima.

Fuentes, M. (2015). NUEVA LEY DE LEASING INMOBILIARIO – 1° PARTE. *Sociedad Peruana de Bienes Raíces*, 1-2.

Garrido, J. (20 de Julio de 2015). Leasing inmobiliario: Claves para adquirir tu casa sin cuota inicial. *Peru21*.

Gòmez, C. (2010). *Teoria del contrato.* Medellin: Universidad de Medellin.

Gòmez, D., & Osorio, A. (2013). *El leasing: una alternativa de financiacion para empresas.* Medellin: Universidad de San Buenaventura Seccional Medellin.

IBID. (2013). Leasing o arrendamiento. *Centro financiero*, 32.

Lopera, J., & Lopera, D. (2012). *El leasing habitacional: una mirada 10 años despues de su incorporacion.* Medellin: Universidad EAFIT.

Mercado & Regiones. (2015). deficit habitacional a nivel nacional. *Mercados & Regiones*, 1.

Morris, F. (2009). Las Alternativas para el Financiemiento Hipotecario del Perú. *Moneda*, 28.

nversiones, P. c. (2008). Leasing habitacional. *Ministerio de Vivienda,Construccion y Saneamiento*, 11- 15.

Raya, J. (2013). Demografia y demanda de viviendas: en que pais hay un futuro mejor para la construccion. *Observatorio de divulgacion financiera*, 2.

Reyes, J. (20 de Junio de 2015). leasing inmobiliario servira para financiar el equivalente a la cuota inicial. *Gestiòn*, pág. 1.

Roling, S. (2004). *El leasing.* colombia: Piramide.

Saavedra, C. (2010). *el arrendamiento financiero (leasing) en la gestión financiera de las micro y pequeñas empresas (mypes) en el distrito de la victoria.* Lima: Universidad San Martin de Porres.

Salazar, A. (2013). Leasing o Arrendamiento. *Centro Financiero*, 32.

Salazar, A. (2013). Lleasing o arrendamiento. *Centro financiero*, 32.

Serrano, J. (2011). Financiamiento de vivienda. *Revista de ingenieria*, 61.

Sevilla. (2014). Gestion Eficaz de la Economia Domestica. *Facua* , 3.

Smith, A. (1776). *La Rriqueza de las Nacioes.* Londres: Alianza editorial.

Stuart, J. (1848). *Principios de la Economia Politica.* Londres: Sintesis.

Vento, H., F. (2012). *Credito Hipotecario.* Lima.

Vidal, C. (1977). *El leasing.* Madrid.

Villaseñor, E. (2013). *Elementos de Administracion de Credito y Cobranza.* Mexico: Trillas.

Von, M. (18 de 7 de 2015). Leasing inmobiliario: Conoce las modalidades del sistema de alquiler-venta de viviendas. *La Republica*, págs. 5-6.

Yupanqui, J. (2014). *Efectos de basile III en los creditos hipotecarios otorgados por las empresas bancarias de lima.* Lima: Universidad de San Martin de Porres.

LISTA DE ABREVIATURAS

ASBANC: Asociación de Bancos del Perú

ADI: Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios

AFC: Una cuenta de Ahorro y Fomento a la Construcción

BFH: Bono Familiar Habitacional

BCRP: Banco Central de Reserva del Perú

CMAC: Caja Municipal de Ahorro Crédito

IFI: Instituciones Financieras Internacionales

INEI: Instituto Nacional de Estadística e Informática

MPC: Municipalidad Provincial de Cajamarca

PBI: Producto Bruto Interno

RUC: Registro Único de Contribuyente

SBS: Superintendencia de Banca y Seguros

SISFOH: Sistema de Focalización de Hogares

SUNARP: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

GLOSARIO

Amortización. Acción de amortizar una deuda o una inversión.

Apalancamiento Financiero. Es simplemente usar endeudamiento para financiar una operación. Tan sencillo como eso. Es decir, en lugar de realizar una operación con fondos propios, se hará con fondos propios y un crédito.

Cánon. Hace referencia directa a un **"Pago** ", tener la obligación de cancelar un Cánon implica una responsabilidad como la de un impuesto.

Déficit. Situación en la que falta o hay escasez de una cosa necesaria.

Empréstitos. Es una forma de captar dinero del público por parte de las entidades de crédito, que emiten en este caso un conjunto de valores en serie que la gente puede comprar. A cambio, la entidad se compromete a devolver el dinero en el plazo y con los intereses pactados.

Fluctúa. Experimentar algo una variación de valor o medida

Leasing. Es un contrato mediante el cual, el arrendador traspasa el derecho a usar un bien a un arrendatario, a cambio del pago de rentas de arrendamiento durante un plazo determinado.

Masivos. Que actúa o se hace en gran cantidad.

Masificarse. Utilizar o requerir un servicio un grupo muy elevado de personas.

Refacción. Alimento moderado que se toma para reparar las fuerzas.

Reticencia. Hecho de insinuar o no decir directamente algo.

Usufructúe. Producir utilidad de una cosa.

ANEXOS

ANEXOS A.

AnexoA1.

CAJAMARCA.. DONDE TODO EMPEZÓ
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAJAMARCA

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAJAMARCA

PERSONAL DE LA MPC - AÑO 2016

C O N S E J O M U N I C I P A L

N°	APELLIDOS	NOMBRES	CARGO, UNIDAD Y/O DEPEDENCIA ACTUAL	ESTADO LABORAL	FECHA INGRESO	FECHA CONTRATO	VIGENCIA CONTRATO
	SALA DE REGIDORES						
1	CUENCA GOICOCHEA	Jaime Manuel	Asesor	C A S	06-07-15		
2	VASQUEZ NAVARRO	Rocio del Pilar	Secretaria	C A S	12-01-11		
3	VICENTE RIVERA	Maria Victoria	Limpieza - Regidores	Contrato Indeterminado	01-09-08		

Anexo A2.

CAJAMARCA.. DONDE TODO EMPEZÓ
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAJAMARCA

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAJAMARCA

PERSONAL DE LA MPC - AÑO 2016

A L C A L D I A

N°	APELLIDOS	NOMBRES	CARGO, UNIDAD Y/O DEPEDENCIA ACTUAL	ESTADO LABORAL	FECHA INGRESO	FECHA CONTRATO	VIGENCIA CONTRATO
1	BECERRA VILCHEZ	Manuel Antenor	Alcalde	Elegido por el pueblo	01-ene-15		
12	DIAZ CUEVA	Sonia	Secretaria	Contrato Indeterminado	08-nov-13		

Anexo A3.

G E R E N C I A M U N I C I P A L

N°	APELLIDOS	NOMBRES	CARGO, UNIDAD Y/O DEPEDENCIA ACTUAL	ESTADO LABORAL	FECHA INGRESO	FECHA CONTRATO	VIGENCIA CONTRATO
	carrasco Alvarado	Segundo	chofer	empleado nombrado			
1	ARROYO RUIZ	Julio Javier	Gerencia Municipal	Designado	15-06-15		
3	BECERRA GUEVARA	Elvis	Asesor	Empleado Nombrado	07-07-03		
	Gomez Torrez	Elodoro	conserje	empleadodo Nombrado			
	COBRANZA COACTIVA						
1	VASQUEZ RABAZA	Willer	Ejecutor Coactivo	Empleado Nombrado	18-12-98	06-04-15	
2	CORTES MONCADA	Miguel Angel	Notificador	Contrato Indetermonado	07-02-11	01-03-16	

Anexo A4.

PROCURADURÍA MUNICIPAL							
N°	APELLIDOS	NOMBRES	CARGO, UNIDAD Y/O DEPEDENCIA ACTUAL	ESTADO LABORAL	FECHA INGRESO	FECHA CONTRATO	VIGENCIA CONTRATO
1	VILLAR FERNADEZ	ELIZABET	Secretaria	empleado nombrado	01-01-98		
13	LOPEZ GONZALES	Jose Alejandro	Obrero	Contrato Indeterminado	13-07-15	10-09-08	

Anexo A5.

OFICINA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN							
Nº	APELLIDOS	NOMBRES	CARGO, UNIDAD Y/O DEPEDENCIA ACTUAL	CONDICION LABORAL	FECHA INGRESO	FECHA CONTRATO	VIGENCIA CONTRATO
1	OSORIO ALVAREZ	Zaida	Secretaria	empleado nombrado	01-09-86		
3	SAENZ BENITES	Elvira	Asistente	Empleado Nombrado	01-01-88		
4	TERAN CALUA	Marcelino	Conserje	Obrero Nombrado	01-10-94		
	UNIDAD DE CONTABILIDAD						
1	ALBÁN RIVAS	Ivonia	Jefe	Empleado Nombrado	01-01-89		
3	BECERRA QUISPE	Javier	Registro SIAF	Empleado Nombrado	01-06-76		
5	RUMAY JULCAMORO	Alicia	Asistente	Empleado Nombrado	01-01-98		
6	TORRES VÁSQUEZ	Elsa Maruja	Secretaria	Empleado Nombrado	01-01-88		
	UNIDAD DE LOGISTICA Y SERVICIOS GENERALES						
13	CERCADO ESCOBAR	Segundo Emiterio	Operario	Contrato Indeterminado	01-12-12		
16	INFANTE GONZALES	Daimiler Swan	Oficial	Contrato Indeterminado	29-04-14		
	ADQUISICIONES						
2	AGUILAR VERGARA	Margot	Secretaria	Empleado Nombrado	18-01-88		
4	MENDOZA CABRERA	Luis Alberto		Empleado Nombrado	18-02-92		
5	MALCA PAREDES	Edelminda Fabiola	Conserje	Contrato Indeterminado	01-02-14	06-08-15	01-09-08
	SERVICIOS GENERALES						
	PATRIMONIO						
2	TARRILLO NÚÑEZ	Víctor	Encargado del Area	Empleado Nombrado	01-01-98		
3	SALAZAR PENAS	Peter	Control de Bienes e Inmuebles	Empleado Nombrado	01-01-92		
4	TORRES VASQUEZ	Neptali	Apoyo	Empleado Nombrado	08-01-86		
	SECRETARÍA TÉCNICA DE CONTRATACIONES Y ADQUISICIONES						
2	VILLOSLADA FLORES	Adoniram	Proyectista - Evaluador	Empleado Nombrado	19-02-85		
	ALMACEN CENTRAL						
3	FLORES INFANTE	Antenor	Almacenero	Obrero Nombrado	16-01-84		
7	TORRES CASTAÑEDA	Alfredo Enrique	Guardian	Contrato Indeterminado	27-04-08		
	UNIDAD DE INFORMATICA Y SISTEMAS						
1	DIAZ RUIZ	Delfin	Ingeniero	Jefe	05-01-15		
	DESARROLLO DE SISTEMAS						
	SOPORTE Y TECNOLOGÍA						
1	GALVEZ ANTINORI	Gustavo	Redes y Telecomunicaciones	Contrato Indeterminado	01-08-11		
	CENTRO DE ATENCIÓN AL CIUDADANO						
3	FERNANDEZ BRIONES	Benito	Acceso a la Información	Empleado Nombrado	01-06-87		
4	JULCA REQUELME	Alejandro	Orientador - CACC	Empleado Nombrado	20-01-06		
	UNIDAD DE TESORERÍA						
2	CHÁVEZ BOZA	Javier	Emisión de Cheques	Empleado Nombrado	01-05-86		
3	GUTÍERREZ MANTILLA	Arístides	Cajero General	Empleado Nombrado	08-01-86		
4	VILCARROMERO CHANG	Jorge	Pagador General	Empleado Nombrado	01-01-98		
5	JULCA REQUELME	Julio	Recaudador (tesorería)	Empleado Nombrado	06-12-74		
6	JULCAMORO GONZÁLES	S. Valentín	Recaudador (tesorería)	Empleado Nombrado	02-01-89		
7	BARDALES BRIONES	Irma	Secretaria	Empleado Nombrado	01-01-98		
8	HUACACHINO ALCÁNTARA	Juan	Responsable Fotocopiadora	Empleado Nombrado	01-05-90		

Anexo A6.

ORGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL							
N°	APELLIDOS	NOMBRES	CARGO, UNIDAD Y/O DEPEDENCIA ACTUAL	ESTADO LABORAL	FECHA INGRESO	FECHA CONTRATO	VIGENCIA CONTRATO
2	SALCEDO CABANILLAS	Eloy	Auditor	Empleado Nombrado	01-03-86		
3	VILLANUEVA ECHAVARRÍA	Lacy Herminia	Auditor	Empleado Nombrado	01-07-84		
13	SALDAÑA AVALOS	Mirla	Apoyo	ontrato Indeterminad	01-03-15		

Anexo A7.

OFICINA GENERAL DE GESTION DE RECURSOS HUMANOS							
N°	APELLIDOS	NOMBRES	CARGO, UNIDAD Y/O DEPEDENCIA ACTUAL	ESTADO LABORAL	FECHA INGRESO	FECHA CONTRATO	VIGENCIA CONTRATO
2	CHUQUIRUNA CONDOR	Natividad	Secretaria RRHH	Empleado Nombrado	13-12-91		
3	HUAMAN LOPEZ	Santos Roberto	Policia Municipal (conserje)	Contrato Indeterminado	01-03-12		
4	QUIROZ RUDAS	Marco Aurelio	Asistente Oficina RR HH	Contrato Indeterminado	01-08-14		
	COMISION DE PROCESOS DISCIPLINARIOS						
	UNIDAD DE REMUNERACIONES, BIENESTAR SOCIAL Y SALUD OCUPACIONAL						
2	CULQUI BRINGAS	Wilson	Notificador	Empleado Nombrado	01-01-98		
	AREA DE LIQUIDACIONES Y BENEFICIOS LABORALES						
1	PANTOJA CACHAY	Flor de Maria	Tecnico en Enfermeria (T- Registro)	Contrato Indeterminado	17-Set-07		
	PLANILLAS						
1	ROJAS PRETEL	Eufimiano	Técnico en Planillas Nombrados	Empleado Nombrado	21-01-85		
	AREA DE SEGURIDAD - SALUD Y BIENESTAR SOCIAL						
	ASISTENTA SOCIAL						
	SEGURIDAD Y SALUD OCUPACIONAL EN EL TRABAJO						
	LACTARIO Y GUARDERIA						
	UNIDAD DE PLANIFICACION Y DESARROLLO DE PERSONAS						
	ASESORIA LEGAL						
	RECLUTAMIENTO, SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN						
3	TAPIA MUÑOZ	Carmen	Apoyo	Contrato Indeterminado	01-10-07		
	CONTROL DE PERSONAL						
1	SANCHEZ SANCHEZ	Lazaro	Control General de Personal	Empleado Nombrado	01-09-86		
5	MANYA SANGAY	Jaime Luis	Control de Personal - Limpieza Publica	Contrato Indeterminado	01-03-12		
	HERAS ZELADA	Maximo	Control de personal - policia Municipal	Nombradp	14-05-81		
9	AREVALO GUEVARA	Eduardo Manini	Control Personal - Seguridad Ciudadana	Empleado Nombrado	01-02-08		
	CHUQUIRUNA CONDOR	Natividad	secretaria RRHH	Empleado nombrado	13-12-91		
10	CUEVA CHAVEZ	Victor	Control	Contrato Indeterminado	01-09-03	14-08-15	01-07-15
	REGISTRO Y ESCALAFON						
1	LINGAN CUENTAS	Manuel	Jefe del Area de Registro y Escalafón	Empleado Nombrado	01-08-82		
2	VALENCIA CACHI	Nicolas	Auxiliar de Personal	Obrero Nombrado	01-10-81		
6	CHAVEZ LOPEZ	José Lucas	Apoyo al Area de Escalafón	Obrero Nombrado	17-03-86		

Anexo A8.

OFICINA GENERAL DE COMUNICACION Y RELACIONES INSTITUCIONALES							
N°	APELLIDOS	NOMBRES	CARGO, UNIDAD Y/O DEPEDENCIA ACTUAL	ESTADO LABORAL	FECHA INGRESO	FECHA CONTRATO	VIGENCIA CONTRATO
2	RODAS RODAS	Herman	Camarografo	Empleado Nombrado	07-07-03		
5	PORTAL ALIAGA	Jhener Edgardo	Policia Municipal	Contrato Indeterminado	01-03-13		
	UNIDAD DE COMUNICACIONES PARA EL DESARROLLO						
	UNIDAD DE IMAGEN INSTITUCIONAL Y PROTOCOLO						
21	MENDOZA GUTIERREZ	Wilfredo	Musico Percusion	Contrato Indeterminado	07-nov-13	05/05/2016	

Anexo A9.

OFICINA DE SECRETARIA GENERAL							
N°	APELLIDOS	NOMBRES	CARGO, UNIDAD Y/O DEPEDENCIA ACTUAL	ESTADO LABORAL	FECHA INGRESO	FECHA CONTRATO	VIGENCIA CONTRATO
2	CUEVA CABANILLAS	Gilmer	Conserje	Empleado Nombrado	10-01-98		
3	TASILLA CHÁVEZ	César	Transcripción deActas	Empleado Nombrado	21-01-85		
	CENTRO DE DISTRIBUCIÓN DOCUMENTOS Y ARCHIVO - ARCHIVO CENTRAL						
1	TEJERO CARRANZA	Oscar	(e) Arcihivo Central	Empleado Nombrado	01-12-84		
2	MIRANDA PLASENCIA	Victor	Policia Municipal	Empleado Nombrado	01-01-88		
	DIAZ PACHAMANGO	Jose Concepcion	Conserje y linpieza	Obrero Nombrado	7-03-1986>		
4	SAUCEDO RODRIGUEZ	Félix	Informacion	Empleado Nombrado	01-01-82		
	CHICOMA CHUNQUE	Miguel	policia municipal	oNombrado	01-01-84		
5	CORREA RIOS	Jose Eduardo	Técnico en Biblioteca	Empleado Nombrado	01-01-77		

Anexo A10.

	GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL						
Nº	APELLIDOS	NOMBRES	CARGO, UNIDAD Y/O DEPEDENCIA ACTUAL	ESTADO LABORAL	FECHA INGRESO	FECHA CONTRATO	VIGENCIA CONTRATO
1	VASQUEZ GARCIA	Elver Gino	Gerente	Designado	19-05-16		
1	CENTURION LEON	Alvaro	Gerente	Designado	22-03-15		
2	URTEAGA VILLARREAL	Segundo A.	Asesor	Empleado Nombrado	20-10-86		
3	AGUILAR ESPINOZA	Carlos	Abogado	Medida Cautelar	01-11-13		
5	SALDAÑA SANTILLAN	Abel Moises	Responsable de Vehiculos	Obrero Nombrado	01-02-08		
	ALBAN VALDEZ DE SORIANO	Greta Yuliana	Asistente Administrativo	Destacado	20-05-16		
	SUB GERENCIA DE ORDENAMINETO TERRITORIAL Y CATASTRO						
1	TORRES MOSQUEIRA	Virginia Patricia	Sub Gerente	Designado	31-03-16		
2	CERVERA ESTELA	Jose	Asistente	Empleado Nombrado	11-08-92		
4	TINGAL CASTREJÓN	Alejandro	Conserje	Obrero Nombrado	19-03-86		
5	CASQUIN ALCALDE	Raul	Residuos Solidos	Empleado Nombrado	09-10-86		
6	GUTIERREZ VILLAVICENCIO	Juan Carlos	Ing. Sistemas	Contrato Indeterminado	16-01-12		
26	HERNANDEZ BRIONES	Ramiro	Inspector	Contrato Indeterminado	01-10-14		
	SUB GERENCIA DE LICENCIAS DE EDIFICACIONES						
13	SANCHEZ SALAZAR	Alberto Miguel	Sismuvi	Contrato Indeterminado	01-09-13		
14	HUARIPATA LLANOS	Casimiro	Notificador	Empleado Nombrado	21-01-85		
15	RAMIREZ TERRONES	Juan Carlos	Notificador	Empleado Nombrado	01-08-86		
16	CACHAY CABELLOS	Reynaldo	Notificador	CAS	02-01-13		
17	BRICEÑO MEDINA	Muller Edgar	Sismuvi	Contrato Indeterminado	18/03/2015		
20	AREVALO MARTINEZ	Orlinda Bregoria	Secretaria	Destacada	01-02-13		
	SUB GERENCIA DE PLANEAMINETO URBANO						
1	HUACCHA SANCHEZ	Alex Ewin	Sub Gerente	Dedignado	31-03-15		

Anexo A11.

	GERENCIA DE VIALIDAD Y TRANSPORTE URBANO						
Nº	APELLIDOS	NOMBRES	CARGO, UNIDAD Y/O DEPEDENCIA ACTUAL	ESTADO LABORAL	FECHA INGRESO	FECHA CONTRATO	VIGENCIA CONTRATO
1	GONZALES ROMERO	Jorge Noe	Gerente	Designado	22-03-15		
9	CESPEDEZ BAZAN	Jorge	Chofer	Empleado Nombrado	01-01-91		
15	ARCE YUPANQUI	Roberto Ubaldo	Inspector	Empleado Nombrado	01-01-88		
	SUB GERENCIA LICENCIAS Y SEGURIDAD VIAL						
1	VELA TERAN	Omar	Sub Gerente	Designado	31-03-16		
	ACTIVIDAD PAVIMENTOS FLEXIBLES						
5	QUIROZ ROJAS	Maximo Ramon	Oficial	Contrato Indeterminado	15-03-14	11-08-15	01-11-07
	SUB GERENCIA DE OPERACIONES DE TRANSPORTE						
1	MORALES QUINTANA	Lenin	Sub Gereente	Designado	30-03-16		
5	HUACCHA CULQUI	Tomás	Policia Municipal	Empleado Nombrado	01-01-88		
23	BOÑON BARDALES	Roy	Inspector	Contrato Indeterminado	01-03-14	30/03/2015	
	INSPECTORES DE TRANSPORTE						
3	TOCAS CASTRO	Milton	Forestales	Contrato Indeterminado	01-06-12		

Anexo A12.

GERENCIA DE LA INVERSION PRIVADA							
N°	APELLIDOS	NOMBRES	CARGO, UNIDAD Y/O DEPEDENCIA ACTUAL	ESTADO LABORAL	FECHA INGRESO	FECHA CONTRATO	VIGENCIA CONTRATO
1	DELIOTH ZEVALLOS	Jose Raul	Gerente	Designado	15-07-15		
4	RAMOS MALAGA	Cesar	Auxiiar Cooactivo	Med. Cau. Nombrado	24-03-14		

Anexo A13.

GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA							
N°	APELLIDOS	NOMBRES	CARGO, UNIDAD Y/O DEPEDENCIA ACTUAL	ESTADO LABORAL	FECHA INGRESO	FECHA CONTRATO	VIGENCIA CONTRATO
1	ZAMBRANO LINARES	Arturo Anibal	Gerente	Designado	22-03-15		
2	HERNÁNDEZ VENTURA	Wálter	Conserje	Empleado Nombrado	01-01-98		
8	RAVINES GONZALES	Antonio	Controlador Coliseo Multiusos	Contrato Indeterminado	06-07-15		
9	LEZCANO MORALES	Luis Alberto	Encargado de Archivo	Contrato Indeterminado	01-06-12		
10	FERNANDEZ MENDOZA	Jorge Victor	Abogado	Contrato Indeterminado	01-10-13		
11	CHAVEZ VASQUEZ	Pilar	Ing. Sistemas	Contrato Indeterminado	01-04-14		
13	CABRERA CUEVA	Miguel angel	Asistente	Contrato Indeterminado	01-11-14		
14	TAPIA AGUIRRE	Francisco	Supervisor Obras	Contrato Indeterminado	01-11-09		
	SUB GERENCIA DE ESTUDIOS DE PREINVERSIÓN						
3	OLORTEGUI BARRANTES	Arminda del Carme	Secretaria	Empleado Nombrado	13-12-91		
	SUB GERENCIA DE ESTUDIOS Y PROYECTOS						
1	VIGO ALVARADO	Jim Marlon	Sub Gerente	Designado	03-05-16		
15	NEYRA ARANA	Ismael	Asistente Tecnico	Contrato Indeterminado	04-07-11		
	SUB GERENCIA DE OBRAS						
25	MANTILLA BARDALES	Julio	Maesro	Contrato Indeterminado	29-04-15		
27	JORDAN INTOR	Gregorio	Guardian	Contrato Indeterminado	06-05-15		
69	RAMOS CARRASCO	Jose Nieves	Guardian	Contrato Indeterminado		13-04-15	
82	LOZANO TAYO	Juan Antonio		Contrato Indeterminado			
	SUB GERENCIA DE SUPERVISIÓN Y LIQUIDACIÓN DE OBRAS						
1	ZAMBRANO LINARES	Arturo Anibal	Sub Gerente	Designado	03-05-16		
2	VARGAS BAZAN	Elvia Delia	Secretaria	Empleado Nombrado	01-01-98		
3	BAZAN SIFUENTES	Luis Alberto	Inspector de obras	Empleado Nombrado	01-12-84		
5	BAZAN CABRERA	Jose Eduardo	Jefe de Liquidación de Obras	Empleado Nombrado	09-04-84		
6	CABANILLAS PADILLA	Angel	Supervisor Obras	Empleado Nombrado	19-02-85		
7	CHUQUIPOMA LOACES	Luis	Encargado de Comites de Adjudic	Empleado Nombrado	01-12-87		
8	HOYOS BARBOZA	Juan Carlos	Inspector de obras	Empleado Nombrado	01-02-08		
9	QUIROZ ACEIJAS	Elio	BN	Empleado Nombrado	01-01-98		
17	HERNANDEZ LUCANO	Walter Juancarlos	Apoyo Aseosria Legal	Contrato Indeterminado	01-12-14	28-09-15	21-10-11
19	ESCALANTE CACHAY	Gilmer Alberto	Inspector	Contrato Indeterminado	08-11-10		
	SUB GERENCIA DE PROYECTOS MENORES Y MAQUINARIA						
18	VILLANUEVA VILLANUEVA	Rosa	Secretaria omaped	Empleado Nombrado	01-01-88		
22	PARRAGO CHUNGA	Ernesto	Asistente	Empleado Nombrado	07-09-87		
25	SANGAY ESTACIO	Segundo	Mecánico	Empleado Nombrado	03-06-92		
27	DÍAZ SALDAÑA	Roger	Asistente	Empleado Nombrado	01-01-98		
28	ZEGARRA VÁSQUEZ	Nora	Secretaria	Empleado Nombrado	01-02-08		
	INSTITUTO VIAL PROVINCIAL DE CAJAMARCA (IVP)						
2	VEGA MONTOYA	Victor Guillermo	Ing. Asistente	Empleado Nombrado	19-02-85		

Anexo A14.

GERENCIA DE TURISMO, CULTURA Y CENTRO HISTORICO

N°	APELLIDOS	NOMBRES	CARGO, UNIDAD Y/O DEPEDENCIA ACTUAL	ESTADO LABORAL	FECHA INGRESO	FECHA CONTRATO	VIGENCIA CONTRATO
1	CERNA MERINO	Sandra Karina	Gerente	Designado	01-01-16		
2	GARAY BALCAZAR	Carlos Héctor	Jefe de Catastro	Empleado Nombrado	01-01-98		
6	GARCIA CUEVA	Wilder	Fiscalizador	Contrato Indeterminado	01-04-11		
8	GUEVARA MIRANDA	Emilio Agustín	Policia Municipal	Contrato Indeterminado	01-11-11		
	Sub Gerencia De Educación cultura y Deporte						
9	QUEVEDO MONTOYA	José Antonio	Profesor de Futbol	Contrato Indeterminado	01-10-11		
10	SILVA BUSTAMANTE	Carmen	Secretaria	Empleado Nombrado	17-03-93		
11	LLANOS BARDALES	Elsa	Técnico en Biblioteca	Empleado Nombrado	14-05-84		
	SUB GERENCIA TURISMO						
5	MASSIT GOICOCHEA	Isaias	Obrero - Conserje	Contrato Indeterminado	01-11-14		
	SUB GERENCIA GESTION DEL CENTRO HISTORICO						
3	VALDIVIA INFANTE	Segundo Juan	Atención Partidas	Empleado Nombrado	01-05-86		

Anexo A15.

GERENCIA DE DESARROLLO AMBIENTAL

N°	APELLIDOS	NOMBRES	CARGO, UNIDAD Y/O DEPEDENCIA ACTUAL	ESTADO LABORAL	FECHA INGRESO	FECHA CONTRATO	VIIGENCIA CONTRATO
1	FLORINDEZ DIAZ	Antenor	Gerente	Desigando	05-01-15		
2	FIGUEROA ALVARADO	David	Jefe Unidad	Empleado Nombrado	01-01-98		
3	ATALAYA CHÁVEZ	Sara	Secretaria	Empleado Nombrado	01-01-88		
5	PELLISSIER ESTACIO	Maria Luisa	sponsablee de Sensibilizacii	Empleado Nombrado	01-01-98		
	SUB GERENCIA DE LIMPIEZA PUBLICA Y ORNATO AMBIENTAL						
##	VALDEZ JULCA	Agustin	Policia Municipal	Contrato Indeterminado	11-03-13	05-08-15	12-01-12
##	MARRUFO CACHI	Jaime	Policia Municipal	Contrato Indeterminado	05-02-16		
	ACTIVIDAD OPERACIÓN MANTENIMIENTO DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS						
	ACTIVIDAD OPERACIÓN MANTENIMIENTO DEL SERVICIO LIMPIEZA PUBLICA						
	SUB GERENCIA DE PROTECCION Y CONTROL AMBIENTAL.						
5	BARDALES ESCALANTE	José	Jefe de Medio Ambiente	Empleado Nombrado	01-01-98		
8	HUARIPATA CHICO	Victor Manuel	Educador Ambiental	Contrato Indeterminado	17-04-11		
9	PORTAL ALVARADO	Violeta Yane	Secretaria	Contrato Indeterminado	01-04-14		
10	CACERES CUBAS	Mario	Bach. Zotecc.	Contrato Indeterminado	01-04-14		
	LABORATORIO BROMATOLOGICO						
1	MARRUFO CACHI	Juan Carlos	Jefe	Empleado Nombrado	01-01-98		
	SUB GERENCIA DE SANEAMIENTO BASICA , RECURSOS NATURALES Y CAMBIO CLIMATICO						
2	ATALAYA VARGAS	Isabel	Secretaria	Empleado Nombrado	01-02-08		
	FORTALECIMIENTO DE LA CAP. OPERATIVA						
40	FLORES CHILON	Hugo Jony	Tecnico De Campo	Contrato Indeterminado	01-04-14		01-06-07

Anexo A16.

GERENCIA DE DESARROLLO ECONOMICO							
N°	APELLIDOS	NOMBRES	CARGO, UNIDAD Y/O DEPEDENCIA ACTUAL	ESTADO LABORAL	FECHA INGRESO	FECHA CONTRATO	VIGENCIA CONTRATO
1	VELAZCO LUZA	luis Felipe	Gerente	Desigando	05-01-15		
2	HUAMAN CHAVEZ	Rosa	Secretaria	Empleado Nombrado	01-01-88		
9	CHICOMA CHUNQUE	Jose Antonio	Conserje	Contrato Indeterminado	01-03-00		
	SUB GERENCIA DE PROMOCION DEL DESARROLLO ECONOMICO.						
3	VALDIVIA HERRERA	Amalia	Actividad productiva	Empleado Nombrado	02-02-08		
	SUB GERENCIA DE FISCALIZACION, CONTROL Y POLICIA MUNICIPAL						
3	CHILÓN JULCAMORO	Santiago	Policia Municipal	Empleado Nombrado	02-05-86		
4	VILLANUEVA ALVARADO	Amilcar	Policia Municipal	Empleado Nombrado	21 en 85		
6	ARPI MAMANI	Zacarías	Recaudador CACC	Empleado Nombrado	01-08-81		
21	PEREZ LINARES	Jose Marcial	Oficial	Contrato Indeterminado	01-11-14	14-03-15	
25	HERAS LIMAY	Rodolfo	Policia Municipl	Contrato Indeterminado	09-09-15		
	PLAZA PECUARIA ISCOCONGA						
9	GAONA ROCHA	Edwin	Oficial	Contrato Indeterminado	01-12-13		
	MERCADO						
1	SÁNCHEZ CASTAÑEDA	Edward	Asistente Administrativo	Empleado Nombrado	01-09-87		
3	NORIEGA VELASQUEZ	Luis	Licencia Sindical	Empleado Nombrado	01-01-98		
	Camal						
10	BASAURI CONDORI	Wilson	Medico Veterinario	Contrato Indeterminado	01-12-10		
24	OBLITAS PLASENCIA	Jorge Alfredo	Veterinario	Contrato Indeterminado	24-11-14	10-05-16	
32	SÁNCHEZ SAMAN	Wlder	Licencias	Contrato Indeterminado	01-07-12		
34	HUACCHA CACHI	Flavio	Policia Municipal	Contrato Indeterminado	07-01-08		

Anexo A17.

GERENCIA DE DESARROLLO SOCIAL							
N°	APELLIDOS	NOMBRES	CARGO, UNIDAD Y/O DEPEDENCIA ACTUAL	ESTADO LABORAL	FECHA INGRESO	FECHA CONTRATO	VIGENCIA CONTRATO
1	VASQUEZ RODRIGUEZ	Luis Enrique	Gerente	Designado			
2	VALENCIA SILVA	Jose Manuel	Portapliegos	Obrero Nombrado	15-03-93	Luis Enrique Vásquez Rodrígu	
5	BAZAN QUISPE	José Efraín	Auxiiar Cooactivo	Empleado Nombrado	18-12-98		
29	NOVOA TORRES	Sonia	Recaudador (tesorería)	Empleado Nombrado	01-01-98		
	SUB GERENCIA DE BIENESTAR SOCIAL						
9	TERRONES CRUZ	Yeni Liliana	Limpieza Publica	Contrato Indeterminado	01-02-15		
	OMAPED						
2	TASILLA PORTOCARRERO	Isabel	Promotor	Contrato Indeterminado	01-02-15		
	PROGRAMA VASO DE LECHE						
1	PAREDES SALDAÑA	Félix	Asistente Administrativo	Obrero Nombrado	01-01-98		
4	CHAVEZ CHALAN	Inocente	Notificador	Empleado Nombrado	01-11-72		
5	GARAY SALDAÑA	Joel Abel	Promotor	Empleado Nombrado	01-02-08		
13	RUMAY CERNA	Jovita	Penal Huacariz	Contrato Indeterminado	01-03-04		
14	SALCEDO SILVA	Jesus Marilu	Promotor	Contrato Indeterminado	29-09-14		
15	BRINGAS GALLARDO	Manuel	Técnico en archivo	Empleado Nombrado	21-01-85		
	PROGRAMAS DE COMPLEMENTACION ALIMENTARIOS						
	SUB GERENCIA DE SALUD						
2	CABANILLAS LIZARZABURU	Alicia	Secretaria	Empleado Nombrado	01-01-98		
3	CARRERA MIRANDA	Juana	Técnico en Laboratorio	Empleado Nombrado	02-01-89		
4	CRUZADO RAMÍREZ	María Benita	Técnico en Enfermería	Empleado Nombrado	02-01-89		
5	MAYTA PORTAL	Manuela Alcira	Técnico en Enfermería	Empleado Nombrado	05-05-87		
6	MUÑOZ MEDINA	Nancy Yane	Técnico en Farmacia	Empleado Nombrado	19-11-92		
7	QUIROZ COTRINA	Maria Margarita	Enfermera	Empleado Nombrado	10-03-92		
8	SALAZAR RODRÍGUEZ	Elsa	Técnico en Enfermería	Empleado Nombrado	01-01-91		
9	SILVA CAYATOPA	Rosa	Técnico en Enfermería	Empleado Nombrado	01-01-98		
10	AMAYA PORTILLA	Edhit Juana	Obtetriz	Contrato Indeterminado	01-03-12		
11	OCON MONCADA	Oscar	Obstetra	Contrato Indeterminado	19-05-03		
19	CHAVEZ PORTAL	Rosalia	Obstetra	Contrato Indeterminado	01-02-12	10/08/2015	01/02/2012
33	CHILON ZAMBRANO	Genaro	Nutricionista	Contrato Indeterminado	01-10-11		
34	CHAVEZ VARGAS	Ana Maria	Chofer Limpieza Publica	Accion de Amparo	08-11-13		
	DEMUNA		Limpieza				
1	BECERRA PALOMINO	Matilde		Empleado Nombrado	02-05-88		
2	ABANTO MACHUCA	Consuelo	Jefe	Empleado Nombrado	01-04-86		
5	GONZÁLES CABELLOS	Gilmer	Conserje	Empleado Nombrado	01-08-81		
8	OCAS MANTILLA	Victor	Abogado Conciliador	Destacado	01-02-12		

ANEXO B

Anexo B1.

CUESTIONARIO

Presentación:

Chacón Mejía, Jessica y Huamán Mendoza, Dina; egresadas de la Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo de la Carrera Profesional Contabilidad y Finanzas, llevarán a cabo la investigación denominada***: Cuál es la mejor alternativa de financiamiento para la adquisición de una vivienda y su relación con la economía familiar de los colaboradores de la Municipalidad de Cajamarca en el año 2016*** asesoradas por el Mg. Nelson Demetrio Mendo

Son pocos los que pueden darse el lujo de pagar una propiedad al contado. El resto debe recurrir a otras alternativas de financiamiento para poder cumplir con el sueño de la casa propia. Por lo mismo nunca está demás conocer las posibilidades que facilitan esto, como son el leasing de vivienda y el crédito hipotecario alternativas de financiamiento que facilita acceso a una vivienda propia para las familias.

Objetivo:

La presente encuesta tiene por objetivo recoger información de calidad, que nos permite en la investigación ***Determinar la mejor alternativa de financiamiento para la adquisición de una vivienda.***

Marque con X y conteste según la pregunta

I. ASPECTOS GENERALES

1. Género:

   Masculino ☐ Femenino ☐

2. Edad: 18 – 25 años ☐ 26 – 35 años ☐
   37-50 años ☐ 51- a más ☐

3. Estado civil:

   Sotero ☐ conviviente ☐ casado ☐ divorciado ☐

4. Nº de hijos:

   No tiene ☐ 1-3 hijos ☐ de 4 a más ☐

5. Cargo y Profesión u oficio

   ---

6. Área de trabajo:

   ---

7. Ingresos mensual Netos

a) S/. 850 -1500 b) S/. 1500 – 3000 c) S/. 3000 – a mas

b) Aparte de su ingreso mensual por su trabajo en la Municipalidad, ¿Tiene ingresos extras?
a) Siempre b) A veces c) Nunca

c) Los ingresos extras que obtiene, ¿Cada qué periodo lo recibe?
a) 1 vez al mes b) 2 – 3 veces al mes c) 4 a más veces

d) ¿Tiene experiencia en créditos bancarios?
a) Siempre b) A veces c) Nunca

e) Si ha tenido alguna experiencia en créditos bancarios, ¿Cuál es el monto del crédito que tiene o ha tenido y cuál ha sido su destino?
Monto_____
Uso: a) Vivienda b) Negocio c) Otros……

II. Alternativas de financiamiento

1. ¿Alguna vez ha sido aprobado y obtuvo un tipo de financiamiento como crédito hipotecario? Si su respuesta es NUNCA pasar a la pregunta Nº 5.

a) 1 vez b) 2 veces c) Nunca

2. De acuerdo a la pregunta anterior, si Ud. Aprobó y obtuvo un crédito hipotecario para vivienda, ¿Cuál fue el monto?

a) S/.30000- 80000 b) S/.81000-130000 c) S/.131000 a más

3. De la pregunta anterior, según su crédito aprobado, ¿Cuál es el monto mensual que Ud. pagó o paga, comprendido el capital y el interés?
---

4. De acuerdo al crédito hipotecario que ha obtenido, ¿Cuál es el plazo del crédito al que accedió?
a) 5 – 13 años b) 14 – 22 años c) 22 – 30 años

5. Suponiendo que no ha adquirido ningún tipo de financiamiento para vivienda y se encuentra apto para que se le otorgue una entidad financiera, ¿Cuánto estaría dispuesto a endeudarse por su vivienda?
a) S/.10000 – 50000 b) S/.51000 – 100000 c) S/. 100000 a mas

6. ¿A tipo de tasa estaría dispuesto a endeudarse para la adquisición de una vivienda?
a) Tasa fija b) tasa variable c) tasa mixta

7. De acuerdo a su ingreso mensual, ¿Cuánto es el monto mensual que estaría dispuesto a pagar para cancelar una deuda?

---

8. En estos momentos, si la entidad financiera aprueba su financiamiento, pero solo le otorgara el 80% del valor de la vivienda, ¿cuenta usted con un 20% de lo que faltaría para la vivienda en sus ahorros sea cual sea el precio de la vivienda?

Sí ☐ No ☐

9. Si tiene pensado adquirir una vivienda a través de un financiamiento con una entidad financiera, ¿A qué plazo estaría dispuesto hacerlo?

a) 5 – 13 años b) 14 – 22 años c) 22 – 30 años

III. Economía en los trabajadores de la Municipalidad de Cajamarca.

1. ¿A cuánto asciende su presupuesto mensual en alimentos?

a) S/.0 - 150 b) S/.150 -300 c) S/.300 a más

2. ¿A cuánto asciende su presupuesto mensual en educación?

a) S/. 0 – 200 b) S/. 200 – 400 c) S/. 400 a más

3. ¿A cuánto asciende su presupuesto mensual en salud?

a) Cuento con ESSALUD b) S/.0 - 50 c) S/. 50 a más

4. ¿A cuánto asciende su presupuesto mensual en servicios básicos (agua, luz, desagüe)?

a) S/.0 – 80 b) S/. 80 - 160 c) A/. 160 a más

5. ¿A cuánto asciende su presupuesto en vestimenta?

a) S/. 0 – 50 b) S/. 50 – 100 c) S/.100 a más

6. ¿Cuánto es su gasto mensual en otros bienes y servicios (transporte, diversión, otros)?

a) S/. 0 – 80 b) S/. 81 – 160 c) S/. 160 a más

7. La vivienda en la que usted habita es:

a) Propia b) Hipotecada c) alquilada, Monto del alquiler…….

8. Después de todos los gastos mensuales realizados, ¿Cuánto es su ahorro mensual?

a) No ahorro b) S/.100 – 250 c) S/. 250 a mas

Gracias por su colaboración.

ANEXOS C

Anexo C 1.

Decreto Legislativo N°1177

DECRETO LEGISLATIVO QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN DE PROMOCIÓN DEL ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDAS

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Articulo 1.- objetivo

El presente decreto legislativo establece un régimen especial y facultativo para la promoción, facilitación y seguridad jurídica del arrendamiento de inmuebles destinados parar vivienda; así como promover la inversión en la construcción de inmuebles destinados al arrendamiento para vivienda, en el marco de la política de Estado de reducción del déficit cualitativo y cuantitativo de viviendas en el país.

Articulo 2.-Ambito de aplicación

El presente Decreto Legislativo se aplica, de manera específica, al arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda y a los contratos que se suscriban al amparo del presente Decreto Legislativo.

Articulo 3.-definicion de vivienda

Para efectos del presente Decreto Legislativo, se entiende por vivienda a la edificación independiente o parte de una edificación multifamiliar, compuesta por ambientes para el uso de una o varias personas, capaz de satisfacer sus necesidades de estar, dormir, comer, cocinar e higiene; cuando en el arrendamiento se incluye el estacionamiento de vehículos o depósito, estos forman parte de la vivienda.

Articulo 4.-Formularios

4.1. Para los fines del presente Decreto Legislativo, créanse los formularios siguientes:

c. Formulario Único de Arrendamiento – financiero (leasing) de inmuebles destinado a vivienda- FUAL.

Mediante dichos formularios se celebran y suscriben los Contratos: de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda; de Arrendamiento con Opción de compra de inmueble destinado a vivienda y de arrendamiento – Financiero de inmueble destinado a vivienda; regulados en el presente Decreto Legislativo.

TÍTULO II

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Subcapítulo II

Del Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a Vivienda

Artículo 12.- Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a Vivienda

12.1 El Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a vivienda, es un contrato por el cual, el Arrendador Financiero financia el acceso del Arrendatario al uso de un inmueble para destinarlo a vivienda, mediante el pago de cuotas periódicas y con opción a favor del arrendatario de comprar dicho bien por un valor pactado. Las cuotas periódicas pueden incluir los conceptos complementarios indicados en el numeral 7.1 del artículo 7 del presente Decreto Legislativo.

12.2 A efectos de financiar el acceso al uso de un inmueble destinado a vivienda, el Arrendador Financiero, quien deberá ser una empresa del sistema financiero autorizada por la SBS, adquiere la propiedad del inmueble para ceder su uso al Arrendatario.

12.3 El Contrato de Arrendamiento – Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a vivienda regulado por la presente norma, se celebra por escrito, mediante el FUAL, en el que debe consignarse el precio de compra del inmueble en caso el Arrendatario ejerciera dicha opción.

El FUAL debe ser inscrito obligatoriamente en el Registro de Predios de la SUNARP y caduca un (01) mes después del vencimiento del contrato. Asimismo, la prórroga del Contrato, debidamente certificada, puede ser inscrita a pedido de cualquiera de las partes.

12.4 El arrendamiento financiero puede ser financiado con un financiamiento del FMV que incluya un BBP, en cuyo caso, el contrato de arrendamiento financiero recibe el mismo tratamiento que los créditos hipotecarios financiados con dicho bono, en cuanto a la evaluación y clasificación del deudor, exigencia de provisiones y requerimientos patrimoniales, regulados por la SBS.

12.5 En caso el Arrendador Financiero solicite al Arrendatario el pago de una Prima por Leasing al inicio del Contrato, éste puede financiarlo con cargo al BBP o al BFH, previo cumplimiento de los requisitos para la calificación como beneficiario del mismo y de los procedimientos para su asignación establecidos en la normativa que regula su otorgamiento.

12.6 El Arrendatario, en virtud al Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a vivienda, recibe el inmueble para usarlo como vivienda por un periodo determinado, teniendo a su cargo el pago de una cuota periódica y los demás conceptos pactados en el FUAL, teniendo, al vencimiento del arrendamiento financiero, el derecho de ejercer la opción de comprar el inmueble.

12.7 El Arrendador Financiero podrá ceder sus derechos sin requerir la autorización o consentimiento del arrendatario, si así lo pactaron en el FUAL, surtiendo efectos dicha cesión con su sola celebración.

12.8 El Arrendatario es responsable de los daños que pudiera causar al bien inmueble desde el momento en que lo recibe del Arrendador Financiero. En el marco del contrato de arrendamiento financiero (leasing), el Arrendador no asume responsabilidad alguna por la idoneidad del inmueble y características.

12.9 Las cuotas periódicas por Arrendamiento - Financiero (Leasing), deben ser abonadas por el Arrendatario en la cuenta que indique el Arrendador Financiero, de acuerdo a las características y condiciones indicadas en el artículo 7 del presente Decreto Legislativo.

Artículo 13.- Ejercicio de la opción de compra en el arrendamiento financiero.

13.1 El Arrendatario tiene derecho a ejercer la opción de compra siempre y cuando haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en el FUAL.

13.2 Para ejercer la opción de compra, el Arrendatario debe haber cumplido con el pago de las cuotas periódicas, conceptos complementarios, intereses, gastos y comisiones de corresponder, según se indique en el FUAL; y, pagar el precio de compra pactado, abonándolo en la cuenta señalada por el Arrendador Financiero, y en la fecha señalada en el FUAL, comunicándole a este último de dicho abono.

13.3 Si el Arrendatario ejerciera el derecho de opción de compra antes de la fecha pactada para dicho ejercicio, al pago del precio de la opción de compra, se acumulará el pago del importe total de las cuotas periódicas por vencer, salvo pacto distinto de las partes.

13.4 Para que la transferencia de propiedad efectuada se inscriba en el Registro de Predios de la SUNARP debe extenderse la escritura pública respectiva.

TÍTULO III

DEL DESALOJO

Artículo 14.- Procedencia y Causales de Desalojo

14.1 En cualquiera de los contratos regulados por el presente Decreto Legislativo, el Arrendador puede demandar contra el Arrendatario o contra quien posea el inmueble arrendado, la restitución del mismo a través del Proceso Único de Ejecución de Desalojo.

14.2 El desalojo procede por terminación del contrato, por cualquiera de las siguientes causales:

a. Conclusión del Contrato por vencimiento del plazo contractual, sustentada en el Formulario respectivo.

b. Resolución contractual de mutuo acuerdo, sustentada en acta con firmas legalizadas.

c. Incumplimiento de pago de la renta convenida o cuota periódica pactada por dos (02) meses consecutivos, dentro del plazo contractual, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el estado de cuenta de la cuenta de abono.

d. Incumplimiento de pago de los conceptos complementarios señalados en el numeral 7.1 del artículo 7 del presente Decreto Legislativo, por seis (6) meses

consecutivos, dentro del plazo contractual, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el estado de cuenta de la cuenta de abono o la liquidación del saldo deudor emitida por la empresa respectiva.

e. Uso del inmueble a fin distinto al de vivienda, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el documento de constatación policial respectivo.

TÍTULO IV

RÉGIMEN TRIBUTARIO ESPECIAL PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA DEL PRESENTE DECRETO LEGISLATIVO

Artículo 16.- Régimen Tributario Especial

Los contribuyentes personas jurídicas que se dediquen a las actividades de construcción, de arrendamiento financiero o inmobiliaria comprendidas en los CIIUs (revisión 3) 4520, 6591 y 7010 respectivamente, gozarán por un plazo tres (03) años de la exoneración del Impuesto General a las Ventas contados a partir de la entrada en vigencia de este Decreto Legislativo, por los servicios de arrendamiento de inmuebles destinados exclusivamente a vivienda que presten a favor de personas naturales en virtud de contratos celebrados en el marco de la presente norma.

Para efecto de la exoneración antes señalada se entiende por vivienda la definición contenida en el artículo 3 del presente Decreto Legislativo.

Mediante Resolución de Superintendencia, la SUNAT establecerá las normas complementarias que sean necesarias para la mejor aplicación de lo establecido en el presente artículo.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Tercera. - Autorización al Fondo MIVIVIENDA S.A.

Autorizase al Fondo MIVIVIENDA S.A. a implementar los mecanismos necesarios para salvaguardar los derechos de las partes sobre los inmuebles otorgados en Arrendamiento

con Opción de Compra y Arrendamiento Financiero (Leasing), que en el marco del presente Decreto Legislativo sean financiados con cargo al BBP y demás instrumentos en administración del FMV.

ANEXO D

Anexo D.1.

Simulador del Leasing de Vivienda

Cuadro de datos	
Importe	S/. 70,000
Duración en años	20 Años
Tipo de interés	10.4%
Período de pago	Mensual
Interés del periodo	0.8279%
Total pagos	240

Cuadro de amortización de leasing de vivienda					
N° cuota	**Cuota**	**Intereses**	**Amortización**	**Saldo**	**Capital Amortizado**
0				S/. 70,000.00	
1	S/. 672.50	S/. 579.54	S/. 92.96	S/. 69,907.04	S/. 92.96
2	S/. 672.50	S/. 578.77	S/. 93.73	S/. 69,813.30	S/. 186.70
3	S/. 672.50	S/. 577.99	S/. 94.51	S/. 69,718.80	S/. 281.20
4	S/. 672.50	S/. 577.21	S/. 95.29	S/. 69,623.50	S/. 376.50
5	S/. 672.50	S/. 576.42	S/. 96.08	S/. 69,527.42	S/. 472.58
6	S/. 672.50	S/. 575.62	S/. 96.88	S/. 69,430.55	S/. 569.45
7	S/. 672.50	S/. 574.82	S/. 97.68	S/. 69,332.87	S/. 667.13
8	S/. 672.50	S/. 574.01	S/. 98.49	S/. 69,234.39	S/. 765.61
9	S/. 672.50	S/. 573.20	S/. 99.30	S/. 69,135.08	S/. 864.92
10	S/. 672.50	S/. 572.37	S/. 100.12	S/. 69,034.96	S/. 965.04
11	S/. 672.50	S/. 571.55	S/. 100.95	S/. 68,934.01	S/. 1,065.99
12	S/. 672.50	S/. 570.71	S/. 101.79	S/. 68,832.22	S/. 1,167.78
13	S/. 672.50	S/. 569.87	S/. 102.63	S/. 68,729.59	S/. 1,270.41
14	S/. 672.50	S/. 569.02	S/. 103.48	S/. 68,626.11	S/. 1,373.89
15	S/. 672.50	S/. 568.16	S/. 104.34	S/. 68,521.77	S/. 1,478.23
16	S/. 672.50	S/. 567.30	S/. 105.20	S/. 68,416.57	S/. 1,583.43
17	S/. 672.50	S/. 566.43	S/. 106.07	S/. 68,310.50	S/. 1,689.50
18	S/. 672.50	S/. 565.55	S/. 106.95	S/. 68,203.55	S/. 1,796.45
19	S/. 672.50	S/. 564.66	S/. 107.84	S/. 68,095.71	S/. 1,904.29
20	S/. 672.50	S/. 563.77	S/. 108.73	S/. 67,986.98	S/. 2,013.02
21	S/. 672.50	S/. 562.87	S/. 109.63	S/. 67,877.35	S/. 2,122.65
22	S/. 672.50	S/. 561.96	S/. 110.54	S/. 67,766.82	S/. 2,233.18
23	S/. 672.50	S/. 561.05	S/. 111.45	S/. 67,655.36	S/. 2,344.64
24	S/. 672.50	S/. 560.12	S/. 112.37	S/. 67,542.99	S/. 2,457.01
25	S/. 672.50	S/. 559.19	S/. 113.30	S/. 67,429.69	S/. 2,570.31

26	S/. 672.50	S/. 558.26	S/. 114.24	S/. 67,315.44	S/. 2,684.56
27	S/. 672.50	S/. 557.31	S/. 115.19	S/. 67,200.25	S/. 2,799.75
28	S/. 672.50	S/. 556.36	S/. 116.14	S/. 67,084.11	S/. 2,915.89
29	S/. 672.50	S/. 555.39	S/. 117.10	S/. 66,967.01	S/. 3,032.99
30	S/. 672.50	S/. 554.43	S/. 118.07	S/. 66,848.93	S/. 3,151.07
40	S/. 672.50	S/. 544.28	S/. 128.22	S/. 65,613.08	S/. 4,386.92
41	S/. 672.50	S/. 543.22	S/. 129.28	S/. 65,483.80	S/. 4,516.20
42	S/. 672.50	S/. 542.15	S/. 130.35	S/. 65,353.44	S/. 4,646.56
43	S/. 672.50	S/. 541.07	S/. 131.43	S/. 65,222.01	S/. 4,777.99
44	S/. 672.50	S/. 539.98	S/. 132.52	S/. 65,089.49	S/. 4,910.51
45	S/. 672.50	S/. 538.88	S/. 133.62	S/. 64,955.87	S/. 5,044.13
46	S/. 672.50	S/. 537.77	S/. 134.72	S/. 64,821.15	S/. 5,178.85
47	S/. 672.50	S/. 536.66	S/. 135.84	S/. 64,685.31	S/. 5,314.69
48	S/. 672.50	S/. 535.53	S/. 136.96	S/. 64,548.35	S/. 5,451.65
49	S/. 672.50	S/. 534.40	S/. 138.10	S/. 64,410.25	S/. 5,589.75
50	S/. 672.50	S/. 533.26	S/. 139.24	S/. 64,271.01	S/. 5,728.99
51	S/. 672.50	S/. 532.10	S/. 140.39	S/. 64,130.62	S/. 5,869.38
52	S/. 672.50	S/. 530.94	S/. 141.56	S/. 63,989.06	S/. 6,010.94
53	S/. 672.50	S/. 529.77	S/. 142.73	S/. 63,846.33	S/. 6,153.67
54	S/. 672.50	S/. 528.59	S/. 143.91	S/. 63,702.42	S/. 6,297.58
55	S/. 672.50	S/. 527.40	S/. 145.10	S/. 63,557.32	S/. 6,442.68
56	S/. 672.50	S/. 526.20	S/. 146.30	S/. 63,411.02	S/. 6,588.98
57	S/. 672.50	S/. 524.98	S/. 147.51	S/. 63,263.50	S/. 6,736.50
58	S/. 672.50	S/. 523.76	S/. 148.73	S/. 63,114.77	S/. 6,885.23
59	S/. 672.50	S/. 522.53	S/. 149.97	S/. 62,964.80	S/. 7,035.20
60	S/. 672.50	S/. 521.29	S/. 151.21	S/. 62,813.60	S/. 7,186.40
61	S/. 672.50	S/. 520.04	S/. 152.46	S/. 62,661.14	S/. 7,338.86
62	S/. 672.50	S/. 518.78	S/. 153.72	S/. 62,507.41	S/. 7,492.59
63	S/. 672.50	S/. 517.50	S/. 154.99	S/. 62,352.42	S/. 7,647.58
64	S/. 672.50	S/. 516.22	S/. 156.28	S/. 62,196.14	S/. 7,803.86
65	S/. 672.50	S/. 514.93	S/. 157.57	S/. 62,038.57	S/. 7,961.43
66	S/. 672.50	S/. 513.62	S/. 158.88	S/. 61,879.69	S/. 8,120.31
67	S/. 672.50	S/. 512.31	S/. 160.19	S/. 61,719.50	S/. 8,280.50
68	S/. 672.50	S/. 510.98	S/. 161.52	S/. 61,557.98	S/. 8,442.02
69	S/. 672.50	S/. 509.64	S/. 162.86	S/. 61,395.13	S/. 8,604.87
70	S/. 672.50	S/. 508.30	S/. 164.20	S/. 61,230.93	S/. 8,769.07
71	S/. 672.50	S/. 506.94	S/. 165.56	S/. 61,065.36	S/. 8,934.64
72	S/. 672.50	S/. 505.56	S/. 166.93	S/. 60,898.43	S/. 9,101.57
73	S/. 672.50	S/. 504.18	S/. 168.32	S/. 60,730.11	S/. 9,269.89
74	S/. 672.50	S/. 502.79	S/. 169.71	S/. 60,560.40	S/. 9,439.60
75	S/. 672.50	S/. 501.38	S/. 171.11	S/. 60,389.29	S/. 9,610.71
76	S/. 672.50	S/. 499.97	S/. 172.53	S/. 60,216.76	S/. 9,783.24
77	S/. 672.50	S/. 498.54	S/. 173.96	S/. 60,042.80	S/. 9,957.20

78	S/. 672.50	S/. 497.10	S/. 175.40	S/. 59,867.40	S/. 10,132.60
79	S/. 672.50	S/. 495.65	S/. 176.85	S/. 59,690.55	S/. 10,309.45
80	S/. 672.50	S/. 494.18	S/. 178.32	S/. 59,512.23	S/. 10,487.77
81	S/. 672.50	S/. 492.71	S/. 179.79	S/. 59,332.44	S/. 10,667.56
82	S/. 672.50	S/. 491.22	S/. 181.28	S/. 59,151.16	S/. 10,848.84
83	S/. 672.50	S/. 489.72	S/. 182.78	S/. 58,968.38	S/. 11,031.62
84	S/. 672.50	S/. 488.20	S/. 184.29	S/. 58,784.09	S/. 11,215.91
85	S/. 672.50	S/. 486.68	S/. 185.82	S/. 58,598.26	S/. 11,401.74
86	S/. 672.50	S/. 485.14	S/. 187.36	S/. 58,410.91	S/. 11,589.09
87	S/. 672.50	S/. 483.59	S/. 188.91	S/. 58,222.00	S/. 11,778.00
88	S/. 672.50	S/. 482.02	S/. 190.47	S/. 58,031.52	S/. 11,968.48
89	S/. 672.50	S/. 480.45	S/. 192.05	S/. 57,839.47	S/. 12,160.53
90	S/. 672.50	S/. 478.86	S/. 193.64	S/. 57,645.83	S/. 12,354.17
91	S/. 672.50	S/. 477.25	S/. 195.24	S/. 57,450.59	S/. 12,549.41
92	S/. 672.50	S/. 475.64	S/. 196.86	S/. 57,253.73	S/. 12,746.27
93	S/. 672.50	S/. 474.01	S/. 198.49	S/. 57,055.24	S/. 12,944.76
94	S/. 672.50	S/. 472.36	S/. 200.13	S/. 56,855.10	S/. 13,144.90
95	S/. 672.50	S/. 470.71	S/. 201.79	S/. 56,653.31	S/. 13,346.69
96	S/. 672.50	S/. 469.04	S/. 203.46	S/. 56,449.85	S/. 13,550.15
97	S/. 672.50	S/. 467.35	S/. 205.15	S/. 56,244.70	S/. 13,755.30
98	S/. 672.50	S/. 465.65	S/. 206.84	S/. 56,037.86	S/. 13,962.14
99	S/. 672.50	S/. 463.94	S/. 208.56	S/. 55,829.30	S/. 14,170.70
100	S/. 672.50	S/. 462.22	S/. 210.28	S/. 55,619.02	S/. 14,380.98
101	S/. 672.50	S/. 460.47	S/. 212.02	S/. 55,407.00	S/. 14,593.00
102	S/. 672.50	S/. 458.72	S/. 213.78	S/. 55,193.22	S/. 14,806.78
103	S/. 672.50	S/. 456.95	S/. 215.55	S/. 54,977.67	S/. 15,022.33
104	S/. 672.50	S/. 455.16	S/. 217.33	S/. 54,760.33	S/. 15,239.67
105	S/. 672.50	S/. 453.37	S/. 219.13	S/. 54,541.20	S/. 15,458.80
106	S/. 672.50	S/. 451.55	S/. 220.95	S/. 54,320.25	S/. 15,679.75
107	S/. 672.50	S/. 449.72	S/. 222.78	S/. 54,097.48	S/. 15,902.52
108	S/. 672.50	S/. 447.88	S/. 224.62	S/. 53,872.85	S/. 16,127.15
109	S/. 672.50	S/. 446.02	S/. 226.48	S/. 53,646.37	S/. 16,353.63
110	S/. 672.50	S/. 444.14	S/. 228.36	S/. 53,418.02	S/. 16,581.98
111	S/. 672.50	S/. 442.25	S/. 230.25	S/. 53,187.77	S/. 16,812.23
112	S/. 672.50	S/. 440.35	S/. 232.15	S/. 52,955.62	S/. 17,044.38
113	S/. 672.50	S/. 438.42	S/. 234.07	S/. 52,721.54	S/. 17,278.46
114	S/. 672.50	S/. 436.49	S/. 236.01	S/. 52,485.53	S/. 17,514.47
115	S/. 672.50	S/. 434.53	S/. 237.97	S/. 52,247.56	S/. 17,752.44
116	S/. 672.50	S/. 432.56	S/. 239.94	S/. 52,007.63	S/. 17,992.37
117	S/. 672.50	S/. 430.58	S/. 241.92	S/. 51,765.70	S/. 18,234.30
118	S/. 672.50	S/. 428.57	S/. 243.93	S/. 51,521.78	S/. 18,478.22
119	S/. 672.50	S/. 426.55	S/. 245.95	S/. 51,275.83	S/. 18,724.17
120	S/. 672.50	S/. 424.52	S/. 247.98	S/. 51,027.85	S/. 18,972.15

130	S/. 672.50	S/. 403.20	S/. 269.29	S/. 48,432.26	S/. 21,567.74
140	S/. 672.50	S/. 380.06	S/. 292.44	S/. 45,613.60	S/. 24,386.40
150	S/. 672.50	S/. 354.93	S/. 317.57	S/. 42,552.69	S/. 27,447.31
151	S/. 672.50	S/. 352.30	S/. 320.20	S/. 42,232.48	S/. 27,767.52
152	S/. 672.50	S/. 349.65	S/. 322.85	S/. 41,909.63	S/. 28,090.37
153	S/. 672.50	S/. 346.97	S/. 325.53	S/. 41,584.11	S/. 28,415.89
154	S/. 672.50	S/. 344.28	S/. 328.22	S/. 41,255.89	S/. 28,744.11
155	S/. 672.50	S/. 341.56	S/. 330.94	S/. 40,924.95	S/. 29,075.05
156	S/. 672.50	S/. 338.82	S/. 333.68	S/. 40,591.27	S/. 29,408.73
157	S/. 672.50	S/. 336.06	S/. 336.44	S/. 40,254.83	S/. 29,745.17
158	S/. 672.50	S/. 333.27	S/. 339.23	S/. 39,915.61	S/. 30,084.39
159	S/. 672.50	S/. 330.46	S/. 342.03	S/. 39,573.57	S/. 30,426.43
160	S/. 672.50	S/. 327.63	S/. 344.87	S/. 39,228.71	S/. 30,771.29
161	S/. 672.50	S/. 324.78	S/. 347.72	S/. 38,880.98	S/. 31,119.02
162	S/. 672.50	S/. 321.90	S/. 350.60	S/. 38,530.39	S/. 31,469.61
163	S/. 672.50	S/. 319.00	S/. 353.50	S/. 38,176.88	S/. 31,823.12
164	S/. 672.50	S/. 316.07	S/. 356.43	S/. 37,820.45	S/. 32,179.55
165	S/. 672.50	S/. 313.12	S/. 359.38	S/. 37,461.07	S/. 32,538.93
166	S/. 672.50	S/. 310.14	S/. 362.36	S/. 37,098.72	S/. 32,901.28
167	S/. 672.50	S/. 307.14	S/. 365.36	S/. 36,733.36	S/. 33,266.64
168	S/. 672.50	S/. 304.12	S/. 368.38	S/. 36,364.98	S/. 33,635.02
169	S/. 672.50	S/. 301.07	S/. 371.43	S/. 35,993.55	S/. 34,006.45
170	S/. 672.50	S/. 297.99	S/. 374.51	S/. 35,619.05	S/. 34,380.95
171	S/. 672.50	S/. 294.89	S/. 377.61	S/. 35,241.44	S/. 34,758.56
172	S/. 672.50	S/. 291.77	S/. 380.73	S/. 34,860.71	S/. 35,139.29
173	S/. 672.50	S/. 288.61	S/. 383.88	S/. 34,476.83	S/. 35,523.17
174	S/. 672.50	S/. 285.44	S/. 387.06	S/. 34,089.76	S/. 35,910.24
175	S/. 672.50	S/. 282.23	S/. 390.27	S/. 33,699.50	S/. 36,300.50
176	S/. 672.50	S/. 279.00	S/. 393.50	S/. 33,306.00	S/. 36,694.00
177	S/. 672.50	S/. 275.74	S/. 396.76	S/. 32,909.25	S/. 37,090.75
178	S/. 672.50	S/. 272.46	S/. 400.04	S/. 32,509.20	S/. 37,490.80
179	S/. 672.50	S/. 269.15	S/. 403.35	S/. 32,105.85	S/. 37,894.15
180	S/. 672.50	S/. 265.81	S/. 406.69	S/. 31,699.16	S/. 38,300.84
181	S/. 672.50	S/. 262.44	S/. 410.06	S/. 31,289.10	S/. 38,710.90
182	S/. 672.50	S/. 259.04	S/. 413.45	S/. 30,875.65	S/. 39,124.35
183	S/. 672.50	S/. 255.62	S/. 416.88	S/. 30,458.77	S/. 39,541.23
184	S/. 672.50	S/. 252.17	S/. 420.33	S/. 30,038.44	S/. 39,961.56
185	S/. 672.50	S/. 248.69	S/. 423.81	S/. 29,614.64	S/. 40,385.36
186	S/. 672.50	S/. 245.18	S/. 427.32	S/. 29,187.32	S/. 40,812.68
187	S/. 672.50	S/. 241.64	S/. 430.85	S/. 28,756.47	S/. 41,243.53
188	S/. 672.50	S/. 238.08	S/. 434.42	S/. 28,322.04	S/. 41,677.96
189	S/. 672.50	S/. 234.48	S/. 438.02	S/. 27,884.03	S/. 42,115.97
190	S/. 672.50	S/. 230.85	S/. 441.64	S/. 27,442.38	S/. 42,557.62

191	S/. 672.50	S/. 227.20	S/. 445.30	S/. 26,997.08	S/. 43,002.92
192	S/. 672.50	S/. 223.51	S/. 448.99	S/. 26,548.09	S/. 43,451.91
193	S/. 672.50	S/. 219.79	S/. 452.70	S/. 26,095.39	S/. 43,904.61
194	S/. 672.50	S/. 216.05	S/. 456.45	S/. 25,638.94	S/. 44,361.06
195	S/. 672.50	S/. 212.27	S/. 460.23	S/. 25,178.70	S/. 44,821.30
196	S/. 672.50	S/. 208.46	S/. 464.04	S/. 24,714.66	S/. 45,285.34
197	S/. 672.50	S/. 204.61	S/. 467.88	S/. 24,246.78	S/. 45,753.22
198	S/. 672.50	S/. 200.74	S/. 471.76	S/. 23,775.02	S/. 46,224.98
199	S/. 672.50	S/. 196.84	S/. 475.66	S/. 23,299.36	S/. 46,700.64
200	S/. 672.50	S/. 192.90	S/. 479.60	S/. 22,819.76	S/. 47,180.24
201	S/. 672.50	S/. 188.93	S/. 483.57	S/. 22,336.18	S/. 47,663.82
202	S/. 672.50	S/. 184.92	S/. 487.58	S/. 21,848.61	S/. 48,151.39
203	S/. 672.50	S/. 180.89	S/. 491.61	S/. 21,357.00	S/. 48,643.00
204	S/. 672.50	S/. 176.82	S/. 495.68	S/. 20,861.32	S/. 49,138.68
205	S/. 672.50	S/. 172.71	S/. 499.79	S/. 20,361.53	S/. 49,638.47
206	S/. 672.50	S/. 168.57	S/. 503.92	S/. 19,857.61	S/. 50,142.39
207	S/. 672.50	S/. 164.40	S/. 508.10	S/. 19,349.51	S/. 50,650.49
208	S/. 672.50	S/. 160.20	S/. 512.30	S/. 18,837.21	S/. 51,162.79
209	S/. 672.50	S/. 155.95	S/. 516.54	S/. 18,320.66	S/. 51,679.34
210	S/. 672.50	S/. 151.68	S/. 520.82	S/. 17,799.84	S/. 52,200.16
211	S/. 672.50	S/. 147.37	S/. 525.13	S/. 17,274.71	S/. 52,725.29
212	S/. 672.50	S/. 143.02	S/. 529.48	S/. 16,745.23	S/. 53,254.77
213	S/. 672.50	S/. 138.64	S/. 533.86	S/. 16,211.37	S/. 53,788.63
214	S/. 672.50	S/. 134.22	S/. 538.28	S/. 15,673.08	S/. 54,326.92
215	S/. 672.50	S/. 129.76	S/. 542.74	S/. 15,130.34	S/. 54,869.66
216	S/. 672.50	S/. 125.27	S/. 547.23	S/. 14,583.11	S/. 55,416.89
217	S/. 672.50	S/. 120.73	S/. 551.76	S/. 14,031.35	S/. 55,968.65
218	S/. 672.50	S/. 116.17	S/. 556.33	S/. 13,475.02	S/. 56,524.98
219	S/. 672.50	S/. 111.56	S/. 560.94	S/. 12,914.08	S/. 57,085.92
220	S/. 672.50	S/. 106.92	S/. 565.58	S/. 12,348.50	S/. 57,651.50
221	S/. 672.50	S/. 102.23	S/. 570.26	S/. 11,778.23	S/. 58,221.77
222	S/. 672.50	S/. 97.51	S/. 574.99	S/. 11,203.25	S/. 58,796.75
223	S/. 672.50	S/. 92.75	S/. 579.75	S/. 10,623.50	S/. 59,376.50
224	S/. 672.50	S/. 87.95	S/. 584.55	S/. 10,038.95	S/. 59,961.05
225	S/. 672.50	S/. 83.11	S/. 589.39	S/. 9,449.57	S/. 60,550.43
226	S/. 672.50	S/. 78.23	S/. 594.26	S/. 8,855.31	S/. 61,144.69
227	S/. 672.50	S/. 73.31	S/. 599.18	S/. 8,256.12	S/. 61,743.88
228	S/. 672.50	S/. 68.35	S/. 604.15	S/. 7,651.97	S/. 62,348.03
229	S/. 672.50	S/. 63.35	S/. 609.15	S/. 7,042.83	S/. 62,957.17
230	S/. 672.50	S/. 58.31	S/. 614.19	S/. 6,428.64	S/. 63,571.36
231	S/. 672.50	S/. 53.22	S/. 619.28	S/. 5,809.36	S/. 64,190.64
232	S/. 672.50	S/. 48.10	S/. 624.40	S/. 5,184.96	S/. 64,815.04
233	S/. 672.50	S/. 42.93	S/. 629.57	S/. 4,555.39	S/. 65,444.61

234	S/. 672.50	S/. 37.71	S/. 634.78	S/. 3,920.60	S/. 66,079.40
235	S/. 672.50	S/. 32.46	S/. 640.04	S/. 3,280.56	S/. 66,719.44
236	S/. 672.50	S/. 27.16	S/. 645.34	S/. 2,635.23	S/. 67,364.77
237	S/. 672.50	S/. 21.82	S/. 650.68	S/. 1,984.54	S/. 68,015.46
238	S/. 672.50	S/. 16.43	S/. 656.07	S/. 1,328.48	S/. 68,671.52
239	S/. 672.50	S/. 11.00	S/. 661.50	S/. 666.98	S/. 69,333.02
240	S/. 672.50	S/. 5.52	S/. 666.98	S/. 0.00	S/. 70,000.00

Anexo D.2.

Simulador del Crédito Hipotecario

Cuadro de datos	
Importe	S/. 63,000.00
Duración en años	20 Años
Tipo de interés	13%
Período de pago	mensual
Interés del periodo	0.010311315
Total pagos	240

Cuadro de amortización de leasing de vivienda					
N° cuota	**Cuota**	**Intereses**	**Amortización**	**Saldo**	**Capital Amortizado**
0				S/. 63,000.00	
1	S/. 682.58	S/. 616.69	S/. 65.89	S/. 62,934.11	S/. 65.89
2	S/. 682.58	S/. 616.05	S/. 66.54	S/. 62,867.57	S/. 132.43
3	S/. 682.58	S/. 615.39	S/. 67.19	S/. 62,800.38	S/. 199.62
4	S/. 682.58	S/. 614.74	S/. 67.85	S/. 62,732.54	S/. 267.46
5	S/. 682.58	S/. 614.07	S/. 68.51	S/. 62,664.03	S/. 335.97
6	S/. 682.58	S/. 613.40	S/. 69.18	S/. 62,594.85	S/. 405.15
7	S/. 682.58	S/. 612.73	S/. 69.86	S/. 62,524.99	S/. 475.01
8	S/. 682.58	S/. 612.04	S/. 70.54	S/. 62,454.45	S/. 545.55
9	S/. 682.58	S/. 611.35	S/. 71.23	S/. 62,383.22	S/. 616.78
10	S/. 682.58	S/. 610.65	S/. 71.93	S/. 62,311.29	S/. 688.71
11	S/. 682.58	S/. 609.95	S/. 72.63	S/. 62,238.66	S/. 761.34
12	S/. 682.58	S/. 609.24	S/. 73.34	S/. 62,165.31	S/. 834.69
13	S/. 682.58	S/. 608.52	S/. 74.06	S/. 62,091.25	S/. 908.75
14	S/. 682.58	S/. 607.80	S/. 74.79	S/. 62,016.46	S/. 983.54
15	S/. 682.58	S/. 607.06	S/. 75.52	S/. 61,940.95	S/. 1,059.05
16	S/. 682.58	S/. 606.32	S/. 76.26	S/. 61,864.69	S/. 1,135.31
17	S/. 682.58	S/. 605.58	S/. 77.00	S/. 61,787.68	S/. 1,212.32

18	S/. 682.58	S/. 604.82	S/. 77.76	S/. 61,709.92	S/. 1,290.08
19	S/. 682.58	S/. 604.06	S/. 78.52	S/. 61,631.40	S/. 1,368.60
20	S/. 682.58	S/. 603.29	S/. 79.29	S/. 61,552.12	S/. 1,447.88
21	S/. 682.58	S/. 602.52	S/. 80.06	S/. 61,472.05	S/. 1,527.95
22	S/. 682.58	S/. 601.73	S/. 80.85	S/. 61,391.20	S/. 1,608.80
23	S/. 682.58	S/. 600.94	S/. 81.64	S/. 61,309.56	S/. 1,690.44
24	S/. 682.58	S/. 600.14	S/. 82.44	S/. 61,227.13	S/. 1,772.87
25	S/. 682.58	S/. 599.34	S/. 83.25	S/. 61,143.88	S/. 1,856.12
26	S/. 682.58	S/. 598.52	S/. 84.06	S/. 61,059.82	S/. 1,940.18
27	S/. 682.58	S/. 597.70	S/. 84.88	S/. 60,974.94	S/. 2,025.06
28	S/. 682.58	S/. 596.87	S/. 85.71	S/. 60,889.22	S/. 2,110.78
29	S/. 682.58	S/. 596.03	S/. 86.55	S/. 60,802.67	S/. 2,197.33
30	S/. 682.58	S/. 595.18	S/. 87.40	S/. 60,715.27	S/. 2,284.73
31	S/. 682.58	S/. 594.33	S/. 88.26	S/. 60,627.01	S/. 2,372.99
32	S/. 682.58	S/. 593.46	S/. 89.12	S/. 60,537.89	S/. 2,462.11
33	S/. 682.58	S/. 592.59	S/. 89.99	S/. 60,447.90	S/. 2,552.10
34	S/. 682.58	S/. 591.71	S/. 90.87	S/. 60,357.03	S/. 2,642.97
35	S/. 682.58	S/. 590.82	S/. 91.76	S/. 60,265.26	S/. 2,734.74
36	S/. 682.58	S/. 589.92	S/. 92.66	S/. 60,172.60	S/. 2,827.40
37	S/. 682.58	S/. 589.01	S/. 93.57	S/. 60,079.03	S/. 2,920.97
38	S/. 682.58	S/. 588.10	S/. 94.48	S/. 59,984.55	S/. 3,015.45
39	S/. 682.58	S/. 587.17	S/. 95.41	S/. 59,889.14	S/. 3,110.86
40	S/. 682.58	S/. 586.24	S/. 96.34	S/. 59,792.80	S/. 3,207.20
41	S/. 682.58	S/. 585.30	S/. 97.29	S/. 59,695.51	S/. 3,304.49
42	S/. 682.58	S/. 584.34	S/. 98.24	S/. 59,597.27	S/. 3,402.73
43	S/. 682.58	S/. 583.38	S/. 99.20	S/. 59,498.07	S/. 3,501.93
44	S/. 682.58	S/. 582.41	S/. 100.17	S/. 59,397.90	S/. 3,602.10
45	S/. 682.58	S/. 581.43	S/. 101.15	S/. 59,296.75	S/. 3,703.25
46	S/. 682.58	S/. 580.44	S/. 102.14	S/. 59,194.61	S/. 3,805.39
47	S/. 682.58	S/. 579.44	S/. 103.14	S/. 59,091.47	S/. 3,908.53
48	S/. 682.58	S/. 578.43	S/. 104.15	S/. 58,987.32	S/. 4,012.68
49	S/. 682.58	S/. 577.41	S/. 105.17	S/. 58,882.15	S/. 4,117.85
50	S/. 682.58	S/. 576.38	S/. 106.20	S/. 58,775.95	S/. 4,224.05
51	S/. 682.58	S/. 575.34	S/. 107.24	S/. 58,668.71	S/. 4,331.29
52	S/. 682.58	S/. 574.29	S/. 108.29	S/. 58,560.42	S/. 4,439.58
53	S/. 682.58	S/. 573.23	S/. 109.35	S/. 58,451.07	S/. 4,548.93
54	S/. 682.58	S/. 572.16	S/. 110.42	S/. 58,340.65	S/. 4,659.35
55	S/. 682.58	S/. 571.08	S/. 111.50	S/. 58,229.15	S/. 4,770.85
56	S/. 682.58	S/. 569.99	S/. 112.59	S/. 58,116.56	S/. 4,883.44
57	S/. 682.58	S/. 568.89	S/. 113.69	S/. 58,002.86	S/. 4,997.14
58	S/. 682.58	S/. 567.78	S/. 114.81	S/. 57,888.06	S/. 5,111.94
59	S/. 682.58	S/. 566.65	S/. 115.93	S/. 57,772.12	S/. 5,227.88
60	S/. 682.58	S/. 565.52	S/. 117.07	S/. 57,655.06	S/. 5,344.94

61	S/. 682.58	S/. 564.37	S/. 118.21	S/. 57,536.85	S/. 5,463.15
62	S/. 682.58	S/. 563.21	S/. 119.37	S/. 57,417.48	S/. 5,582.52
63	S/. 682.58	S/. 562.05	S/. 120.54	S/. 57,296.94	S/. 5,703.06
64	S/. 682.58	S/. 560.87	S/. 121.72	S/. 57,175.22	S/. 5,824.78
65	S/. 682.58	S/. 559.67	S/. 122.91	S/. 57,052.32	S/. 5,947.68
66	S/. 682.58	S/. 558.47	S/. 124.11	S/. 56,928.20	S/. 6,071.80
67	S/. 682.58	S/. 557.26	S/. 125.33	S/. 56,802.88	S/. 6,197.12
68	S/. 682.58	S/. 556.03	S/. 126.55	S/. 56,676.32	S/. 6,323.68
69	S/. 682.58	S/. 554.79	S/. 127.79	S/. 56,548.53	S/. 6,451.47
70	S/. 682.58	S/. 553.54	S/. 129.04	S/. 56,419.49	S/. 6,580.51
71	S/. 682.58	S/. 552.28	S/. 130.31	S/. 56,289.18	S/. 6,710.82
72	S/. 682.58	S/. 551.00	S/. 131.58	S/. 56,157.60	S/. 6,842.40
73	S/. 682.58	S/. 549.71	S/. 132.87	S/. 56,024.73	S/. 6,975.27
74	S/. 682.58	S/. 548.41	S/. 134.17	S/. 55,890.56	S/. 7,109.44
75	S/. 682.58	S/. 547.10	S/. 135.48	S/. 55,755.08	S/. 7,244.92
76	S/. 682.58	S/. 545.77	S/. 136.81	S/. 55,618.27	S/. 7,381.73
77	S/. 682.58	S/. 544.43	S/. 138.15	S/. 55,480.12	S/. 7,519.88
78	S/. 682.58	S/. 543.08	S/. 139.50	S/. 55,340.61	S/. 7,659.39
79	S/. 682.58	S/. 541.72	S/. 140.87	S/. 55,199.75	S/. 7,800.25
80	S/. 682.58	S/. 540.34	S/. 142.25	S/. 55,057.50	S/. 7,942.50
81	S/. 682.58	S/. 538.94	S/. 143.64	S/. 54,913.86	S/. 8,086.14
82	S/. 682.58	S/. 537.54	S/. 145.04	S/. 54,768.82	S/. 8,231.18
83	S/. 682.58	S/. 536.12	S/. 146.46	S/. 54,622.35	S/. 8,377.65
84	S/. 682.58	S/. 534.68	S/. 147.90	S/. 54,474.46	S/. 8,525.54
85	S/. 682.58	S/. 533.24	S/. 149.35	S/. 54,325.11	S/. 8,674.89
86	S/. 682.58	S/. 531.77	S/. 150.81	S/. 54,174.30	S/. 8,825.70
87	S/. 682.58	S/. 530.30	S/. 152.28	S/. 54,022.02	S/. 8,977.98
88	S/. 682.58	S/. 528.81	S/. 153.77	S/. 53,868.24	S/. 9,131.76
89	S/. 682.58	S/. 527.30	S/. 155.28	S/. 53,712.96	S/. 9,287.04
90	S/. 682.58	S/. 525.78	S/. 156.80	S/. 53,556.16	S/. 9,443.84
91	S/. 682.58	S/. 524.25	S/. 158.33	S/. 53,397.83	S/. 9,602.17
92	S/. 682.58	S/. 522.70	S/. 159.88	S/. 53,237.94	S/. 9,762.06
93	S/. 682.58	S/. 521.13	S/. 161.45	S/. 53,076.49	S/. 9,923.51
94	S/. 682.58	S/. 519.55	S/. 163.03	S/. 52,913.46	S/. 10,086.54
95	S/. 682.58	S/. 517.96	S/. 164.63	S/. 52,748.84	S/. 10,251.16
96	S/. 682.58	S/. 516.34	S/. 166.24	S/. 52,582.60	S/. 10,417.40
97	S/. 682.58	S/. 514.72	S/. 167.86	S/. 52,414.74	S/. 10,585.26
98	S/. 682.58	S/. 513.07	S/. 169.51	S/. 52,245.23	S/. 10,754.77
99	S/. 682.58	S/. 511.42	S/. 171.17	S/. 52,074.06	S/. 10,925.94
100	S/. 682.58	S/. 509.74	S/. 172.84	S/. 51,901.22	S/. 11,098.78
101	S/. 682.58	S/. 508.05	S/. 174.53	S/. 51,726.68	S/. 11,273.32
102	S/. 682.58	S/. 506.34	S/. 176.24	S/. 51,550.44	S/. 11,449.56
103	S/. 682.58	S/. 504.61	S/. 177.97	S/. 51,372.47	S/. 11,627.53

104	S/. 682.58	S/. 502.87	S/. 179.71	S/. 51,192.76	S/. 11,807.24
105	S/. 682.58	S/. 501.11	S/. 181.47	S/. 51,011.29	S/. 11,988.71
106	S/. 682.58	S/. 499.34	S/. 183.25	S/. 50,828.05	S/. 12,171.95
107	S/. 682.58	S/. 497.54	S/. 185.04	S/. 50,643.01	S/. 12,356.99
108	S/. 682.58	S/. 495.73	S/. 186.85	S/. 50,456.16	S/. 12,543.84
109	S/. 682.58	S/. 493.90	S/. 188.68	S/. 50,267.48	S/. 12,732.52
110	S/. 682.58	S/. 492.06	S/. 190.53	S/. 50,076.95	S/. 12,923.05
111	S/. 682.58	S/. 490.19	S/. 192.39	S/. 49,884.56	S/. 13,115.44
112	S/. 682.58	S/. 488.31	S/. 194.28	S/. 49,690.28	S/. 13,309.72
113	S/. 682.58	S/. 486.41	S/. 196.18	S/. 49,494.11	S/. 13,505.89
114	S/. 682.58	S/. 484.49	S/. 198.10	S/. 49,296.01	S/. 13,703.99
115	S/. 682.58	S/. 482.55	S/. 200.04	S/. 49,095.97	S/. 13,904.03
116	S/. 682.58	S/. 480.59	S/. 201.99	S/. 48,893.98	S/. 14,106.02
117	S/. 682.58	S/. 478.61	S/. 203.97	S/. 48,690.01	S/. 14,309.99
118	S/. 682.58	S/. 476.61	S/. 205.97	S/. 48,484.04	S/. 14,515.96
119	S/. 682.58	S/. 474.60	S/. 207.98	S/. 48,276.05	S/. 14,723.95
120	S/. 682.58	S/. 472.56	S/. 210.02	S/. 48,066.03	S/. 14,933.97
121	S/. 682.58	S/. 470.51	S/. 212.08	S/. 47,853.96	S/. 15,146.04
122	S/. 682.58	S/. 468.43	S/. 214.15	S/. 47,639.81	S/. 15,360.19
123	S/. 682.58	S/. 466.33	S/. 216.25	S/. 47,423.56	S/. 15,576.44
124	S/. 682.58	S/. 464.22	S/. 218.37	S/. 47,205.19	S/. 15,794.81
125	S/. 682.58	S/. 462.08	S/. 220.50	S/. 46,984.69	S/. 16,015.31
126	S/. 682.58	S/. 459.92	S/. 222.66	S/. 46,762.03	S/. 16,237.97
127	S/. 682.58	S/. 457.74	S/. 224.84	S/. 46,537.19	S/. 16,462.81
128	S/. 682.58	S/. 455.54	S/. 227.04	S/. 46,310.14	S/. 16,689.86
129	S/. 682.58	S/. 453.32	S/. 229.26	S/. 46,080.88	S/. 16,919.12
130	S/. 682.58	S/. 451.07	S/. 231.51	S/. 45,849.37	S/. 17,150.63
131	S/. 682.58	S/. 448.81	S/. 233.77	S/. 45,615.60	S/. 17,384.40
132	S/. 682.58	S/. 446.52	S/. 236.06	S/. 45,379.53	S/. 17,620.47
133	S/. 682.58	S/. 444.21	S/. 238.37	S/. 45,141.16	S/. 17,858.84
134	S/. 682.58	S/. 441.88	S/. 240.71	S/. 44,900.45	S/. 18,099.55
135	S/. 682.58	S/. 439.52	S/. 243.06	S/. 44,657.39	S/. 18,342.61
136	S/. 682.58	S/. 437.14	S/. 245.44	S/. 44,411.95	S/. 18,588.05
137	S/. 682.58	S/. 434.74	S/. 247.85	S/. 44,164.10	S/. 18,835.90
138	S/. 682.58	S/. 432.31	S/. 250.27	S/. 43,913.83	S/. 19,086.17
139	S/. 682.58	S/. 429.86	S/. 252.72	S/. 43,661.11	S/. 19,338.89
140	S/. 682.58	S/. 427.39	S/. 255.19	S/. 43,405.92	S/. 19,594.08
141	S/. 682.58	S/. 424.89	S/. 257.69	S/. 43,148.22	S/. 19,851.78
142	S/. 682.58	S/. 422.37	S/. 260.22	S/. 42,888.01	S/. 20,111.99
143	S/. 682.58	S/. 419.82	S/. 262.76	S/. 42,625.25	S/. 20,374.75
144	S/. 682.58	S/. 417.25	S/. 265.33	S/. 42,359.91	S/. 20,640.09
145	S/. 682.58	S/. 414.65	S/. 267.93	S/. 42,091.98	S/. 20,908.02
146	S/. 682.58	S/. 412.03	S/. 270.55	S/. 41,821.42	S/. 21,178.58

147	S/. 682.58	S/. 409.38	S/. 273.20	S/. 41,548.22	S/. 21,451.78
148	S/. 682.58	S/. 406.70	S/. 275.88	S/. 41,272.34	S/. 21,727.66
149	S/. 682.58	S/. 404.00	S/. 278.58	S/. 40,993.77	S/. 22,006.23
150	S/. 682.58	S/. 401.28	S/. 281.30	S/. 40,712.46	S/. 22,287.54
151	S/. 682.58	S/. 398.52	S/. 284.06	S/. 40,428.40	S/. 22,571.60
152	S/. 682.58	S/. 395.74	S/. 286.84	S/. 40,141.56	S/. 22,858.44
153	S/. 682.58	S/. 392.94	S/. 289.65	S/. 39,851.92	S/. 23,148.08
154	S/. 682.58	S/. 390.10	S/. 292.48	S/. 39,559.43	S/. 23,440.57
155	S/. 682.58	S/. 387.24	S/. 295.35	S/. 39,264.09	S/. 23,735.91
156	S/. 682.58	S/. 384.35	S/. 298.24	S/. 38,965.85	S/. 24,034.15
157	S/. 682.58	S/. 381.43	S/. 301.16	S/. 38,664.70	S/. 24,335.30
158	S/. 682.58	S/. 378.48	S/. 304.10	S/. 38,360.59	S/. 24,639.41
159	S/. 682.58	S/. 375.50	S/. 307.08	S/. 38,053.51	S/. 24,946.49
160	S/. 682.58	S/. 372.50	S/. 310.09	S/. 37,743.43	S/. 25,256.57
161	S/. 682.58	S/. 369.46	S/. 313.12	S/. 37,430.31	S/. 25,569.69
162	S/. 682.58	S/. 366.40	S/. 316.19	S/. 37,114.12	S/. 25,885.88
163	S/. 682.58	S/. 363.30	S/. 319.28	S/. 36,794.84	S/. 26,205.16
164	S/. 682.58	S/. 360.18	S/. 322.41	S/. 36,472.43	S/. 26,527.57
165	S/. 682.58	S/. 357.02	S/. 325.56	S/. 36,146.87	S/. 26,853.13
166	S/. 682.58	S/. 353.83	S/. 328.75	S/. 35,818.12	S/. 27,181.88
167	S/. 682.58	S/. 350.61	S/. 331.97	S/. 35,486.15	S/. 27,513.85
168	S/. 682.58	S/. 347.36	S/. 335.22	S/. 35,150.93	S/. 27,849.07
169	S/. 682.58	S/. 344.08	S/. 338.50	S/. 34,812.43	S/. 28,187.57
170	S/. 682.58	S/. 340.77	S/. 341.81	S/. 34,470.62	S/. 28,529.38
171	S/. 682.58	S/. 337.42	S/. 345.16	S/. 34,125.46	S/. 28,874.54
172	S/. 682.58	S/. 334.05	S/. 348.54	S/. 33,776.93	S/. 29,223.07
173	S/. 682.58	S/. 330.63	S/. 351.95	S/. 33,424.98	S/. 29,575.02
174	S/. 682.58	S/. 327.19	S/. 355.39	S/. 33,069.58	S/. 29,930.42
175	S/. 682.58	S/. 323.71	S/. 358.87	S/. 32,710.71	S/. 30,289.29
176	S/. 682.58	S/. 320.20	S/. 362.39	S/. 32,348.32	S/. 30,651.68
177	S/. 682.58	S/. 316.65	S/. 365.93	S/. 31,982.39	S/. 31,017.61
178	S/. 682.58	S/. 313.07	S/. 369.51	S/. 31,612.88	S/. 31,387.12
179	S/. 682.58	S/. 309.45	S/. 373.13	S/. 31,239.75	S/. 31,760.25
180	S/. 682.58	S/. 305.80	S/. 376.78	S/. 30,862.96	S/. 32,137.04
181	S/. 682.58	S/. 302.11	S/. 380.47	S/. 30,482.49	S/. 32,517.51
182	S/. 682.58	S/. 298.39	S/. 384.20	S/. 30,098.29	S/. 32,901.71
183	S/. 682.58	S/. 294.62	S/. 387.96	S/. 29,710.33	S/. 33,289.67
184	S/. 682.58	S/. 290.83	S/. 391.76	S/. 29,318.58	S/. 33,681.42
185	S/. 682.58	S/. 286.99	S/. 395.59	S/. 28,922.99	S/. 34,077.01
186	S/. 682.58	S/. 283.12	S/. 399.46	S/. 28,523.52	S/. 34,476.48
187	S/. 682.58	S/. 279.21	S/. 403.37	S/. 28,120.15	S/. 34,879.85
188	S/. 682.58	S/. 275.26	S/. 407.32	S/. 27,712.83	S/. 35,287.17
189	S/. 682.58	S/. 271.27	S/. 411.31	S/. 27,301.52	S/. 35,698.48

190	S/. 682.58	S/. 267.25	S/. 415.33	S/. 26,886.19	S/. 36,113.81
191	S/. 682.58	S/. 263.18	S/. 419.40	S/. 26,466.79	S/. 36,533.21
192	S/. 682.58	S/. 259.08	S/. 423.51	S/. 26,043.28	S/. 36,956.72
193	S/. 682.58	S/. 254.93	S/. 427.65	S/. 25,615.63	S/. 37,384.37
194	S/. 682.58	S/. 250.74	S/. 431.84	S/. 25,183.79	S/. 37,816.21
195	S/. 682.58	S/. 246.52	S/. 436.06	S/. 24,747.73	S/. 38,252.27
196	S/. 682.58	S/. 242.25	S/. 440.33	S/. 24,307.39	S/. 38,692.61
197	S/. 682.58	S/. 237.94	S/. 444.64	S/. 23,862.75	S/. 39,137.25
198	S/. 682.58	S/. 233.59	S/. 449.00	S/. 23,413.75	S/. 39,586.25
199	S/. 682.58	S/. 229.19	S/. 453.39	S/. 22,960.36	S/. 40,039.64
200	S/. 682.58	S/. 224.75	S/. 457.83	S/. 22,502.53	S/. 40,497.47
201	S/. 682.58	S/. 220.27	S/. 462.31	S/. 22,040.22	S/. 40,959.78
202	S/. 682.58	S/. 215.75	S/. 466.84	S/. 21,573.39	S/. 41,426.61
203	S/. 682.58	S/. 211.18	S/. 471.41	S/. 21,101.98	S/. 41,898.02
204	S/. 682.58	S/. 206.56	S/. 476.02	S/. 20,625.96	S/. 42,374.04
205	S/. 682.58	S/. 201.90	S/. 480.68	S/. 20,145.28	S/. 42,854.72
206	S/. 682.58	S/. 197.20	S/. 485.39	S/. 19,659.90	S/. 43,340.10
207	S/. 682.58	S/. 192.45	S/. 490.14	S/. 19,169.76	S/. 43,830.24
208	S/. 682.58	S/. 187.65	S/. 494.93	S/. 18,674.82	S/. 44,325.18
209	S/. 682.58	S/. 182.80	S/. 499.78	S/. 18,175.05	S/. 44,824.95
210	S/. 682.58	S/. 177.91	S/. 504.67	S/. 17,670.37	S/. 45,329.63
211	S/. 682.58	S/. 172.97	S/. 509.61	S/. 17,160.76	S/. 45,839.24
212	S/. 682.58	S/. 167.98	S/. 514.60	S/. 16,646.16	S/. 46,353.84
213	S/. 682.58	S/. 162.95	S/. 519.64	S/. 16,126.52	S/. 46,873.48
214	S/. 682.58	S/. 157.86	S/. 524.72	S/. 15,601.80	S/. 47,398.20
215	S/. 682.58	S/. 152.72	S/. 529.86	S/. 15,071.94	S/. 47,928.06
216	S/. 682.58	S/. 147.54	S/. 535.05	S/. 14,536.89	S/. 48,463.11
217	S/. 682.58	S/. 142.30	S/. 540.28	S/. 13,996.61	S/. 49,003.39
218	S/. 682.58	S/. 137.01	S/. 545.57	S/. 13,451.04	S/. 49,548.96
219	S/. 682.58	S/. 131.67	S/. 550.91	S/. 12,900.12	S/. 50,099.88
220	S/. 682.58	S/. 126.28	S/. 556.31	S/. 12,343.82	S/. 50,656.18
221	S/. 682.58	S/. 120.83	S/. 561.75	S/. 11,782.06	S/. 51,217.94
222	S/. 682.58	S/. 115.33	S/. 567.25	S/. 11,214.81	S/. 51,785.19
223	S/. 682.58	S/. 109.78	S/. 572.80	S/. 10,642.01	S/. 52,357.99
224	S/. 682.58	S/. 104.17	S/. 578.41	S/. 10,063.60	S/. 52,936.40
225	S/. 682.58	S/. 98.51	S/. 584.07	S/. 9,479.53	S/. 53,520.47
226	S/. 682.58	S/. 92.79	S/. 589.79	S/. 8,889.74	S/. 54,110.26
227	S/. 682.58	S/. 87.02	S/. 595.56	S/. 8,294.17	S/. 54,705.83
228	S/. 682.58	S/. 81.19	S/. 601.39	S/. 7,692.78	S/. 55,307.22
229	S/. 682.58	S/. 75.30	S/. 607.28	S/. 7,085.50	S/. 55,914.50
230	S/. 682.58	S/. 69.36	S/. 613.22	S/. 6,472.28	S/. 56,527.72
231	S/. 682.58	S/. 63.36	S/. 619.23	S/. 5,853.05	S/. 57,146.95
232	S/. 682.58	S/. 57.29	S/. 625.29	S/. 5,227.76	S/. 57,772.24

233	S/. 682.58	S/. 51.17	S/. 631.41	S/. 4,596.35	S/. 58,403.65
234	S/. 682.58	S/. 44.99	S/. 637.59	S/. 3,958.76	S/. 59,041.24
235	S/. 682.58	S/. 38.75	S/. 643.83	S/. 3,314.93	S/. 59,685.07
236	S/. 682.58	S/. 32.45	S/. 650.13	S/. 2,664.80	S/. 60,335.20
237	S/. 682.58	S/. 26.09	S/. 656.50	S/. 2,008.30	S/. 60,991.70
238	S/. 682.58	S/. 19.66	S/. 662.92	S/. 1,345.38	S/. 61,654.62
239	S/. 682.58	S/. 13.17	S/. 669.41	S/. 675.97	S/. 62,324.03
240	S/. 682.58	S/. 6.62	S/. 675.97	S/. -0.00	S/. 63,000.00

Anexo C.4.

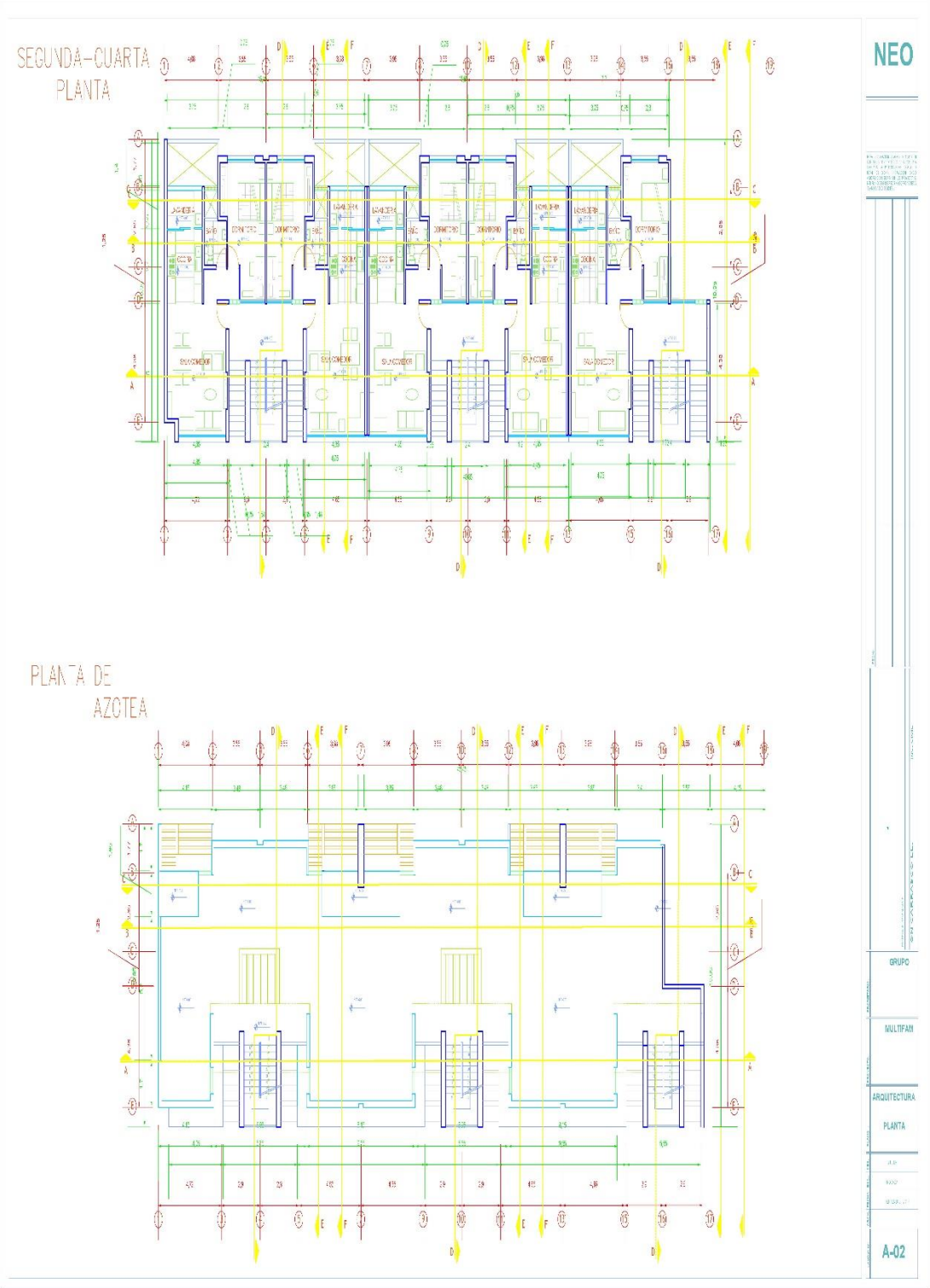
PRESUPUESTO DE OBRA DE EDIFICIO MULTIFAMILIAR

N° ITEM	SUB ITEM	PARTIDA	UNIDAD	METRADO	PU	COSTO
1		TERRENO				$ 125,224.00
	1.1	Terreno	m2	1138.4	110	$ 125,224.00
	1.2					
2		OBRAS PRELIMINARES				$ 2,990.00
	2.1	Guardianía				$ 1,200.00
	2.1	Trazo y replanteo				$ 900.00
	2.1	Construcción caseta guardianía y almacén				$ 500.00
	2.1	Cartel de obra				$ 90.00
	2.1	Agua para la construcción				$ 300.00
3		CONCRETO SIMPLE				$ 36,173.61
	3.1	Cimiento corrido mezcla 1:10+30% piedra grande				$ 22,762.00
	3.2	Concreto en falso piso				$ 13,411.61
4		CONCRETO ARMADO				$ 90,980.37
	4.1	Columnas				$ 43,457.16
	4.2	Vigas, dinteles y soleras				$ 18,103.34
	4.3	Losas (aligeradas o macizas)				$ 29,419.87
5		ARQUITECTURA				$ 127,551.44
	5.1	Albañilería muros KK de Arcilla, soga 0.15				$ 9,422.36
	5.1	Revoque, enlucidos y revestimientos				$ 23,200.45
	5.1	Pisos y pavimentos				$ 34,134.00
	5.1	Zócalos y contrazócalos				$ 4,245.30
	5.1	Carpintería de Madera				$ 8,062.11
	5.1	Carpintería Metálica				$ 5,084.00
	5.1	Cerrajería				$ 5,683.22
	5.1	Vidrios				$ 22,000.00
	5.1	Pintura				$ 5,180.00
	5.1	Aparatos Sanitarios				$ 10,540.00
6		INSTALACIONES SANITARIAS				$ 18,083.00
	6.1	Sistema de Desague				$ 8,540.00
	6.2	Sistema de Agua Fría				$ 9,543.00
7		INSTALACIONES ELECTRICAS				$ 33,754.24
	7.1	Acometida				$ 3,076.00
	7.1	Salidas de Techo				$ 14,052.00
	7.1	Salidas de Pared				$ 3,021.00
	7.1	Salidas para Tomacorrientes				$ 5,200.00
	7.1	Salidas de Telefono				$ 3,176.00
	7.1	Tablero de Distribución				$ 3,023.24
	7.1	Cable eléctrico				$ 2,206.00
Total Presupuesto						**$ 434,756.66**

COSTO POR TRABAJADOR (DOLARES)	*$ 21,737.83*
COSTO POR TRABAJADOR (SOLES)	*S/. 69,996*

Anexo C.5.

Plano de la vivienda del primer piso


SEGUNDA-CUARTA PLANTA
NEO
PLANTA DE AZOTEA
GRUPO
MULTIFAM
ARQUITECTURA
PLANTA
A-02