



**UNIVERSIDAD SEÑOR DE SIPÁN  
ESCUELA DE POSGRADO  
TESIS**

**ANÁLISIS DEL DECRETO LEGISLATIVO 1177  
LEASING INMOBILIARIO EN EL DERECHO A LA  
PROPIEDAD**

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO  
DE MAESTRO EN DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL**

**Autor:**

**Bach. Vasquez Villanueva Diego Enrique  
ORCID 0000-0002-8522-8332**

**Asesora:**

**Dra. Cabrera Cabrera Xiomara  
ORCID 0000-0002-4783-0277**

**Línea de Investigación:  
Ciencias Jurídicas**

**Pimentel – Perú  
2022**



**UNIVERSIDAD SEÑOR DE SIPÁN**

**ESCUELA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL Y PROCESAL  
CIVIL**

**“ANÁLISIS DEL DECRETO LEGISLATIVO 1177 LEASING  
INMOBILIARIO EN EL DERECHO A LA PROPIEDAD”**

**AUTOR**

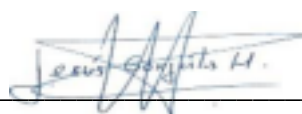
**Mg. VASQUEZ VILLANUEVA DIEGO ENRIQUE**

**PIMENTEL – PERÚ**

**2022**

**ANÁLISIS DEL DECRETO LEGISLATIVO 1177 LEASING INMOBILIARIO  
EN EL DERECHO A LA PROPIEDAD**

**APROBACIÓN DE LA TESIS**



---

**Dr. Gonzales Herrera Jesus Manuel**

**Presidente del jurado de tesis**



---

**Mg. Reyes Luna Victoria Roger Edmundo**

**Secretario del jurado de tesis**



---

**Dra. Cabrera Cabrera Xiomara**

**Vocal del jurado de tesis**

### **Dedicatorias**

La presente investigación se dedicado al ser eterno por excelencia, como es DIOS, por iluminar nuestros caminos y darnos fortaleza para seguir adelante y ser mejores cada día.

A mi **HIJA LARA** y a mis queridos **PADRES**, por la motivación constante y el apoyo incondicional en mi vida universitaria que compartimos día a día, y que gracias a sus denodados esfuerzos me han permitido formarme como persona de bien y donde pretendemos ser mejores cada día en este mundo competitivo.

## **Agradecimientos**

Un agradecimiento especial al divino redentor:  
DIOS.

A nuestra “alma mater”, a la Facultad de Derecho de la Universidad Señor de Sipán, por albergarnos en sus instalaciones y por prepararnos para un futuro competitivo y formarme como persona con responsabilidad social y vocación de servicio, caracterizado por buscar siempre una sociedad con justicia y equidad.

Asimismo, a todas las personas que hicieron posible esta investigación.

## Resumen

En la investigación: “Análisis del Decreto Legislativo 1177 Leasing Inmobiliario en el Derecho A La Propiedad, su objetivo general resulta: Analizar la repercusión del leasing inmobiliario- Decreto Legislativo 1177 en el derecho a la propiedad permitiendo su efectivo funcionamiento; sustentado en el D.L.N° 1177 se establece el principio del arrendamiento de vivienda. Por su propósito fundamental la presente investigación corresponde a una investigación descriptiva -explicativa. La población estuvo constituida por administradores de los Bancos, asesores inmobiliarios y abogados especialistas en derecho inmobiliario. Los resultados muestran que es necesario que exista facilidades para aquellas poblaciones que desean adquirir una vivienda y no tienen una cuota inicial, como la que se exige en el crédito hipotecario, también es necesario la aclaración sobre el derecho de la propiedad en el DL1177, si este activo es propiedad de la entidad bancaria o del arrendatario, eso se corrobora con que el 80.49% de los encuestados afirmo que este mecanismo vulnera el derecho a la propiedad. Concluyendo que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento debe revisar minuciosamente este DL 1777 en acuerdo con las entidades bancarias y el sector inmobiliario, a fin de que se encuentre una viabilidad de poner en marcha la aplicabilidad de este decreto, pero siempre aplicando el principio del derecho a la propiedad, porque también se pone en riesgo que todo lo aportado por un tiempo se pierda y la entidad bancaria no pierda nada, debe ajustarse los derechos y obligaciones de las partes.

Palabras Clave: *Leasing, Leasing inmobiliario, derecho a la propiedad*

## Abstract

In the investigation: "Analysis of Legislative Decree 1177 Real Estate Leasing in the Right to Property, its general objective is: Analyze the impact of real estate leasing-Legislative Decree 1177 in the right to property allowing its effective operation; based on D.L. No. 1177, the principle of housing rental is established. Due to its fundamental purpose, the present investigation corresponds to a descriptive-explanatory investigation. The population was made up of Bank administrators, real estate advisors and lawyers specializing in real estate law. The results show that it is necessary that there be facilities for those populations that wish to acquire a home and do not have an initial fee, such as the one required in the mortgage loan, it is also necessary to clarify the property right in the DL1177, if This asset is owned by the bank or the tenant, which is corroborated by the fact that 80.49% of those surveyed affirm that this mechanism violates the right to property. Concluding that the Ministry of Housing, Construction and Sanitation must thoroughly review this DL 1777 in agreement with the banking entities and the real estate sector, in order to find a feasibility to implement the applicability of this decree, but always applying the principle of the right to property, because it also puts at risk that everything contributed for a time is lost and the bank does not lose anything, the rights and obligations of the parties must be adjusted.

Keywords: *Leasing, real estate leasing, right to property*

## Índice

<b>Dedicatorias</b> .....	iv
<b>Agradecimientos</b> .....	v
<b>Resumen</b> .....	vi
<b>Abstract</b> .....	vii
<b>I. INTRODUCCIÓN</b> .....	10
1.1 Realidad Problemática. ....	10
1.2 Trabajos Previos (Problema) .....	12
1.3 Teorías relacionadas al tema. (Marco Teórico) .....	17
1.4 Formulación del Problema.....	26
1.5 Justificación e importancia del estudio.....	26
1.6 Hipótesis. ....	27
1.7 Objetivos.....	27
<b>II. MATERIAL Y MÉTODO</b> .....	29
2.1. Tipo y Diseño de Investigación. ....	29
2.2. Población y muestra.....	29
2.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad... 30	
2.4. Procedimientos de análisis de datos. ....	31
2.5. Criterios éticos .....	31
2.6. Criterios de Rigor científico. ....	31
<b>III. RESULTADOS</b> .....	32
3.1. Resultados en Tablas y Figuras .....	32
3.2. Discusión de resultados .....	38
3.3. Aporte práctico .....	43
<b>IV. CONCLUSIONES</b> .....	46
<b>V. RECOMENDACIONES</b> .....	47
<b>VI. REFERENCIAS</b> .....	48
<b>ANEXOS</b> .....	53



## Índice de Tablas

Tabla 1 Datos de los informantes según el cargo que desempeñan.....	29
Tabla 2 Considera que el leasing inmobiliario es una buena opción para adquirir una vivienda para aquellas personas que no tienen la cuota inicial .....	32
Tabla 3 Las entidades financieras están de acuerdo con otorgar una vivienda mediante el mecanismo de leasing inmobiliario. ....	33
Tabla 4 Está de acuerdo de que el activo es propiedad del banco, por lo tanto, es inembargable por terceros.....	33
Tabla 5 El mecanismo que la persona no es dueña hasta el momento de cancelar todo el inmueble, considera una vulnerabilidad al derecho a la propiedad .....	34
Tabla 6 Está de acuerdo con que si las personas incumplen con el pago pierden el derecho de todo lo pagado y derecho sobre el inmueble.....	34
Tabla 7 Las personas preferirían un leasing inmobiliario, mecanismo que permite adquirir una vivienda mediante el alquiler-venta, sin cuota inicial, sabiendo que no tienen derecho a la propiedad .....	35
Tabla 8 Debería considerarse una prima de estreno, la cual será inferior a una cuota inicial del crédito hipotecario, para brindar mayor seguridad a la entidad financiera y a los arrendatarios .....	35
Tabla 9 Las entidades bancarias tienen más riesgo con este mecanismo en comparación con el crédito hipotecario.....	36
Tabla 10 Debería considerarse una cláusula que facilite al arrendatario, en el caso que dejase de cumplir con los pagos, a fin de evitar la oportunidad de ser el dueño	36
Tabla 11 Es viable una modificación o aclaración que contribuya a reducir el déficit habitacional y promover la densificación en zonas populares consolidadas. ....	37
Tabla 12 La modificación debería estar orientada a reforzar el cumplimiento de las obligaciones principales que cada parte tiene ante un contrato de arrendamiento. ....	37
Tabla 13 La modificación debe poner énfasis en las obligaciones relativas al pago de la renta, al cuidado y mantenimiento del inmueble. ....	38

## **I. INTRODUCCIÓN**

### **1.1 Realidad Problemática**

IFC (2021) menciona que a nivel mundial y más aún en América Latina representa un claro desafío respecto a los créditos hipotecarios. Menos del 40% de las mujeres de la región tenía acceso a una cuenta bancaria y solo el 6% tenía una hipoteca. En contraste, el 16% de las mujeres colombianas y el 13% de las indias han comprado una vivienda mediante un préstamo formal. Grupo del Banco Mundial basado en el desarrollo del sector privado en economías emergentes.

El último estudio de IFC (2021) sobre el acceso a la vivienda en Colombia, India y Kenia confirma que los mercados de financiación de la vivienda en estos tres países por sí solos valen más de 70 000 millones de USD. Colombia, uno de los vecinos de Panamá, tiene un mercado hipotecario estimado en US\$23 mil millones. Las mujeres constituyen la mitad de la población, pero son muy pocas las dueñas de casa. De hecho, solo el 8% de los hogares madres han solicitado una hipoteca en los últimos cinco años.

Asimismo, el Global Leasing Report (2018) señala que cada año, Estados Unidos y Europa compiten por el primer puesto en el mercado hipotecario mundial y, nuevamente, ambos tienen ganancias similares de \$ 383,9 mil millones y \$ 346,3 mil millones respectivamente. Europa también representa el 31,5% de la voz global, con sus cinco países europeos (Reino Unido, Alemania, Francia, Italia y Suecia), entre los 10 principales países del mundo para nuevos negocios, proporcionando el 65% de la voz total. El Reino Unido y Alemania son el tercer y cuarto mercado de préstamos más grande del mundo y son actores en Europa. Representan el 42% del mercado europeo y el 13% del mercado global. La economía del Reino Unido ha tenido un buen desempeño en una situación económica difícil como resultado de las conversaciones inciertas del Brexit. En 2016, las empresas del Reino Unido adquirieron 81.700 millones de dólares en nuevos negocios, registraron un aumento significativo del 8,98 % (en moneda local) el año pasado y la colocaron en una posición sólida después de EE. UU. y China a nivel mundial.

A nivel de latinoamericano, el centro privado Fedesarrollo (2018) analizó que, durante el año 2017, las empresas de leasing en América Latina mostraron un crecimiento

anual de 19,4%, superior al desempeño general de la economía regional, así como a la cifra registrada en 2016 (4,3%). Las cifras indígenas muestran que el buen desempeño de la compañía se debe al crecimiento de la cartera en México (42,3%), seguido de Colombia (16,3%), Chile (20,9%) y Brasil (12,7%). Estos países representan el 87,6% de la cartera de arrendamiento regional. De igual forma, el blog informativo Nexo Inmobiliario (2019) indica que, Lima Moderna participó en un 53% con más de 8.000 minutos y su inversión llegó a 3.509 millones, seguida de Lima Top, que tuvo un total de 24% y cubrió 3.741 minutos con un depósito de 2.678 millones de soles.

El Banco Central de Reserva del Perú (2021) sostiene que los préstamos hipotecarios se redujeron al 7,5% en junio desde una expansión anualizada del 6,5% en mayo, dijo, marcando su séptimo mes consecutivo de crecimiento acelerado. Esta tendencia está respaldada por un crecimiento interanual del 10,1% en las hipotecas. La política monetaria acomodaticia implementada por el BCRP (2021) ha contribuido al dinamismo de este segmento crediticio durante el período de confinamiento para contener la propagación del COVID-19. Así, el crédito hipotecario fue el más activo del período, en gran medida por el aumento de los créditos de menor cuantía, aunque frenado por la paralización de los grandes proyectos inmobiliarios. El crecimiento de las hipotecas en soles también está respaldado por las continuas reducciones en las tasas de interés hipotecarias en moneda local.

Jesús María, Lince, Magdalena Del Mar, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo son vecinos que integran la Lima moderna y tienen una facturación promedio de 413.251 soles. Asimismo, Lima Top, que incluye regiones como Barranco, Miraflores, San Borja, San Isidro y Santiago de Surco, tiene una participación de mercado de 697.681 soles. Durante este año, se espera que los precios de las viviendas aumenten un 8%. Lima Moderna y Lima Top son las dos principales fuentes de oferta inmobiliaria en el último año. Jesús María y Barranco es la región con el mayor precio de venta por m<sup>2</sup>, valorado en 5.891 soles y 8.346 soles por cada área destacada. Esta última es la que aumentó su oferta de 440 a 975 viviendas en los últimos seis meses.

Dado que el leasing financiero es el mismo principio que el de automóviles, los bienes inmuebles pasan de ser propiedad de una empresa constructora o inmobiliaria a

ser propiedad de una institución financiera. Dado que esta modalidad está destinada a la adquisición de una nueva vivienda, los futuros inquilinos estarán obligados a pagar la prima inicial, que es inferior al coste inicial. Otra similitud es la pérdida de todos los derechos sobre la propiedad si la opción de compra no se ejerce al final del período especificado en el contrato de arrendamiento financiero. En este caso, el arrendatario no era el propietario del inmueble.

Esta situación vulnera a las personas que hacen todo el esfuerzo por adquirir una vivienda, atentado contra el derecho a la propiedad. Debido a que el leasing inmobiliario este es un método de financiamiento a largo plazo, en el cual la entidad financiera es dueña de la propiedad. Debido a ello, si se dejase de cumplir con los pagos, el arrendatario perdería la oportunidad de ser dueño del inmueble, por lo que para funcione es necesario una modificatoria.

## **1.2 Trabajos Previos**

### **1.1.1. Internacionales**

Rodríguez y Zamora (2018) en su investigación tuvo el propósito de este trabajo es analizar y regular el número de hipotecas, como productos financieros que pueden motivar el sistema financiero de bienes raíces para el acceso a negocios y vivienda, de esta forma contribuir a los desafíos que enfrenta Costa Rica para revitalizar su economía. La encuesta brindó como conclusión preliminar que Costa Rica no cuenta con una regulación específica para el arrendamiento de leasing inmobiliario, además que la regulación existente no es suficiente para promover el uso de la figura. Incluso si las reglas que rigen los préstamos se aplican por comparación, esto no será suficiente y, por el contrario, probablemente conducirá a una confusión entre los prestamistas y el número de préstamos, aunque se trate de dos proyectos separados o diferentes.

Igualmente, Guamán (2019) en la tesis El leasing como procedimiento de contratación pública en el Ecuador de la Universidad Andina Simón Bolívar, expresa que este estudio se enfoca en el análisis del leasing, específicamente los préstamos públicos a

ser incorporados a la legislación ecuatoriana como un sistema especial de contratación pública y la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP), sus funciones, sus beneficios y cómo hacerlo en la compra de bienes muebles e inmuebles por cuenta del Estado.

Viteri (2018) en su investigación tuvo como finalidad la aplicación de estrategias financieras y de organización empresarial todo ello con el objetivo de que el Leasing financiero se aplique como prioridad a las empresas de Ecuador. Entre los resultados más relevantes, el órgano de gobierno es considerado un órgano ejecutivo, pero sin competencia de limitación. Así, la política promulgada eludió la libertad corporativa al seleccionar sólo personas "calificadas" para llevar a cabo esta actividad. Se presenta una propuesta de factura de alquiler comercial para que la empresa pueda demostrar sus derechos y obligaciones al realizar esta actividad comercial.

Miranda (2021) en su artículo tuvo como objetivo principal analizar la influencia del arrendamiento financiero en Panamá y sobre los indicadores de rentabilidad para valorar las opciones del contrato. La conclusión más pertinente es que al utilizar el leasing en lugar del endeudamiento, la empresa logra un mayor ahorro fiscal y una mayor protección fiscal (depreciación acelerada) le brinda a la empresa más liquidez y rentabilidad financiera, es decir, tiene menos deuda porque el valor de venta de la el activo se financia mientras se da.

### **1.1.2. Nacionales**

Respecto a los antecedentes nacionales, se tiene a Huamani (2017) con su trabajo de investigación explican que el mundo de los negocios está constantemente involucrado en el impacto de las nuevas tecnologías que se traducen en cambios en la forma de controlar y llegar al mercado, cumpliendo con las expectativas de los clientes e inversionistas; Del mismo modo, los compradores buscan cada vez más ofrecer servicios o mejorar la calidad de los activos adquiridos, por otro lado, los inversores buscan un cierto nivel de retorno de esta inversión para que el trabajo suceda. puede continuar trabajando en el mercado cumpliendo con los requisitos del cliente descritos anteriormente. Para determinar el valor de este, se deben utilizar indicadores de análisis del proyecto, como los precios netos actuales, que permitan reducir para reflejar los

valores financieros futuros que proporcionará el proyecto y la tasa de reducción en función de cualquier riesgo. línea de negocio y declive. dinero aplicado. La búsqueda de una fuente de financiamiento para el sector antes descrito a utilizar es el préstamo de una entidad financiera autorizada por la Superintendencia de Banca y Seguros del Perú, el cual es una herramienta que permite a las empresas ganar en propiedad cuando se produce la inversión. no había suficiente dinero en ese momento.

Asimismo, Saccsara y Saldívar (2019) en su investigación buscan explicar a las empresas del rubro inmobiliario y sus descripciones básicas, así como los estados financieros e impuesto sobre la renta. La globalización conduce a la diversidad en la industria, por lo que existe una constante preparación de los profesionales, adaptándose a un cambio sin que repercuta en la función central de una organización. Los registros financieros internacionales se están actualizando, creando una nueva edición estándar y las empresas tienen tiempo para implementar la implementación de los nuevos estándares, ya que cualquier cambio se debe a un aumento en la cantidad de información a publicar. Berrocal (2018) en su investigación revelan que, la ley civil peruana establece que toda persona que posea bienes inmuebles en forma pacífica, pública, continua y en propiedad, durante 5 o 10 años, puede obtener una autorización de educación denominada: Prescripción adquisitiva de dominio o usucapión. El objetivo general de este trabajo es determinar si el registro de la prescripción afecta la propiedad en una institución notarial. El tipo de investigación fue una descriptiva y de alto nivel aplicativo; por otro lado, el proceso de diseño fue *expos factos* o retrospectivo; y en el caso de la población de estudio fue desarrollada por el Colegio de Abogados de Lima (CAL) y la muestra fue de 378 abogados titulados con una probabilidad de 95% de confiabilidad y error máximo de 5%. La aplicación utilizada para la medición de variables es una revisión sistemática de su análisis y su cuestionario instrumental, aprobado por los expertos para tal fin, se realizó la prueba a nivel de doctor en derecho, la cual dio aprobación de criterio y en construcción. Finalmente, se ha demostrado que el acceso a un dominio tiene un impacto significativo en la titularidad de una sociedad notarial.

Inocente et al. (2021) en su estudio tuvieron como metodología de diseño no experimental y de carácter fundamental con niveles descriptivo, relacional y transversal. La muestra de la encuesta de marzo de 2019 estuvo conformada por 35 trabajadores de la

empresa minera Mega Exportadora del Perú S.A.C, ubicada en el distrito de Magdalena. Se utilizó un método de encuesta y cuestionario. Durante el estudio, se encontró que las herramientas de arrendamiento operativo generaron ahorros en impuestos y mayores ganancias para la empresa minera Mega Exportadora del Perú S.A.C. Se ha encontrado que un arrendamiento operativo reduce significativamente el estado de resultados y la posición financiera de la empresa minera Mega Exportadora del Perú S.A.C. 2019.

Riojas y Yañac (2017) en su tesis buscan de abordar el impacto del arrendamiento financiero en la posición financiera de la empresa tanto en la adquisición de activos fijos antes y después del contrato, identificar el impacto en la aplicación de la normatividad (NIC17) en las condiciones económicas, y el impacto de los aspectos formales y legales. es identificar Contrato de Empresa Toscano bajo el Decreto N° 299 de Cuentas Anuales de Cargo Express S.A.C. 2016. La investigación en este trabajo fue de carácter descriptivo, de nivel cuantitativo, de diseño no experimental, y las técnicas utilizadas fueron encuestas, entrevistas y documentación, luego de la evaluación se concluyó que existe un impacto positivo entre el arrendamiento financiero y la situación económica de la empresa, tal como se describe en las conclusiones y recomendaciones descritas en la parte final del trabajo.

A nivel local se presenta a Bustamante (2018) en su tesis situada en el norte peruano tuvo como fin general Establecer la repercusión tributaria del Leasing financiero en la empresa Despensa Peruana S.A Chiclayo 2017. El carácter de la investigación que se desarrolló fue cuantitativo dada su clasificación, las herramientas utilizadas fueron las entrevistas que permitieron obtener los resultados, y la empresa no contó con arrendamiento financiero hasta el año 2016. En 2017 se compró la máquina con impuesto de arrendamiento financiero. Beneficios tales como deducciones de intereses, costos financieros, reducción de la participación de los empleados y pagos de impuestos sobre la renta debido a la depreciación acelerada y aumento de los créditos fiscales mensuales por privación. El arrendamiento financiero tiene un impacto positivo en las empresas, ya que acelera la depreciación de los activos, reduce la participación de los empleados y el impuesto sobre la renta, y proporciona mayores deducciones fiscales en comparación con las compras directas de los proveedores a los clientes bancarios.

Agreda y Rojas (2019) en su investigación plantearon con la finalidad de determinar la repercusión del leasing financiero en la postura económica de una empresa constructora. El tipo de estudio realizado fue correlativo ya que nos permitió conocer el alcance de la relación entre las variables. Aplicado. El conocimiento generado a través de la investigación ayuda a resolver problemas empresariales. Asimismo, los diseños utilizados fueron descriptivos más que experimentales y, por último, transversales en el sentido de que en un abrir y cerrar de ojos se recogió la información de los estados financieros del ejercicio. Los principales resultados muestran que el uso de herramientas de leasing financiero ayuda a las empresas a mejorar su productividad. También por el hecho de que es posible adquirir y poseer activos fijos muy costosos sin realizar una gran inversión en efectivo. Esto le da a la empresa liquidez para cumplir con sus obligaciones comerciales, demostrando que el arrendamiento financiero tiene un impacto positivo en la posición financiera de empresas constructoras. En conclusión, podemos decir que el leasing o arrendamiento financiero aumenta la rentabilidad de las empresas constructoras a través de ventajas financieras como los plazos de pago, bajas tasas de interés, disponibilidad de activos fijos al momento de la firma del contrato, impuestos, etc. Depreciación acelerada, uso de créditos fiscales, beneficios como cuotas lineales, deducciones de gastos de intereses y deducciones de costos de mantenimiento de la propiedad.

Odar (2019) en su trabajo de investigación estuvo conformada por dos trabajadores, un gerente general y un contador que realizaron la mudanza para la empresa EMPTURSA S.R.L. Con sujeción a la investigación, los resultados se obtuvieron mediante entrevistas y análisis de estados financieros. El impacto del arrendamiento financiero se validó comparando la adquisición del activo en arrendamiento con la adquisición de pagos en efectivo durante el período en la situación financiera actual donde la utilidad neta aumentó en un 7% o S/12,093.27. 2018; de igual forma, los resultados económicos de flujo de efectivo mostraron un saldo adicional de S/43054.62 cuando los activos se adquirieron mediante arrendamiento financiero que cuando los activos se adquirieron en efectivo. Una mejora del 17,2% impacta positivamente en la economía de EMPTURSA.



Torres (2018) en su estudio tuvo como objetivo, describir, analizar y validar los datos específicos de las relaciones entre las variables investigadas. A su vez, se utilizó un diseño no experimental de correlación. Entrevistamos a gerentes y contadores de la empresa para recopilar información. A través de la investigación, pudimos confirmar que un arrendamiento financiero es la mejor alternativa para la compra de una retroexcavadora por parte de la empresa, ya que tiene un interés del 23% en comparación con un préstamo bancario con una tasa de interés del 23%. 28%. El leasing fue la mejor alternativa de financiamiento para la empresa, con una diferencia de \$7,839.43 sobre la opción de crédito bancario.

### **1.3 Teorías relacionadas al tema. (Marco Teórico)**

#### **1.3.1 Teorías relacionadas al tema. (Objeto y campo)**

##### **1.3.1.1 Leasing inmobiliario**

Respecto al leasing o arrendamiento inmobiliario, Lara et al. (2016) mencionan que, mediante Acuerdo Supremo 017-2015-Vivienda, se aprobó el Acuerdo N° 1177 de la Ley de Vivienda, la Asamblea Legislativa que aprobó el plan de promoción hipotecaria. En el D.L.N° 1177 se establece el principio del arrendamiento de vivienda. En el artículo 29, el arrendamiento de una vivienda se define como un acuerdo entre un prestamista hipotecario para obtener un inmueble destinado a vivienda y una hipoteca temporal, que incluye el pago de intereses dentro de un plazo determinado, así como la excepción de que al final del plazo, el arrendador tiene derecho a usar la opción de compra de la propiedad. Leu y Robertson (2021) mencionan que las hipotecas comparten los mismos valores que los préstamos para automóviles, por lo que la propiedad cambia del propietario de una empresa constructora o inmobiliaria a una entidad financiera. Mathew et al. (2021) afirman que el proceso es para conseguir una nueva casa, el futuro propietario tendrá que pagar un pago inicial, que será menor que el costo original. Deng y He (2020) encuentran otra similitud es que al final del plazo invertido en el préstamo, al no hacer uso de la opción de compra, se pierden todos los derechos sobre la propiedad; en este caso, el arrendador no es el arrendador en absoluto.

Asimismo, según Bezemer et al. (2020) el leasing inmobiliario ha sido diseñado para una buena opción para los jóvenes que se encuentran al final del plazo del contrato de préstamo, ya que al no ejercer la opción de compra se pierden todos los derechos inmobiliarios y el desarrollo pleno de la extensión de su vida profesional. Rojas (2021) sostiene que sus ingresos deberían aumentar en el corto y mediano plazo. Como se mencionó anteriormente, este es un sistema financiero de largo plazo, en el que las instituciones financieras tienen activos. En consecuencia, Voitech (2020) asegura que si no se cumple el plazo, el comprador pierde la oportunidad de ser dueño de la propiedad, donde, en el caso de comprar a través de la compra a crédito, nadie paga de arrendador ni arrendatario: el comprador es dueño desde el momento en el que se realiza hasta el momento en que se compró la propiedad.

Por otra parte, dentro de las principales características del leasing habitacional se tiene que:

El porcentaje de financiación: De acuerdo con Lopera (2012), se comenta que, en una hipoteca, la tasa de interés suele ser más alta que la de un préstamo hipotecario. Para préstamos, los bancos prestan hasta el 70% del valor de la propiedad, mientras que prestan la propiedad, por lo general se paga alrededor del 80% del valor de la propiedad. El monto del depósito corresponde al plan financiero de su cliente y se mantendrá hasta el período del contrato.

Tasas más competitivas: Díaz (2010), indica que, como banco con hipoteca, el riesgo es pequeño en comparación con el préstamo, por lo que la situación frente a los clientes finales suele ser más competitiva.

Cesión contractual: Para Kim (2020), en cualquier momento, el arrendador tiene la opción de emitir un préstamo siempre que el futuro arrendador califique de acuerdo con los términos establecidos por el prestamista.

Opción de compra: Teniendo en cuenta a Iosifidi (2021), si el arrendatario ejercita la opción de compra para convertirse en propietario, deberá hacerse cargo de los gastos de formalización de la venta.

Libre impuesto de la renta: Según Pérez (2014) argumenta que el dinero de un prestamista hipotecario se beneficia del escudo fiscal siempre que el propietario muestre una opción de compra y durante un período de arrendamiento de diez años.

Asimismo, Lara et al. (2016) destaca que, la importancia del crédito es muy grande para todos los países. El crédito incentivo a las personas a consumir más, revitalizando o mejorando el sistema productivo del país. Adelino et al. (2017) considera importante monitorear y evaluar el nivel de endeudamiento de los consumidores (personas físicas o jurídicas) para no afectar la estabilidad de la economía y de todos los consumidores.

### **Denominación y definición del contrato de leasing**

Huamán (2003):

El contrato tiene varios nombres, incluyendo velo de crédito francés, credit leasing, leasing estadounidense, leasing financiero argentino, leasing crediticio y leasing financiero español. Esta última designación es la más común utilizada en los países de habla castellana según lo adoptado por la legislación peruana.

Señala De La Cuesta Rute citado por Trucco (1976):

“Cualquiera que quiera disfrutar de algo bueno, con fines meramente descriptivos y sin anticipación de su naturaleza o contenido, lo obtiene de su constructor o fabricante para ese fin y lo licencia. Pasar por arrendamiento a una empresa (empresa de leasing) para adquirir el importe pagado por parte de la empresa arrendadora al fabricante utilizando lo obtenido durante la vida útil económica esperada a cambio de una contraprestación monetaria. Además del costo e interés de la demora, el usuario paga en cuotas iguales al monto de la utilidad y el negocio, la propiedad mediante el pago del valor residual correspondiente después de la expiración del tiempo asignado. Se le otorgará el derecho a adquirir el derecho". p. 121.

En relación con lo anterior, dicho concepto es muy acertado y abarca todos los aspectos de un contrato de arrendamiento financiero ya que incluye tanto los aspectos legales como los económicos y financieros que caracterizan a este contrato.

### **Naturaleza jurídica del contrato de leasing**

Cler y Pfeiffer (1984)

La complejidad del arrendamiento ha motivado numerosas teorías para explicar su naturaleza jurídica. Lo mismo se explica a continuación.

- a) La teoría del crédito supone que un arrendamiento financiero es un contrato de préstamo porque "una empresa de leasing presta bienes y cobra rentas, como un banco que presta dinero y cobra intereses".
- b) Teoría del depósito en garantía El depósito en garantía es una modalidad de prestación de servicios que consiste en la obligación del depositante de recibir, almacenar y devolver bienes a solicitud del depositante. Se considera gratuito salvo que pueda considerarse retribuido por otro contrato o calidad profesional, actividad de cuidador u otras circunstancias. Además, los custodios podrán utilizar sus bienes en beneficio propio o de terceros sólo con autorización expresa del custodio o del juez.
- c) Teoría de las ventas asumen que existe un contrato de bienes y precios entre la sociedad de leasing que cede el uso y goce de los bienes y los usuarios que los reciben, y la verdadera intención de las partes es pagar a plazos, y concretar una venta. Según estos abogados, esta norma se ve reforzada por el hecho de que la renta total que debe pagar un usuario supera el valor del nuevo material entregado y también beneficia a la empresa arrendadora. Por otro lado, creen que la cláusula de opción de compra fácil de usar, que es fundamental en este acuerdo, es un argumento más para certificarlo como una venta.
- d) El sujeto considera que el leasing es un contrato de arrendamiento. con un contrato de arrendamiento, el arrendador acuerda transferir temporalmente el uso del activo al arrendatario a una determinada renta acordada. Un activo puede ser arrendado a través de una facultad bajo el control de su dueño o por alguien autorizado para hacerlo. p. 31-33.

### **Características del contrato de leasing**

Huamán (2003):

- a) Este es un contrato comercial. Así lo establece el artículo 1 de DL N° 299 de 26 de julio de 1984.

- b) Este es un contrato típico. Está reglamentado por el DL N° 299, que considera el arrendamiento como financiero, y tiene por objeto el arrendamiento de bienes muebles o inmuebles a través de una empresa de locación para uso de los arrendatarios. Con cuotas periódicas y opción de compra de este inmueble.
- c) Es el contrato principal: porque no depende de otros contratos firmados con anterioridad.
- d) Este es un contrato constructivo, esto crea una posición legal específica para permitir que el arrendatario use la propiedad o la propiedad cubierta por el contrato de arrendamiento financiero.
- e) Un contrato para establecer una relación forzosa de mutuo beneficio: la sociedad intermediaria es en realidad el deudor de bienes muebles o inmuebles, el acreedor de las rentas pagadas a plazos regulares, y el arrendatario Deudor de las rentas y acreedor de los bienes inmuebles objeto de la financiación arrendamientos.

Arias (1986):

- f) Es un contrato desventajoso. “Los contratos desfavorables son contratos donde cada parte sufre un sacrificio con beneficio compensado. En este sentido, se dice que este tipo de contratos tienen riqueza y pobreza correlacionadas. , pero no siempre, suele suceder.” p. 58.

Diez Picazo (1983):

- g) Contrato conmutativo: Desde el momento de la firma del contrato, tanto la empresa intermediaria como el arrendatario tienen la seguridad de saber a qué servicios pueden acogerse.
- h) Contrato de consensual: Desde el momento de la firma del contrato, tanto la empresa intermediaria como el arrendatario tienen la seguridad de saber a qué servicios pueden acogerse. h) Es un contrato pactado: porque se perfecciona por pacto de voluntad simple. Un mandato legal para celebrar un contrato de arrendamiento financiero por medios reales (artículo 8 de la Ley N° 299) no se considera inválido si no sigue esta forma, por lo que debe entenderse como una formalidad " "adprobationem" ". p.
- i) Se trata de un contrato para establecer un mandato permanente. Como dice DÍEZ PICAZO, “Se entiende por mandato a largo plazo todo aquello que comprende el desarrollo a más o menos largo plazo, y por tanto la continuación temporal, porque su

continuación significa acción duradera. Prestar un conjunto de servicios regulares (arrendamiento, préstamo, depósito, trabajo, , gestión de suministros, etc.)” p. 552.

Escobar Gil:

- j) Es un contrato de transferencia para el uso y goce de bienes: Rico Pérez señala: “El leasing actúa de forma translativa con la finalidad que el usuario goce de los bienes y evidentemente del título de adquisición. Si el usuario decide hacerlo después de la expiración del contrato, con base en ciertos términos del contrato. " p.40.

Fueyo (1986):

- k) Contrato Adhesivo: En la mayoría de los casos, los contratos de arrendamiento financiero se presentan para ser celebrados por el arrendatario aceptando los términos fijados por el arrendador de la empresa en forma impresa.
- l) Es un contrato de intercambio: pues su objeto es un ciclo de riqueza. De esta forma, “posibilita la eficiencia y expansión de las empresas contratistas, mejorando su producción y resultados, al tiempo que facilita la reposición y renovación de bienes de capital, facilitando así el desarrollo de este sector industrial” p. 390.

Partes del leasing inmobiliario:

1. Vendedor-Proveedor: Es la persona que vende la propiedad de leasing. El arrendatario selecciona la propiedad y la compañía financiera adquiere la propiedad.
2. Inquilino: Persona que disfruta usando y gozando del inmueble durante la vigencia del contrato y adquiere el inmueble ejerciendo la opción de compra.
3. Institución Financiera – Prestamista: La institución que compra y presta el inmueble previamente seleccionado por el arrendatario.

#### **1.1.2.1. Derecho a la propiedad**

Por otro lado, Soto (2005) menciona que los derechos de propiedad son absolutos, que lo que se usa y enajena es inviolable, o que el Estado da prioridad a la compensación a menos que sea pública, también facilita el disfrute y disposición de los bienes sin restricciones.

En relación con lo anterior, De La Fuente et al. (2021) sostiene que el derecho de propiedad es absoluto y permite el uso y disposición de los artículos. Además para Díaz-Serrano (2019), los derechos de propiedad son inherentes al propietario siempre que el propietario apoye ese derecho asegurando el título de la propiedad, en casos fiscales puede reconocerse mediante un boleto o factura con fecha específica u otro documento que permita invocar el derecho cuando se embarga. Y según Adelino (2016) debe presentarse a la SUNAT antes del programa.

También, Gonzales (2005), informa que el derecho a la propiedad posee las siguientes características:

- a) Derecho real: Es una esfera de poder, ejercida directamente sobre un bien (inherente), dando como resultado su atribución a un sujeto.
- b) Derecho absoluto: Es la suma de toda propiedad y por lo tanto la propiedad más completa. La propiedad incluye todos los derechos legales (absolutos) posibles.
- c) Derecho exclusivo: Por "ser" de la propiedad, el valor del bien está reservado para una persona.
- d) Derecho perpetuo: Esto significa que la propiedad está destinada a durar para siempre en beneficio del propietario, pero esto no excluye la idea única de alguna propiedad temporal.

De igual forma, Ramírez (2003), agrega los siguientes elementos de la propiedad:

- a) Sujeto o Titular: El personal (natural) o colectivo (jurídico)
- b) Objeto: Todos los bienes materiales son propiedad, siempre que se lo puedan permitir, es decir, están en el mercado legal de los hombres.
- c) La relación Jurídica: Es una licencia o sección otorgada sobre un tema o materia en el caso del bien, que resulta del vínculo jurídico – bien.

Con respecto a los límites de la propiedad, Bejar (2013) señala que en el derecho de propiedad puede ser limitado por la ley mediante la presentación de la institución jurídica de la expropiación, según lo dispuesto en la Ley N° 27117 "Ley General de Expropiaciones" que establece una limitación general del ejercicio del derecho de posesión por razones nacionales, esta protección y limitación será sólo temporal en absoluto.

Por último, el tema de leasing inmobiliario sigue estando en duda si es o no un derecho real. Por lo que Rodríguez y Leyva (2018) argumentan que, la primera conclusión que podemos mencionar es que el arrendamiento no es un incumplimiento de promesa válido, ya que, en nuestra política, el derecho real está claramente definido por la ley, y en este caso por un código municipal que define el poder real.

Tomando en cuenta a Buckner y Dowd (2020), aunque se puede ver que hay características de un buen prestamista en el leasing, por ejemplo, a través de un contrato de préstamo, una persona es propietaria y, si se acuerda previamente, puede subarrendar a otra persona y beneficiarse de ella. Sin embargo, Rybak y Krygina (2020) afirman que este hecho no regula que estemos en la órbita de la autoridad real, Acolin et al. (2016) sostiene que, ya que no puede ser transferida ya que no tenemos derecho de propiedad, solo tenemos propiedad sobre la base del contrato que es aprobado por las partes y por convenio. Bhutta y Ringo (2020) mencionan que la opción de compra puede hacerse al término del arrendamiento, que se obtiene por la naturaleza del propietario.

Asimismo, Horvath y Rothman (2021) aseguran que Los derechos de propiedad están protegidos por varios instrumentos internacionales, incluido el artículo 23 de la Declaración Americana de Derechos Humanos, el artículo 17 de la Declaración Universal de Derechos Humanos y el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.) y el artículo 51 d), v) de la Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial. }

### **1.3.2 Marco Conceptual.**

**Asesor inmobiliario:** Según Shi y Lee (2021) es una persona que se dedica a asesorar, intermediar y administrar transacciones inmobiliarias tales como venta y alquiler de inmuebles.

**Amortizar:** Para Ambrose et al. (2016) es pagar la deuda en cuotas hasta que se pague el monto total, incluidos los intereses.

**Arrendador:** Anenberg et al. (2017) sustenta que es el propietario de un bien inmueble que se compromete a alquilar su inmueble mediante un contrato de arrendamiento.



**Arrendatario:** Calem et al. (2016) cree que es una persona a la que se le ha otorgado el derecho de usar o vivir en una propiedad de alquiler propiedad de otra persona. También conocido como arrendatario en México.

**Broker hipotecario:** De acuerdo con Chen et al. (2017) el Corredor Hipotecario: Individuo o agencia que promueve la relación entre el comprador y la compañía financiera para brindarle las mejores opciones hipotecarias. Los corredores toman las medidas apropiadas entre las partes para acelerar el proceso relacionado con las hipotecas.

**Contrato de arrendamiento:** D'Acunto y Rossi (2017) declaran que es un contrato que establece una relación entre las dos partes. Al utilizar el producto temporalmente a cambio del pago de una renta. **Contrato de compraventa:** Contrato firmado por el comprador y el vendedor en el que se detallan las condiciones de compra del inmueble.

**Crédito:** Di Maggio y Kermani (2017) proponen que es un préstamo otorgado por una institución financiera que especifica el período de pago y el monto de las cuotas, incluidos los intereses.

**Depósito:** Driscoll et al. (2017) manifiestan que es la cantidad pagada por el comprador junto con la oferta de compra de la propiedad.

**Desarrollador inmobiliario:** Empresa emprendedora que implementa un plan integral para un proyecto inmobiliario.

**Desarrollo inmobiliario:** Un proceso comercial para diversas actividades tales como arquitectura, diseño, ingeniería civil y partes interesadas para crear bienes raíces.

**Hipoteca:** Un préstamo de dinero para comprar bienes raíces. La garantía de pago es el propio inmueble.

**Obligaciones:** Deudas y/u obligaciones financieras que adquiere una persona.

**Opción de compra:** El derecho a comprar bienes inmuebles una vez finalizado el contrato con la entidad financiera.

**Penalización por morosidad:** Aumento de los intereses de la deuda por morosidad.

**Plazo:** Albanesi et al. (2016) menciona que es el tiempo establecido para algo. El plazo de la hipoteca es el tiempo pactado para pagar la deuda.

**Préstamo hipotecario:** Dinero prestado por una institución financiera para comprar, mejorar, construir o remodelar bienes inmuebles.

**Tasa de interés:** Monto que cobra mensualmente una entidad financiera o entidad financiera a cambio de un préstamo.

**Título de propiedad:** Un documento que certifica la propiedad de bienes inmuebles.

Tasación: Cuando aumenta el valor comercial de los bienes o inmuebles.

#### **1.4 Formulación del Problema.**

¿Cómo es la repercusión del leasing inmobiliario- Decreto Legislativo 1177 en el derecho a la propiedad?

#### **1.5 Justificación e importancia del estudio.**

Se justifica siempre que represente una alternativa más práctica a la información, explicación, análisis y crítica sobre el tema de la determinación del valor residual de una decisión de compra al celebrar un contrato moderno como el leasing. Se analiza fundamentos normativos y dogmáticos y contribuimos a aportes legales. Este estudio contribuye a la diversificación de posiciones, opiniones e informaciones teóricas que permitan un análisis jurídico de este tema, omnipresente e inmanejable en todo el país.

La investigación actual es necesaria porque pretende dar un panorama de cómo se utiliza el Leasing de arrendamiento inmobiliario moderno en el Perú. Tanto el prestamista como el prestatario, también se benefician al intentar notificar y explicar el monto de la decisión residual, evitando así problemas legales y aclarando el valor de la opción de compra.

El aporte práctico está en elaborar una propuesta modificativa del Decreto Legislativo DL 1177.

La materialidad práctica permite analizar sus carencias, las causas de las mismas y el impacto que provoca el desconocimiento del valor residual al final del arrendamiento. Se busca una solución encaminada a modificar el DL 1177 para viabilizarlo con la ayuda de instrumentos legales y una buena codificación. Adquirir una casa, departamento o cualquier tipo de propiedad donde la condición de la propiedad pueda ser exagerada.

La novedad de esta investigación es que pretende ayudar a las personas conocimiento sobre el valor del bien. Lo que se busca es lograr una mejora de calidad por parte de las

entidades financieras con sus clientes y además de brindar una seguridad jurídica y así evitar conflictos por razones como estas.

La investigación es de tipo DESCRIPTIVA -EXPLICATIVA, en la cual se realiza una propuesta de modificación legislativa. Se utilizan los métodos teóricos: Histórico – Lógico; Jurídico comparado y Jurídico -Propositivo con respecto a la propuesta del aporte práctico.

### **1.6 Hipótesis.**

Si se aplica la modificación del Decreto Legislativo 1177 del contrato de leasing inmobiliario, permitirá que la entidad financiera pueda efectivizarlo mediante la disposición de cláusulas relacionadas al derecho de la propiedad.

#### **1.6.1 Variables, Operacionalización.**

VARIABLE INDEPENDIENTE:

Leasing inmobiliario.

VARIABLE DEPENDIENTE:

Derecho a la propiedad

### **1.7 Objetivos**

#### **1.7.1 Objetivos General**

Analizar la repercusión del leasing inmobiliario- Decreto Legislativo 1177 en el derecho a la propiedad permitiendo su efectivo funcionamiento.

#### **1.7.2. Objetivos Específicos**

1. Fundamentar jurídicamente los derechos y beneficios de cada una de las partes intervinientes en el leasing inmobiliario.
2. Identificar las obligaciones de cada una de las partes intervinientes en el leasing inmobiliario.

3. Determinar la viabilidad de una modificatoria al DL 1177 leasing inmobiliario en el derecho a la propiedad.
4. Proponer consideraciones para la viabilidad del Decreto Legislativo 1177 del contrato de leasing inmobiliario.
5. Corroborar mediante expertos o especialistas la propuesta práctica.

## II. MATERIAL Y MÉTODO

### 2.1. Tipo y Diseño de Investigación.

El tipo de la presente investigación consistió en una DESCRIPTIVA -EXPLICATIVA, pura o básica; ello con el motivo de que siga un camino exclusivamente cognoscitivo, con ello afectando a otros campos al momento de brindar correcciones e indicaciones, de esta forma se podrán refinar los conocimientos aplicados, la finalidad es exclusivamente de estudio.

#### Diseño de la Investigación.

Se utilizó el diseño causal- explicativo que relaciona:

M                      X Y

Donde:

M= es la muestra

X= es la observación a la variable independiente.

Y= es la observación a la variable dependiente.

### 2.2. Población y muestra.

#### 2.2.1. Población

Está comprendida por lo que se explica en la siguiente tabla.

**Tabla 1**

*Datos de los informantes según el cargo que desempeñan*

<b>Administradores de los Bancos</b>	5	6%
<b>Asesores inmobiliarios</b>	5	6%
<b>Abogados especialistas en derecho inmobiliario</b>	72	88%
<b>TOTAL</b>	<b>82</b>	<b>100%</b>

### **2.2.2. Muestra**

La muestra está conformada por 82 informantes relacionadas al leasing inmobiliario.

### **2.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad.**

Para realizar la investigación, se emplearon los siguientes:

#### **Métodos**

**Jurídico-Comparado**, permite el empleo de todas las áreas del derecho para identificar y comparar la legislación relacionada con el leasing inmobiliario y encontrar una solución jurídica a este problema nacional que afecta a muchas familias que necesitan una vivienda.

**Histórico – Jurídico**, este método es esencial en la elaboración, interpretación y aplicación de normas jurídicas. La aplicación de este método permite que de manera sustentada en los hechos presentados en el pasado se pueda presentar una solución amparada en la actual legislación.

**Descriptivo- explicativo**, porque explico las causas que originan los empirismos normativos y discrepancias teóricas en la problemática del contrato de leasing inmobiliario.

**Hipotético deductivo**, observa el fenómeno en estudio, crea una hipótesis para explicar el fenómeno, deriva un resultado o enunciado más básico que la hipótesis misma y comprueba la verdad del enunciado derivado en comparación con la experiencia.

#### **Técnicas e instrumentos.**

##### **Observación**

Esta técnica permitió que se identifiquen los hechos o fenómenos más relevantes que se analizaron durante el trabajo de campo.

##### **Encuesta**

Esta es una técnica utilizada para concretar tendencias en un estudio.

## **2.4. Procedimientos de análisis de datos.**

Datos obtenidos mediante la aplicación de técnicas y herramientas de recogida de datos aplicadas a la fuente o fuentes previamente identificadas. Se analizan y desembocan en la investigación como información relevante para comparar hipótesis y realidad. Los datos recopilados se imprimen en porcentajes y se muestran como consultas en forma de tablas estadísticas, gráficos, etc.

## **2.5. Criterios éticos**

Valor científico o social: La presente investigación posee un gran valor, o que, a través del estudio, se propuso una táctica para que la sociedad tenga conocimiento al momento de adquirir la opción de comprar evitando este tipo de problemas, y así poder contribuir a la satisfacción de los clientes que opten por la opción de compra de Leasing inmobiliario.

Validez científica: La aplicación de metodologías de estudio fue intenso y permitió apropiarse resultados válidos.

Selección de los sujetos: Los participantes en la presente observación fueron considerados como personas acreditadas independientes de la investigación para respaldar con sus respuestas la interrogante de la investigación.

## **2.6. Criterios de Rigor científico.**

- Credibilidad. Estándares de veracidad y credibilidad de la investigación.
- Compatibilidad descriptivo-explicativa
- Transferibilidad. Capacidad de transferir información a otros contextos con propiedades similares para que pueda ser aplicada y utilizada como información de referencia.
- Fiabilidad. Exactitud de la información contenida en el trabajo. Una aplicación que puede hacer una contribución práctica.
- Relevancia.

### III. RESULTADOS

#### 3.1. Resultados en Tablas y Figuras

Se aplicó una encuesta a persona involucradas en el leasing inmobiliario, representantes de bancos, inmobiliarias y abogados especialistas en derecho inmobiliario. La encuesta estuvo integrada por 12 preguntas dicotómicas, que permitan alcanzar los objetivos de la presente investigación, la misma que fue validada por la prueba de confiabilidad del Método de Kuder-Richardson KR20 que se aplica en instrumentos dicotómicos, para ello se aplicó a una muestra piloto de a 10 personas, cuyos resultados fueron

Sumatoria pq = 1.52

Vt = 10.22

KR = 0.86

Por lo que el valor es mayor de 0.86, es confiable.

Complementariamente el instrumento fue revisado por juicio de expertos que emitieron la validez de la misma.

Es así que los resultados de la encuesta se presentan por cada objetivo a continuación:

De acuerdo al objetivo específico 1, los resultados son:

**Tabla 2**

*Considera que el leasing inmobiliario es una buena opción para adquirir una vivienda para aquellas personas que no tienen la cuota inicial*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	no	33	37,1	40,2	40,2
	Si	49	55,1	59,8	100,0
	Total	82	92,1	100,0	
Perdidos	Sistema	7	7,9		
Total		89	100,0		

EL 59,76% menciona que si está de acuerdo con que el leasing inmobiliario y menciona que es una buena opción para adquirir una vivienda para aquellas personas que no tienen la cuota inicial. Mientras el 40,24% no está de acuerdo con el leasing inmobiliario.



**Tabla 3**

*Las entidades financieras están de acuerdo con otorgar una vivienda mediante el mecanismo de leasing inmobiliario.*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	no	25	28,1	30,5	30,5
	Si	57	64,0	69,5	100,0
	Total	82	92,1	100,0	
Perdidos	Sistema	7	7,9		
Total		89	100,0		

EL 69,51% menciona que las entidades financieras están de acuerdo con otorgar una vivienda mediante el mecanismo de leasing inmobiliario. Mientras el 30,49% no está de acuerdo que las entidades financieras otorguen una vivienda mediante el mecanismo de leasing inmobiliario.

**Tabla 4**

*Está de acuerdo de que el activo es propiedad del banco, por lo tanto, es inembargable por terceros*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	no	41	46,1	50,0	50,0
	Si	41	46,1	50,0	100,0
	Total	82	92,1	100,0	
Perdidos	Sistema	7	7,9		
Total		89	100,0		

EL 50,00% menciona que está de acuerdo de que el activo es propiedad del banco, por lo tanto, es inembargable por terceros. Mientras la otra parte,50% no está de acuerdo de que el activo sea propiedad del banco.

**Tabla 5**

*El mecanismo que la persona no es dueña hasta el momento de cancelar todo el inmueble, considera una vulnerabilidad al derecho a la propiedad*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	no	16	18,0	19,5	19,5
	Si	66	74,2	80,5	100,0
	Total	82	92,1	100,0	
Perdidos	Sistema	7	7,9		
Total		89	100,0		

EL 80,49% menciona que está de acuerdo que el mecanismo que la persona no es dueña hasta el momento de cancelar todo el inmueble, considera una vulnerabilidad al derecho a la propiedad. Mientras la otra parte siendo el 19,51% considera que no está de acuerdo.

De acuerdo al objetivo específico 2, los resultados son:

**Tabla 6**

*Está de acuerdo con que si las personas incumplen con el pago pierden el derecho de todo lo pagado y derecho sobre el inmueble*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	no	16	18,0	19,5	19,5
	Si	66	74,2	80,5	100,0
	Total	82	92,1	100,0	
Perdidos	Sistema	7	7,9		
Total		89	100,0		

EL 80,49% menciona que está de acuerdo que si las personas incumplen con el pago pierden el derecho de todo lo pagado y derecho sobre el inmueble. Mientras la otra parte siendo el 19,51% considera que no está de acuerdo.

**Tabla 7**

*Las personas preferirían un leasing inmobiliario, mecanismo que permite adquirir una vivienda mediante el alquiler-venta, sin cuota inicial, sabiendo que no tienen derecho a la propiedad*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	no	41	46,1	50,0	50,0
	Si	41	46,1	50,0	100,0
	Total	82	92,1	100,0	
Perdidos	Sistema	7	7,9		
Total		89	100,0		

El 50% menciona que si está de acuerdo que las personas prefieran un leasing inmobiliario. Mientras que la otra parte que corresponde al 50% no prefieran un leasing inmobiliario.

**Tabla 8**

*Debería considerarse una prima de estreno, la cual será inferior a una cuota inicial del crédito hipotecario, para brindar mayor seguridad a la entidad financiera y a los arrendatarios*

<b>P7</b>					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	no	25	28,1	30,5	30,5
	Si	57	64,0	69,5	100,0
	Total	82	92,1	100,0	
Perdidos	Sistema	7	7,9		
Total		89	100,0		

El 69,51% menciona que está de acuerdo que se debería considerar una prima de estreno, la cual será inferior a una cuota inicial del crédito hipotecario, para brindar mayor seguridad a la entidad financiera y a los arrendatarios. Mientras que el 30,49% menciona que no está de acuerdo.

**Tabla 9**

*Las entidades bancarias tienen más riesgo con este mecanismo en comparación con el crédito hipotecario*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	no	41	46,1	50,0	50,0
	Si	41	46,1	50,0	100,0
	Total	82	92,1	100,0	
Perdidos	Sistema	7	7,9		
Total		89	100,0		

El 50% menciona que las entidades bancarias tienen más riesgo con este mecanismo en comparación con el crédito hipotecario. Mientras el otro 50% menciona que no tienen más riesgo.

**Tabla 10**

*Debería considerarse una cláusula que facilite al arrendatario, en el caso que dejase de cumplir con los pagos, a fin de evitar la oportunidad de ser el dueño*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	no	41	46,1	50,0	50,0
	Si	41	46,1	50,0	100,0
	Total	82	92,1	100,0	
Perdidos	Sistema	7	7,9		
Total		89	100,0		

El 50% menciona que si está de acuerdo que se debería considerar una cláusula que facilite al arrendatario, en el caso que dejase de cumplir con los pagos, a fin de evitar la oportunidad de ser el dueño. Mientras que la otra parte del 50% menciona que no está de acuerdo que se debería considerar una cláusula que facilite al arrendatario, en el caso que dejase de cumplir con los pagos, a fin de evitar la oportunidad de ser el dueño.

De acuerdo al objetivo específico 3, los resultados son:

**Tabla 11**

*Es viable una modificación o aclaración que contribuya a reducir el déficit habitacional y promover la densificación en zonas populares consolidadas.*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	82	92,1	100,0	100,0
Perdidos	Sistema	7	7,9		
Total		89	100,0		

El 100% menciona que es viable una modificación o aclaración que contribuya a reducir el déficit habitacional y promover la densificación en zonas populares consolidadas.

**Tabla 12**

*La modificación debería estar orientada a reforzar el cumplimiento de las obligaciones principales que cada parte tiene ante un contrato de arrendamiento.*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	82	92,1	100,0	100,0
Perdidos	Sistema	7	7,9		
Total		89	100,0		

El 100% menciona que está de acuerdo que la modificación debería estar orientada a reforzar el cumplimiento de las obligaciones principales que cada parte tiene ante un contrato de arrendamiento.

**Tabla 13**

La modificación debe poner énfasis en las obligaciones relativas al pago de la renta, al cuidado y mantenimiento del inmueble

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	82	92,1	100,0	100,0
Perdidos	Sistema	7	7,9		
Total		89	100,0		

El 100% menciona que está de acuerdo que la modificación debe poner énfasis en las obligaciones relativas al pago de la renta, al cuidado y mantenimiento del inmueble.

### **3.2. Discusión de resultados**

Esta investigación se ha iniciado planteando que, a nivel de latinoamericano, el Centro Privado de Desarrollo (2018) analizó que, durante el año 2017, las empresas de leasing en América Latina mostraron un crecimiento anual de 19,4%, superior al desempeño general de la economía regional, así como a la cifra registrada en 2016 (4,3%). Las cifras indígenas muestran que el buen desempeño de la compañía se debe al crecimiento de la cartera en México (42,3%), seguido de Colombia (16,3%), Chile (20,9%) y Brasil (12,7%). Estos países representan el 87,6% de la cartera de arrendamiento regional.

De igual forma, el blog informativo Nexo Inmobiliario (2019) indica que, Lima Moderna participó en un 53% con más de 8.000 minutos y su inversión llegó a 3.509

millones, seguida de Lima Top, que tuvo un total de 24% y cubrió 3.741 minutos con un depósito de 2.678. millones de soles.

De acuerdo, al objetivo general analizar la repercusión del leasing inmobiliario- Decreto Legislativo 1177 en el derecho a la propiedad permitiendo su efectivo funcionamiento, se ha encontrado que es necesario que exista facilidades para aquellas poblaciones que desean adquirir una vivienda y no tienen una cuota inicial, como la que se exige en el crédito hipotecario, también es necesario la aclaración sobre el derecho de la propiedad, si este activo es propiedad de la entidad bancaria o del arrendatario, eso se corroborará con que el 80.49% de los encuestados afirmo que este mecanismo vulnera el derecho a la propiedad.

Asimismo, respecto al objetivo específico 1, Identificar los derechos y beneficios de cada una de las partes intervinientes en el leasing inmobiliario. Cuyos resultados descriptivos en base a considera que el leasing inmobiliario es una buena opción para adquirir una vivienda para aquellas personas que no tienen la cuota inicial, se puede apreciar que el 59,76% menciona que si está de acuerdo con que el leasing inmobiliario y menciona que es una buena opción para adquirir una vivienda para aquellas personas que no tienen la cuota inicial, mientras el 40,24% no está de acuerdo con el leasing inmobiliario.

Teniendo en cuenta las entidades financieras están de acuerdo con otorgar una vivienda mediante el mecanismo de leasing inmobiliario, se puede apreciar que el 69,51% menciona que las entidades financieras están de acuerdo con otorgar una vivienda mediante el mecanismo de leasing inmobiliario, mientras el 30,49% no está de acuerdo. Con respecto a que el activo es propiedad del banco, por lo tanto, es inembargable por terceros, se aprecia que el 50,00% menciona que eestá de acuerdo de que el activo es propiedad del banco, por lo tanto, es inembargable por terceros, mientras la otra parte,50% no está de acuerdo de que el activo sea propiedad del banco.

Y por último el mecanismo que la persona no es dueña hasta el momento de cancelar todo el inmueble, considera una vulnerabilidad al derecho a la propiedad, el 80,49% menciona que está de acuerdo que el mecanismo que la persona no es dueña hasta

el momento de cancelar todo el inmueble, considera una vulnerabilidad al derecho a la propiedad. mientras la otra parte siendo el 19,51% considera que no está de acuerdo.

Estos resultados concuerdan con lo mencionado por Rodríguez y Zamora (2018) que las hipotecas, como productos financieros que pueden motivar el sistema financiero de bienes raíces para el acceso a negocios y vivienda, de esta forma contribuir a los desafíos que enfrentan los países para revitalizar su economía. Así mismo, Lara et al. (2016) mencionan que, mediante Acuerdo Supremo 017-2015-Vivienda, se aprobó el Acuerdo N° 1177 de la Ley de Vivienda, la Asamblea Legislativa que aprobó el plan de promoción hipotecaria. En el D.L.N° 1177 se establece el principio del arrendamiento de vivienda.

Seguidamente al objetivo específico 2. Identificar las obligaciones de cada una de las partes intervinientes en el leasing inmobiliario. Cuyos resultados descriptivos eestán de acuerdo con que si las personas incumplen con el pago pierden el derecho de todo lo pagado y derecho sobre el inmueble, se aprecia que el 80,49% menciona que está de acuerdo que si las personas incumplen con el pago pierden el derecho de todo lo pagado y derecho sobre el inmueble, mientras la otra parte siendo el 19,51% considera que no está de acuerdo.

Por otro lado, las personas preferirían un leasing inmobiliario, mecanismo que permite adquirir una vivienda mediante el alquiler-venta, sin cuota inicial, sabiendo que no tienen derecho a la propiedad, se aprecia que el 50% menciona que, si está de acuerdo que las personas prefieran un leasing inmobiliario, mientras que la otra parte que corresponde al 50% no prefieran un leasing inmobiliario. En base a debería considerarse una prima de estreno, la cual será inferior a una cuota inicial del crédito hipotecario, para brindar mayor seguridad a la entidad financiera y a los arrendatarios, se aprecia que el 69,51% menciona que está de acuerdo que se debería considerar una prima de estreno, la cual será inferior a una cuota inicial del crédito hipotecario, para brindar mayor seguridad a la entidad financiera y a los arrendatarios, mientras que el 30,49% menciona que no está de acuerdo.

Asimismo, teniendo en cuenta a las entidades bancarias tienen más riesgo con este mecanismo en comparación con el crédito hipotecario, se aprecia que el 50% menciona que las entidades bancarias tienen más riesgo con este mecanismo en comparación con el



crédito hipotecario, mientras el otro 50% menciona que no tienen más riesgo. Y por último debería considerarse una cláusula que facilite al arrendatario, en el caso que dejase de cumplir con los pagos, a fin de evitar la oportunidad de ser el dueño, se aprecia que el 50% menciona que si está de acuerdo que se debería considerar una cláusula que facilite al arrendatario, en el caso que dejase de cumplir con los pagos, a fin de evitar la oportunidad de ser el dueño, mientras que la otra parte del 50% menciona que no está de acuerdo que se debería considerar una cláusula que facilite al arrendatario, en el caso que dejase de cumplir con los pagos, a fin de evitar la oportunidad de ser el dueño

Estos resultados se corroboran con Guamán (2019) en la tesis El leasing como procedimiento de contratación pública en el Ecuador de la Universidad Andina Simón Bolívar, expresa que el leasing de la ley ecuatoriana luego de la promulgación del Acuerdo 3121, que contiene la Ley de Crédito Empresarial, el préstamo, publicado en el Diario Oficial 745, 5 de enero de 1979; eso es hace más de 40 años. Este estudio se enfoca en el análisis del leasing, específicamente los préstamos públicos a ser incorporados a la legislación ecuatoriana como un sistema especial de contratación pública y la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP), sus funciones, sus beneficios y cómo hacerlo en la compra de bienes muebles e inmuebles por cuenta del Estado.

Por otro lado, Soto (2005) menciona que los derechos de propiedad son absolutos, que lo que se usa y enajena es inviolable, o que el Estado da prioridad a la compensación a menos que sea pública, también facilita el disfrute y disposición de los bienes sin restricciones. Con respecto a los límites de la propiedad, Bejar (2013) señala que en el derecho de propiedad puede ser limitado por la ley mediante la presentación de la institución jurídica de la expropiación, según lo dispuesto en la Ley N° 27117 "Ley General de Expropiaciones" que establece una limitación general del ejercicio del derecho de posesión por razones nacionales, esta protección y limitación será sólo temporal en absoluto.

Con el análisis del Objetivo específico 3, Determinar la viabilidad de una modificatoria al DL 1177 leasing inmobiliario en el derecho a la propiedad. Cuyos resultados descriptivos en base a es viable una modificación o aclaración que contribuya

a reducir el déficit habitacional y promover la densificación en zonas populares consolidadas, se aprecia que el 100% menciona que es viable una modificación o aclaración que contribuya a reducir el déficit habitacional y promover la densificación en zonas populares consolidadas.

Por otro lado, en base a la modificación debería estar orientada a reforzar el cumplimiento de las obligaciones principales que cada parte tiene ante un contrato de arrendamiento, se aprecia que el 100% menciona que está de acuerdo que la modificación debería estar orientada a reforzar el cumplimiento de las obligaciones principales que cada parte tiene ante un contrato de arrendamiento. Y por último la modificación debe poner énfasis en las obligaciones relativas al pago de la renta, al cuidado y mantenimiento del inmueble, se aprecia que el 100% menciona que está de acuerdo que la modificación debe poner énfasis en las obligaciones relativas al pago de la renta, al cuidado y mantenimiento del inmueble. Estos resultados se corroboran con Saccsara y Saldívar (2019) mencionan que buscan explicar a las empresas del rubro inmobiliario y sus descripciones básicas, así como los estados financieros e impuesto sobre la renta.

Así mismo se refleja una concordancia con Berrocal (2018) en el trabajo titulado “La prescripción adquisitiva de dominio y sus implicancias y el derecho a la propiedad en Sede Notarial”, realizado en la Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Nos revela que, la ley civil peruana establece que toda persona que posea bienes inmuebles en forma pacífica, pública, continua y en propiedad, durante 5 o 10 años, puede obtener una autorización de educación denominada: Prescripción adquisitiva de dominio o usucapión. El objetivo general de este trabajo es determinar si el registro de la prescripción afecta la propiedad en una institución notarial.

Por consiguiente, el análisis del Objetivo específico 4 de proponer consideraciones para la viabilidad del Decreto Legislativo 1177 del contrato de leasing inmobiliario, se considera que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento debe revisar minuciosamente este DL 1777 en acuerdo con las entidades bancarias y el sector inmobiliario, a fin de que se encuentre una viabilidad de poner en marcha la aplicabilidad de este decreto, pero siempre aplicando el principio del derecho a la propiedad, porque también se pone en riesgo que todo lo aportado por un tiempo se pierda y la entidad bancaria no pierda nada, debe ajustarse los derechos y obligaciones de las partes.

### **3.3. Aporte práctico**

#### **3.3.1. Fundamentación del aporte práctico.**

Se han propuesto enmiendas para apoyar el arrendamiento de bienes raíces. Esto requiere el registro público y todo el procesamiento de pagos a través de una cuenta de ahorro no embargable separada. El objetivo de estas cuentas es evaluar la solvencia de cada arrendatario y llevar un registro que les permita resolver conflictos por posibles cargos impagos o fraudulentos.

El contrato debe incluir los términos básicos del acuerdo, tales como los componentes, la periodicidad y la fórmula para el pago de cada cuota; las tasas de interés relacionadas; determinación de precios de compra futuros; y los beneficiarios del contrato. Además, el proyecto establece la posibilidad de desalojo por causas tales como la celebración de un contrato, el ejercicio de opciones de compra, la utilización del inmueble para fines distintos a los pactados, la rescisión mutua del contrato o la falta de pago. (3 periodos consecutivos o 4 no continuos). Todo esto da confianza a las personas e instituciones involucradas en cómo transcurre cada proceso.

#### **3.3.2. Construcción del aporte práctico**

En base a lo investigado, lo que se propone es que la población utilizaría la figura de alquiler con opción de compra, pero eso genera una doble regulación con dos legislaciones, una es la ley de leasing inmobiliario y la otra es el DL 1177. Este proyecto viene a generar una nueva figura financiera para las entidades financieras; es decir, deben presentar un nuevo producto en el mercado que sea viable para que las familias puedan acceder a una vivienda y que además las entidades financieras puedan tener tranquilidad y seguridad al otorgarlas respecto al endeudamiento.

La propuesta se sostiene en el modelo del arrendamiento de vehículos que en Perú es muy efectivo, pero existen pocos enfoques informales para viviendas, especialmente porque

es difícil para los desarrolladores de las inmobiliarias presentarlo. Entonces, así como en el caso del leasing vehicular, para las viviendas puede haber diversos tipos de arrendamientos y tienen la opción de compra. Por lo tanto, después de un período de tiempo, estos usuarios tendrán la oportunidad de considerar la compra de la propiedad. Por lo tanto, si estas empresas recuperan parte de sus ingresos sin realizar una venta específica de sus activos y el cliente puede cumplir con los requisitos para la compra de bienes inmuebles en ese momento, pagará a plazos.

Por lo tanto, lo que se necesita es formalizar el leasing inmobiliario como entidad financiera y jurídica debido que permitirá atender a las personas que hoy tienen dificultades para acceder o ahorrar un crédito regular. A diferencia de las hipotecas, los alquileres no transfieren la propiedad, lo que permite una recuperación más rápida y reduce el riesgo para los propietarios. Esto puede facilitar que los prestatarios usen sus calificaciones.

En otras palabras, con la introducción del arrendamiento de viviendas, el actual sistema financiero dará acceso al crédito a muchas familias que viven en viviendas de alquiler. Este mecanismo tiene como objetivo facilitar la adquisición de una vivienda mediante el pago de una renta mensual por un período de tiempo determinado utilizando las opciones de compra otorgadas al final del contrato.

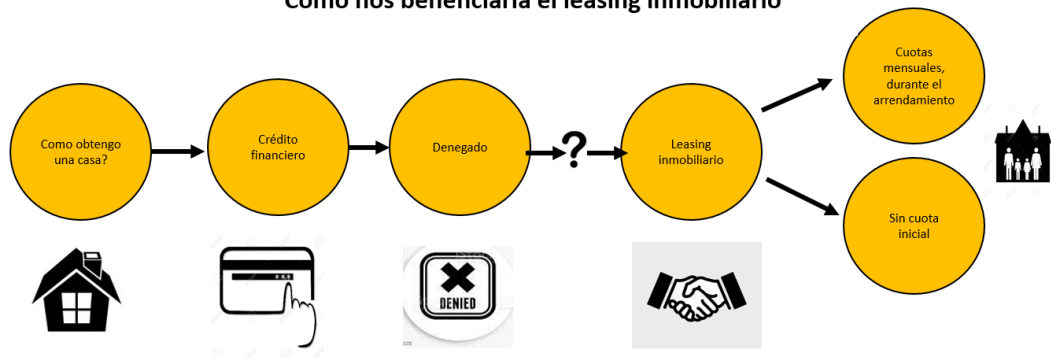
### **3.4. Valoración y corroboración de los Resultados**

#### **3.4.1 Valoración de los resultados por criterio de expertos o especialistas.**

Es necesario verificar la confiabilidad y validez del instrumento y sus resultados. Por tal motivo, los validadores profesionales, los abogados Mg. Tereza Maximina García Vela y el Mg. Ivan Orlando Delgado Tovar, han aportado a este trabajo datos válidos, fidedignos y reales. Además, permite que la investigación sea profesional y digna de consideración. La Validez significa la capacidad del instrumento para medir realmente la variable Astudillo (2017). Se realizó una prueba piloto con 10 personas para evaluar la idoneidad del equipo. Esto hace que todo el instrumento sea adecuado y fácil de entender.

#### **3.4.2 Ejemplificación de la aplicación del aporte práctico**

### Como nos beneficiaría el leasing inmobiliario



Los beneficios de esta medida se extienden no solo a los propietarios-vendedores, sino también a los inquilinos-compradores, el público en general.

Esto permite a los prestamistas aprovechar las deducciones fiscales, como las deducciones del impuesto sobre las ventas pagadas en cada pago de arrendamiento y la depreciación acelerada de los activos elegibles para las deducciones del impuesto sobre la renta. Además, la caída en las ventas de la industria de bienes raíces puede contrarrestarse reanudando la compra y venta de bienes raíces, que es el objetivo del nuevo paquete de estímulo económico del gobierno federal. Esto es especialmente cierto para las cajas de ahorros como las inmobiliarias. Las empresas pueden utilizar los tamaños de contrato mencionados anteriormente.

Por otro lado, los arrendatarios-compradores tendrán mayores facilidades para comprar una vivienda por las siguientes razones: (I) El costo total de los bienes inmuebles se amortiza en cuotas mensuales, por lo que no se requiere pago anticipado. ;(ii) los intereses serán menores porque son proporcionales a los riesgos que la empresa asumirá, como en este caso los riesgos son menores el interés también;(iii) se podrá adquirir viviendas de estreno, y también viviendas de segundo uso; y finalmente (iv) toda persona que cumpla con los requisitos específicos de la ley respectiva tiene acceso al bono Buen Pagador equivalente a S/. 17.000,00 (17000 y 00/100 nuevos soles).

#### **IV. CONCLUSIONES**

Según el estudio en doctrina y normativa la situación del Perú en materia hipotecaria está mayormente regulada por el crédito hipotecario, existiendo una posibilidad de proponer nuevos productos inmobiliarios con nuevas opciones de financiamiento con características diferentes de tal manera que las familias puedan acceder a una vivienda digna.

Referido a los derechos y beneficios de las entidades financieras y de las familias, se concluye que, con la introducción del arrendamiento de viviendas, el actual sistema financiero dará acceso al crédito a muchas familias que viven en viviendas de alquiler. Este mecanismo tiene como objetivo facilitar la adquisición de una vivienda mediante el pago de una renta mensual por un período de tiempo determinado utilizando las opciones de compra otorgadas al final del contrato.

Sobre determinar la viabilidad de una modificatoria al DL 1177, es viable bajo la premisa de que el sistema de crédito hipotecario de Perú presta hasta un 90% sobre vivienda y un 60% sobre suelo. El alquiler de la vivienda requiere una financiación similar y debería cubrir al 100% en algunos casos, pero con opciones de tipos de interés bajos como el alquiler y que permita un buen comportamiento financiero del cliente sin caer en morosidad.

Se propone algunas consideraciones para la viabilidad del DL1177, es que se considere que el acceso a los servicios financieros permita a las personas aumentar su liquidez, lo que contribuirá a aumentar la productividad nacional a través de un mayor gasto e inversión. Los países altamente bancarizados brindan mayores beneficios económicos ya que la inclusión financiera promueve el ahorro.

La valoración de los resultados por criterio de expertos o especialistas permitió corroborar la propuesta de válida y confiables.

## **V. RECOMENDACIONES**

Implementar la imagen del leasing habitacional en el sistema financiero peruano, lo cual permitirá a muchas familias que viven en inmuebles alquilados, acceder al crédito.

Que las empresas de leasing incluyan el leasing de viviendas en su cartera de productos deben especificar en sus pólizas planes de pago en cuotas y términos y condiciones adecuados, ya que la rentabilidad y la aceptación pública de este nuevo arrendamiento depende de estos factores clave.

Que los acuerdos de prima para adquirir inmuebles por parte del arrendatario al finalizar el contrato van a depender de la modalidad de financiación, es decir que estas deben variar en base a la cuota inicial otorgada o no por el arrendatario al inicio del contrato.

Que se evalúen más opciones de préstamos inmobiliarios a través del arrendamiento, ya que las innovaciones y mejoras en sus propiedades pueden traer una mejor dinámica al mercado inmobiliario peruano.

## VI. REFERENCIAS

- Acolin, A., Bricker, J., Calem, P. S. and Wachter, S. M. (2016). *Borrowing constraints and homeownership*, *the American Economic Review* 106(5), 625–629.
- Adelino, M., Ma, S. and Robinson, D. (2017). *Firm age, investment opportunities, and job creation*, *Journal of Finance* 29(3), 999–1038.
- Adelino, M., Schoar, A. and Severino, F. (2016). *Loan originations and defaults in the mortgage crisis: The role of the middle class*, *Review of Financial Studies* 29(7), 1635–1670.
- Agreda, C. y Rojas, T. (2019). *Leasing financiero y su incidencia en la situación económica financiera de una empresa Constructora Privada de Trujillo, años 2017-2018*. Universidad César Vallejo. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/46085>
- Albanesi, S., De Giorgi, G. and Nosal, J. (2016). *Credit growth and the financial crisis: A new narrative*.
- Ambrose, B. W., Conklin, J. and Yoshida, J. (2016). *Credit rationing, income exaggeration, and adverse selection in the mortgage market*, *the Journal of Finance* 71(6), 2637–2686.
- Anenberg, E., Hizmo, A., Kung, E. and Molloy, R. (2017). *Measuring mortgage credit availability: A frontier estimation approach*.
- BCRP (2021). *Notas Informativas*. <https://www.bcrp.gob.pe/docs/Transparencia/Notas-Informativas/2021/nota-informativa-2021-07-25.pdf>
- Bejar, Q. (2013). *Derecho Constitucional del Perú*. Segunda Parte. Cusco. Copyrighted material. <https://cutt.ly/YFVW5jL>
- Berrocal, E. (2018). *La prescripción adquisitiva de dominio y sus implicancias y el derecho a la propiedad en Sede Notarial*. Lima-Perú: Universidad Inca Garcilaso de la Vega. <https://cutt.ly/JFC1F2n>
- Bezemer, A., Samarina, L., (2020). *Journal of Banking & Finance*, 113, 105760 (2020), DOI: [doi.org/10.1016/j.jbankfin.2020.105760](https://doi.org/10.1016/j.jbankfin.2020.105760)



- Bhutta, N., Ringo, D. (2020). *Journal of Monetary Economics*, 118, 195-211 (2020), DOI: doi.org/10.1016/j.jmoneco.2020.10.001
- Buckner, D.; Dowd, K. (2020). *Economics Letters*, 197, 109651 (2020), DOI: doi.org/10.1016/j.econlet.2020.109651
- Bustamante, K. (2018). *Leasing financiero y su incidencia tributaria en la empresa despensa peruana s.a chiclayo-2017*. Universidad Señor de Sipán. <https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/5342/Bustamante%20Chamaya%20Karin%20Junet.pdf?Sequence=1&isallowed=y>
- Calem, P., Correa, R. and Lee, S. J. (2016). *Prudential policies and their impact on credit in the United States*.
- Chen, B. S., Hanson, S. G. and Stein, J. C. (2017). *The decline of big-bank lending to small business: Dynamic impacts on local credit and labor markets*.
- D'Acunto, F. and Rossi, A. G. (2017). *Ditching the middle class with consumer protection regulation*.
- De la Fuente, E., Navarro, G. (2021). *International Review of Economics & Finance*, 74, 239-252 (2021), DOI: doi.org/10.1016/j.iref.2021.03.001
- Deng, Q., Gu, J. (2020). *Pacific-Basin Finance Journal*, 12 (2020), DOI: doi.org/10.1016/j.pacfin.2020.101378
- Di Maggio, M. and Kermani, A. (2017). *Credit-induced boom and bust*, *Review of Financial Studies*.
- Díaz, N. (2010). "BBVA lanza leasing para vivienda". Periódico. Portafolio, p.20. <https://cutt.ly/lFVomfU>
- Driscoll, J. C., Kay, B. S. and Vojtech, C. M. (2017). *The real consequences of bank mortgage lending standards*.
- Equipment Leasing y Finance Association (2019). *Equipment Leasing & Finance Industry Horizon Report*. Foundation. <https://cutt.ly/2FCZBoq>
- Fedesarrollo (2018). *El sector Leasing*. Centro de Investigación Económico y Social <https://cutt.ly/wFCCuVZ>

- Global Leasing Report (2018). *State of the global leasing Industry – Continued Strength and Growth*. White Clarke Group. <https://cutt.ly/wFCXRMM>
- Gonzales. B. (2005). *Derechos Reales*. Lima. Jurista Editores E.I.R.L. Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley 27444. <https://cutt.ly/wFVEgrW>
- Guamán, J. (2019). *El leasing como procedimiento de contratación pública en el Ecuador*. Quito-Ecuador: Universidad Andina Simón Bolívar. <https://cutt.ly/NFCNKN8>
- Horvath, J., Rothman, P. (2021). *Journal of International Money and Finance*, 102370 (2021), DOI: doi.org/10.1016/j.jimonfin.2021.102370
- Huamani, J. (2017). *Incidencia del leasing financiero como instrumento de gestión en el crecimiento económico de las empresas de servicio de transporte en la Región Arequipa, año 2016-2017*. Arequipa-Perú: Universidad Nacional de San Agustín. <https://cutt.ly/cFCMlaK>
- IFC (2021). *El sueño de poseer una vivienda aún está fuera del alcance de muchas mujeres latinoamericanas*. <https://www.americaeconomia.com/analisis-opinion/el-sueno-de-poseer-una-vivienda-aun-esta-fuera-del-alcance-de-muchas-mujeres>
- Inocente, F., Sandoval, M. Y Hernández, D. (2021) *Incidencia del leasing operativo en los estados financieros de las empresas*. Tecnohumanismo. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/8326416.pdf>
- Iosifidi, M.; Panopoulou, E.; Tsoumas, C. (2021). *Journal of Financial Stability*, 53, 139-157 (2021), DOI: doi.org/10.1016/j.jfs.2021.100851
- Kim, J. (2020). *Journal of Economic Dynamics and Control*, 121, 104021 (2020), DOI: doi.org/10.1016/j.jedc.2020.104021
- Lara, L., Pisfil, C., & Abanto, L. (2016). *El nuevo régimen de leasing inmobiliario*. Revista Lidera, (11), 92-94. <https://cutt.ly/fFC2ohp>
- Leu, M. y Robertson, L. (2021). *Economic Modelling*, 94, 483-500 (2021), DOI: doi.org/10.1016/j.econmod.2020.09.011

- Lopera, R. (2012). *“El leasing habitacional: una mirada 10 años después de su incorporación”*. Universidad EAFIT. Escuela de Derecho Medellín. <https://cutt.ly/5FVm1UH>
- Mathew, P., Issler, N. (2021). *Energy Policy*, 150, (2021), DOI: [doi.org/10.1016/j.enpol.2021.112137](https://doi.org/10.1016/j.enpol.2021.112137)
- Miranda, M. (2021). *El impacto del arrendamiento financiero en panamá*. Universidad de Panamá. [Http://200.46.139.234/index.php/saberes\\_apudep/article/view/1973](http://200.46.139.234/index.php/saberes_apudep/article/view/1973)
- Nexo Inmobiliario (2019). *Ventas del sector inmobiliario crecerían 9% este 2019*. Inmobi-Datos. <https://cutt.ly/NFCBiAO>
- Odar, J. (2019), *el leasing financiero y su influencia en la situación económica financiera de la empresa de transportes emptursa s.r.l., chiclayo 2018*. Universidad señor de sipán. [Https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/6331](https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/6331)
- Pérez, R. (2014). *“Leasing habitacional creció 68% y se abre paso como alternativa para comprar vivienda”*. Colombia. Diario La República, Finanzas. <https://cutt.ly/LFVWdgm>
- Riojas, R. y Yañac, E. (2017). *Arrendamiento Financiero (Leasing) y su influencia en la Situación Económica de la empresa Toscano’s Cargo Express S.A.C., Provincia Constitucional del Callao 2016*. Universidad Privada Telesup. [Https://repositorio.utelesup.edu.pe/handle/UTELESUP/161](https://repositorio.utelesup.edu.pe/handle/UTELESUP/161)
- Rodríguez, J. & Zamora, J. (2018). *Análisis del contrato y regulación de leasing inmobiliario, a la luz de la legislación del Reino de España y Republica de Chile, y los retos de la regulación en Costa Rica*. Universidad de Costa Rica. <https://cutt.ly/EFCB8mV>
- Rodríguez, S. & Leyva, J. (2018). *¿El leasing inmobiliario es un derecho real?*. Estudio Valencia. <https://cutt.ly/YFC2Sol>
- Rojas, A. (2021) *Journal of Empirical Finance*, 62, 220-233 (2021), DOI: [doi.org/10.1016/j.jempfin.2021.04.002](https://doi.org/10.1016/j.jempfin.2021.04.002)
- Rybak, S.; Krygina, I. (2020). *E3S Web of Conferences*, 210, 18039 (2020), DOI: [doi.org/10.1051/e3sconf/202021018039](https://doi.org/10.1051/e3sconf/202021018039)

- Saccsara, M. & Saldívar, M. (2019). *NIF 16: Arrendamientos y su incidencia en los Estados Financieros y en el Impuesto a la Renta en las empresas del sector Inmobiliario en Lima Sur, año 2018*. Lima-Perú: Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas. <https://cutt.ly/7FCM5Hh>
- Shi, T.; Lee, Y.-T. (2021). *Insurance: Mathematics and Economics*, 98, 68-82, (2021), DOI: doi.org/10.1016/j.insmatheco.2021.02.008
- Soto. C. (2005). *Prontuario de Introducción al Estado del Derecho y Nociones del Derecho Civil. Cuarta Edición*. México. Limusa Noriega Editores. <https://cutt.ly/PFVWWWh2>
- Torres, F. (2018). *El leasing financiero y su impacto en la situación económica financiera de la empresa motrix e.i.r.l, 2017*. Universidad Señor de Sipán. <https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/5693>
- Viteri, D. (2018). *El leasing como mecanismo de financiamiento para las empresas en ecuador*. Universidad católica de Santiago de guayaquil. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/10857/1/t-ucsg-pos-mde-20.pdf>

## **ANEXOS**

Anexo 01: Matriz de consistencia

Anexo 02: Operacionalización de las variables.

Anexo 03: Instrumentos

Anexo 04: Validación de instrumentos por juicio de expertos

Anexo 05: Validación del aporte práctico de la investigación

Anexo 06. Consentimiento informado

Anexo 07. Aprobación del Informe final

### ANEXO N° 1 MATRIZ DE CONSISTENCIA

Manifestaciones del problema	Los bienes raíces, en particular las viviendas, pueden significar un lugar para vivir, una inversión, o, incluso, un elemento crucial que alimenta y sostiene al sistema financiero. Por su elevado costo, están asociados a la deuda; es difícil que un trabajador promedio pueda ahorrar lo suficiente para adquirir una vivienda al contado.
Problema	¿Cómo es la repercusión del leasing inmobiliario- Decreto Legislativo 1177 en el derecho a la propiedad?
Causas que originan el Problema	La inviable aplicación del DL1177
Objeto de la Investigación	Analizar la repercusión del leasing inmobiliario- Decreto Legislativo 1177 en el derecho a la propiedad permitiendo su efectivo funcionamiento.
Objetivo General de la Investigación	Analizar la repercusión del leasing inmobiliario- Decreto Legislativo 1177 en el derecho a la propiedad permitiendo su efectivo funcionamiento.
Objetivos específicos	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Identificar los derechos y beneficios de cada una de las partes intervinientes en el leasing inmobiliario.</li> <li>2. Identificar las obligaciones de cada una de las partes intervinientes en el leasing inmobiliario.</li> <li>3. Determinar la viabilidad de una modificatoria al DL 1177 leasing inmobiliario en el derecho a la propiedad.</li> </ol>

	4. Proponer consideraciones para la viabilidad del Decreto Legislativo 1177 del contrato de leasing inmobiliario.
Campo de la investigación	Leasing inmobiliario
Título de la Investigación	Análisis del Decreto Legislativo 1177 Leasing Inmobiliario en el Derecho a la Propiedad
Hipótesis	Si se propone una modificación del Decreto Legislativo 1177 del contrato de leasing inmobiliario permitirá que la entidad financiera pueda efectivizarlo mediante la disposición de cláusulas relacionadas al derecho de la propiedad.
Variables	<p>VARIABLE INDEPENDIENTE: Leasing inmobiliario.</p> <p>VARIABLE DEPENDIENTE: Derecho a la propiedad.</p>

## ANEXO N° 2 OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

VARIABLES	DIMENSIONES	DESCRIPCIÓN
<b>V. INDEPENDIENTE</b>  (describir el concepto operacional de su variable)	<b>Introducción-Fundamentación.</b>	En el D.L.N° 1177 se establece el principio del arrendamiento de vivienda. En el artículo 29, el arrendamiento de una vivienda se define como un acuerdo entre un prestamista hipotecario para obtener un inmueble destinado a vivienda y una hipoteca temporal, que incluye el pago de intereses dentro de un plazo determinado, así como la excepción de que al final del plazo, el arrendador tiene derecho a usar la opción de compra de la propiedad.
	<b>II. Diagnóstico-</b>	¿Cómo es la repercusión del leasing inmobiliario- Decreto Legislativo 1177 en el derecho a la propiedad?
	<b>Planteamiento del objetivo general.</b>	Analizar la repercusión del leasing inmobiliario- Decreto Legislativo 1177 en el derecho a la propiedad permitiendo su efectivo funcionamiento.
	<b>Planeación estratégica</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Identificar los derechos y beneficios de cada una de las partes intervinientes en el leasing inmobiliario.</li> <li>2. Identificar las obligaciones de cada una de las partes intervinientes en el leasing inmobiliario.</li> <li>3. Determinar la viabilidad de una modificatoria al DL 1177 leasing inmobiliario en el derecho a la propiedad.</li> <li>4. Proponer consideraciones para la viabilidad del Decreto Legislativo 1177 del contrato de leasing inmobiliario.</li> </ol>
	<b>Instrumentación</b>	Encuesta- Cuestionario
	<b>Evaluación</b>	Juicio de expertos



**ANEXO N° 3 INSTRUMENTO**

**CUESTIONARIO N° 01**

**DIRIGIDO A ASESORES INMOBILIARIOS DE LAS ENTIDADES  
FINANCIERAS, AGENTES INMOBILIARIOS Y ABOGADOS  
INMOBILIARIOS DEL DISTRITO DE CHICLAYO.**

Para asemejar “**MODIFICATORIA DEL DECRETO LEGISLATIVO 299 SOBRE EL CONTRATO DE LEASING INMOBILIARIO RESPECTANDO EL DERECHO A LA PROPIEDAD**”.

**Generalidades: Informantes:**

<b>Pregunta</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>
<b>1.</b> Considera que el leasing inmobiliario es una buena opción para adquirir una vivienda para aquellas personas que no tienen la cuota inicial.		
<b>2.</b> Las entidades financieras están de acuerdo con otorgar una vivienda mediante el mecanismo de leasing inmobiliario.		
<b>3.</b> Está de acuerdo de que el activo es propiedad del banco, por lo tanto, es inembargable por terceros.		
<b>4.</b> El mecanismo que la persona no es dueña hasta el momento de cancelar todo el inmueble, considera una vulnerabilidad al derecho a la propiedad.		
<b>5.</b> Está de acuerdo con que si las personas incumplen con el pago pierden el derecho de todo lo pagado y derecho sobre el inmueble.		
<b>6.</b> Las personas preferirían un leasing inmobiliario, mecanismo que permite adquirir una vivienda mediante el alquiler-venta, sin cuota inicial, sabiendo que no tienen derecho a la propiedad.		
<b>7.</b> Debería considerarse una prima de estreno, la cual será inferior a una cuota inicial del crédito hipotecario, para brindar mayor seguridad a la entidad financiera y a los arrendatarios.		
<b>8.</b> Las entidades bancarias tienen más riesgo con este mecanismo en comparación con el crédito hipotecario.		

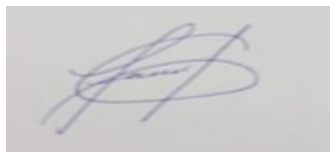
<p><b>9.</b> Es viable una modificación o aclaración que contribuya a reducir el déficit habitacional y promover la densificación en zonas populares consolidadas.</p>		
<p><b>10.</b> Es viable una modificación o aclaración que contribuya a reducir el déficit habitacional y promover la densificación en zonas populares consolidadas.</p>		
<p><b>11.</b> La modificación debería estar orientada a reforzar el cumplimiento de las obligaciones principales que cada parte tiene ante un contrato de arrendamiento.</p>		
<p><b>12.</b> La modificación debe poner énfasis en las obligaciones relativas al pago de la renta, al cuidado y mantenimiento del inmueble.</p>		

**“AGRADECEMOS SU AMABLE COLABORACIÓN”**

**ANEXO N° 4 INSTRUMENTO DE VALIDACION NO EXPERIMENTAL POR  
JUICIO DE EXPERTOS**

<b>1. NOMBRE DEL JUEZ</b>		TEREZA GARCIA VELA
<b>2.</b>	PROFESIÓN	ABOGADA
	ESPECIALIDAD	GESTIÓN PÚBLICA
	GRADO ACADÉMICO	MAGISTER
	EXPERIENCIA PROFESIONAL (AÑOS)	10
	CARGO	AUDITORA
Título de la Investigación:		
<b>3. DATOS DEL TESISISTA</b>		
3.1	NOMBRES Y APELLIDOS	BACH. VÁSQUEZ VILLANUEVA DIEGO ENRIQUE
3.2	PROGRAMA DE POSTGRADO	MAESTRIA EN DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL
<b>4. INSTRUMENTO EVALUADO</b>		1. Entrevista ( ) 2. Cuestionario ( x ) 3. Lista de Cotejo ( ) 4. Diario de campo ( )
<b>5. OBJETIVOS DEL INSTRUMENTO</b>		<u>GENERAL:</u> Analizar la repercusión del leasing inmobiliario- Decreto Legislativo 1177 en el derecho a la propiedad permitiendo su efectivo funcionamiento.

		<p><b>ESPECÍFICOS</b> 1. Identificar los derechos y beneficios de cada una de las partes intervinientes en el leasing inmobiliario.</p> <p>2. Identificar las obligaciones de cada una de las partes intervinientes en el leasing inmobiliario.</p> <p>3. Determinar la viabilidad de una modificatoria al DL 1177 leasing inmobiliario en el derecho a la propiedad.</p>
<p>A continuación se le presentan los indicadores en forma de preguntas o propuestas para que Ud. los evalúe marcando con un aspa (x) en "A" si está de ACUERDO o en "D" si está en DESACUERDO, SI ESTÁ EN DESACUERDO POR FAVOR ESPECIFIQUE SUS SUGERENCIAS</p>		
N	DETALLE DE LOS ITEMS DEL INSTRUMENTO	
01	Pregunta del instrumento Escala de medición	A( X )      D (   )  SUGERENCIAS:
02	Pregunta del instrumento Escala de medición	A( X )      D (   )  SUGERENCIAS:
03	Pregunta del instrumento Escala de medición	A( X )      D (   )  SUGERENCIAS:
04	Pregunta del instrumento Escala de medición	A( X )      D (   )  SUGERENCIAS:
PROMEDIO OBTENIDO:		A( X )      D (   ):
6 COMENTARIOS GENERALES		
7 OBSERVACIONES		



TEREZA GARCÍA VELA  
Colegiatura N° ICAP 3733

**ANEXOS N° 5 VALIDACIÓN DEL APORTE PRÁCTICO DE LA INVESTIGACIÓN. ENCUESTA A EXPERTOS ESTIMADO MAGISTER:**

Ha sido seleccionado en calidad de experto con el objetivo de valorar la pertinencia en la aplicación del aporte práctico \_\_\_\_\_

**DATOS DEL EXPERTO 1:**

<b>NOMBRE DEL EXPERTO</b>	<b>TEREZA GARCÍA VELA</b>
<b>PROFESION</b>	<b>ABOGADA</b>
<b>TITULO Y GRADO ACADEMICO</b>	<b>MAGISTER EN GESTIÓN PÚBLICA</b>
<b>ESPECIALIDAD</b>	<b>GESTIÓN PÚBLICA</b>
<b>INSTITUCION EN DONDE LABORA</b>	<b>CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA</b>
<b>CARGO</b>	<b>AUDITORA</b>

**DATOS DE LA INVESTIGACIÓN:**

<b>TITULO DE LA INVESTIGACION</b>	<b>ANÁLISIS DEL DECRETO LEGISLATIVO 1177 LEASING INMOBILIARIO EN EL DERECHO A LA PROPIEDAD</b>
<b>LINEA DE INVESTIGACION</b>	<b>CIENCIAS JURÍDICAS</b>
<b>NOMBRE DEL TESISISTA</b>	<b>BACH. VÁSQUEZ VILLANUEVA DIEGO ENRIQUE</b>
<b>APORTE PRÁCTICO</b>	Este proyecto viene a generar una nueva figura financiera para las entidades financieras para generar un nuevo producto en el mercado que permita el acceso a una vivienda a las familias de menos recursos.

(Marcará con una X según lo considere pertinente)

**Novedad científica del aporte práctico.**

<b>Muy Adecuada</b> (5)	<b>Bastante Adecuada</b> (4)	<b>Adecuada</b> (3)	<b>Poco Adecuada</b> (2)	<b>No Adecuada</b> (1)
X				

**Pertinencia de los fundamentos teóricos del aporte práctico.**

<b>Muy Adecuada</b> (5)	<b>Bastante Adecuada</b> (4)	<b>Adecuada</b> (3)	<b>Poco Adecuada</b> (2)	<b>No Adecuada</b> (1)
----------------------------	---------------------------------	------------------------	-----------------------------	---------------------------

X				
---	--	--	--	--

**Nivel de argumentación de las relaciones fundamentales aportadas en el desarrollo del aporte práctico.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

**Nivel de correspondencia entre las teorías estudiadas y el aporte práctico de la investigación.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

**Claridad en la finalidad de cada una de las acciones del aporte práctico propuesto.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

**Posibilidades de aplicación del aporte práctico.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

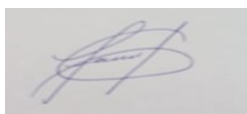
**Concepción general del aporte práctico según sus acciones desde la perspectiva de los actores del proceso en el contexto.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

**Significación práctica del aporte.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X	X			

**Observaciones generales:**




---

**TEREZA GARCÍA VELA**  
**Colegiatura N° ICAP 3733**  
**Experto 2 (mínimo 3 expertos)**

**ESTIMADO MAGISTER:**

Ha sido seleccionado en calidad de experto con el objetivo de valorar la pertinencia en la aplicación del aporte práctico \_\_\_\_\_

**DATOS DEL EXPERTO 2:**

<b>NOMBRE DEL EXPERTO</b>	<b>IVAN DELGADO TOVAR</b>
<b>PROFESION</b>	<b>ABOGADO</b>
<b>TITULO Y GRADO ACADEMICO</b>	<b>MAGISTER EN GESTIÓN PÚBLICA</b>
<b>ESPECIALIDAD</b>	<b>GESTIÓN PÚBLICA</b>
<b>INSTITUCION EN DONDE LABORA</b>	<b>MINISTERIO DE LA MUJER Y POBLACIONES VULNERABLES</b>
<b>CARGO</b>	<b>AUDITOR</b>

**DATOS DE LA INVESTIGACIÓN:**

<b>TITULO DE LA INVESTIGACION</b>	<b>ANÁLISIS DEL DECRETO LEGISLATIVO 1177 LEASING INMOBILIARIO EN EL DERECHO A LA PROPIEDAD</b>
<b>LINEA DE INVESTIGACION</b>	<b>CIENCIAS JURÍDICAS</b>
<b>NOMBRE DEL TESISISTA</b>	<b>BACH. VÁSQUEZ VILLANUEVA DIEGO ENRIQUE</b>
<b>APORTE PRÁCTICO</b>	Este proyecto viene a generar una nueva figura financiera para las entidades financieras para generar un nuevo producto en el mercado que permita el acceso a una vivienda a las familias de menos recursos.

(Marcará con una X según lo considere pertinente)

**Novedad científica del aporte práctico.**

<b>Muy Adecuada</b> (5)	<b>Bastante Adecuada</b> (4)	<b>Adecuada</b> (3)	<b>Poco Adecuada</b> (2)	<b>No Adecuada</b> (1)
X				

**Pertinencia de los fundamentos teóricos del aporte práctico.**

<b>Muy Adecuada</b> (5)	<b>Bastante Adecuada</b> (4)	<b>Adecuada</b> (3)	<b>Poco Adecuada</b> (2)	<b>No Adecuada</b> (1)
X				

**Nivel de argumentación de las relaciones fundamentales aportadas en el desarrollo del aporte práctico.**

<b>Muy Adecuada</b> (5)	<b>Bastante Adecuada</b> (4)	<b>Adecuada</b> (3)	<b>Poco Adecuada</b> (2)	<b>No Adecuada</b> (1)

X				
---	--	--	--	--

**Nivel de correspondencia entre las teorías estudiadas y el aporte práctico de la investigación.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

**Claridad en la finalidad de cada una de las acciones del aporte práctico propuesto.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

**Posibilidades de aplicación del aporte práctico.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

**Concepción general del aporte práctico según sus acciones desde la perspectiva de los actores del proceso en el contexto.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

**Significación práctica del aporte.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X	X			

**Observaciones generales:** \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_  
**IVAN DELGADO TOVAR**

**Colegiatura ICAL 4863**



**Experto 3 (mínimo 3 expertos)**

**ESTIMADO MAGISTER:**

Ha sido seleccionado en calidad de experto con el objetivo de valorar la pertinencia en la aplicación del aporte práctico \_\_\_\_\_

**DATOS DEL EXPERTO 3:**

<b>NOMBRE DEL EXPERTO</b>	<b>ANA LUISA MENDOZA VELA</b>
<b>PROFESION</b>	<b>INGENIERA AGRÍCOLA</b>
<b>TITULO Y GRADO ACADEMICO</b>	<b>MASTER EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS</b>
<b>ESPECIALIDAD</b>	<b>METODÓLOGA</b>
<b>INSTITUCION EN DONDE LABORA</b>	<b>CONSERVACIÓN INTERNACIONAL</b>
<b>CARGO</b>	<b>GERENTA</b>

**DATOS DE LA INVESTIGACIÓN:**

<b>TITULO DE LA INVESTIGACION</b>	<b>ANÁLISIS DEL DECRETO LEGISLATIVO 1177 LEASING INMOBILIARIO EN EL DERECHO A LA PROPIEDAD</b>
<b>LINEA DE INVESTIGACION</b>	<b>CIENCIAS JURÍDICAS</b>
<b>NOMBRE DEL TESISISTA</b>	<b>BACH. VÁSQUEZ VILLANUEVA DIEGO ENRIQUE</b>
<b>APORTE PRÁCTICO</b>	Este proyecto viene a generar una nueva figura financiera para las entidades financieras para generar un nuevo producto en el mercado que permita el acceso a una vivienda a las familias de menos recursos.

(Marcará con una X según lo considere pertinente)

**Novedad científica del aporte práctico.**

<b>Muy Adecuada (5)</b>	<b>Bastante Adecuada (4)</b>	<b>Adecuada (3)</b>	<b>Poco Adecuada (2)</b>	<b>No Adecuada (1)</b>
X				

**Pertinencia de los fundamentos teóricos del aporte práctico.**

<b>Muy Adecuada (5)</b>	<b>Bastante Adecuada (4)</b>	<b>Adecuada (3)</b>	<b>Poco Adecuada (2)</b>	<b>No Adecuada (1)</b>
X				

**Nivel de argumentación de las relaciones fundamentales aportadas en el desarrollo del aporte práctico.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

**Nivel de correspondencia entre las teorías estudiadas y el aporte práctico de la investigación.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

**Claridad en la finalidad de cada una de las acciones del aporte práctico propuesto.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

**Posibilidades de aplicación del aporte práctico.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

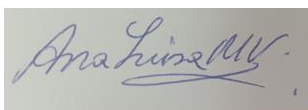
**Concepción general del aporte práctico según sus acciones desde la perspectiva de los actores del proceso en el contexto.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

**Significación práctica del aporte.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X	X			

**Observaciones generales:** \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_  
**MBA ANA LUISA MENDOZA VELA**  
**Colegiatura CIP 91574**

**ANEXOS N° 6 APROBACIÓN DEL INFORME DE TESIS**

*El Docente:*

*Dra. Cabrera Cabrera Xiomara*

*De la Asignatura:*

*SEMINARIO DE TESIS II*

*APRUEBA:*

*El Informe de Tesis: “ANÁLISIS DEL DECRETO LEGISLATIVO 1177 LEASING INMOBILIARIO EN EL DERECHO A LA PROPIEDAD”*

*Presentado por: Diego Enrique Vásquez Villanueva*

*Chiclayo, 22 de junio del 2022.*

---

*Dra. Cabrera Cabrera Xiomara*