
Pontificia Universidad Católica del Perú

Escuela de Posgrado

Tesis

**ANÁLISIS DE LOS FACTORES LIMITANTES Y PERCEPCIONES
RELACIONADOS A LA BAJA DEMANDA “EN LA MODALIDAD DE *ADQUISICIÓN
DE VIVIENDA NUEVA*”, DEL PROGRAMA TECHO
PROPIO COMO ALTERNATIVA SOSTENIBLE PARA LA SOLUCIÓN DE LA
VIVIENDA SOCIAL: CASO JAYANCA – LAMBAYEQUE 2016 – 2018.**

Tesis para obtener el grado académico de:

Magíster en Gerencia Social

Magíster en Gerencia de Empresas y Desarrollo Social

Presentado por: Virginia Verónica Medina Mogrovejo

Profesor Responsable Asesor (EAFIT): PhD. Mario Enrique Vargas Sáenz
Profesor Responsable Asesor (PUCP): Mg. Carlos Torres Hidalgo

Febrero, 2021

RESUMEN EJECUTIVO

Esta investigación estudia una de las modalidades de oferta de vivienda social que tiene el Estado a través del **Programa Techo Propio**, específicamente, la *Adquisición de Vivienda Nueva (AVN)*, la cual viene a ser la propuesta más completa e interesante, pues ofrece la vivienda con terreno, construcción del módulo básico, además de servicios básicos. Sin embargo, esta modalidad resulta menos requerida; siendo la modalidad de *Construcción en Sitio Propio* la de mayor demanda de las personas, al adecuarse a su particular interés de alcanzar una mejor dotación de infraestructura en terrenos que ya poseen.

Por lo mencionado, *se quiere investigar las causas de la baja demanda de los pobladores frente a la oferta de AVN*; ante lo cual el enfoque intercultural y el análisis multidimensional de la pobreza nos ofrecen algunas respuestas. Otras causas son la tenencia del terreno y la situación económica (ingreso mínimo, e inestabilidad laboral), que son factores que descalifican a los postulantes en la dotación de crédito para conseguir su vivienda. La *metodología es mixta: cuantitativa y cualitativa*, porque se quiere conocer las metas logradas, y las percepciones y opiniones de los usuarios frente a estas modalidades de vivienda social.

La investigación se centra específicamente en el distrito de Jayanca, por ello constituye *un estudio de caso*; en ese sentido los hallazgos y propuestas de mejora son específicamente para este lugar, a pesar que algunas recomendaciones pueden aplicarse de manera *parcial* en algunos lugares con características similares. Las conclusiones exigen recoger la peculiaridad de las zonas focalizadas, el contexto social y cultural de los pobladores; así como la necesidad de mayor presencia del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para regular y fiscalizar a las entidades privadas que ejecutan y redireccionan el financiamiento que ofrece este Programa Público. Otra conclusión es la necesidad de que los gobiernos locales se involucren en este programa; a partir de la habilitación urbana lo que significa planificar el desarrollo local desde su territorio.

DEDICATORIA

Dedico esta tesis a mi familia querida, especialmente a mi esposo, a Flavia, luz de mi vida, y a Emma, que nos ha traído la alegría diaria.

Dedico esta tesis también, y con cariño grande a mi madre y a la madre de mi esposo, quienes hacen posible nuestra caminata cada día.

AGRADECIMIENTOS

Gracias a la maestría por darme las mejores herramientas para optimizar mi trabajo y aportar al programa social de vivienda.

A mi asesor Carlos Torres Hidalgo, gracias por compartir conmigo sus grandes conocimientos.

Gracias también a todos los pobladores de Jayanca, quienes me hicieron llegar sus palabras y me abrieron la puerta de su valiosa confianza.

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| RESUMEN EJECUTIVO..... | II |
| DEDICATORIA | III |
| AGRADECIMIENTOS | IV |
| ÍNDICE..... | V |
| ÍNDICE DE FIGURAS..... | VIII |
| ÍNDICE DE TABLAS..... | IX |
| ÍNDICE DE GRÁFICOS..... | X |
| ÍNDICE DE ANEXOS..... | XI |
| ABREVIATURAS..... | XII |
| CAPÍTULO I..... | 13 |
| PLANTEAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN | 13 |
| 1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA..... | 13 |
| 1.2. JUSTIFICACIÓN..... | 16 |
| 1.3. OBJETIVOS..... | 18 |
| 1.3.1. Objetivo general..... | 18 |
| 1.3.2. Objetivos específicos..... | 18 |
| CAPÍTULO II..... | 20 |
| MARCO CONCEPTUAL | 20 |
| 2.1. MARCO CONTEXTUAL SOCIOECONÓMICO | 20 |
| 2.1.1. Contexto socioeconómico de la vivienda..... | 20 |
| 2.1.2. Contexto socioeconómico del distrito de Jayanca..... | 21 |
| 2.1.3. Descripción de las empresas privadas agroindustriales de Jayanca y su relación con el programa de vivienda social | 25 |
| 2.2. CONTEXTO DE LA VIVIENDA EN EL PERÚ | 27 |
| 2.3. DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA TECHO PROPIO (PTP), MATERIA DE INVESTIGACIÓN..... | 30 |
| 2.3.1. La modalidad de aplicación al Programa Techo Propio | 30 |
| 2.3.2. Objetivos que orientan la ejecución del programa Techo Propio..... | 35 |
| 2.3.3. Identificación y descripción de actores sociales involucrados | 37 |
| 2.4. LAS MODALIDADES DE APLICACIÓN AL PROGRAMA TECHO PROPIO40 | |
| 2.4.1. Construcción en Sitio Propio (CSP)..... | 40 |
| 2.4.2. Mejoramiento de Vivienda (MV)..... | 41 |
| 2.4.3. Adquisición de Vivienda Nueva (AVN)..... | 42 |

| | |
|---|------------|
| 2.5. CONTEXTO NORMATIVO SOBRE LA POLÍTICA DE VIVIENDA SOCIAL | 47 |
| 2.6. SÍNTESIS DE INVESTIGACIONES RELACIONADAS CON EL TEMA. | 50 |
| 2.7. MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL | 52 |
| 2.7.1. Teorías y enfoques de desarrollo | 52 |
| 2.8. CONCEPTUALIZACIÓN DE LAS IDEAS PRINCIPALES | 57 |
| CAPÍTULO III | 65 |
| DISEÑO METODOLÓGICO | 65 |
| 3.1. ESTRATEGIA METODOLÓGICA | 65 |
| 3.2. DISEÑO MUESTRAL | 66 |
| 3.3. MATRIZ DE VARIABLES E INDICADORES | 68 |
| 3.4. LA UNIDAD DE ANÁLISIS | 69 |
| 3.5. FUENTES DE INFORMACIÓN | 69 |
| 3.6. INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN | 69 |
| 3.7. PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN | 70 |
| 3.7.1. Procedimiento de levantamiento de datos | 70 |
| 3.7.2. Procedimiento de procesamiento de los datos | 71 |
| 3.7.3. Procedimiento de análisis de información | 71 |
| CAPÍTULO IV | 73 |
| PRESENTACIÓN DE RESULTADOS Y ANÁLISIS DE HALLAZGOS | 73 |
| 4.1. DIFÍCIL ACCESO A LA VIVIENDA SOCIAL, A TRAVÉS DE LA MODALIDAD AVN | 80 |
| 4.1.1. Nivel de ingresos, estabilidad laboral, conformación familiar, estado civil. | 81 |
| 4.2. LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, SOCIAL, FINANCIERA Y POLÍTICO-NORMATIVA | 91 |
| 4.3. LA VALORACIÓN DE LOS USUARIOS DEL DISTRITO DE JAYANCA, RESPECTO A LA MODALIDAD DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA | 99 |
| 4.3.1. Valoración sobre su vivienda | 106 |
| 4.3.2. Expectativas sobre su vivienda, y la repercusión en su progreso económico | 109 |
| 4.4. PARTICIPACIÓN SOCIAL | 112 |
| 4.4.1. Participación de los usuarios | 112 |
| 4.4.2. Grado de participación de los funcionarios del PTP | 117 |
| 4.4.3. La participación de las empresas financieras en la implementación de los programas de vivienda social | 118 |
| 4.5. OFERTAS DEL MERCADO DE VIVIENDA SOCIAL | 119 |

| | |
|---|------------|
| CAPÍTULO V..... | 126 |
| CONCLUSIONES y RECOMENDACIONES..... | 126 |
| CAPÍTULO VI..... | 136 |
| PROPUESTA APLICATIVA DE MEJORA EN EL PROGRAMA TECHO PROPIO EN LA MODALIDAD DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA..... | 136 |
| 6.1. TÍTULO DE LA PROPUESTA..... | 136 |
| 6.2. OBJETIVO..... | 136 |
| 6.3. RESULTADOS ESPERADOS..... | 136 |
| 6.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA..... | 136 |
| 6.5. DESARROLLO DE LOS COMPONENTES DE LA PROPUESTA CORRECTIVA..... | 141 |
| ANEXOS..... | 142 |
| BIBLIOGRAFÍA..... | 153 |

ÍNDICE DE FIGURAS

| | |
|---|----|
| Figura 2.1. Mapa del Perú | 22 |
| Figura 2.2. Mapa de Lambayeque..... | 22 |
| Figura 2.3. Mapa de Jayanca | 23 |
| Figura 2.4. Ubicación de Gandules SAC..... | 25 |
| Figura 2.5. Ubicación de Proserla SAC..... | 26 |
| Figura 2.6. Ubicación del Complejo Agroindustrial Beta | 27 |
| Figura 2.7. Pirámide Socio Económica del Perú..... | 31 |
| Figura 2.8. Evolución del Fondo Mivivienda..... | 32 |
| Figura 2.9. Historial de Bonos Colocados en el Programa de Techo Propio | 34 |
| Figura 2.10. Cobertura del Programa de Techo Propio | 37 |
| Figura 2.11. Procesos para ser usuarios de la Modalidad AVN | 44 |

ÍNDICE DE TABLAS

| | |
|---|-----|
| Tabla 2.1. Déficit de vivienda a nivel nacional zona urbana – rural (En porcentaje) | 28 |
| Tabla 2.2. Perú: Hogares que tienen déficit habitacional, 2013 – 2017 | 29 |
| Tabla 2.3. Monto del Bono Familiar Habitacional CSP | 31 |
| Tabla 2.4. Metas y logros cumplidos en el Programa de Techo Propio con la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP)..... | 41 |
| Tabla 2.5. Metas y logros cumplidos en el Programa de Techo Propio con la modalidad de Mejoramiento de Vivienda (MV) | 42 |
| Tabla 2.6. Bono Familiar Habitacional en la modalidad AVN | 43 |
| Tabla 2.7. Incremento nacional del monto de subsidio en soles, según modalidad, Programa Techo Propio | 45 |
| Tabla 2.8. Proyectos de AVN en el Distrito de Jayanca | 46 |
| Tabla 2.9. Subsidios otorgados en el distrito de Jayanca durante el periodo 2016-2018 por cada una de las modalidades del Programa de Techo Propio..... | 47 |
| Tabla 3.1. Matriz de variables e indicadores | 68 |
| Tabla 4.1. Numero de bonos desembolsados por regiones y modalidades de aplicación. Enero 2016 a setiembre 2019 | 76 |
| Tabla 4.2. Número de viviendas financiadas por modalidad en el Programa Techo Propio al 2019 | 80 |
| Tabla 4.3. Ingreso mínimo requerido para ser sujeto de crédito | 90 |
| Tabla 4.4. Sostenibilidad | 97 |
| Tabla 4.5. Funcionarios Entrevistados | 118 |
| Tabla 6.1. Componentes de la propuesta correctiva | 141 |

ÍNDICE DE GRÁFICOS

| | |
|---|-----|
| Gráfico 4.1. Estado civil de la población del distrito de Jayanca | 85 |
| Gráfico 4.2. Tenencia de hijos | 85 |
| Gráfico 4.3. Número de hijos que tienen | 86 |
| Gráfico 4.4. Edad promedio de los hijos..... | 86 |
| Gráfico 4.5. Personas que viven en el hogar | 87 |
| Gráfico 4.6. Personas que aportan a la casa | 88 |
| Gráfico 4.7. Bajo ingreso económico de las familias - Jayanca..... | 89 |
| Gráfico 4.8. Valorizaciones sobre la vivienda recibida..... | 100 |
| Gráfico 4.9. Problemas Estructurales en la Vivienda | 101 |
| Gráfico 4.10. Ejecución de Obras de Mejora..... | 103 |
| Gráfico 4.11. Opinión sobre la vivienda y el entorno | 103 |
| Gráfico 4.12. Conformidad entre el monto de dinero invertido y la vivienda construida | 104 |
| Gráfico 4.13. Tipo de tenencia de la vivienda | 105 |
| Gráfico 4.14. Intervención del Programa de Techo Propio | 106 |
| Gráfico 4.15. Periodo solicitado para pagar su préstamo para vivienda AVN... | 107 |
| Gráfico 4.16. Número de habitaciones en la vivienda..... | 108 |
| Gráfico 4.17. La vivienda ha permitido mejorar la economía | 109 |
| Gráfico 4.18. La vivienda mejora el entorno del barrio | 110 |
| Gráfico 4.19. Intervención del Programa Techo Propio en la comunidad..... | 110 |
| Gráfico 4.20. Cambios en Hábitos de Vida | 111 |
| Gráfico 4.21. Participación de los usuarios en la propuesta de diseño de vivienda | 113 |
| Gráfico 4.22. Conoce el procedimiento para acceder al subsidio de vivienda en CSP | 114 |
| Gráfico 4.23. Fueron informados de los beneficios del bono antes de la construcción de la vivienda CSP | 114 |
| Gráfico 4.24. Conoce a la empresa constructora..... | 115 |
| Gráfico 4.25. Aprobó el Plano de Construcción | 115 |
| Gráfico 4.26. Lugar de Inscripción del Bono | 116 |
| Gráfico 4.27. Recibió información por parte del municipio..... | 117 |
| Gráfico 4.28. Mapa estratégico del fondo Mivivienda | 121 |

ÍNDICE DE ANEXOS

| | |
|---|-----|
| Anexo 1. Entrevistas a directivos del sector público y de las empresas financieras | 142 |
| Anexo 2. Sostenibilidad ambiental, social, política e institucional: relación entre la Política Nacional de Vivienda Social y el Programa de Techo Propio..... | 149 |
| Anexo 3. Imágenes de entrevistas a los usuarios del programa de Techo Propio | 151 |

ABREVIATURAS

| | |
|--------|--|
| ANA | AUTORIDAD NACIONAL DEL AGUA |
| ADI | ASOCIACIÓN DE DESARROLLADORES DE INMOBILIARIAS |
| AVN | ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA |
| BFH | BONO FAMILIAR HABITACIONAL |
| BID | BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO |
| COP | CONFERENCIA SOBRE CAMBIO CLIMÁTICO |
| CSP | CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO |
| DIGESA | DIRECCIÓN GENERAL DE SANEAMIENTO AMBIENTAL |
| EPSEL | EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIO DE SANEAMIENTO DE LAMBAYEQUE |
| FTC | FINANCIAMIENTO COMPLEMENTARIO TECHO PROPIO |
| FMV | FONDO MI VIVIENDA |
| GFB | GRUPOS FAMILIARES BENEFICIARIOS |
| GFE | GRUPOS FAMILIARES ELEGIBLES |
| INEI | INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA E INFORMÁTICA |
| IFI | INSTITUCIONES FINANCIERAS INTERMEDIAS |
| MVCS | MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO |
| OEFA | ORGANISMO EVALUADOR Y FISCALIZADOR AMBIENTAL |
| OSFL | ORGANIZACIÓN SIN FINES DE LUCRO |
| ONU | ORGANIZACIÓN NACIONES UNIDAS |
| PEA | POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA |
| PNUV | PLAN NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO |
| PTP | PROGRAMA TECHO PROPIO |
| SUNARP | SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS |
| VIS | VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL |

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La necesidad de vivienda propia comienza a visibilizarse luego de la primera ola migratoria desde los años 50, ante lo cual el gobierno de Manuel Odría inicia el despliegue de las llamadas Unidades Vecinales: Desde entonces se han dado varios intentos por amenguar la necesidad de vivienda en el país, tarea en la que resalta el gobierno de Belaunde con la construcción de programas de vivienda para diferentes sectores especialmente para la clase media y adjudicada por sorteo. Posteriormente, y producto de las grandes invasiones en los años setenta y ochenta, se propone procesos de saneamiento físico legal para dotar de servicios a dichas invasiones. Otro aspecto importante en la construcción de viviendas de interés social ha sido la política del gobierno de Humala, bajo el programa Techo Propio, mucho de lo cual ha influido en la política actual.

Nuestro país aún no ha solucionado la demanda por vivienda propia y digna, a pesar de sucesivos intentos de los gobiernos de turno. Actualmente, según cifra del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), nuestro país presenta un “déficit nacional de 1 800 000 viviendas (faltantes y precarias), con una demanda anual de 450 mil viviendas, la mayor parte en Lima y Callao, con una oferta anual de 90 500 unidades”. (MVCS 2018: s/p)¹.

Tal situación es preocupante dado que alrededor de la vivienda se satisfacen necesidades básicas de alimentación, salud, agua, desagüe, así como otras necesidades vitales. Según el Ministerio de Salud; los niños y niñas, mayormente menores de 5 años, mueren por causas asociadas a precarias condiciones de la vivienda. También en otras zonas del país, el gran déficit de servicios de saneamiento incide directamente en los altos índices de enfermedades diarreicas agudas.² (MINSA 2014:13).

¹ Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento. http://ww3.vivienda.gob.pe/ejes/vivienda-y-urbanismo/vivienda_y_urbanismo.html. Fecha de consulta, noviembre del 2018.

² <http://bvs.minsa.gob.pe/local/MINSA/1821.pdf>. Fecha de consulta, noviembre del 2018.

Las condiciones precarias de la vivienda también tienen su impacto en la permanencia de las condiciones desiguales de género, ya que se tornan insalubres, frágiles y hacen más duras las condiciones especialmente para las mujeres que tienen que acarrear agua, asear a sus hijos e hijas, lavar la ropa y cocinar en medio de condiciones adversas. Se considera además que las condiciones de hacinamiento al interior de la vivienda influyen a su vez en favor de la violencia sexual y del embarazo adolescente.

El MVCS da a conocer que el mayor problema a nivel nacional ocurre en las zonas urbanas marginales, señalando que efectivamente; debido a que la población urbana ha crecido más que la rural, dicho crecimiento poblacional ha sido de manera desordenada. Producto de ello, las familias se han asentado en zonas populares, sin saneamiento legal, y sin mayores servicios. Dicho textualmente:

(...) a nivel urbano se presenta la mayor cantidad de déficit de viviendas adecuadas 1.2 millones de familias requieren mejorar o ampliar sus viviendas con "soluciones habitacionales", mediante bonos y créditos para terrenos y ampliaciones. En 79 ciudades con más de 20 mil habitantes hay 8,900 *Barrios Urbano Marginales* cuya mitad está en Lima Metropolitana. En estos barrios, residen 7 millones 600 mil pobladores (4 de cada 10 habitantes urbanos). El 37% de esa población carece de agua potable, el 41% de alcantarillado, el 27% de alumbrado público, el 84% de vías asfaltadas, el 70% de parques habilitados, el 57% de centros comunales, el 57% de losas deportivas, el 90% de puestos de salud, el 65% de instituciones educativas y el 98% de puestos policiales (MVCS 2018: s/p).

El INEI además reporta, a nivel nacional, que:

1,9% de los hogares presentan déficit cuantitativo de vivienda. Asimismo, en el área urbana el 2,4% de los hogares presentan déficit cuantitativo de vivienda.

Así mismo el 9,3% de hogares a nivel nacional presentan déficit habitacional cualitativo (INEI, Déficit Habitacional XIII, 2018).

Esta característica se presenta en mayor porcentaje en el área rural del país con 19,2%, mientras que en el área urbana alcanza el 6,3%, en comparación con el año 2016, a nivel nacional. (INEI, Capítulo I, 2018).

Los problemas que básicamente son por déficit de servicios básicos, también son en gran medida por no tener título de propiedad. A pesar de la existencia de políticas de vivienda social, y los logros que han presentado desde su

implementación, el año 2002 en el Perú, se han presentado limitaciones que están relacionado con el valor del suelo urbano; y con la ausencia de documentos probatorios sobre la tenencia de la propiedad lo que limita la posibilidad de créditos y préstamos, así como de acuerdos asociativos para el saneamiento físico legal. El MVCS, dentro de la Política Nacional de Vivienda, tiene como objetivo “propiciar un hábitat adecuado para el desarrollo urbano sostenible, con la planificación y gestión promotora del suelo urbano, disminución del déficit habitacional, el impulso en los mecanismos de acceso a la vivienda y la erradicación de las ocupaciones ilegales del suelo”. (MVCS, 2018 s/p)³

El MVCS para cumplir con su política nacional de vivienda ha venido ofertando en las últimas décadas nuevos programas como: *Crédito Mivivienda*, *Techo Propio*, *Fondo Mivivienda* y *Vivienda Rural*, y para efecto de dinamizar el mercado y promover la vivienda ha diseñado diversos mecanismos para facilitar el acceso a la vivienda, optimizando los recursos, certificando el proceso y distribuyendo regionalmente subsidios.

El programa Techo Propio es el que mayor presencia ha tenido a nivel nacional y dirigido a las personas con menos recursos económicos interesados en adquirir una vivienda y que se encuentren en las condiciones de recibir el subsidio de bonos del Estado. Para tal efecto en dicho programa cabe mencionar la dación del BFH⁴ y del Bono del Buen Pagador⁵; asociados al crédito hipotecario.

En el programa Techo Propio , se presentan las diferencias entre las modalidades de *Adquisición de Vivienda Nueva (AVN)* que incorpora, de un lado, el terreno mismo con la construcción de un módulo básico de vivienda y la instalación de servicios básicos; y de otro lado, la modalidad de *Construcción en Sitio Propio (CSP)*, ofertada exclusivamente para quienes ya cuentan con posesión de un terreno, siendo esta última modalidad la que tiene ostensiblemente mayor demanda, a pesar de las bondades de la AVN.

³ (<http://ww3.vivienda.gob.pe/ejes/vivienda-y-urbanismo/viviendayurbanismo.html>).

⁴ Ley 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional.

⁵ Ley 29033, Ley que crea el Bono del Buen Pagador.

La inmediata pregunta de investigación que podemos hacernos en torno de ¿Por qué la modalidad de (AVN) del programa Techo Propio, no tiene mayor demanda frente al déficit de vivienda social? nos llevó a la necesidad de profundizar en el conocimiento de las características propias de la demanda de vivienda de sectores sociales que carecen de ella, para el caso particular del distrito de Jayanca, en la región Lambayeque.

1.2. JUSTIFICACIÓN

La presente investigación puede aportar medidas aplicables y viables para mejorar el programa de techo propio, específicamente en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN) la cual trae consigo medidas de sostenibilidad amigables con el medio ambiente. Dado el aumento del presupuesto para esta modalidad es necesario conocer sus limitaciones para que sea asequible a la población más excluida y pueda favorecer espacios habitables planificados y ordenados.

Los resultados de esta investigación indican también, medidas de mayor injerencia y supervisión estatal frente al sector privado en la construcción masiva de viviendas de interés social a través del desarrollo de modelos de asentamientos humanos que aseguren una adecuada habitabilidad de las familias (República, 2018).

Los resultados de la presente investigación justifican el uso de técnicas de construcción masiva e industrializada de viviendas, la inversión pública y privada en la vivienda social, así como la complementación con políticas locales de involucramiento y de participación social para apoyar el acceso a la vivienda digna de la población pobre (UNIAPREVI, 2018).

El Programa, sin embargo, en el caso de Jayanca, no ha logrado disminuir, menos aún, cerrar las brechas de déficit de vivienda de calidad, debido entre otras cosas a una débil planificación, gestión territorial y un acceso limitado a la integración del sistema urbano, el cual se encuentra desarticulado y se caracteriza por:

- a) Centros poblados parcialmente integrados, que no se complementan entre sí y con su entorno rural y

b) Un débil sistema de conectividad física como consecuencia de importantes brechas de infraestructura vial, todo lo cual incide sobre la fragmentación socio espacial y que afecta la sostenibilidad del crecimiento económico. (Ratificación del Plan Operativo Institucional -POI- del Ministerio de Vivienda 2018.)

El proyecto Adquisición de Vivienda Nueva (AVN) elaborado para Jayanca, “Ciudad Horones”, de 1025 viviendas, cuenta con toda una infraestructura de desarrollo y cuenta con certificación “Bono Verde”⁶, sin embargo, el costo del proyecto no permite desde hace cuatro años atrás posicionar el producto en el mercado y que la población viva en el lugar. Pese a ello, la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP), sigue colocando bonos, es decir se continúa con la construcción aunque esta se encuentre en lugares de riesgos, o no esté completamente saneada y en donde la población no da ningún aporte de inicial, no tiene que ingresar a ningún sistema financiero, la empresa promotora le construye en el terreno 32 m² de material noble, en caso no tenga agua desagüe, la solución que prestan es bastante simple, colocan sistemas provisionales de saneamiento.

Las dos modalidades en lugar de orientarse a estrategias de trabajo en conjunto se contraponen entre ellas, y pareciera que el Ministerio de Vivienda de Construcción y Saneamiento (MVCS), tuviera como principal meta la colocación de bonos de subsidio a los beneficiarios, en lugar de atender los problemas esenciales para erradicar los problemas de vivienda y saneamiento y fomentar la regularidad del uso suelo (CEPAL, Planificación para el desarrollo Territorial Sostenible Repositorio en América Latina y el Caribe, 2018).

Estas circunstancias problemáticas se generan por la falta de planificación en el desarrollo y gestión territorial, la falta de implementación de instrumentos de gestión y desarrollo urbano y la escasa cultura de las autoridades en planificación territorial a nivel de gobiernos locales en la mayoría de distritos del cual no se excluye Jayanca, no cuentan con los instrumentos mencionados, ya que estos deben ser desarrollados por cada municipalidad y luego ser integrados en los Planes de Desarrollo Urbano (PDU) provinciales (MVCS M. d., 2006).

⁶ BONO VERDE es un beneficio para adquirir una vivienda al interior de un grupo más grande de construcciones que incorpora criterios de sostenibilidad en su diseño y construcción, disminuyendo así el impacto sobre el medio ambiente (Mivivienda, AVN, 2018).

En base a los Planes de Desarrollo Urbano se debe promover las obras de desarrollo, pese a ello, la construcción de viviendas se sigue haciendo sin tener un horizonte de planificación. En la realidad, solo se cumplen metas de entrega de bonos, por lo que el bono de la modalidad de CSP, es el que más coloca, a pesar de que con el Fenómeno *el Niño* se pusieron más restricciones. Pese al reglamento, la presión del pueblo es muy fuerte para que les construyan sus casas en el lugar donde habitan actualmente.

Frente a esta problemática, el gobierno ha sacado las convocatorias para que más 3 mil familias en Lambayeque tengan su módulo de vivienda y con ello satisfacer la demanda de vivienda en la región.

La presente investigación debe permitir aclarar por qué la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN), no cumple con las metas de disminuir las brechas de déficit de vivienda y así apoyar a la población que no tiene ni terreno ni vivienda alguna.

1.3. OBJETIVOS

1.3.1. Objetivo general

Analizar los factores limitantes y percepciones relacionados a la baja demanda de la política de vivienda del Programa de Techo Propio, especialmente en su modalidad de *Adquisición de Vivienda Nueva*, teniendo en cuenta el acceso, la sostenibilidad social, y la participación de los usuarios; así como las estrategias de oferta de esta modalidad, a fin de formular una propuesta que incremente la demanda de esta modalidad de AVN

1.3.2. Objetivos específicos.

- Identificar las causas más frecuentes de la baja demanda, *el acceso y la sostenibilidad* de la modalidad Adquisición de Vivienda Nueva del Programa Techo Propio, por parte de los usuarios del distrito de Jayanca,

Lambayeque, con la finalidad de formular una propuesta que incremente la demanda de esta “modalidad de adquisición de vivienda nueva”.

- Comparar la *valoración* de los usuarios del distrito de Jayanca frente a las modalidades de *Construcción en Sitio Propio* y Adquisición de Vivienda Nueva, teniendo en cuenta sus características sociales y culturales, para conocer si los lineamientos de este Programa se encuentran alineados con sus necesidades.
- Identificar el grado de *participación social* e institucional de los usuarios en la planificación e implementación de la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, y sus efectos sociales, económicos y ambientales en el distrito de Jayanca durante los años 2016-2018.
- Analizar las *estrategias comerciales y de mercado* de las empresas promotoras privadas en relación con las expectativas de la población frente a la modalidad Adquisición de Vivienda Nueva, a fin de proponer estrategias que permitan optimizar su demanda para cerrar las brechas de déficit de vivienda social.

Propósito de gerencia social:

Formular *una propuesta de gerencia social para mejorar la demanda social de la modalidad AVN, donde se relacionen los propósitos de la política pública de vivienda social, con las necesidades de los usuarios, los mecanismos del mercado, y las iniciativas privadas que facilita el AVN, para que se logre cerrar el déficit de vivienda social.*

CAPÍTULO II

MARCO CONCEPTUAL

2.1. MARCO CONTEXTUAL SOCIOECONÓMICO

2.1.1. Contexto socioeconómico de la vivienda

El crecimiento urbano resulta más acelerado que la capacidad de las ciudades a incorporar a sus nuevos habitantes en adecuadas condiciones de habitabilidad.

Los crecientes flujos migratorios del campo hacia la ciudad con nuevas invasiones espaciales en condiciones de subsistencia, y con conflictos por la propiedad donde se asientan, han agravado la oportunidad de incorporar espacios urbanos con mejores condiciones para sus nuevos poseedores, y complicando la tarea de las autoridades relacionadas a su atención. Bajo esta realidad, los espacios ya consolidados y aquellos en proceso de lograr la impunidad de su afectación, nacen con serias deficiencias de saneamiento físico y legal que no ayudan a las intenciones de los programas habitacionales en favor de mejorar la calidad de vida de sus pobladores.

Como ya se mencionó en el capítulo anterior, las carencias de recursos básicos, para poder alimentarse, gozar de buena salud, tener un empleo satisfactorio, se aúna con la carencia de espacios físicos (una vivienda) donde habitar decentemente y con servicios básicos para tener una vida sana y con bienestar.

Resulta muy complicado generar condiciones para implementar servicios y mejoras, cuando los identificados destinatarios del programa no logran condiciones mínimas para su inserción, ni las áreas que ocupan, respaldan ser de su propiedad; esto claro sin contar, los ingentes esfuerzos que las empresas públicas deberán realizar para dotar de servicios, nada baratos, a sectores que no llegarán a cubrir ni el 10% de su costo. La dinámica de centralización, informalidad y tráfico de terrenos, es cada vez mayor, y las capacidades de los fondos de ayuda para suplir las deficiencias básicas identificadas en los sectores de interés del proyecto no llegan ni al 2%.

Pese a la existencia de los programas de vivienda de los últimos 10 años, no se ha logrado atender las necesidades de una gran parte de la población, para lograr reducir la alta brecha de precariedad que los envuelve.

Las condiciones de los terrenos, su disponibilidad para inversión y lo altos costos de la implementación de servicios, están evitando que aquellos que deberían ser los prioritarios para el Programa, estén siendo los últimos en ser atendidos.

La economía de subsistencia y la autogeneración de recursos es mayor a lo que se había imaginado y escapa a lo previsto en el Programa que tan solo asume trabajadores dependientes sin considerar autoempleo, subempleo, huertos caseros o crianza de animales para propio consumo.

La necesidad de vivienda, resulta siendo no solo la capacidad de lograr cobijo, sino la plataforma de desarrollo de los usos y costumbres que lejos de ser potencializadas bajo modelos interculturales y resilientes se están restringiendo a modelos de economías de explotación de mano de obra. La oferta sin mayor planificación urbana, dejan de contribuir a los objetivos de policentricidad de las ciudades aumentando la brecha de pobreza ya que se aleja cada vez más de la accesibilidad que la población requiere. Ahora, si bien el Programa ha sido cuestionado por las restricciones que establece en su reglamentación, sobre todo en las zonas rurales, en general es valorado por la población.

2.1.2. Contexto socioeconómico del distrito de Jayanca

Descripción geográfica del distrito de Jayanca:

El distrito de Jayanca se encuentra ubicado en la región de Lambayeque, al norte de la provincia de Chiclayo en el km 47 de la ex Panamericana Norte. Situado en la provincia de Lambayeque y fue elevado a la condición de *ciudad*, el 7 de noviembre de 1955.

Los límites de Jayanca son los siguientes:

- ✓ Por el Norte con el distrito de Salas y el distrito de Motupe.
- ✓ Por el Este con la provincia de Ferreñafe.
- ✓ Por el Sur con el distrito de Pacora y la provincia de Ferreñafe.
- ✓ Por el Oeste con el distrito de Olmos.

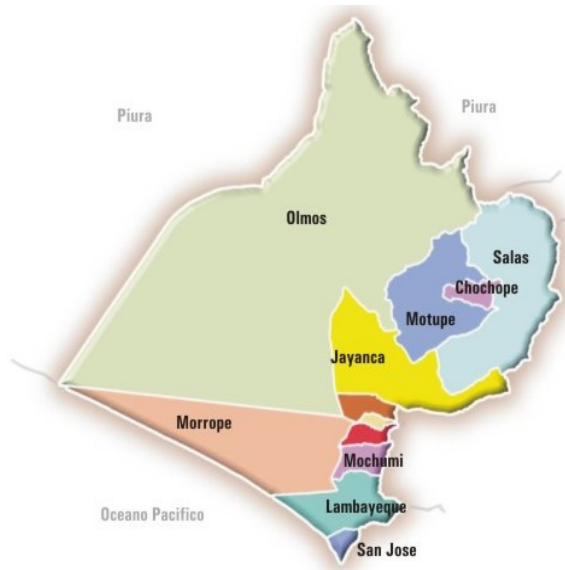
El distrito de Jayanca cuenta con una población de 17,204 habitantes, donde más del 50% de la población son varones, podríamos indicar que por cada 100 mujeres existen 112 varones (MVCS M. P., 2018).

Figura 2.1. Mapa del Perú



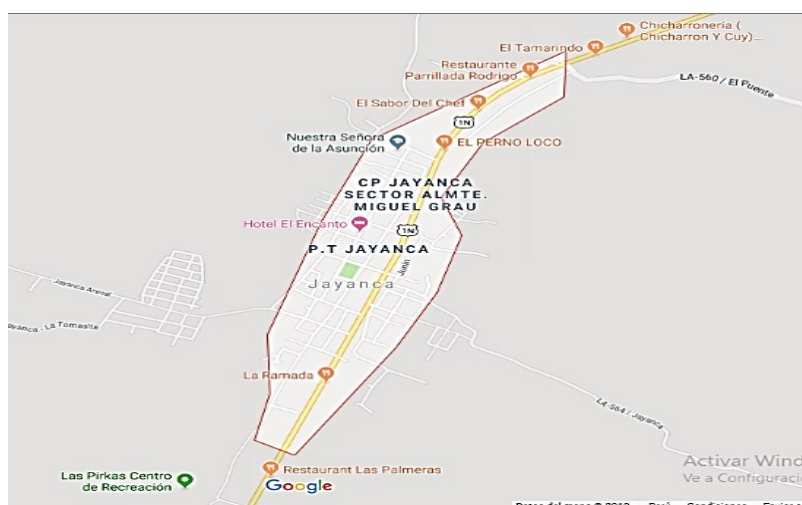
Fuente: Perú Travelling -2018

Figura 2.2. Mapa de Lambayeque



Fuente: Perú Travelling -2018

Figura 2.3. Mapa de Jayanca



Fuente: Google Maps - 2018

Jayanca es un distrito relativamente joven y con un potencial socioeconómico alto, por estar ubicado próximo a la carretera interoceánica. Forma parte de las zonas productivas, específicamente en las zonas de: zonas para cultivo en limpio, zonas para cultivo permanente, zonas para pastos y zonas con potencial hídrico. El distrito de Jayanca, forma parte del sector Motupe - La Leche junto a otros distritos como Chochope, Salas, Motupe y Pacora que comprenden áreas arroceras, policultivos, y frutales. Además, presenta susceptibilidad física alta de inundaciones. (https://es.wikipedia.org/wiki/Distrito_de_Jayanca).

Las llamadas *Zonas de Protección*, por vocación natural del suelo, forman parte de la Gran Zona B: zonas de protección y conservación ecológica (Agricultura, 2018).

En la *Zonas de Tratamiento Especial* (D), Jayanca contiene: al sitio arqueológico Zurita (zona 73) con una extensión aproximada de 23 hectáreas, al sitio arqueológico Cerro Jotoro (zona 77) con un área aproximada de 271 hectáreas. Finalmente, el distrito de Jayanca forma parte de la Gran Zona E, Zonas de Aptitud Urbana e Industrial, específicamente dentro de la zona de crecimiento urbano (zona 93) junto a las áreas donde se asientan los principales centros poblados del departamento de Lambayeque (Municipal I. d., 2020).

Potencialidades productivas y la relación con los programas de vivienda:

El distrito de Jayanca por las características de su clima, y por las últimas inversiones en la zona para actividades agroindustriales, generalmente de exportación, ha ido convirtiéndose en uno de los más dinámicos de la provincia, con una población que también ha ido en aumento. Muchos de sus jóvenes no emigran como antes, ya que tienen fuentes de empleo, y además ha recibido un aumento de población migrante de las provincias cercanas. Como el distrito de Jayanca tiene gran y variada producción agrícola, la migración aumenta sobre todo en tiempo de siembra y cosecha.

La población de Jayanca ha recibido el subsidio del programa Techo Propio en las dos modalidades, por las razones expuestas de aumento de población trabajadora, otra razón es porque las empresas agroindustriales están apoyando los programas de vivienda, ofertándole terrenos, dado de que los costos de traslado diario son altos para los trabajadores del campo.

La actividad agrícola:

De acuerdo con lo señalado en el Plan de Desarrollo Local Concertado del distrito de Jayanca (Municipal I. d., 2018):

“Jayanca es un distrito tradicionalmente agrícola, se ha caracterizado en la región por la producción de uvas, sin embargo, con el transcurrir del tiempo este cultivo ha perdido importancia disminuyendo su productividad, debido a la mala utilización del suelo agrícola. La Comisión de Regantes del Sub Sector de Riego de Jayanca está integrado al canal receptor de agua Magdalena, que le permite la atención de 883 usuarios registrados, para una superficie de cultivo de 6´100,67 hectáreas con una dotación de agua equivalente a 260`580,340 m3.

Actualmente, el cultivo de mayor producción es el maíz amarillo con un promedio de 889,03 has cultivables. En menor escala se encuentra el arroz con 417,13 has, el frijol (caupí, moquegua, bocanegra) con 300 has., y frijol de palo con 200 has. Los cultivos de mango, ciruela y huabos criollos tienen una moderada producción y bajo márgenes de rentabilidad económica para los agricultores. Se considera que la vocación agrícola del distrito, debe basarse fundamentalmente en la transformación de productos agrícolas comerciables con el exterior; para lo cual es necesario generar eslabonamientos entre la agricultura y la agroindustria, capacitando al agricultor y mejorando la infraestructura de riego”. (Arbulu 2015:22)

2.1.3. Descripción de las empresas privadas agroindustriales de Jayanca y su relación con el programa de vivienda social

a) Gandules INC SAC

Se crea en el año 2002 dedicada inicialmente al procesamiento y exportación de gandules (frijol palo verde) pasa luego a producir también capsicum (ají jalapeño, pimiento morrón) y uva (variedad Red Globe). Su volumen de producción actual es de 338 TM/día de capsicum y gandules; y de 20 TM/día de uva. Exporta a más de 40 países, principalmente a Estados Unidos, Unión Europea, Medio Oriente y Asia. Ocupa a aproximadamente cuatro mil trabajadores, siendo la empresa más importante de la zona (Gandules, 2020).

Cabe mencionar que esta empresa pertenece a la *Corporación COROZ* que a su vez forma parte de la empresa *AN Inmobiliaria* que promociona y financia la modalidad de *Adquisición de Vivienda Nueva*, en Jayanca.

Figura 2.4. Ubicación de Gandules SAC



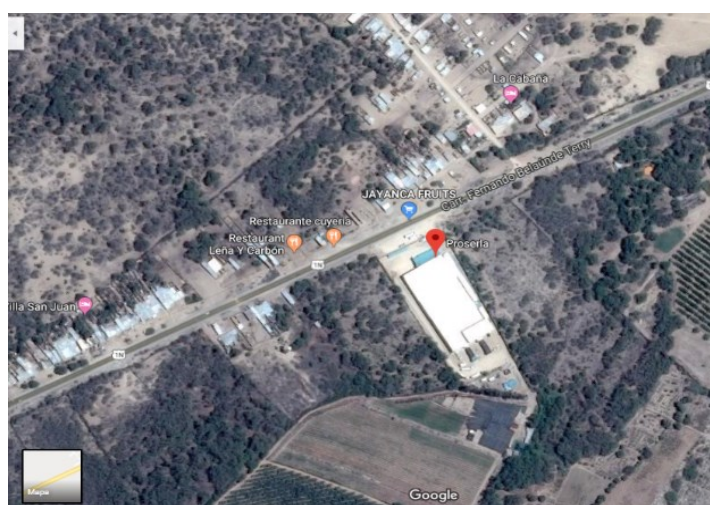
Fuente: Google Maps-2018.

b) Proserla SAC (antes Masaris Agrícola SAC)

Es una empresa agrícola ubicada en el distrito de Jayanca, a 50 km al noreste de Chiclayo. Cuenta con un área total de 600 hectáreas distribuidas en 5 centros de producción: Fundo Tarata, Fundo Santa Lucía, Fundo Carmelo, Fundo La Viña y Fundo Masaris. Con sus primeras 10 hectáreas de uva de mesa instaladas en el año 2003, se convirtió en una de las empresas pionera del manejo de este cultivo en el norte del Perú.

Actualmente tiene instaladas 145 hectáreas de uva de mesa, de variedades con semilla como la 'Red Globe' y sin semilla como lo son 'Thompson Seedless' y 'Crimson Seedless'. Tiene además 78 hectáreas de mango 'Kent' y 65 hectáreas de palta 'Hass'. Todos sus cultivos cuentan con tecnología de riego presurizado y técnicas de producción de última generación.

Figura 2.5. Ubicación de Proserla SAC



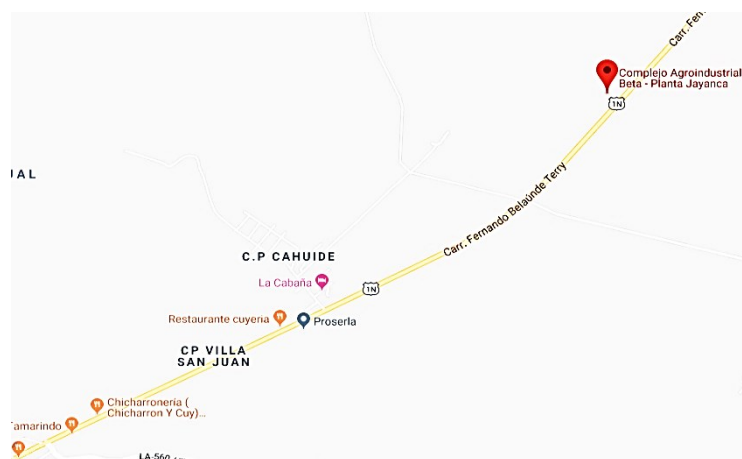
Fuente: Google Maps-2018

c) Complejo Agroindustrial Beta

Centra su producción en espárragos, uva, arándano, palta y granada, pero en su sede de Jayanca – Lambayeque se dedican exclusivamente a empacar espárragos con altos estándares internacionales de calidad, ya que su ubicación

estratégica hace posible el desplazamiento oportuno de los productos, manteniendo a salvo su frescura. Los países principales de exportación son Estados Unidos y Europa, y próximamente exportará espárragos hacia el Asia.

Figura 2.6. Ubicación del Complejo Agroindustrial Beta



Fuente: Google Maps-2018

2.2. CONTEXTO DE LA VIVIENDA EN EL PERÚ

Nuestro país evidencia profundas e históricas desigualdades, expresadas en bajos niveles de ingresos, condiciones de vida, alimentación, salud, rendimiento escolar, etc., como también en servicios básicos para la mayoría de su población. Todo ello se refleja en las precarias viviendas que habitan y en su inadecuada ubicación territorial.

En lo que respecta al uso de la vivienda es necesario relacionarlo con los hábitos y conocimientos de las personas y sus capacidades de desarrollo; así, tenemos diferentes perfiles que van desde el uso de una vivienda-dormitorio hasta una pequeña vivienda con cocina y baño.

Tenemos información del año 2013 y 2017, ambas del INEI, allí se muestran que la situación luego de los años ha cambiado, pero no sustancialmente pues a medida que se consolidan algunos lugares y familias aumenta también la

población, a veces por la migración, demandan mejores condiciones de vida, empleo y también de vivienda para sus nuevos integrantes.

El INEI ha registrado el déficit habitacional, diferenciando características cualitativas y cuantitativas que tienen que ver con los materiales predominantes, condiciones de habitabilidad y de servicios básicos de la vivienda, según ello señala que:

...Se considera que los hogares tienen déficit habitacional si tienen déficit cuantitativo y a su vez déficit cualitativo de vivienda. Según resultados del año 2017, el 11.2% de los hogares a nivel nacional tienen déficit habitacional, siendo el área rural el de mayor porcentaje de hogares con déficit habitacional con 19.5%, mientras que el área urbana presenta el 8.7%. En comparación al año 2016, a nivel nacional este porcentaje disminuye en 0.5 puntos porcentuales. (INEI. Encuesta Nacional de Programa Presupuestal. 2011-2017: 181).

En las siguientes Tablas, 2.1 y 2.2 se muestran los indicadores de déficit habitacional en el medio urbano y rural, manteniéndose este último medio con mayores carencias:

Tabla 2.1. Déficit de vivienda a nivel nacional zona urbana – rural (En porcentaje)

| AÑO | TOTAL | URBANA | RURAL |
|------|-------|--------|-------|
| 2013 | 14,6 | 10,7 | 26,4 |
| 2014 | 13,6 | 10,6 | 22,8 |
| 2015 | 12,9 | 9,6 | 23,4 |
| 2016 | 11,7 | 8,8 | 21,3 |
| 2017 | 11,2 | 8,7 | 19,5 |

Fuente: INEI: Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2013 - 2017 (INEI, Déficit Habitacional XIII, 2018).

Tabla 2.2. Perú: Hogares que tienen déficit habitacional, 2013 – 2017

| ÁMBITO | TOTAL | CUANTITATIVO | CUALITATIVO |
|----------|-----------------------------|------------------|--------------------|
| RURAL | 653.082 (35.1%) (100%) | 14.046 2.2% | 639.036 97.8% |
| URBANO | 1'207,610 (64.9%) (100%) | 375,699 31.1% | 831.911 68.9% |
| NACIONAL | 1'860,692 (100%) | 389.745 20.9% | 1'470,497 79.1% |

Fuente: INEI: (INEI, Déficit Habitacional XIII, 2018)

Diagnóstico general del problema de déficit de vivienda del año 2018

La expectativa por tener una casa es el anhelo más común de las personas, esto se hace más visible cuando tienen familia. Sin embargo, en los ámbitos rurales y pobres es muy difícil de satisfacer esta necesidad, debido a que viven en condiciones de subsistencia. A pesar que se ha planificado diferentes políticas públicas para sanear propiedades y otorgar la propiedad a las personas, hay todavía un gran sector que no ha logrado sanear su vivienda ni su terreno.

Según área de residencia, las viviendas propias con título de propiedad, ubicadas en el área urbana, representan el mayor porcentaje (44,4%), seguido por las viviendas propias sin título de propiedad (28,7%), las alquiladas (19,6%), las cedidas (7,2%) y de otra forma (0,2%). En el área rural, predominan las viviendas propias sin título de propiedad (66,2%), seguidas de las viviendas propias con título de propiedad (19,3%), cedidas (8,7%) y alquiladas (5,7%) y cedidas (0.1%). (INEI 2018:294).(...) La formación de nuevos hogares cada año a nivel nacional, asciende a 142,327, lo cual determina el nivel de producción de vivienda requerido. Por otra parte, el nivel de crecimiento de hogares es mayor que el poblacional, siendo de 2.5% y 1.6%, respectivamente. (...) Según estudios realizados por el Ministerio de Vivienda, actualmente se requieren 6,542 hectáreas de suelo al año, a nivel nacional. La apertura de nuevos suelos urbanos ha sido evaluada en muchos proyectos, pero es común que estos proyectos sean inicialmente promovidos por el sector público peruano, y a que esto sienta las bases para la entrada del sector privado. (IDEM)

2.3. DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA TECHO PROPIO (PTP), MATERIA DE INVESTIGACIÓN

2.3.1. La modalidad de aplicación al Programa Techo Propio

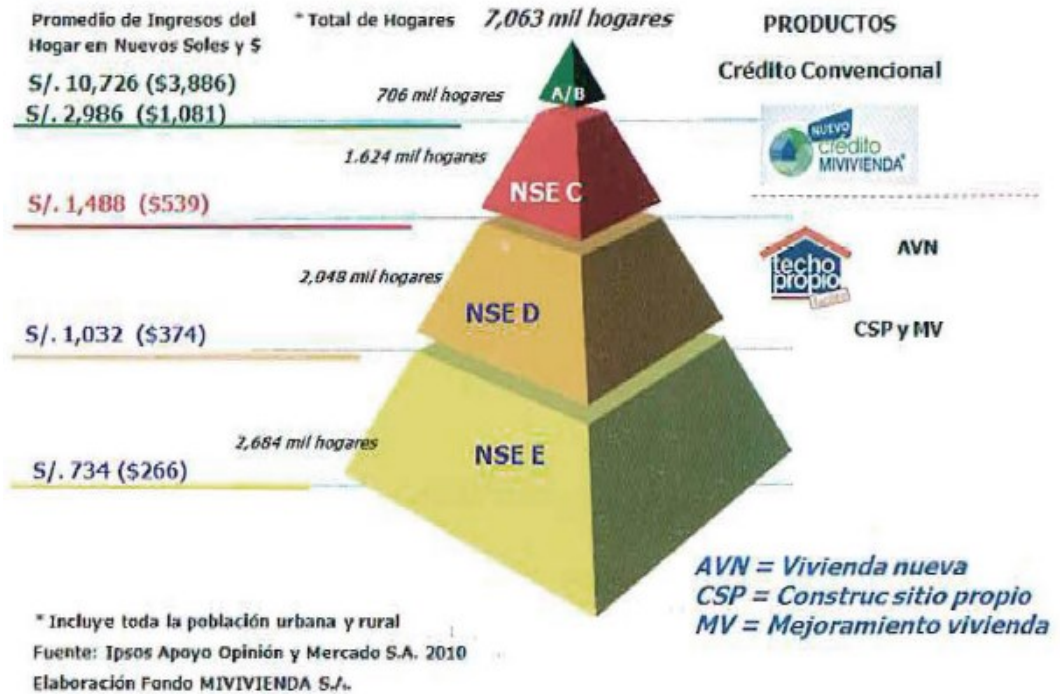
Desde el año 2002, el Perú cuenta con una nueva política de vivienda. Esta se dirige hacia los sectores de menos ingresos, a través del programa llamado *Techo Propio*⁷ con sus modalidades de:

- *Adquisición de Vivienda Nueva (AVN)*,
- *Construcción en Sitio Propio (CSP)*, y
- *Mejoramiento de vivienda (MV)* (Mivivienda, Fondo Mivivienda, 2018)

Ante la gran demanda por una vivienda digna este programa generó importantes medios de apoyo a las familias como subsidios, a través de los llamados Bonos Familiares Habitacionales (BFH), así como abriendo canales para facilitar la intermediación de entidades financieras, ya sean bancos, cajas rurales o cajas municipales. El siguiente gráfico presenta la población objetivo de cada producto, según niveles de ingresos de la familia estándar en cada una de las clases (Mivivienda, Fondo Mivivienda, 2018).

⁷ “El programa Techo Propio se crea mediante Resolución Ministerial N° 054-2002 del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, cuya administración está a cargo del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA para normar y financiar programas de vivienda. Posteriormente, mediante Decreto Supremo N.º 008-2009-VIVIENDA, publicada el 10 de abril de 2009, se declara de interés prioritario el desarrollo de programas de vivienda en el área rural, y se otorgarán Bonos Familiares Habitacionales (BFH)” (Mivivienda, Fondo Mivivienda, 2018).

Figura 2.7. Pirámide Socio Económica del Perú



Fuente: Programa Operativo Institucional FMV - 2016.

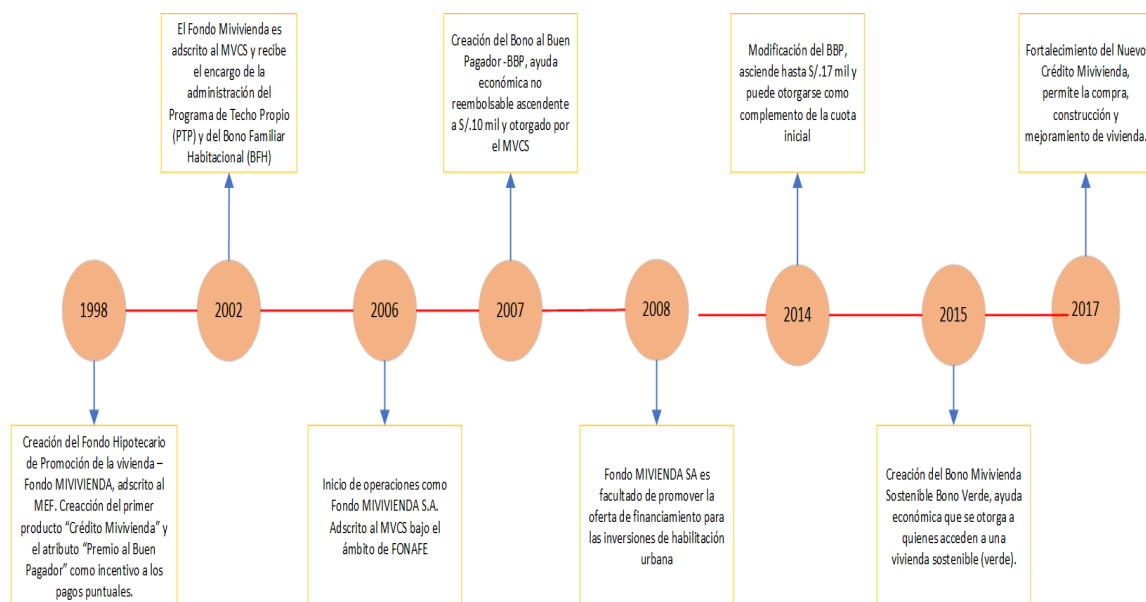
“Entre las fortalezas del producto tenemos el *Bono Familiar Habitacional* (BFH) y la *Cobertura de Riesgo Crediticio* de 100% los dos primeros años, con reducciones de 10% cada dos años hasta el año 14 (llega a 50%), de años 15 a 30, 1/3 subordinado, con recuperación para FMV por garantías.” (Programa Operativo Institucional FMV - 2016.)

Tabla 2.3. Monto del Bono Familiar Habitacional CSP

| Valor de vivienda en soles | Bono Familiar habitacional |
|-------------------------------|----------------------------|
| Desde 5,9 UIT Hasta 20 UIT | 5,45 UIT |
| S/. 24,780.00 – S/. 84,000.00 | S/. 22,890.00 |

Fuente: <https://www.mivivienda.com.pe/portalweb/usuario-busca-viviendas/pag.aspx?idpage=30>

Figura 2.8. Evolución del Fondo Mivivienda



Fuente: Fondo Mivivienda (Mivivienda, Memoria Institucional 2019 , 2020)

El programa Techo Propio (PTP) facilita el financiamiento de Viviendas de Interés Social (VIS) en su acceso a servicios básicos para familias de menores recursos.

El programa social Techo Propio se alinea con los grandes objetivos de desarrollo sostenible, a través de la modalidad de AVN, la cual brinda soluciones más completas a la vivienda y al saneamiento urbano, además de entregar título de propiedad.

No obstante, no solo el costo de la vivienda ha detenido el avance de la vivienda social, es importante precisar que, a pesar de los incentivos estatales, la oferta no responde a la misma velocidad, lo que plantea un tratamiento adecuado para el mercado inmobiliario y que debiera ser un asunto prioritario para el Estado.

Tal como definía la gerente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarias del Perú:

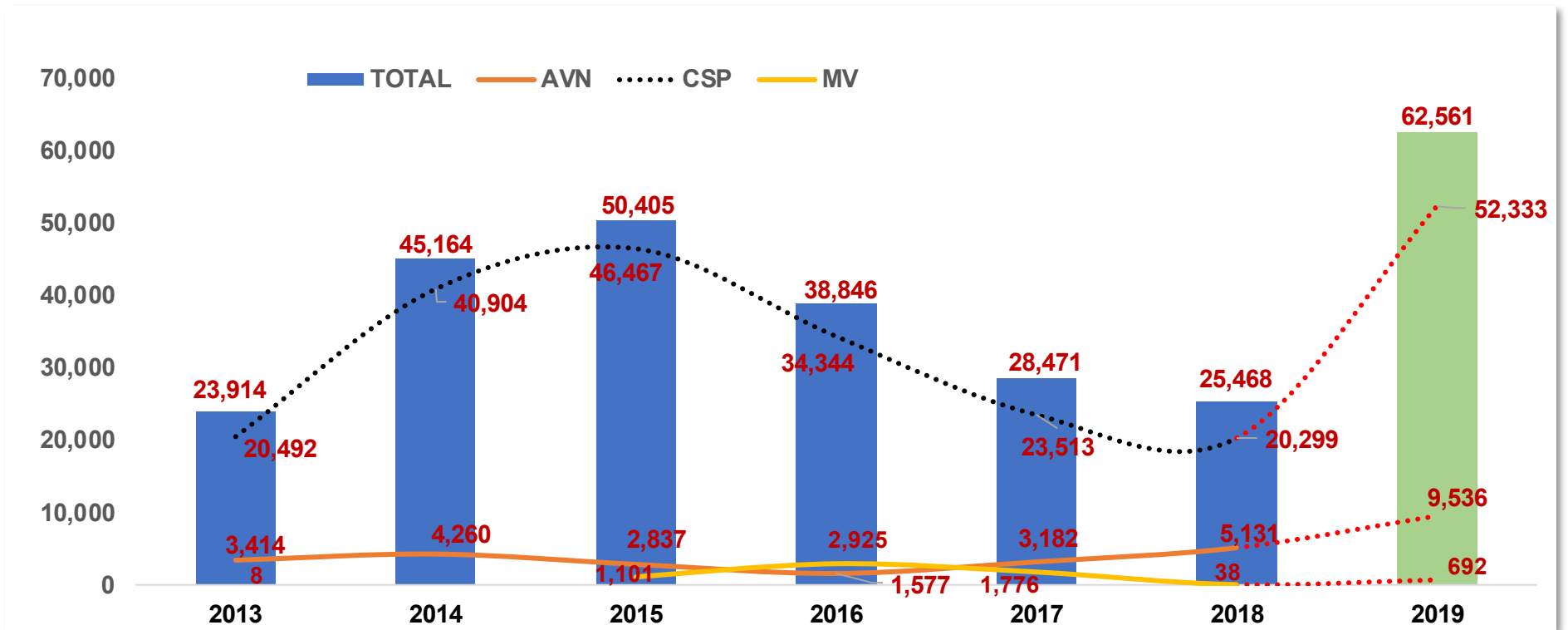
(...) el desarrollo de viviendas sociales tiene un costo muy alto hecho que impide que haya una mayor oferta, la falta de suelo, reconversión de terrenos para proyectos urbanos, las dificultades para llevar servicios como agua y desagüe hasta estas zonas y la ausencia de un plan municipal que determine qué actividades se pueden hacer con un espacio; se presentan como las principales condiciones que agravan el problema. (Perú, 2018).

Por ello resulta muy importante para la presente investigación conocer esta problemática, pero también conocer qué piensa la población del distrito de Jayanca, “importante destinataria en el uso y alternativas de dicho programa en razón de pertenecer a la zona norte del país que ha sido una de las zonas con mayor movimiento de desembolsos, y en los últimos años muy castigada por fuertes lluvias e inundaciones”.

<http://www3.vivienda.gob.pe/destacados/estadistica/10.pdf>)

Como se puede apreciar en el siguiente gráfico, la modalidad de *Construcción en Sitio Propio (CSP)*, es la que más bonos ha colocado desde el año 2013, hasta el año pasado 2019. Esta modalidad de CSP ha mantenido el incremento el número de colocaciones de bonos a nivel nacional, en comparación con la modalidad de *Adquisición de Vivienda Nueva (AVN)*.

Figura 2.9. Historial de Bonos Colocados en el Programa de Techo Propio



Fuente: Fondo Mivivienda

Como estamos describiendo el programa TECHO PROPIO de MIVIVIENDA; a parte de dar a conocer las modalidades, y la fluctuación de la demanda, creemos necesario dar a conocer los objetivos para saber en qué medida la modalidad de AVN está cumpliendo con los objetivos de facilitar vivienda social a la población por parte del Estado.

2.3.2. Objetivos que orientan la ejecución del programa Techo Propio

1. Incrementar el nivel de satisfacción de nuestros clientes. Identificar las necesidades de los segmentos objetivos a fin de mejorar su percepción del real valor que proporcionamos a la vez que buscamos adaptarnos a sus expectativas.
2. Generar valor social y económico en el sector inmobiliario y de vivienda. Brindar productos que contribuyan a mejorar las condiciones de vida de nuestros segmentos objetivos y del medio ambiente, asegurando nuestra sostenibilidad económica.
3. Impulsar la excelencia operativa y la mejora del modelo financiero. Optimizar nuestras prácticas de gestión con miras al fortalecimiento institucional, a la simplificación administrativa, promoviendo la mejora continua, considerando el fortalecimiento de la gobernanza de la empresa.
4. Fortalecer la gestión del capital humano, promoviendo mejores prácticas de gestión del talento y del capital humano que aporten contribuyan al fortalecimiento institucional (Mivivienda, AVN, 2018).

La investigación que estamos realizando, nos permitirá conocer los avances y dificultades, en cuanto al avance en la oferta del programa AVN a la luz de los objetivos, En este caso; conocer si los avances van en relación al primer objetivo, respondiendo a las carencias habitacionales y expectativas de los usuarios. O en caso contrario están primando los objetivos 3 y 4 referidos a generar valor económico y social al sector inmobiliario; y de impulsar la excelencia operativa y la mejora del modelo financiero, sin que haya una retroalimentación entre ellos.

Población objetivo a la cual orienta su intervención

Se define como población potencial, aquella que presenta el problema específico de déficit de viviendas adecuadas mínimamente. En el Programa Techo Propio, los que presentan este problema serían las familias de menores recursos del país que tienen los problemas de déficit de vivienda. Según la consultoría que realizó el BID para fundamentar un contrato de préstamo con el Perú; La población objetivo se define como aquella sobre la que se observa el cambio esperado del Programa, como resultado de los criterios de focalización sobre la población

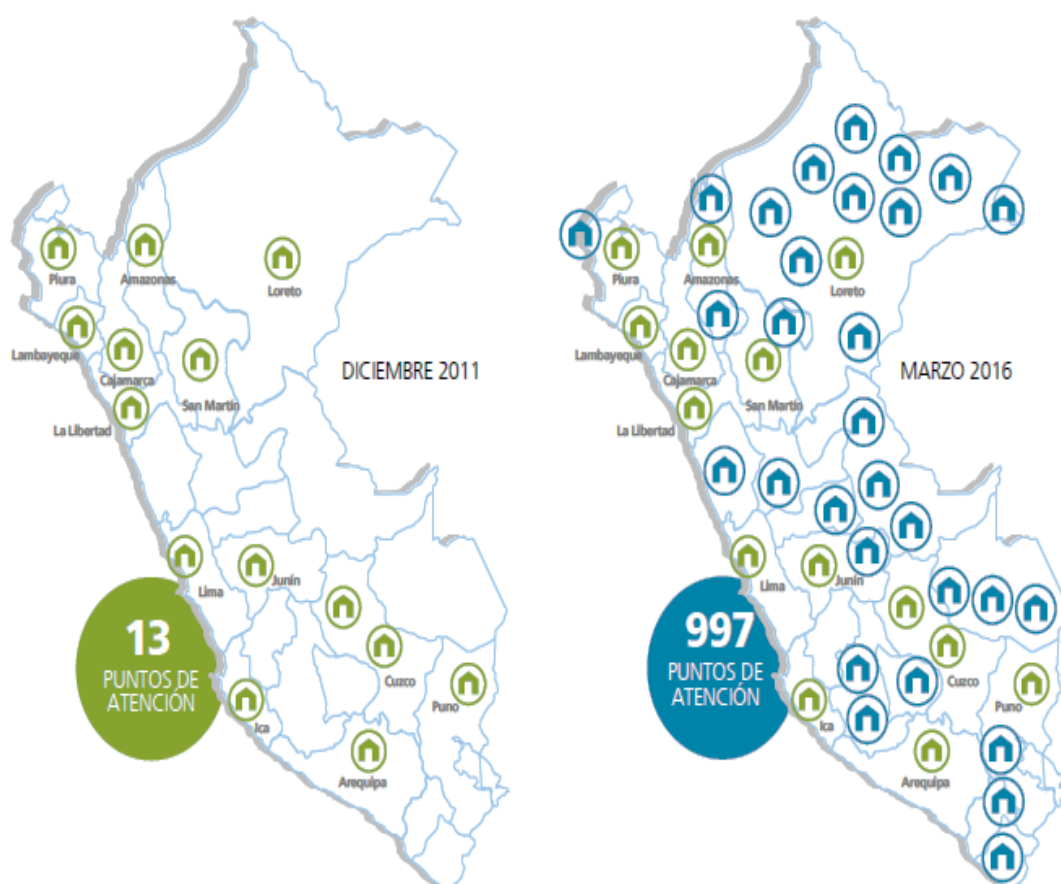
potencial. Por lo tanto, la población objetivo serían las familias de menores recursos que presentan un déficit de vivienda y que a su vez cumplan con las exigencias del Fondo Mivivienda para acceder al *Bono Familiar Habitacional*.

Ámbito de intervención donde se ejecuta el programa

La cobertura del programa *Techo Propio* es a nivel nacional, a nivel urbano y rural. Damos a conocer el gráfico donde se ubica los lugares de intervención.

Como se muestra en el Gráfico 2.11 la cobertura a nivel nacional se ha ido incrementando paulatinamente y está en relación directa con la intervención del programa en las diferentes regiones del país, pasando desde el año 2011 de trece centros de atención a 997 centros de atención para el año 2016, esto implica también tener presente que el PTP con la necesidad de atender a los diferentes grupos familiares ha tenido la aceptación y promoción por parte de los clientes (usuarios).

Figura 2.10. Cobertura del Programa de Techo Propio



Fuente: Reporte vivienda social 2011-2016.

2.3.3. Identificación y descripción de actores sociales involucrados

✓ **Actores públicos:**

- **Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS):**

Es el ente rector, encargado de cubrir la brecha de cobertura saneamiento y vivienda en lugares adecuados de habitabilidad, participando en el cofinanciamiento de la obra de construcción de vivienda y habilitación urbana a través del bono familiar habitacional.

Así mismo administra los fondos, supervisa la aprobación y construcción de la obra y otorga los bonos del estado a través del programa Techo Propio para todos los beneficiarios. Supervisa la correcta entrega de bonos a los beneficiarios correspondientes.

- **Gobierno Local:**

Pueden participar en el cofinanciamiento de la obra (parte del expediente técnico), brinda las autorizaciones correspondientes requeridas para el desarrollo de la obra, además de participar en la supervisión de la obra. Promueve el fortalecimiento de capacidades a través de los programas de capacitación dirigidos a la población a través de actividades de sensibilización. Es catalogado como centro autorizado para la asignación del bono familiar.

- **Instituciones reguladoras:**

EPSEL

Empresa prestadora de servicio de saneamiento de Lambayeque. Responsable de la autorización y administración del abastecimiento de agua y desagüe para la población

ANA

Autoridad Autónoma del Agua, responsable de los permisos para los estudios y obtención del agua de consumo para la población.

OEFA

Organismo responsable de la fiscalización ambiental, de la supervisión y monitoreo de la calidad del agua de consumo humano.

DIGESA

Aprueba y garantiza los estándares de calidad del agua de consumo humano para la población.

SUNARP

Encargada de proporcionar los títulos de propiedad para cada usuario.

Instituciones reguladoras encargadas de emitir opinión técnica sobre los requerimientos solicitados para el proyecto y participan en la emisión de los permisos correspondientes a cada etapa del desarrollo del proyecto.

✓ **Actores privados:**

- **Empresas Privadas (Promotores Inmobiliarios):**

Financia la habilitación urbana que diseña, desarrolla, ejecuta, supervisa el desarrollo de la obra y avance de la misma, asegura la calidad de la obra, participa brindando infraestructura y profesionales para el fortalecimiento de capacidades, a través de las capacitaciones.

- **Instituciones Financieras Intermediarias (IFI):**

Estas Instituciones son supervisadas por la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS) y canalizan al mercado, a través de créditos hipotecarios, los recursos financieros del Fondo Mivivienda (FMV). Estas entidades pueden ser: Bancos, Cajas municipales, financieras, etc., adscritas al FMV. Tienen como objetivo, brindar asesoría financiera, recepcionar e inspeccionar las solicitudes de financiamiento, evalúa la posibilidad de la operación, aprueba el financiamiento y otorga el desembolso al beneficiario e interviene en la recuperación de los créditos aprobados.

✓ **Actores de la sociedad civil:**

- **Población usuaria:**

Participa de manera activa en la propuesta del diseño del proyecto de vivienda, propone las actividades de fortalecimiento de las capacidades para la sostenibilidad del proyecto, en todas las fases del mismo. Fortalecer su forma organizada con fin de tener sostenibilidad de las obras, una de ellas es la JASS.

- **JASS. Junta Administradora de Servicios de Saneamiento**

Organización de Base, de gran reconocimiento en las localidades rurales del país, tiene como una de sus funciones la administración y mantenimiento de los sistemas de agua y saneamiento. Las JASS puede intervenir en el caso se requiera, así como cumplir con los requisitos para calificar al bono del programa Techo Propio, manifestando su compromiso a la sustentabilidad del mismo.

2.4. LAS MODALIDADES DE APLICACIÓN AL PROGRAMA TECHO PROPIO

Aplican tres modalidades: Construcción en Sitio Propio (CSP), Mejoramiento de Viviendas (MV) y Adquisición de Vivienda Nueva (AVN) (Mivivienda, Fondo Mivivienda, 2018).

2.4.1. Construcción en Sitio Propio (CSP)

Esta modalidad está considerada para familias que poseen exclusivamente un solo terreno o aires independizados donde construir, y no tiene exigencias de reglamentación de suelo y de titularidad saneada, basta con la posesión del predio. Estas familias beneficiarias no tienen que acceder a un sistema crediticio, o hacer un ahorro de inicial. Para las empresas inmobiliarias, o entidades técnicas, registradas en el MVCS, es fácil conseguir beneficiarios y construir, bajo esta modalidad.

El incremento de la demanda por esta modalidad de Construcción en Sitio Propio, es notoria desde el año 2016 al 2018 (Ver tabla N°2.4.).

Esta modalidad es la que más relevancia ha tenido, debido a la precariedad de las viviendas, la ubicación de las viviendas, la falta de la titularidad de los predios, los requisitos para la elegibilidad del grupo familiar, y el monto del subsidio del bono familiar habitacional.

Tabla 2.4. Metas y logros cumplidos en el Programa de Techo Propio con la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP)

| Modalidades del Programa de Techo Propio | Distrito de Jayanca | | | | | |
|--|---------------------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
| | 2016 | | 2017 | | 2018 | |
| | Monto | Número | Monto | Número | Monto | Número |
| Construcción en Sitio Propio | 706,175 | 39 | 1'021,075 | 55 | 9'752,410 | 355 |

Fuente: Fondo Mivivienda. <http://www3.vivienda.gob.pe/destacados/estadistica/10.pdf>

2.4.2. Mejoramiento de Vivienda (MV)

El mejoramiento de Vivienda ha sido la menos promocionada y la menos demandada. Sobre todo, cuando se presentó el *Fenómeno del Niño* que causó tantos destrozos en las viviendas disminuyó aún más pasando su presupuesto a otras modalidades.

Esta modalidad está orientada a las familias interesadas en la remodelación, rehabilitación, culminación o ampliación de sus viviendas en propiedad, en los límites de dotarla de un diseño básico acorde a una Vivienda de Interés Social (VIS). EL valor del BFH⁸ es de hasta S/ 9,660.00. (...) En el caso de mejoramiento se consideraban casas ya construidas, en condiciones aceptables pero que podían esperar. Estas razones pesaron mucho más, luego del año 2017 con la catástrofe de inundaciones del fenómeno de El Niño, pues debido a las pérdidas de muchas viviendas, se trasladaron los fondos del mejoramiento de viviendas hacia la modalidad de CSP. Vemos en la tabla que viene a continuación, como disminuyen las metas a partir del año 2017, pasando de 1779 viviendas construidas a solo 38, el año 2018. (<https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB>)

⁸Bono familiar Habitacional.

Tabla 2.5. Metas y logros cumplidos en el Programa de Techo Propio con la modalidad de Mejoramiento de Vivienda (MV)

| Modalidades del Programa de Techo Propio | Distrito de Jayanca | | | | | |
|--|---------------------|--------|------------|--------|---------|--------|
| | 2016 | | 2017 | | 2018 | |
| | Monto | Número | Monto | Número | Monto | Número |
| Mejoramiento de Vivienda | 26'573,625 | 2925 | 18'012,373 | 1779 | 367,080 | 38 |

Fuente: Fondo Mivivienda. <http://www3.vivienda.gob.pe/destacados/estadistica/10.pdf>

2.4.3. Adquisición de Vivienda Nueva (AVN)

Esta modalidad está orientada a familias que no posean vivienda ni terreno donde construirla. La modalidad les permite beneficiarse de terrenos con saneamiento físico-legal, y cuyo precio no exceda los S/45 x m². Además, el terreno debe tener factibilidad real de servicios de agua, desagüe y electricidad dentro de un radio de distancia accesible.

Bajo esta modalidad, las familias deben contar con un monto de ahorro mínimo como garantía financiera que les permita ser sujetos de un crédito complementario por las instituciones financieras. Este último requerimiento resulta más complicado de cumplir dada las características de muchas familias con bajos ingresos económicos.

Esta modalidad inicialmente no contaba con el beneficio de un Bono Familiar Habitacional (BFH) como las dos modalidades anteriores, pero posteriormente también fue incluido. Ver Tabla 2.6:

Tabla 2.6. Bono Familiar Habitacional en la modalidad AVN

| Tipo | Valor de vivienda en soles | Bono Familiar habitacional |
|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| VIS Unifamiliar | Hasta S/.84,000.00 | 8 UIT |
| VIS Multifamiliar | Hasta S/.105,000.00 | S/.33,600.00 |

Fuente: (Mivivienda, AVN, 2018)

La AVN es una modalidad que otorga:

(...) un subsidio dirigido a quienes no cuentan con terreno ni vivienda y que desean adquirir vivienda de primera venta. El bono es de S/.33,600.00. Este producto está dirigido a las familias para que con la ayuda del Bono Familiar Habitacional-BFH puedan acceder a la compra de una Vivienda de Interés Social – VIS. El valor de la vivienda puede ser hasta de S/ 84,000 en vivienda unifamiliar y de S/105,000 en vivienda multifamiliar. (Calderón J. 2015).

En la figura 2.11 que viene a continuación, se muestra el proceso que debe seguir el usuario para poder obtener una vivienda con la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN) del programa Techo Propio. Como vemos es muy importante la participación de las municipalidades para el acceso de los usuarios a una vivienda bajo esta modalidad.

Figura 2.11. Procesos para ser usuarios de la Modalidad AVN



Fuente: MVCS: V Seminario de Fortalecimiento de capacidades en GRD y III Capacitación “Conoce Vivienda” 2019

Entre los años 2017-2018 el Bono habitacional ha ido incrementándose, como lo vemos en la siguiente tabla, como consecuencia tanto del incremento de la Unidad Impositiva Tributaria, UIT -referencia legal para fijar los montos adjudicados a los usuarios-, así como por la afectación del fenómeno de El Niño⁹.

⁹ “D.S. N° 052-2018-PCM- Decreto supremo que modifica el Plan de la Reconstrucción aprobado mediante Decreto Supremo N°091-2017-PCM y modificatorias” (Peruano D. O., 2018).

Tabla 2.7. Incremento nacional del monto de subsidio en soles, según modalidad, Programa Techo Propio

| Monto del bono Familiar Habitacional periodo 2016 – 2018 | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Modalidades del Programa de Techo Propio | 2016 | 2017 | 2018 |
| Adquisición de Vivienda Nueva | 31,600.00 | 32,400.00 | 33,600.00 |
| Construcción en Sitio Propio | | | |
| Desde 9 UIT has 20 UIT (35,500 – 79,000) | 13,825.00 | 14,175.00 | 22,890.00 |
| Mayor a 4,9 UIT hasta 9 UIT (19, 355 – 35,500) | 18,565.00 | 19.035.00 | |
| Mejoramiento de vivienda | 9,085.00 | 10,125.00 | 9,660.00 |

Fuente: Fondo Mivivienda Elaboración propia. Datos obtenidos de <https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=32>

Dado que muchas familias tenían dificultades para llegar a cubrir el monto de las cuotas mensuales que les exigían las entidades financieras, llegando a representar incluso más del 30% de sus ingresos mensuales, más aun siendo en su mayoría víctimas afectadas por las catástrofes naturales, el Gobierno decidió incrementar los Bonos BFH) hasta representar un porcentaje desde 36% hasta 58% del valor de la vivienda, bajando así fuertemente la presión sobre la real capacidad de endeudamiento familiar.

LA MODALIDAD AVN EN EL DISTRITO DE JAYANCA- LAMBAYEQUE.

En Lambayeque se consideró dos lugares para que se implemente la modalidad AVN, pero en el distrito de Jayanca no llegó a implementarse durante el periodo 2016-2018 a pesar que se ya se tenía el promotor inmobiliario, el presupuesto, el terreno, y los empadronados (muchos de los cuales trabajaban para la empresa gandules). En la tabla 2.8 damos a conocer las metas aprobadas para cada proyecto en Lambayeque.

Tabla 2.8. Proyectos de AVN en el Distrito de Jayanca

| Denominación | Año de creación | Código de proyecto | Oferta Inmobiliaria | Promotor Inmobiliario |
|-----------------|-----------------|--------------------|---------------------|--------------------------|
| Ciudad Horcones | 2014 | 0311 | 1025 | AN INMOBILIARIA |
| Las Palmeras | 2017 | 0302 | 381 | INMOBILIARIA VILLA CAMPO |

Fuente: Elaboración propia 2019

Ambas ofertas de vivienda de los dos proyectos, son promovidas y financiadas por dos empresas agroindustriales, GANDULES INC SAC y VILLA CAMPO, quienes cuentan con actividades agroindustriales en la zona y trasladan a más de 4000 personas durante las campañas¹⁰. Estas empresas tienen que trasladar esta cantidad de trabajadores para su campaña, lo cual no es muy fácil ya que ellos provienen de los distritos aledaños de Lambayeque, y no se movilizan fácilmente debido a que el transporte público es restringido y escaso.

El gasto en la movilidad del personal es de aproximadamente de 10 millones de soles anuales¹¹, por lo que las empresas privadas pensaron en promover viviendas en la zona bajo la modalidad de AVN, con la finalidad de lograr mayor retención de personal en la zona y disminuir costos en el transporte.

A pesar de toda la normatividad, y los incrementos para la modalidad AVN, ésta no se implementó en Jayanca, más bien se fue postergando hasta que finalmente no se implementó, una razón para ello según mencionaron los directivos del MVCS fue el fenómeno del niño y las cuantiosas pérdidas que se ocasionaron a las viviendas en muchos lugares del país.

¹⁰ Reporte promedio de movilidad empresa GANDULES INC SAC.

¹¹ Ídem.

Tabla 2.9. Subsidios otorgados en el distrito de Jayanca durante el periodo 2016-2018 por cada una de las modalidades del Programa de Techo Propio

| Modalidades del Programa de Techo Propio | Distrito de Jayanca | | | | | |
|--|---------------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|
| | 2016 | | 2017 | | 2018 | |
| | Monto S/ | Números | Monto S/ | Números | Monto S/. | Números |
| Adquisición de Vivienda Nueva | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Construcción en Sitio Propio | 706,175.00 | 39 | 1,021,075.00 | 55 | 9,752,410.00 | 355 |
| Mejoramiento de Vivienda | 0 | 0 | 0 | 0 | 753,480.00 | 78 |

Fuente: Fondo Mivivienda. <http://www3.vivienda.gob.pe/destacados/estadistica/10.pdf>

2.5. CONTEXTO NORMATIVO SOBRE LA POLÍTICA DE VIVIENDA SOCIAL

La Política Nacional de Vivienda y Urbanismo en el Perú se encuentran dentro del marco de las actividades y acuerdos del Estado a nivel nacional e internacional, con las siguientes normas legales vigentes (Peruano D. , 2018).

Las normas internacionales que se detallan a continuación constituyen el marco general que orienta y “presiona” para cumplir con los acuerdos referentes a la vivienda social, a lo que se compromete nuestro país. La **Tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible señala:** “los lineamientos del Programa de las Naciones Unidas, y brindan las pautas necesarias para el desarrollo de proyectos de vivienda acorde con las nuevas políticas según los objetivos de desarrollo sostenible y con los horizontes de desarrollo humano comunes a todos los países”. (ODS).

- También definen las acciones y estrategias a seguir en términos de las políticas de la vivienda en el país. (**Hábitat III: La Nueva Agenda Urbana 2036, y sostenibilidad y cambio climático (COP)**).

A nivel del Perú:

- **La Constitución Política del Perú** que define los principios básicos centrados en el bienestar de la persona; donde el derecho a tener una vivienda digna constituye uno de esos principios.
- **El Acuerdo Nacional y el Plan Bicentenario El Perú hacia el 2021;** que constituyen acuerdos de voluntad y compromiso de nivel macro de todos los sectores públicos privados y población en general. Todos ellos reconocen y se comprometen a que los peruanos tengan servicios básicos y mejores condiciones de vida, donde la vivienda es indispensable para ello.
- **Decreto Supremo N.º 054-2011-PCM** que aprueba el Plan Estratégico de **Desarrollo Nacional**. donde se define un modelo de desarrollo basado en la persona y priorizando a la población históricamente excluida y pobre. En este marco todos los sectores, incluido el de vivienda, deben de articularse ya que el desarrollo se define integral y con *participación social* (esto último fundamenta la importancia de elegir una de nuestra variable de investigación).
- **Ley N°30156, Ley de creación del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento**, organización y funciones. Las políticas más específicas que se van a mencionar en el desarrollo de la presente tesis, están sustentadas en esta ley, y su reglamento donde se especifican los objetivos prioritarios del sector que es, en todos los casos, velar por las mayorías vulnerables y excluidas que no tiene vivienda. Define además que facilitar una vivienda adecuada es una las maneras de luchar contra la pobreza ya que se mejoran las condiciones sanitarias, sus capacidades al respecto, y el medio ambiente. Es importante que estos objetivos orienten el accionar de los funcionarios del MVCS y de los gobiernos locales y que sirvan para priorizar estos beneficios, más allá de los que pueden tener el mercado privado.
- **La Política Nacional de Vivienda** en el Perú, es decir las leyes siguientes (Peruano D. , 2018):

- ✓ Ley 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional, Capítulo III, Art. 11- MVCS.
- ✓ Los planes (Plan Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres 2014-2021¹²) y sus directivas,

¹² Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, documento de discusión 2018, Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

- ✓ Decretos Supremos DS 013-2007-VIVIENDA, Bono Familiar Habitacional. Resoluciones Ministeriales aprobadas.
- ✓ Modificatoria del Reglamento Operativo para Acceder al Bono Familiar Habitacional, para la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva (RM 327-2017-VIVIENDA).

- **Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades,**

El Plan de Desarrollo Concertado Municipalidad Distrital de Jayanca.

En la medida que se postula la mayor participación de los gobiernos locales, adjuntamos parte de la normatividad que la sustenta:

Ley 20280, orgánica de Municipalidades Señala: Artículo 5. (Finalidad). Inciso 1. De La Municipalidad y su Gobierno Municipal tienen como finalidad contribuir a la satisfacción de las necesidades colectivas y garantizar la integración y participación de los ciudadanos en la planificación y el desarrollo humano sostenible del Municipio. Inciso 2. Promover y dinamizar el desarrollo humano sostenible, equitativo y participativo del Municipio, a través de la formulación y ejecución de políticas, planes, programas y proyectos concordantes con la planificación del desarrollo departamental y nacional (Republica, 2018).

La revisión y análisis de toda esta documentación, brindará el contexto legal de esta investigación, y permitirá comprender el desarrollo, evolución, lineamientos y políticas de gobierno en temas de planificación urbana, y especialmente reglamentos que rigen al Programa de Vivienda en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva.

Todas estas normas servirán para orientar lo que se espera lograr con el Programa de Vivienda Techo Propio, específicamente AVN.

Estas normas, nos permiten -para efectos de la presente investigación, - los parámetros para contrastar y analizar la información que hemos recogido, cotejando con lo establecido legalmente. Comparar la realidad con la norma; y en base a ello, hacer el análisis y elaborar la propuesta de mejora en términos de la gerencia social. Es decir que el Estado en este programa social de vivienda (en sus diferentes niveles) y en lo que personalmente me corresponde, lo podamos implementar en la práctica, contando con la gestión de los líderes y la participación social de los usuarios.

2.6. SÍNTESIS DE INVESTIGACIONES RELACIONADAS CON EL TEMA

- ***“La vivienda social en el Perú. Evaluación de las políticas y programas sobre vivienda de interés social. Caso de estudio: Programa Techo Propio” (Arq. Sandra Karina Meza Parra, 2016).***

El presente trabajo de investigación brinda información importante sobre las ventajas de la modalidad de AVN para el desarrollo de viviendas sociales con planificación y consideraciones urbanísticas como la infraestructura y equipamiento, los cuales brindan posibilidades de soluciones por parte de las empresas promotoras que desarrollan la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, esto con la finalidad de que puedan ser incluidos en la nueva habilitación urbana o poder ubicar al proyecto cercano a un sector de la ciudad consolidada que cuente con estos servicios básicos implementados y se pueda brindar este servicio a los futuros habitantes de la urbanización por desarrollar. (Sandra Karina Meza Parra, 2016).

- ***“Proyecto inmobiliario de vivienda social Techo Propio y lotizaciones en la ciudad de Tarapoto” (Torres García & Urraca Coa, 2017)***

Es un proyecto de AVN, que sirve como ejemplo para la presente investigación por el éxito comercial para la colocación de las viviendas, siendo importante revisar cuales han sido las estrategias para la venta de las viviendas en especial y la más importante que es la primera etapa del desarrollo de un proyecto inmobiliario, esto desde el punto de vista financiero, comercial y social. Brindará aporte a la investigación para el análisis de las características de la demanda del Programa de Techo Propio, frente a la oferta de lotizaciones (Torres García & Urraca Coa, 2017).

- ***“Impacto del Programa Techo Propio y el bono familiar habitacional en la política de vivienda del Perú”.*** (Neyra Delgadillo, 2010)

Esta investigación ahonda sobre los subsidios habitacionales o Bonos Familiares Habitacionales directos, otorgado por el Estado peruano a las familias de escasos recursos.

De otro lado analiza la política en el Perú, la cual ha sido exitosa en su aplicación en la última década. Sin embargo, han sido otros países latinoamericanos los pioneros en aplicar Subsidios Habitacionales Directos desde el año 1991, como Chile, Costa Rica y Colombia. Este trabajo permite aclarar los conceptos esenciales de la vivienda, subsidio habitacional, política habitacional de interés social en América Latina y las actuales políticas de vivienda social en el Perú (Neyra Delgadillo, 2010).

- ***“Análisis y propuesta de mejora sobre la imagen de la organización sin fines de lucro techo Perú de acuerdo con la percepción que tienen sus diferentes públicos”*** (Grey Gutiérrez, Grey Gutiérrez, & García Quillama, 2018)

La investigación estudia el caso de TECHO PERU el cual es analizado a través de un diagnóstico exhaustivo sobre la identidad de la organización, las estrategias de comunicación ejecutadas para cada uno de los públicos estudiados, y la imagen que se percibe sobre la organización (desde cada uno de los públicos). El objetivo de esta publicación, es plantear propuestas y recomendaciones que den respuesta a los problemas comunicacionales identificados en TECHO Perú. La investigación, permitirá conocer propuestas en estrategias de comunicación, ligadas a las estrategias comerciales que trabaja el Fondo Mivivienda y pueden ayudar a mejorar la vivienda dentro del Programa de Techo Propio (Grey Gutiérrez, Grey Gutiérrez, & García Quillama, 2018).

- ***“Techo propio vivienda nueva. ¿Por qué falla?”*** (Cockburn, Techo propio vivienda nueva. ¿Por qué falla? , 2014)

Analiza al programa Techo Propio en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva AVN y los diferentes problemas a los que se enfrenta, por los cuales no ha logrado consolidarse dentro del cumplimiento de sus metas para cerrar el déficit cuantitativo de viviendas, a través del análisis y del estudio de casos (Lima y Trujillo), demanda, oferta de proyectos de vivienda y los precios de la tierra urbana, mediante encuestas y entrevistas en un análisis comparativo con América Latina.

El autor, aporta a la presente investigación un análisis exhaustivo sobre la demanda, la influencia del valor del suelo dentro del desarrollo de un

proyecto de AVN y nos aproxima a las respuestas del porqué la modalidad de AVN no ha logrado cumplir con las metas de Techo Propio (Cockburn, Techo propio vivienda nueva. ¿Por qué falla? , 2014).

- **“Vivienda y calidad de vida. Medición del hábitat social en el México occidental”.** (Hernández, 2017.)

La investigación se basa en el estudio del comportamiento, nivel de calidad de vida y satisfacción alcanzados por los usuarios que habitan una vivienda. Permitirá conocer las condiciones para la calificación de lo que significa calidad de vida en relación con la vivienda, el cual podremos comparar con las condiciones que entrega una vivienda el Programa de Techo Propio. La investigación se trabajó con la población ubicada en la zona sur-poniente de la ciudad de Guadalajara, ubicada en el occidente de México, realizando una serie de visitas de campo para revisar el estado físico de las viviendas, así como la consolidación de los fraccionamientos. Asimismo, se diseñó y aplicó una encuesta a los habitantes de ambos prototipos para evaluar su nivel de satisfacción (Hernández, 2017.).

2.7. MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL

2.7.1. Teorías y enfoques de desarrollo

El marco teórico de la presente investigación corresponde a las ciencias sociales, a las ciencias humanas, y a la teoría del desarrollo territorial y urbanismo, principalmente.

Según las ciencias sociales el fenómeno de la ocupación precaria de las viviendas es una respuesta de los países nuevos que han crecido rápidamente, sin planificación del Estado, impulsadas por la impronta presencia de economías ligadas al mercado y a una economía de primarización, donde efectivamente el Estado no tiene precisamente la función de proteger a su población mayoritaria y nativa, más aún vulnerable y pobre sino más bien gobierna en función de la dinámica economía imperante.

Según lo mencionado, se puede entender las razones de porqué nuestro país luego de tantos cientos de años, y pese a las mejoras económicas sobre todo de la última década, no ha resuelto aún el problema de la vivienda social, para que las mayorías y población excluida tengan un espacio vital para vivir.

Las políticas de vivienda se han diseñado teniendo también como marco **los enfoques de desarrollo humano** donde muchos aspectos están relacionados, principalmente las políticas de descentralización, de empleo y distribución del ingreso. Esta consideración obliga a que las políticas del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS) a donde pertenece la política que estamos analizando, corresponda a un modelo coherente a donde pertenecen las otras políticas educativas, laborales, sanitarias, tributarias etc.

En el enfoque de Desarrollo Humano todas las políticas sociales son parte de las políticas económicas, y ambas, son parte de un modelo general de calidad de vida, donde lo material, la infraestructura se enmarca en condiciones de vida más humanas y de calidad. En el caso de nuestro estudio el trabajo de las diferentes modalidades de oferta habitacional, tienen como objetivo ofrecer respuestas asequibles que les permitan a los usuarios y sus familias desarrollarse de manera integral.

El desarrollo humano aplicado a nuestro trabajo de oferta de vivienda, lleva no sólo la infraestructura , lo material, sino es un motivo para desarrollar otros espacios de la vida de los usuarios, como la responsabilidad crediticia, la participación social, la responsabilidad etc.; pues según este enfoque, no solo basta con mejorar sus condiciones materiales de vida, económica de infraestructura sino que son motivo para desarrollar también otros aspecto de su vida ligados a lo educativo, salud, crianza etc.

Es necesario que, en territorios con mucha pobreza, la intervención sea articulada y tenga al Estado como al gran protagonista, para proteger a la población con viviendas saludables para que logren su desarrollo humano.

El enfoque de derechos, es otro de los que sustenta la presente investigación, ya que el derecho a vivir en una vivienda digna, ha sido establecida como uno de

los derechos básicos del ser humano reconocido por las todas las agencias internacionales.

En este caso en “*La Tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible*” (Habitad, 2018) – en referencia a la Nueva Agenda Urbana; evalúa los logros frente a la pobreza e identifica y aborda los desafíos nuevos y emergentes. Asimismo, se propuso evaluar las estrategias para hacer frente a los nuevos retos de las ciudades y optar por un compromiso local, Nacional y Mundial por un desarrollo urbano sostenible, para enfocarnos en una nueva agenda de Ciudad Sostenible. (Habitad, 2018).

Compartimos el ideal de una ciudad para todos, refiriéndonos a la igualdad en el uso y el disfrute de las ciudades y los asentamientos humanos y buscando promover la inclusividad y garantizar que todos los habitantes, tanto de las generaciones presentes como futuras, sin discriminación de ningún tipo, puedan crear ciudades y asentamientos humanos justos, seguros, sanos, accesibles, asequibles, resilientes y sostenibles, y habitar en ellos a fin de promover la prosperidad y la calidad de vida para todos. Hacemos notar los esfuerzos de algunos gobiernos nacionales y locales para consagrar este ideal, conocido como “el derecho a la ciudad”, en sus leyes, declaraciones políticas y cartas. (Habitad, 2018)

“La visión de ciudad y asentamientos humanos que se prevé en la *Nueva Agenda Urbana*, tiene como su función social y ecológica, lograr progresivamente la plena realización **del derecho a una vivienda adecuada** derecho a un nivel de vida adecuada, sin discriminación”. (PNUD P. d., 2019).

En dicha conferencia se justifica las bondades de proveer de servicios básicos y de calidad a la población pobre, no solo para incluirlo sino “... alientan la participación social y política; las expresiones culturales, promueven la colaboración cívica, y generan un sentimiento de pertenencia y propiedad entre todos sus habitantes (...) El acceso a los bienes y servicios públicos *como una vivienda digna y de calidad*, además, otorgan prioridad a la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad”.(IDEM).

Conociendo la exclusión en la que permanecen muchos de nuestros compatriotas, sus experiencias de desarraigo y migración, y escuchando que sus expectativas de corto, y mediano plazo se resumen en primer lugar a tener una “casita propia” nos damos cuenta de la importancia de este programa del Estado para ofrecer viviendas de tipo social pues:

El desarrollo urbano sostenible en pro de la inclusión social y la erradicación de la pobreza, orientados a la prosperidad urbana sostenible e inclusiva, y con oportunidades para todos, centrados en las personas, que tengan en cuenta la edad y el género, mediante la aplicación de políticas, la formulación de estrategias, la creación de capacidades y la adopción de medidas a todos los niveles; contribuyen sin duda a un desarrollo humano social e integral ((HÁBITAT III 2016)

La presente investigación implementó también el **enfoque de desarrollo de capacidades**, sobre todo para fundamentar y analizar la participación social de los usuarios quienes pueden ser pobres, pero tienen muchas capacidades para desarrollar y deben de tener al igual que todos, la posibilidad de elegir y participar en el espacio donde va transcurrir posiblemente toda su vida (su vivienda) y donde va satisfacer sus necesidades básicas pero también donde debería satisfacer necesidades de todo tipo, de realización, de reconocimiento y disfrute. Trabajar pues, teniendo en cuenta este enfoque de *desarrollo de capacidades*, nos permite analizar sobre todo en la modalidad AVN en función a que cubra necesidades, pero también donde se permita e incentive el derecho y la posibilidad de elegir, de los usuarios su participación desde sus capacidades y sus posibilidades.

Encontramos como uno de los hallazgos de la investigación que los usuarios no habían tenido información suficiente sobre el Programa Techo Propio y la modalidad AVN, menos reuniones como organización; así como tampoco un tiempo de conocer los planos y modelos de las casas donde vivirán.

Las viviendas vinieron ya diseñadas por los ejecutores, para todas las poblaciones por igual, lo que podría mantenerse, haciendo *algunas* modificaciones según las características de las zonas.

Entendiendo que no se va a hacer los planos según los pedidos de cada persona, si se pueden realizar algunas adecuaciones teniendo en cuenta la dinámica de la localidad, la disposición de otras viviendas, los servicios de educación, salud etc.

y responder mejor a la ubicación geográfica, su ubicación en la salida y ocaso del sol, la dirección del viento según los ríos cercanos etc. tomados en cuenta para sus trabajos cotidianos, crianza de animales menores, lavado y secado de ropa. Implementar este Programa con el enfoque de desarrollo de capacidades contribuye ciertamente a la sostenibilidad social del Programa Techo Propio (PTP).

Este enfoque desde la visión del PNUD, *“es el proceso mediante el cual las personas, organizaciones y sociedades obtienen, fortalecen y mantienen las aptitudes necesarias para establecer y alcanzar sus propios objetivos de desarrollo a lo largo del tiempo”* (PNUD. Textos Básicos). En otras palabras, si las capacidades son el medio para planificar, lograr el desarrollo de capacidades es el camino para alcanzar tales medios.

Un ingrediente esencial del enfoque del PNUD acerca del desarrollo de capacidades es la transformación, para que una actividad llegue al nivel del desarrollo de capacidades tal como lo promueve y practica el PNUD, debe dar origen a una transformación que se genere y sustente desde adentro a lo largo del tiempo.

Una transformación que se obtiene con el desarrollo de capacidades de este tipo, trasciende la realización de tareas y se refiere, más bien, a una modificación de las mentalidades y las actitudes” (PNUD: Textos básicos, Desarrollo de capacidades).

Estas ideas presentes en la visión y misión del MVCS que vienen del índice de desarrollo humano del Fondo de la Naciones Unidas para el Desarrollo Humano son refrendadas por Amartya Sen, quien añade que no solo se debe tener el desarrollo humano como marco y horizonte, sino también haciendo libres a los usuarios para que desarrollen sus capacidades y elijan lo mejor para ellos.

Amartya Sen, en su libro *“Capacidad y Bienestar”*, explica el sentido de la palabra “capacidad” como la ventaja que posee una persona para efectuar actos valiosos. El enfoque extendido al caso de una ventaja social considera entonces los conjuntos de capacidades individuales como si constituyeran una parte indispensable y central de la base de información pertinente de tal evaluación. (...) Este enfoque difiere de otros que utilizan distintos tipos de información, por ejemplo, como el de la utilidad personal, el cual se concentra en los placeres, la felicidad, etc.; el de la opulencia absoluta, que considera paquetes de bienes, ingreso real o riqueza real, o el de la comparación de la tenencia de recursos como base de una igualdad justa. (SEN, 1993 pag.8).

En nuestra investigación podremos analizar si el subsidio que otorga el Estado para la adquisición de vivienda permite a las familias desarrollar sus capacidades, incrementar su economía, para que sean mejores de antes y después del subsidio; evaluar si han cambiado, cuanto han cambiado, y cuál de las modalidades del Programa Techo Propio ha logrado mayor cambio.

Aportaremos entonces, con un análisis de cuánto puede ayudar un Programa de vivienda a cambiar la vida de las personas para lograr las metas de déficit de vivienda y cumplir con los objetivos de desarrollo al 2030, los cuales forman parte de los lineamientos de la presente investigación.

Incorporar *los enfoques de género* nos permitirá (cuando se implemente la modalidad AVN) propiciar y tener en cuenta la opinión de las mujeres que son las que pasan más tiempo en las viviendas, auspiciando espacios de reunión y decisión donde ellas puedan estar.

El enfoque de interculturalidad, nos insta a recoger *la valoración* (que es una de nuestras variable de investigación), sobre las modalidades de vivienda que ofrece el programa Techo Propio , recoger la importancia que tienen para los migrantes la participación grupal en la construcción de la vivienda, las costumbre de poner un pago o regalo en los cimientos de la casa como una manera de hacerla suya; y la referencia que ésta tiene para ser ciudadano de la comunidad con enraizamiento y asunción de mayores responsabilidades frente a la colectividad y sus vecinos.

2.8. CONCEPTUALIZACIÓN DE LAS IDEAS PRINCIPALES

- **Vivienda digna:**

Una vivienda digna no solamente hace referencia al derecho de toda persona de disponer de cuatro paredes y un techo donde encontrar refugio, sino que también implica acceder a un hogar donde se puede vivir en paz, con dignidad y salud física y mental. (UNIAPREVI, 2018)
El acceso a la vivienda para todos por igual, con ello se pretende cumplir con el derecho de una vivienda digna, este derecho fundamental no se encuentra prescrito expresamente en la Constitución Política del Perú, sin embargo, la jurisprudencia peruana ha establecido que el derecho a la vivienda digna se halla implícitamente incorporado en el primer artículo de la Constitución, en donde se precisa que la defensa de la persona humana

y el respeto de su dignidad son el fin supremo del Estado y la sociedad (Vallejo, 2018).

En la mayoría de los países de la región, el acceso a la vivienda se considera un derecho individual básico protegido en las Constituciones nacionales, como sucede en los casos de la Constitución mexicana de 1985, la brasileña de 1988 y la colombiana de 1991, entre otras (Golay y Ozden, 2007). Estas Constituciones presentan el tema del acceso a la vivienda en términos parecidos a los de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de las Naciones Unidas de 1948, en la cual se establece que *“todo individuo tiene el derecho a un estándar de vida adecuado para su salud y bienestar y el de su familia, incluyendo alimentos, ropa, vivienda y atención médica y servicios sociales”* (ONU, 1948).

En nuestra investigación el derecho a una vivienda digna, es primordial, el Programa de Vivienda Social Techo Propio que analizaremos podremos conocer si este realmente cumple o está encaminado a lograr brindar a los beneficiarios una vivienda digna, a través del análisis del entorno de las familias que han sido beneficiadas con el subsidio durante el periodo establecido para la investigación en la población de Jayanca.

- **Políticas sociales de vivienda:**

La Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (PNVU), es la base normativa que guía y fundamenta las acciones principalmente que el Estado puede y debe hacer en función de su población que más necesita este servicio.

La política social de vivienda también es una guía de los procedimientos que otras instituciones públicas, privadas y los mismos usuarios pueden hacer en función de la vivienda considerándola como bien social.

La Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (PNVU), tiene como finalidad encaminar al País hacia el desarrollo de ciudades sostenibles capaces de responder con resiliencia y enfrentar los fenómenos globales del impacto del cambio Climático, los cuales se acrecientan cada vez con mayor énfasis además de abordar las dificultades sobre la tendencia hacia las nuevas urbanizaciones territoriales y que ocupan lugares destinadas a otras actividades económicas, por

lo que es importante encontrar un punto de equilibrio para el desarrollo económico de las poblaciones y la relación entre el habitad.

En tal sentido, es fundamental comprender la situación actual, sus causas y proponer un marco general que oriente las acciones del Estado (MVCS M. d., 2018).

La Ley N.º 27658 de Modernización de la Gestión del Estado, declara la finalidad de mejorar la gestión pública y construir un Estado democrático, descentralizado y al servicio del ciudadano.

Las Políticas Públicas y los Planes Estratégicos y Operativos conforman el primero de los cinco pilares centrales de la Política de Modernización de la Gestión Pública, aprobada por Decreto Supremo N.º 004-2013-PCM, determinando que las políticas públicas se enmarquen en Políticas de Estado, y respondan a un Programa de Gobierno y a la priorización de las necesidades o demandas ciudadanas (Peruano E. , 2020).

- **Economía Social Solidaria:**

Este concepto ha sido muy útil para fundamentar la participación y la responsabilidad social de las empresas de Jayanca en la planificación de las viviendas sociales y en el desarrollo local.

Según Roberto Lippi, (PNUD), la economía solidaria es la mejor alternativa para generar riqueza y dejar saldos sociales, el modelo solidario es la manera más eficiente de generar riqueza desde la construcción de tejido social.

Según el PNUD, “la economía social solidaria se caracteriza por la presencia de organizaciones, empresas y redes de naturaleza diversa pero que comparten características comunes en términos de objetivos de desarrollo, formas organizativas y valores”. (ONU, 2018).

La economía social solidaria, hace énfasis en el papel de la ética dentro de las actividades económicas, a través del reconocimiento de los roles tanto de actores públicos y privados sino también de las organizaciones e instituciones que interactúan en la comunidad al igual que la importancia de las alianzas entre cada uno de los sectores. (ONU, 2018).

Sin embargo, para la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), sustenta que la economía social solidaria está relacionada con la producción y el intercambio de bienes y servicios de una red amplia de organizaciones y empresas que tienen en común objetivos sociales y medioambientales. Guiados bajo los principios y prácticas de cooperación, solidaridad, ética y autogestión democrática (CEPAL, La Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible, 2020).

Una de las principales causas del surgimiento de la economía social solidaria, es que ni los mercados convencionales, ni los Estados únicamente, satisfacen eficazmente las necesidades de grandes grupos de personas, esto tanto en países desarrollados como en vías de desarrollo.

La economía social solidaria basada en la actividad y rentabilidad de la agroindustria como por ejemplo en Jayanca consiste fundamentalmente en crear una forma de economía que esté centrada en el acceso a oportunidades de mejora de calidad de vida, la protección social y la igualdad.

Como parte de un movimiento mundial en rápido crecimiento, las organizaciones y empresas de la economía social solidaria, pretenden reafirmar el control social sobre la economía otorgando mayor rentabilidad social (Solidaria, 2018).

- **Bienestar:**

Este concepto se refiere a las condiciones de satisfacción inmaterial y material de una persona o colectividad, respecto a sus vivencias y percepción de lo que han alcanzado en función a sus metas. Este concepto generalmente alude a “estar bien” y a pesar que puede tener una connotación social (como por ejemplo el termino de El Estado de Bienestar aludido a las características que expresó el Estado haciéndose cargo de las necesidades colectivas) alude principalmente a la autopercepción de los individuos sobre la vida que tienen y que han logrado en función a lo que deseaban. De esa manera los que para algunos es bienestar (vivir por ejemplo una vivienda cerca de la naturaleza, para otros puede ser tener todas las comodidades para tener menos esfuerzo en la satisfacción de sus necesidades.

Para efectos de esta investigación se refiere a este término para expresar que las viviendas deben tener las condiciones básicas de seguridad, descanso, y comodidad. Lo utilizamos para mostrar la aceptación de su vivienda como uno de los elementos fundamentales del bienestar, la satisfacción o la felicidad. (Easterling, 2003; Krause, 1996). Alguacil et al. (2013) la consideran como un espacio vital imprescindible para la socialización, y la inclusión social. Problema en el Perú aun latente.

Iglesias (2007) señala que la vivienda es entendida como un bien económico, directamente financiada, producida y distribuida por el mercado privado; para muchas personas, la vivienda será la compra que comprometerá buena parte de sus gastos futuros, es lugar especial donde estará la familia, por lo que este espacio debe ser protegido y es un derecho humano, por lo que su comodidad y seguridad, es primordial para el desarrollo de la humanidad; es asimismo un factor que contribuye a la mejor educación, la salud, y permite ser un miembro productivo, parte de la fuerza de trabajo de una comunidad.

Este concepto clave de BIENESTAR busca que el Programa de Vivienda Social Techo Propio, logre despertar, motivar, y desarrollar las capacidades en la población con menos recursos, con el objetivo que puedan ellos mismos cumplir sus metas de superación, y que puedan usar la vivienda como una alternativa de superación, de cambio de vida, que los lleve al bienestar personal y de la familia. Todo este proceso de lograr una vivienda donde puedan estar bien los ocupantes, según la investigación, puede ser posible con la participación activa de los usuarios y también con la participación del Estado y las empresas privadas. Debido a las condiciones de pobreza de las poblaciones que no tienen vivienda se puede lograr una vivienda de bienestar en base a la economía solidaria, con la Participación de todos los actores involucrados en el programa de vivienda.

- **Gestión territorial:**

La presente investigación tiene en cuenta este concepto, porque más allá de la construcción de las viviendas, y de la ocupación y uso del espacio del territorio; se pretende que, a partir de estos programas sociales de vivienda, se pueda contribuir al desarrollo local, mediante la gestión del territorio de los gobiernos locales y regionales.

“La gestión territorial supone un proceso de ampliación del control, manejo y poder de decisión del uso de los recursos que existen en un determinado espacio por parte de sus actores”. (CEPAL, El ordenamiento territorial como opción de políticas urbanas y regionales en América Latina y el Caribe, 2018).

En la gestión y enfoque de territorialidad:

No basta delimitar administrativa o geográficamente un territorio, sino que es necesario también tomar en cuenta la capacidad de influir y controlar los medios, instrumentos y recursos para la toma de decisiones estratégicas sobre el uso de los recursos del espacio territorial.

*Se ha empezado a entender el **territorio como un recurso colectivo**, elemento que conduce al tema del **desarrollo local** y, a la capacidad de **gobernabilidad**.*

Son estos tres elementos que constituyen un proceso de gestión territorial (CEPAL r. , 2018).

Identidad territorial construida desde los habitantes del territorio:

Es el proceso mediante el cual la población se identifica con el territorio en que habita, sus características y recursos. Esta identidad territorial responde a un proceso de apropiación por parte de las personas de una comunidad de un espacio particular sobre el que se comparten costumbres y se construyen redes y sistemas de producción, organización, distribución de bienes y servicios, interconexiones e interdependencias (Ambiente, 2019).

Institucionalidad territorial endógena:

Es cuando los actores hacen uso del control, manejo y poder de decisión sobre el uso y distribución de los recursos que existen en un determinado espacio. Asimismo, esto trae como consecuencia las posibilidades de entrar en conflictos por los distintos intereses u objetivos del grupo sobre el uso de los recursos en un determinado lugar, como la interrelación entre los actores y las instituciones de escala regional, nacional o internacional, gubernamentales o no gubernamentales (Ambiente, 2019).

Instrumentos de manejo territorial:

Son documentos que permiten expresar las estrategias colectivas y acciones específicas en referencia al ordenamiento de un determinado territorio, estas estrategias se construyen alrededor de una planificación del uso del espacio como por ejemplo, corredores biológicos, manejo de riesgos, estrategias productivas, ecoturismo, manejo de cuencas, conservación de suelo y agua, manejo de bosques, etc. Estas estrategias se ejecutan con acciones específicas y se establecen bajo normas y reglas que definen las relaciones entre los actores y la distribución y uso de los recursos naturales y del suelo. (Ambiente, 2019).

Debemos considerar dos puntos relevantes dentro de la gestión territorial, los cuales son su planificación y su ordenamiento, para ello hemos tomado los conceptos de algunos autores para entender dichos términos y su aplicación en la gestión antes mencionada.

Planificación territorial:

Se basa en desarrollar procesos organizados para ordenar, usar y planificar de una forma controlada un espacio geográfico, según sus condiciones naturales, económicas y sociales. Para ello la planificación estratégica es clave en la elaboración de políticas públicas y sus objetivos. Planificar el desarrollo a partir del territorio es una estrategia sostenible pues se consideran los recursos existentes y alrededor de ellos las actividades productivas y las formas de organización social (CEPAL, Planificación para el desarrollo territorial sostenible en América Latina y el Caribe, 2018).

Ordenamiento territorial:

De acuerdo con Massiris (1993), con el Ordenamiento Territorial se pretende articular los objetivos económicos, sociales, ambientales y administrativos con el espacio geográfico, permitiendo controlar las actividades sobre éste, permite orientar el desarrollo y aprovechamiento sostenible de los recursos, basados, especialmente, en estrategias de uso, ocupación y manejo adecuado del territorio y de desarrollo territorial.

Así mismo el Ordenamiento Territorial en Latinoamérica se da a inicios de la los ochenta y se destacan, por iniciar sus actividades en la planificación local,

regional, en el urbanismo, la planificación económica y la ambiental, las cuales han ido evolucionando de manera paulatinamente y creciente involucrando poco a poco a los diferentes actores de una comunidad encaminados todos a lograr el tan ansiado Ordenamiento Territorial. (Massiris Cabeza).

CAPÍTULO III DISEÑO METODOLÓGICO

3.1. ESTRATEGIA METODOLÓGICA

La presente investigación es de naturaleza mixta es decir cualitativa y también cuantitativa; pues nos interesa verificar estadísticas en cuanto a nivel de logros, población atendida y presupuestos ejecutados en relación a las metas cumplidas por cada una de las modalidades del programa de techo propio; pero también nos interesa conocer la percepción y la opinión que tienen los principales actores de este programa social respecto a las dificultades que existen en cuanto a la demanda de adquisición de esta modalidad en la adquisición de vivienda.

Los estudios realizados en torno a la eficiencia de los programas sociales (Banco Mundial, 2017) señalan que existen muchos factores que no están asociados, solamente a las estadísticas ni a las condiciones materiales y de necesidad, y que tienen que ver más con sus propias experiencias, con sus vivencias procesadas a lo largo de los años y a veces de manera intergeneracional, y que apuntan más a razones de mentalidades y de tipo cultural; todo lo cual es muy importante saberlo para encaminar bien la planificación e implementación de los programas sociales como el programa social techo propio, sobre todo cuando representan ingentes recursos públicos.

Nos interesa conocer cómo van los avances de las metas propuestas ya que es un programa Presupuestal Estratégico por Resultados (PpR). Por otro lado, de manera complementaria y aplicando el enfoque de la presente investigación de interculturalidad y de desarrollo territorial; nos interesa conocer que piensan los usuarios y operadores del programa respecto a la modalidad de AVN en comparación con las otras dos modalidades del mismo programa en el distrito de Jayanca. Según las características de la investigación cuanti-cualitativa se analizan las razones objetivas, numéricas y de percepción por las cuales la modalidad de AVN, que brinda mayores ventajas de sostenibilidad no logra captar la demanda de la población local y por tanto disminuir las brechas de déficit de vivienda social.

La característica de la investigación en cuanto a la forma de investigación corresponde a un **estudio de caso**, ya que la investigación se profundiza en un solo lugar, por tanto, los hallazgos, resultados y propuesta de mejora serán aplicados sobre todo al caso de Jayanca.

A pesar que el diseño y los hallazgos son aplicables a Jayanca, sin embargo, algunas afirmaciones generales pueden ser aplicadas parcialmente a lugares muy parecidos con características socioeconómicas, territoriales y culturales similares.

De acuerdo con la estrategia metodológica escogida para esta investigación, utilizaremos diversas fuentes de información de tipo primario y de tipo secundario las cuales vamos a definir a continuación.

3.2. DISEÑO MUESTRAL

Universo de la investigación:

La población que conforma el universo de la presente investigación, son todas las personas que han recibido subsidio del Programa Techo Propio durante el periodo 2016 – 2018, en sus dos modalidades AVN y CSP, en el distrito de Jayanca, Provincia de Chiclayo, Región Lambayeque

Tipo de muestra:

Para el análisis cuantitativo y cualitativo, se tomó una muestra representativa. Sobre todo, para la aplicación de las encuestas, se trabajará con este tipo de muestra. El tamaño de muestra es representativo y de acuerdo al resultado del cálculo

Método de muestreo:

Se utilizó el método de muestreo de tipo representativo. Este tipo de método se empleó para dar respuesta a los objetivos de la investigación.

Cálculo de la muestra representativa:

De al Programa Techo Propio en la Región Lambayeque, del año 2016 al 31 de diciembre del año 2018, el distrito de Jayanca cuenta con 449 usuarios. El tamaño de la muestra se determinó sobre un universo finito.

A continuación, se detallan los siguientes datos utilizados para la definición de la muestra:

- Grado de confianza: 95% – Distribución Normal $Z^2 = 1.96$ con dos colas
- Universo (N): 449 hogares beneficiarios
- d (error): 5%
- Prevalencia esperada del parámetro a evaluar (p): 0.05%
- q= (1-p): 0.95%
- Fórmula para determinar el tamaño de muestra con población finita
$$n = N * Z^2 * p * q / d^2 * (N-1) + Z^2 * p * q$$
$$n = 41.8019 / 1.2131$$
$$n = 34.54$$
$$n = 35$$

De acuerdo al cálculo realizado, se encuestó a 35 hogares usuarios; de manera que nos permita responder a las preguntas de investigación y alcanzar los objetivos fijados por el estudio.

Método de selección de los elementos de la muestra:

Para la muestra representativa, el nivel de confianza es de 95% y el margen de error permitido fue de 5%. Para la selección de la muestra usamos el Método de muestreo no probabilístico, analizaremos características propias de la población determinada, *por juicio y conveniencia*.

La muestra será definida de acuerdo a las condiciones de la investigación y según la experiencia y criterios del investigador, se tendrá en cuenta minimizar las diferencias entre los casos analizados con el fin de sacar a la luz propiedades básicas de una categoría particular.

3.3. MATRIZ DE VARIABLES E INDICADORES

Tabla 3.1. Matriz de variables e indicadores

| Preguntas de investigación | Variables de investigación | indicadores | Fuentes de verificación |
|--|---|--|--|
| ¿Cuáles son las causas más frecuentes de la baja demanda de la modalidad de adquisición de vivienda nueva? | Baja demanda de AVN Acceso de los usuarios al programa d vivienda. Sostenibilidad ambiental, social, financiera y normativa y los ODS | Número de usuarios que acceden al crédito de la entidad financiera. Numero de normas que se cumplen al implementar las modalidades de vivienda. Monto del presupuesto destinado que se gastó en la construcción de las viviendas. Comparación de cumplimiento del AVN en relación a la Política Nacional de Vivienda y los ODS. | Padrón de aceptados. Informe de cumplimiento remitidos al MVCS. Hojas de balance económico. Cuadro de análisis comparativo. |
| ¿Cuál es la valoración que tienen los posibles usuarios de vivienda social frente a la modalidad de AVN? | Valoración de los usuarios sobre el AVN | Porcentaje de usuarios que opinan favorablemente de AVN. Numero de pobladores que se acercan a solicitar información | Fichas de opinión Lista de inscritos |
| De qué manera participan los usuarios en la modalidad AVN | Participación de los usuarios en la modalidad AVN | Numero de pobladores consultados antes de que se difunda e implemente AVN. Porcentaje de la población de Jayanca que conoce la modalidad AVN Numero de pobladores que asisten a las charlas informativas | Entrevistas grabadas con la opinión de los pobladores Lista de asistentes a las reuniones de capacitación |
| ¿Qué estrategias utilizan los operadores del Programa Techo Propio para ofertar y convencer sobre la AVN? | Estrategias de mercadeo de la AVN | Porcentaje de pobladores interesados en AVN Numero de posibles usuarios que tiene los requisitos para AVN | Formatos con Inscritos en la modalidad AVN |

Fuente: Elaboración propia

3.4. LA UNIDAD DE ANÁLISIS.

Son las familias interesadas e inscritas en el programa de vivienda AVN que se está analizando, con sus características propias, demás actores centrales, y problemas encontrados.

3.5. FUENTES DE INFORMACIÓN

- **Fuentes de información primarias:**
 - Los usuarios titulares
 - Los profesionales de las empresas privadas (financiera y de construcción)
 - Los funcionarios del MVCS y del gobierno local
- **Fuentes de información secundarias:**
 - Lineamientos de política de vivienda
 - Informes del trabajo realizado en Jayanca (informes evaluativos y de proceso)
 - Documentos como el manual de operaciones, normatividad de referencia y estudios de investigación relacionados a la implementación del Programa.

3.6. INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN.

Entrevistas a profundidad ayudadas por una guía de preguntas aplicadas a líderes comunales y principales responsables del programa en campo, así como a los funcionarios que participaron en la planificación o diseño de estas políticas.

Encuestas con 15 preguntas aplicadas a los usuarios, a los funcionarios de cada uno de las instituciones involucradas en el proceso, como la entidad financiera, promotor inmobiliario, entidad técnica y especialista del municipio de Jayanca.

Grupo focal con 6 personas representantes de los diferentes actores sociales. Se utilizó una guía de preguntas para conversar sobre el acceso, la valoración y expectativas de los usuarios, la participación de todos ellos, y el efecto de los medios de oferta realizados por parte del MVCS y de las empresas privadas.

Las vistas domiciliarias nos permitirán **la observación**, la cual será la técnica que nos ayudará a **la triangulación es decir** a contrastar y validar los resultados de la presente investigación, especialmente para asegurar la consistencia de los resultados obtenidos.

3.7. PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN

3.7.1. Procedimiento de levantamiento de datos

Para recopilar información respecto a los indicadores planteados por la investigación, se recurrió a la técnica de la entrevista y como instrumento el cuestionario a los usuarios, y la ficha de revisión documentaria para conocer con qué información ya se contaba.

El cuestionario se aplicó a los usuarios y permitió obtener información respecto a las características sociales, económicas y culturales de la población, así como el impacto social, económico, ambiental, la participación de la población y alianzas con los actores involucrados en el desarrollo de la cada una de las modalidades del Programa Techo Propio en el Distrito de Jayanca durante el periodo 2016 – 2018, a fin de medir el grado de participación de los actores intervinientes.

Se analizó las estrategias comerciales y de mercado en relación con las expectativas de la población frente a cada uno de las modalidades del Programa Techo Propio a fin de proponer estrategias que permitan cerrar las brechas de déficit de vivienda social en cumplimiento de los objetivos de desarrollo sostenible.

Así mismo el cuestionario se ordena según los siguientes lineamientos:

- Características sociales, económicas, culturales y ambientales de la población en general, y de manera particular de los 35 seleccionados.
- Opiniones, valoración y expectativas de la población beneficiaria.
- Tipo de Participación ciudadana, participación de actores involucrados,
- Estrategias comerciales del Programa de Techo Propio,

3.7.2. Procedimiento de procesamiento de los datos

Se ordenó el material correspondiente al levantamiento de información en archivos separados. La investigación aplicó los siguientes instrumentos: encuesta, revisión y análisis documental.

Para el procesamiento de la encuesta, se procedió a:

- La digitación de la información contenida en cada una de las 35 encuestas aplicadas a los usuarios del Programa.
- El procesamiento se efectuó en el Programa Excel y se codificó cada interrogante y sus respectivas alternativas.
- Las respuestas digitadas recalaban en cada alternativa codificada, de manera que facilite su procesamiento.
- Se realizaron entrevistas a representantes de los actores involucrados.
- Se procedió a la desgravación del archivo digital que contiene el audio con la sesión focal sostenida con 06 actores del Programa. El audio tiene una duración aproximada de 35 minutos.
- El procesamiento de las entrevistas se efectuó en Excel, registrando todas las intervenciones realizadas por los participantes de acuerdo a la temática planteada según los indicadores de interés de la investigación.
- Posteriormente se procedió a categorizar las respuestas de los 5 participantes por cada temática abordada según las variables de investigación de interés.
- Para el procesamiento de la revisión y análisis documental se revisó los Objetivos de Desarrollo Sostenible, política nacional de vivienda, reglamentos, normas del programa Techo Propio y boletines informativos del Fondo Mivivienda, extrayendo resúmenes de interés en fichas de trabajo.
- Estos resúmenes se digitalaron en Word para luego ensamblarlos en el trabajo final de la investigación.

3.7.3. Procedimiento de análisis de información

Para el procesamiento del cuestionario aplicado a los usuarios del Programa de Jayanca, se consolidó en una hoja de cálculo de Excel -última versión- todas las respuestas codificadas por interrogante planteada y por usuario participante.

Por tanto, se obtuvieron valores absolutos y en porcentaje por cada pregunta del cuestionario. Estos cuadros estadísticos consolidados de resultado correspondiente a interrogantes se agruparon según la variable de investigación al que se relacionaban. Para el procesamiento cualitativo de las entrevistas, se procedió a extraer y consolidar la información del archivo digital de grabación, la información extraída se consolidó en una matriz según objetivos y variables (Véase Anexos).

La información sobre las variables de la investigación; constituyeron la materia prima para realizar el análisis respectivo.

CAPÍTULO IV

PRESENTACIÓN DE RESULTADOS Y ANÁLISIS DE HALLAZGOS

En este capítulo se expondrá los resultados y hallazgos obtenidos de la investigación sobre los procesos de desarrollo del Programa de Techo Propio, especialmente en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN), analizando los **factores que limitan la demanda de esta modalidad**.

La interpretación y análisis de los hallazgos se realizaron según nuestro propósito principal que ha sido : “Analizar la baja demanda de la política de vivienda del Programa de Techo Propio, especialmente en su modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN), tomando en cuenta el acceso, la sostenibilidad social, la valoración y participación de los usuarios; así como las estrategias de oferta de esta modalidad (AVN); a fin de formular una propuesta viable que incremente el acceso de los pobladores a una vivienda digna especialmente de los que no tienen terreno ni propiedad alguna”

En la medida que ya está aprobada la implementación de la modalidad de AVN en Jayanca, y cuenta con metas, presupuesto, terreno y empadronados; se realizó la presente investigación indagando por esta modalidad AVN y pese a ello, NO ha habido gran demanda, queremos profundizar las causas de ello, para contribuir a que esta modalidad modifique su oferta y se pueda aumentar dicha demanda.

La baja demanda, no ha logrado contribuir al cierre de brechas del déficit cuantitativo de viviendas en este lugar. En ese sentido no logra llegar al segmento para el cual fue creado, es decir para las familias de bajos ingresos que no cuentan con propiedad, ni terreno propio.

El análisis de los hallazgos en este capítulo, nos permitieron mencionar que el difícil acceso de los postulantes a la modalidad AVN, se debe a que no pueden asumir los pagos de las tasas de interés de los créditos ofrecidos. Sobre todo, porque su ingreso mensual promedio solo alcanza para cubrir sus necesidades básicas. Este hecho es decisivo para que la AVN no tenga sostenibilidad social

En este caso, los créditos ofrecidos y sus tasas de interés que es lo que dispone la inmobiliaria, no son viables, porque lo postulantes no lo aceptan, pues temen no poder responder a la deuda y no quieren arriesgarse.

En ese sentido, ha faltado recoger la realidad y la valoración de los usuarios, debido, entre otras cosas, a que el programa social de vivienda, no ha considerado la participación social como algo indispensable para el desarrollo sostenible del programa y como una estrategia de brindar una vivienda y mejorar las condiciones de vida de quienes más lo necesitan como respuesta frente a la demanda del propio participante.

Por consecuencia la oferta comercial es poco atractiva y no genera compromiso social de los mismos ofertantes (Inmobiliarias e instituciones financieras), así como tampoco de los demás actores sociales como el gobierno local y organizaciones sociales.

Son todas estas, las principales causas de la baja demanda de la modalidad Adquisición de Vivienda Nueva, del Programa Mi techo Propio; que iremos desarrollando a lo largo de este capítulo.

El Programa Techo Propio bajo la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, tiene como misión: “Promover programas de vivienda en terrenos saneados física y legalmente, con factibilidad real de servicios básicos (agua, desagüe y luz) y contar con una demanda efectiva, es decir, contar con Grupos Familiares Elegibles (GFE) interesados en adquirir una Vivienda de Interés Social (VIS), que cuenten con un ahorro mínimo, que sean sujetos a un crédito complementario y que no cuenten con vivienda o terreno”. (Mivivienda, AVN, 2018).

En el caso de AVN, se fomenta una vivienda con todos los servicios básicos para la subsistencia de las familias bajo las condiciones adecuadas.

El análisis que se va a realizar corresponde a la modalidad AVN, que es el tema que nos interesa por ser el que menos demanda tiene. Sin embargo, también se refieren en algunos casos a la modalidad CSP cuando en los algunos hallazgos se aluden a ambas modalidades, o cuando los entrevistados hacen alusión a CSP para poder comparar y definir mejor sus opiniones; como sea, en la redacción se hace la diferenciación y menciona específicamente a la modalidad a la que se refiere.

La modalidad AVN tiene baja demanda, a pesar de ser la más completa (lo veíamos en la descripción del AVN en el capítulo II), y la que es ambientalmente sostenible. No sólo en Lambayeque, sino, a nivel nacional, tiene un proceso más largo para su adjudicación. Aun así, es muy poco lo que se ha avanzado en esta modalidad si nos referimos a las metas establecidas en Lambayeque. La tabla que viene a continuación, justamente nos muestra a nivel nacional los diferentes montos de inversión y las metas alcanzadas. Podemos ver que Lambayeque figura entre las primero 5 cinco regiones con más construcciones realizadas en ambas modalidades (CSP y AVN).

Podemos darnos cuenta, que la región Lambayeque, dentro del historial de desembolsos del Programa, ha sido una de las regiones con mayor cantidad de viviendas nuevas financiadas¹³. Debido en gran parte a los desastres del fenómeno del niño (Ver Tabla 4.1.).

¹³ <http://www3.vivienda.gob.pe/destacados/estadistica/10.pdf>

Tabla 4.1. Numero de bonos desembolsados por regiones y modalidades de aplicación. Enero 2016 a setiembre 2019



FONDO MI VIVIENDA
 TECHO PROPIO: N° BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS, POR REGIONES Y MODALIDAD DE APLICACIÓN
 ENERO 2016 AL 02 DE SETIEMBRE 2019
 Fecha de actualización: 02 SETIEMBRE 2019

| Región | N° de BFH Desembolsados por Modalidad | | | Total |
|---------------|---------------------------------------|------------------------------|--------------------------|----------------|
| | Vivienda Nueva | Construcción en Sitio Propio | Mejoramiento de Vivienda | |
| Amazonas | | 2,099 | | 2,099 |
| Ancash | 228 | 3,955 | 454 | 4,637 |
| Apurímac | | 1,248 | | 1,248 |
| Arequipa | 20 | 2,527 | 9 | 2,556 |
| Ayacucho | 7 | 2,095 | 2 | 2,104 |
| Cajamarca | 167 | 1,593 | 1 | 1,761 |
| Callao | 53 | 1,496 | 149 | 1,698 |
| Cusco | 149 | 593 | | 742 |
| Huancavelica | | 3,622 | | 3,622 |
| Huánuco | | 1,014 | | 1,014 |
| Ica | 1,995 | 12,219 | 1,088 | 15,302 |
| Junín | 44 | 3,063 | 2 | 3,109 |
| La Libertad | 6,460 | 11,468 | 248 | 18,176 |
| Lambayeque | 2,289 | 5,159 | 166 | 7,614 |
| Lima | 959 | 5,453 | 1,676 | 8,088 |
| Loreto | 17 | 1,242 | 51 | 1,310 |
| Madre de Dios | 88 | 10 | | 98 |
| Moquegua | | 190 | 4 | 194 |
| Pasco | | 311 | | 311 |
| Piura | 1,324 | 12,872 | 1,002 | 15,198 |
| Puno | 304 | 65 | | 369 |
| San Martín | 478 | 10,923 | | 11,401 |
| Tacna | 143 | 1,060 | 29 | 1,232 |
| Tumbes | | 679 | 5 | 684 |
| Ucayali | 267 | 777 | | 1,044 |
| Total | 14,992 | 85,733 | 4,886 | 105,611 |

Fuente: Fondo MiVivienda – Oficina General de Estadística e Informática – Oficina de Estudios Estadísticos y Económicos.

Las otras regiones con mayor construcción de casas construidas, son La Libertad 18176 y San Martín 15401. Las viviendas construidas por el Programa Techo Propio, corresponden a las zonas que han sido más afectadas por las

inundaciones y sismos como Piura con 15198, e Ica con 15302. Lambayeque tiene 7614 viviendas construidas en todas las modalidades del Programa por lo que figura como una de las 5 regiones más beneficiadas.

El sistema financiero no ha logrado incidir en el Programa Techo Propio a nivel nacional, sobre todo en la Adquisición de Vivienda Nueva.

Del total de los 259,896 bonos desembolsados por el Programa Techo Propio entre agosto del 2003 a marzo de 2017, sólo el 16 % de estos corresponden a la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva. (...) La modalidad de Construcción en Sitio Propio representa el 80 %, mientras que el restante 4% corresponde a la modalidad de Mejoramiento de Vivienda. El financiamiento complementario para estas modalidades no ha alcanzado niveles significativos. Del 2003 al 2017 solo se han efectuado 11,242 desembolsos de créditos complementarios¹⁰⁶. Esto significa que solo el 4 % de los beneficiarios del Bono Familiar Habitacional complementaron el subsidio con un crédito. (Fondo Mivivienda 2018: s/p)

CAUSAS DE LA ESCASA DEMANDA POR LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA

Los hallazgos de la presente investigación nos señalan algunas de las causas que encontramos para la escasa demanda por la modalidad AVN tiene que ver con lo siguiente:

A NIVEL DEL ESTADO: MINISTERIO MVCS Y GOBIERNOS LOCALES:

El nivel de burocracia, los cambios de funcionarios a nivel del ente rector, que obedecen a modificaciones a nivel político-electoral, terminan perjudicando a los que implementan el Programa y más aún a los pobladores. El objetivo de ampliar las metas y cumplir con lo establecido limita el papel de los operadores de este Programa en épocas electorales, pues disminuyen las informaciones y hay cambios en el sector que limitan el cumplimiento de las acciones.

La ausencia de la planificación sobre el uso del suelo por parte de algunos gobiernos locales, dificulta la adjudicación de territorio y la implementación de los servicios básicos.

Otra dificultad del Estado en sus diferentes niveles, es la ausencia de seguimiento y supervisión, lo que evita que muchas empresas incumplan con los plazos y la calidad de su trabajo, dejando una mala impresión que se difunde rápidamente en las comunidades y el público objetivo.

A NIVEL DE LAS EMPRESAS:

Muchas veces se impone el incremento de la rentabilidad económica muy por encima de la rentabilidad social, lo que dificulta que el programa público de vivienda cumpla sus objetivos de la mejora de vida y de vivienda que contribuyan al desarrollo integral de la localidad.

Debido a la agilidad de la modalidad de CSP, abiertamente la priorizan e implementan en competencia dañina con la otra modalidad que es más completa.

Debido a la escasa intervención del gobierno local y a la ausencia de instrumentos de planificación urbana, se construye en terrenos no aptos, haciendo una inversión fallida del Estado. Las informaciones emitidas por el órgano de prevención de desastres naturales, señala que, en Lambayeque, Jayanca es una de las zonas de más alto riesgo de inundaciones.¹⁴ Sin embargo, algunos de los pobladores han logrado sus títulos otorgados seguramente por algún gobierno de turno populista, quien sin realizar estudios del caso y quizás debido a la presión de estos pobladores, han procedido a otorgar títulos de propiedad en lugares que no son muy apropiados. Al parecer en algunas de estas zonas, ante la presentación de sus títulos de propiedad, algunas empresas inmobiliarias, habrían procedido sin pensarlo mucho, a implementar la modalidad de *Construcción en Sitio Propio*.

LOS USUARIOS:

Valoran más y a corto plazo el dinero otorgado de Mivivienda (CSP), más que los beneficios de una vivienda con todos sus servicios, donde ellos tienen que asumir gran parte de los gastos.

¹⁴ Jayanca se ha visto impactada a su vez por las últimas inundaciones que afectaron el norte del país, es considerada ZONA DE ALTO RIESGO, o zona susceptible de inundación. (CENEPRED, 2018)

Sumado a la escasa información, a su mínima participación organizada, a su bajo nivel de empleo e ingresos, existe el temor a endeudarse y no poder pagar su préstamo.

Algunas de estas causas, se van a graficar mejor con las opiniones vertidas de los funcionarios estatales y privados que se expondrán a continuación. *(Cabe mencionar que, para fines de la presente investigación, vamos a identificar a los entrevistados con su primer nombre sin los apellidos respectivos).*

Al respecto, el arquitecto Diego, de una de las empresas constructoras, describe los siguientes motivos para la escasa demanda de la modalidad AVN:

En el caso del AVN, que es donde tenemos experiencia, uno de los principales problemas es el saneamiento del suelo, accesos a los servicios básicos, la informalidad laboral de la población, el sistema burocrático del gobierno, y la corrupción.

(Arquitecto Diego empresa constructora).

La consulta del año 2019, nos muestra a nivel de Lambayeque, que pese a aumentar las metas para la modalidad AVN, esta no llega a alcanzar a la modalidad de CSP, que resulta siendo la más dinámica, y la que tiene más demanda. El funcionario Ricardo, reconoce que a pesar que la *modalidad de AVN es la más sostenible*, sin embargo, los usuarios y las inmobiliarias se inclinan por la *Construcción en Sitio Propio*:

Reconocemos que la modalidad de CSP es la que más bonos coloque, lo que la hace más versátil y de colocación más rápida, por lo tanto, para las empresas son atractivas, puesto que no se requiere de inversión inicial por parte de la empresa, ya que trabajamos con los desembolsos del Estado quien nos contrata para construir las ampliaciones o mejora que el departamento técnico del Ministerio de Vivienda, otorga.

(Lic. Ricardo empresa privada)

Cabe mencionar que la modalidad AVN, a pesar de tener ya aprobado su crédito, especificándose el número de viviendas a construir en esta localidad del norte (1025), sin embargo, no se ha hecho realidad, en parte por la coyuntura del fenómeno del niño, y también porque en gran parte las empresas privadas promueven mucho más la modalidad CSP; y son sus promotores quienes se acercan directamente a los usuarios.

La aceptación de los pobladores es más inmediata, porque tienen menos riesgos y porque el Estado le transfiere directamente los recursos financieros a la empresa para la construcción. Sobre este tema, una de la responsable de la empresa financiera dice:

En lo que hemos venido tratando con los promotores inmobiliarios, la dificultad que tienen es en relación a las demoras que puede tener el MVCS para sacar la lista de los beneficios con la ubicación del lugar para la construcción de los módulos, en este caso muchas veces el mismo promotor es quien busca a los clientes, luego no hay mayor dificultad para su desarrollo. En realidad, es bastante rápido.

(Lic. Saito. Empresa financiera)

Los expertos que trabajan los alcances de la modalidad de AVN en otros países refieren que también, estos siempre son menores a la modalidad de CSP, los que representan una tercera parte de ellos; sin embargo, en el caso peruano las cantidades como hemos dicho solo llegan al 4%.

A continuación, la tabla 4.2. indica las cantidades demandadas en las modalidades de vivienda social en Lambayeque

Tabla 4.2. Número de viviendas financiadas por modalidad en el Programa Techo Propio al 2019

| Viviendas financiadas por el Programa de Techo Propio | | | |
|---|------------|-------|------|
| Modalidades del Programa de Techo Propio | Lambayeque | | |
| | 2016 | 2017 | 2018 |
| Adquisición de Vivienda Nueva | 1577 | 3182 | 5130 |
| Construcción en Sitio Propio | 34344 | 20432 | 7810 |
| Mejoramiento de Vivienda | 2925 | 1779 | 38 |

Fuente: Fondo Mivivienda <http://www.vivienda.gob.pe/destacados/estadistica/9.pdf>, consultado el 30/09/19.

4.1. DIFÍCIL ACCESO A LA VIVIENDA SOCIAL, A TRAVÉS DE LA MODALIDAD AVN

Objetivo específico 1: Identificar las causas más frecuentes del difícil acceso de los usuarios del distrito de Jayanca a la modalidad *Adquisición de Vivienda Nueva* del programa Techo Propio, para contribuir a mejorar la oferta de esta modalidad.

En primer lugar, vamos a indagar si los requisitos que les exigen a los postulantes, son una barrera para que accedan a esta modalidad de adquisición de vivienda los cuales están dentro de las normas y requisitos para acceder a la modalidad AVN.

4.1.1. Nivel de ingresos, estabilidad laboral, conformación familiar, estado civil.

En este subcapítulo mostramos que los requisitos para acceder a la modalidad AVN referidos a la conformación familiar y estado civil, se cumple por parte de los postulantes como lo mostraremos a continuación. El requisito que no se cumple y es fundamental es el nivel de ingreso, condición fundamental para acceder al crédito.

- **Nivel de ingresos, estabilidad laboral.**

Los propios usuarios, los funcionarios del MVCS y los directivos de las empresas constructoras y financieras, coinciden en señalar que las condiciones que se ponen como requisitos, no los tiene la población que más lo requiere. El nivel de ingreso y la escasa estabilidad les impide acceder al crédito complementario que les demanda esta modalidad AVN. (En el caso de CSP la dificultad era más bien, que sus terrenos no estaban saneados).

Una razón de fondo en el caso de la modalidad AVN, a pesar del aporte del Estado, los usuarios tienen que poner una parte del dinero, generalmente, a través de una empresa de créditos hipotecarios, mientras que el aporte del Estado para la construcción de las viviendas sociales en los terrenos que poseen los pobladores (CSP), si bien es menor, no tiene que ser devuelto y cubre la totalidad de lo construido y entregado por el promotor.

El tema del acceso, nos lleva a pensar sobre las diferentes dificultades con las que han encontrado cada uno de nuestros entrevistados en referencia a las modalidades de CSP y AVN, esta última con mayores dificultades dentro de las cuales está la informalidad del público objetivo.

Según el estudio realizado por el INEI, el cual indica que el porcentaje de informalidad a nivel nacional alcanza el 72.5% (2018), razón por la cual al filtrar un postulante en SUNAT por ejemplo, no se encuentra información suficiente para estimar la subvención, lo cual dificulta el acceso a la información y posterior verificación de los ingresos de los posibles beneficiarios, en caso de recurrir a un financiamiento de crédito complementario (INEI, Déficit Habitacional XIII, 2018).

Las actividades que se operan fuera del marco de la legalidad y actos normativos que rigen la actividad económica están enmarcados dentro de la informalidad (De Soto, 1989). Esta informalidad también es conocida bajo el concepto como la modalidad de trabajo que está fuera del sistema tributario, seguridad social y otras regulaciones y que ocasiona una serie de perjuicios económicos y sociales. (ASBANC, 2020).

El Programa Techo Propio (PTP) trabaja en coordinación con las empresas promotoras y las entidades financieras, el objetivo es brindar el acceso a personas con escasos recursos a una vivienda digna. De la entrevista surgió la propuesta que actualmente trabajan las entidades financieras con el plan de ahorro 6. Ello implica que la familia que requiera postular para una vivienda, ingresa a un programa en la entidad financiera que promueve el proyecto y ahorra durante seis meses el probable monto que sería la cuota mensual que pagaría para acceder a una vivienda, esto se produce más aun cuando la familia no cuenta con ingresos formales, El crédito deberá ser evaluado de acuerdo a las políticas establecidas por cada IFI; sin embargo, para la evaluación de créditos con ingresos informales y sin historial crediticio bajo la modalidad de ahorro programado, el plazo de ahorro no será menor a seis (06) meses.

Los Objetivos de Política Nacional de Vivienda Social, son los parámetros que permiten orientar los objetivos de vivienda en el país, como en el caso del Programa de Techo Propio. Este Programa, según los últimos informes

evaluativos correspondiente al periodo que hemos considerado, señalan el aumento del número de viviendas financiadas en sus diferentes modalidades en la región Lambayeque.

Como hemos visto, quienes más han accedido al programa de vivienda social son los pobladores que ya tenían terreno, no así el segmento de los más necesitados los que no teniendo donde vivir tampoco podían acceder a ninguna de las modalidades, menos a la AVN la que ponía como condición un aporte económico del posible usuario, el que podía ser facilitado por una entidad financiera, la que a su vez requería una mínima estabilidad laboral y un mínimo de ingreso económico condiciones que no cumplían los posibles usuarios.

Factibilidad para el acceso de la población al crédito de vivienda social

El proyecto Ciudad Horcones pertenece a una de las empresas agroindustriales más grandes de este lugar, la cual que ha diversificado su inversión y ha entrado al campo de inmobiliarias; los estudios que ha realizado previamente para saber la factibilidad de la inversión señalaron lo siguiente para garantizar el tema de acceso:

El programa integra y estructura sus actividades a través de:

- (i) La metodología y procedimientos institucionales que desarrolla y actualiza;
- (ii) La evaluación de riesgos y la gestión de cartera de créditos que aportan las entidades financieras;
- (iii) La multiplicidad de actores inmobiliarios competitivos y dinámicos que cuentan con capacidad de emprender proyectos en corto, mediano y largo plazo;
- (iv) El acceso a los mecanismos de soporte canalizados por el FMV: Bono Familiar Habitacional, el ahorro familiar y el Financiamiento Complementario Techo Propio (FCTP). (política de vivienda nacional s/n)

En la tabla 4.1 que daremos a conocer, Construcción en Sitio Propio, es la modalidad con más viviendas atendidas por el Programa, en los años 2016, 2017 y 2018; en tanto que en la modalidad de AVN está en Lambayeque desde el año 2018, donde se ha tenido un incremento de más de un 200%. Pese a ello, no logra la menor comparación con el aumento de Construcción en Sitio Propio.

- **Conformación del grupo familiar:**

Según el reglamento del programa de techo propio, para comprar vivienda, se debe cumplir las siguientes condiciones, en referencia al grupo familiar, debe estar conformado por un *jefe de familia*, que declarará a uno o más dependientes que pueden ser: su esposa, su conviviente, sus hijos, hermanos o nietos menores de 25 años o hijos mayores de 25 años con discapacidad, sus padres o abuelos (Mivivienda, AVN, 2018).

Esas características del grupo familiar es una de las primeras condiciones para considerarlos como posibles usuarios para construirles o para mejorar su vivienda.

En este caso más del 50% de la población cumple con esta conformación familiar y podría acceder al BFH para la adquisición de una vivienda nueva.

- **Estado Civil:**

En cuanto al estado civil de la población de Jayanca se califica por igual cuando son casados o convivientes, se acepta también el alto porcentaje de personas solteras que tienen carga familiar (ver gráfico 4.1). Estas características son tomadas en cuenta en cualquiera de las tres modalidades de adquisición de vivienda, para la calificación del grupo familiar.

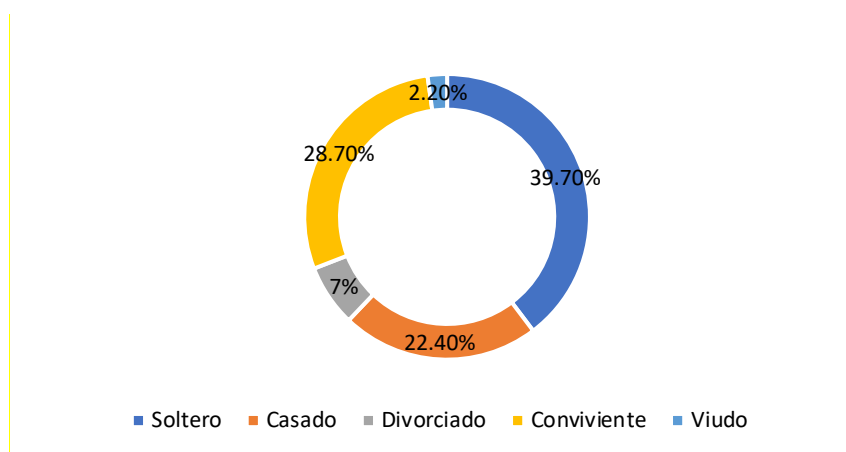
El grupo familiar, para comprar vivienda: Está conformado por un jefe de familia, que declarará a uno o más dependientes que pueden ser: su esposa, su conviviente, sus hijos, hermanos o nietos menores de 25 años o hijos mayores de 25 años con discapacidad, sus padres o abuelos.

Para construir o mejorar: Está conformado por un jefe de familia, que declarará a uno o más dependientes que pueden ser: su esposa, su conviviente, sus hijos, hermanos o nietos menores de 25 años o mayores de 25 años con discapacidad, sus padres o abuelos, para que puedan ser considerados beneficiarios con el bono familiar habitacional (BFH).

El Bono Familiar Habitacional - BFH, es un subsidio directo que otorga el Estado a una familia de manera gratuita como premio a su esfuerzo ahorrador y no se devuelve (Mivivienda, AVN, 2018).

Este requisito para la modalidad de AVN, al igual que los otras dos modalidades, es la menos difícil de cumplir.

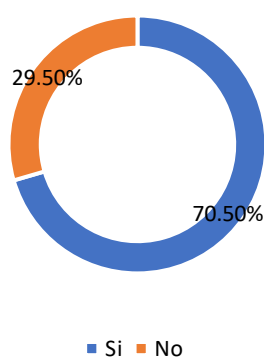
Gráfico 4.1. Estado civil de la población del distrito de Jayanca



Fuente: Elaboración propia

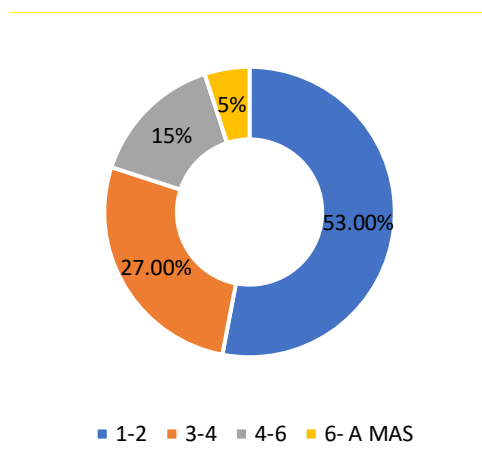
De las familias entrevistadas el 70% (gráfico 4.2) cuenta con hijos, dentro de estas familias; el 53% cuentan con uno o dos hijos, y un 27% con tres o cuatro hijos (ver gráfico 4.3.) El número de integrantes es una pieza clave para el crecimiento de una vivienda en especial en las zonas urbanas y de expansión urbana, por lo tanto, son familias con potencial para ser beneficiarias dentro del programa de techo propio, en cualquiera de sus tres modalidades.

Gráfico 4.2. Tenencia de hijos



Fuente: Estudio Social - Consultoría Empresa Gandules

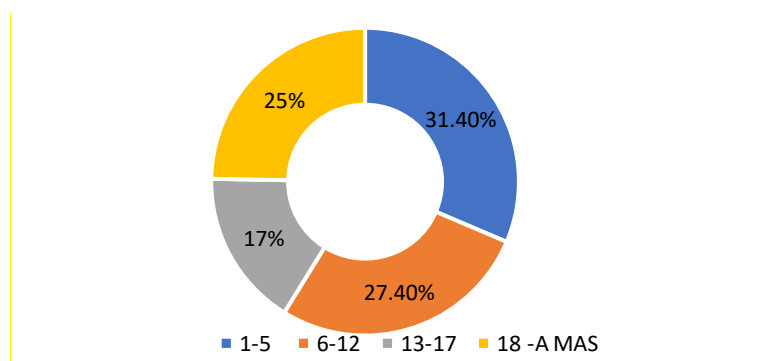
Gráfico 4.3. Número de hijos que tienen



Fuente: Estudio Social - Consultoría Empresa Gandules

La edad promedio de los hijos (Gráfico 4.4) en un 68.8% están entre los 1 a los 12 años. Más del 40% de los entrevistados beneficiados con el programa Techo Propio viven con los padres y su núcleo familiar. En este caso, las familias también cumplen con los requisitos para acceder al bono familiar habitacional, sin embargo es un buen antecedente para la estrategia de colocación de bonos para un AVN, una nueva familia es grupo familiar que puede tener una vivienda propia y desarrollarse de manera autónoma y que los niños pueda acceder a mejores condiciones de vida.

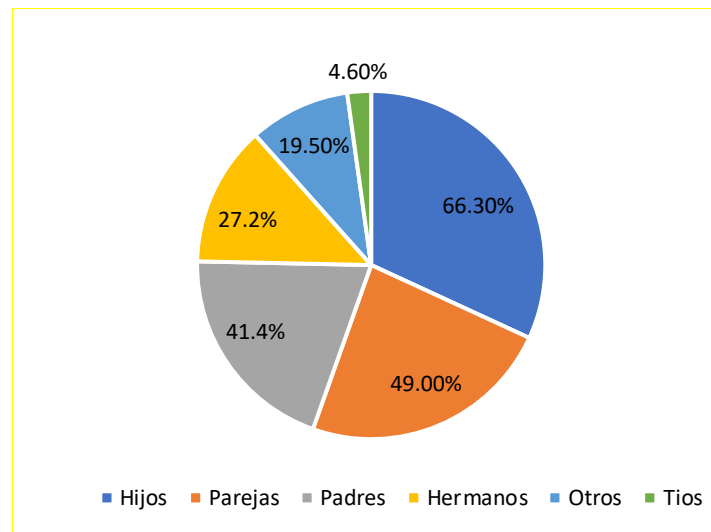
Gráfico 4.4. Edad promedio de los hijos



Fuente: Estudio Social - Consultoría Empresa Gandules

Al igual que muchos casos en el país, las familias ampliadas son las que en gran mayoría habitan las casas; en este caso no solo son las parejas y sus hijos. En muchos casos también viven con ellos, los padres del esposo o esposa, y en menor medida, tías, tíos y hermanos. Al respecto veamos el gráfico 4.5.

Gráfico 4.5. Personas que viven en el hogar



Fuente: Estudio Social - Consultoría Empresa Gandules

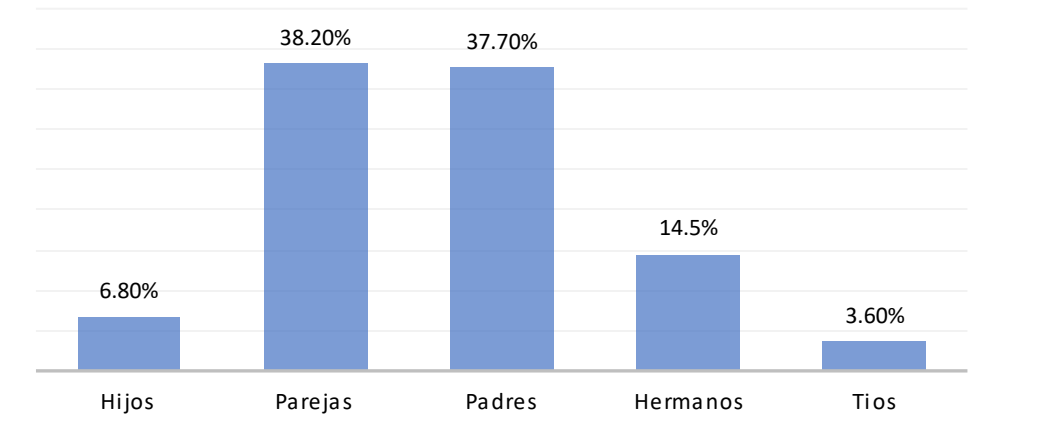
Los principales aportantes a la economía del hogar son el jefe del hogar, en este caso el padre, y en el 38% de los casos es la pareja y/o los padres (ver gráfico) siguiente.

En este caso la peculiaridad es, que el jefe del hogar es el varón que tiene trabajo remunerado, (ya que muchos trabajan en las plantas agroindustriales), sin embargo, el aporte de la pareja es también importante, en el caso del sector agroindustrial vemos casos en los que ambos, padre, madre e incluso los hijos trabajan en la agroindustria, a fin de alcanzar mejores ingresos para el sustento del hogar, esta situación se ve condicionada por el tipo de cultivos que se desarrollan en las zonas y que permiten el acceso laboral de ambos ya que no sucede esto en todos los sectores de la agricultura.

Hay muchos casos donde la jefa del hogar es la mujer, debido a que el padre de los hijos, abandonó el hogar, o nunca fue parte de él.

A continuación, el gráfico N°4.6 donde se puede apreciar el porcentaje de las principales figuras que aportan al sustento de la familia.

Gráfico 4.6. Personas que aportan a la casa



Fuente: Elaboración propia.

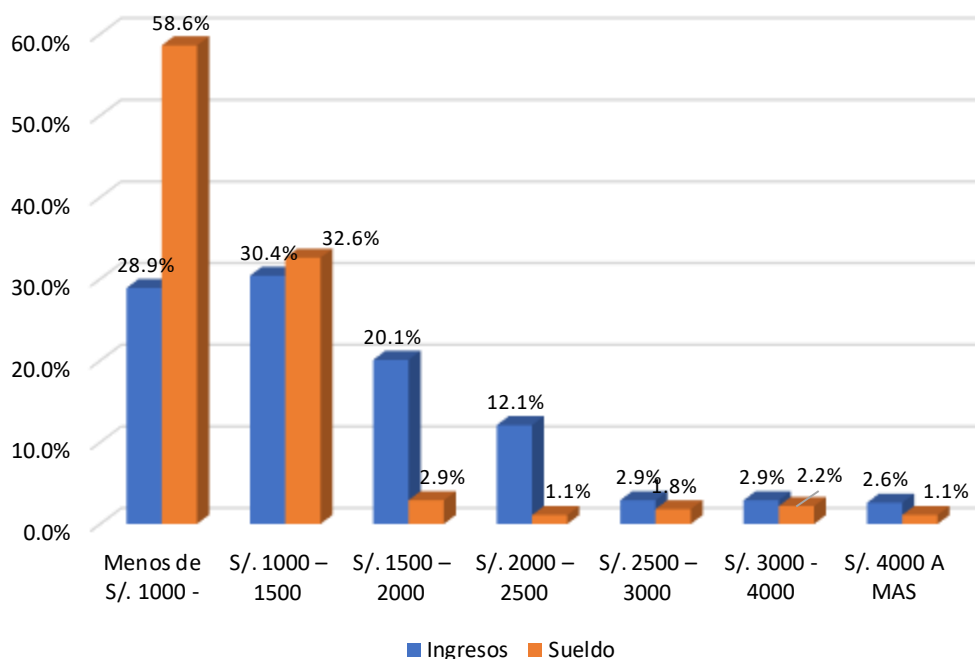
Identificamos que un porcentaje pequeño de trabajadores tienen diferentes negocios como bodegas, granjas y otros negocios familiares. En menor medida se mencionan otros oficios adicionales:

- ✓ Venta de animales
- ✓ Construcción
- ✓ Servicio de mecánica
- ✓ Alquiler de toldos
- ✓ Venta de gas
- ✓ Venta de ropa/ accesorios
- ✓ Profesor de música
- ✓ Servicios de lavado de ropa, arreglos luz agua etc.

En la mayoría de casos el sueldo personal está por debajo de S/ 1,000. En cuanto al ingreso familiar, este puede llegar hasta S/ 2,000 en el 20% de las personas encuestadas. Sólo 20% de la población puede llegar a alcanzar un ingreso familiar de S/.2000, lo que nos hace inferir que estas familias no podrían acceder a un crédito hipotecario para la adquisición de una vivienda. Sin embargo, calificarían dentro de los requisitos del BFH para adquirir una vivienda, modalidad de AVN.

Vemos en el gráfico N°4.7 que la mayoría de la población recibe un ingreso monetario en base a su sueldo lo que representa menos de 1000 soles mensuales, le sigue la población que recibe entre 1000 y 1500 soles mensuales los cuales tienen una mayor cantidad de ingresos complementarios al sueldo.

Gráfico 4.7. Bajo ingreso económico de las familias - Jayanca



Fuente: Elaboración propia.

En la modalidad de AVN el monto máximo del ingreso familiar mensual no debe exceder el valor de S/ 3,538.00 para el caso de CSP no debe exceder de S/ 2,627.00 así mismo el proyecto debe de asegurar a las familias la entrega de los servicios básicos de luz, agua, desagüe (Mivivienda, Fondo Mivivienda, 2018).

Para el caso del AVN, el monto del bono es de S/.33,600.00 y el valor de la vivienda oscila entre los S/.54,900.00 a S/.80,000.00 en el caso de la vivienda unifamiliar¹⁵ y para el caso de la vivienda multifamiliar el costo es hasta S/. 105,000.00.

La persona que decida acceder a una vivienda bajo la modalidad de AVN, deberá cubrir y completar con la diferencia, el valor de la vivienda ofertada. En el caso de

¹⁵ Precios referidos del valor de las viviendas en el Proyecto Ciudad Horcones de Jayanca.

las personas que se encuentran laborando en las agroindustrias en el distrito de Jayanca el sueldo promedio se encuentra entre los S/.1250.00 y los S/.1600.00, en labores de campo y planta¹⁶. Por hacer una simulación:

Tabla 4.3. Ingreso mínimo requerido para ser sujeto de crédito

| SIMULADOR TECHO PROPIO | | | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | Rango 1 | Rango 2 | Rango 3 |
| Precio de Venta de Vivienda | 54,900 | 65,200 | 79,000 |
| Cuota Inicial | 3% | 3% | 3% |
| | 1,647 | 1,956 | 2,370 |
| Crédito Hipotecario antes del BFH | 53,253 | 63,244 | 76,630 |
| Bono Familiar Habitacional | 36,600 | 36,600 | 36,600 |
| Crédito Hipotecario después del BFH | 16,653 | 26,644 | 40,030 |
| Tasa de Interés Anual | 13.00% | 12.00% | 12.00% |
| Tasa de Interés Mensual | 1.02% | 0.95% | 0.95% |
| Tiempo en años | 20 | 20 | 20 |
| Tiempo en meses | 240 | 240 | 240 |
| Cuota mensual | 187 | 282 | 424 |
| Sueldo requerido mínimo | | S/. 940 | |

Fuente: Simulador de precios Proyecto Ciudad Horcones – Jayanca al 2018. Promotora AN Inmobiliaria

El sueldo y/o el ingreso familiar es una de las condiciones básicas para poder acceder al programa de AVN, orientada a brindar las facilidades para el acceso a una vivienda para todos los que no poseen ninguna propiedad ni terreno.

Es necesario mencionar que de los entrevistados el 70% se encuentran trabajando en las agroindustrias cercanas al lugar lo que implica que se encuentran trabajando de manera formal, reciben un sueldo en planilla, sin embargo, su ingreso es bajo.

Solo en escasas ocasiones el ingreso familiar es proveniente también de ingresos informales, (ingresos extras), lo cual no siempre es demostrable con documentos por el grupo familiar ante las entidades financieras.

¹⁶ Promedio del sueldo de trabajadores de la Empresa GANDULES INC SAC.

Las condiciones económicas de la población que postula a un crédito, hacen que no sean atractivas para los bancos, pero si para las entidades financieras como las cajas, cooperativas que sí financian programas sociales, pero el costo de la tasa de interés es MUY ALTO, mucho más alto que la banca.

4.2. LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, SOCIAL, FINANCIERA Y POLÍTICO-NORMATIVA

- **La sostenibilidad ambiental:**

Para la sostenibilidad ambiental es preciso mencionar el bono verde el cual tiene como propósito que las familias puedan adquirir una vivienda que cuente con condiciones de sostenibilidad dentro del desarrollo integral del proyecto, así como la construcción propia de la vivienda. Estas medidas ayudan a reducir la inversión que la familia haga en la propiedad y también reduce el impacto sobre el medio ambiente.

En mi opinión y como director y Gerente de AN Inmobiliaria, puedo indicar que en el distrito de Jayanca se ha desarrollado el Proyecto de Vivienda Ciudad Horcones, el cual cuenta con código de proyecto otorgado por el Ministerio de Vivienda y con certificación verde, otorgado por el Fondo Mivivienda. Este proyecto cumple con los siguientes atributos: Planta de tratamiento de agua potable, plan de gestión y manejo de residuos sólidos, sistema de drenajes, luminarias led, pistas veredas, 8% del área del terreno en aportes y una propuesta de 1025 viviendas, con proyección de crecimiento. Es decir, se cuenta con una propuesta de vivienda en AVN que está respaldada por la Política de sostenibilidad ambiental del Plan de Vivienda Nacional. (Ver anexo N.1)

Otros datos que reiteran la sostenibilidad en términos ambientales del programa de Techo Propio; y específicamente de la modalidad de AVN son los que aparecen en el estudio que hizo la empresa Gandules al analizar los componentes de entrada, tomados en cuenta para definir su modelo de gestión. En este caso la sostenibilidad mostrada es a nivel político por la voluntad y presupuesto a nivel del Estado, la disponibilidad de terrenos, y la presencia de empresas constructoras y financieras consolidadas en el mercado de capitales.

Textualmente el estudio que encargo la empresa Gandules, muestra que promover viviendas sociales es altamente sostenible debido a:

- (i) Solicitudes por el déficit de viviendas y saneamiento a nivel nacional, principal motivador para una política nacional de vivienda;
- (ii) La disposición de áreas urbanas que pueden ser utilizados para el desarrollo de proyectos de vivienda;
- (iii) La oferta de servicios de construcción y de materiales por parte de un sector altamente consolidado y competitivo;
- (iv) Disponibilidad de recursos y fondos de financiamiento públicos y privados. (Fuente: Estudio Social-Consultoría Empresa Gandules 2018)

Podemos afirmar en base a las características de la modalidad AVN, que ésta constituye la nueva estrategia del Fondo Mivivienda para promover los proyectos con el *bono verde*, lo que ayuda en cumplir con las metas de sostenibilidad¹⁷ propuestas en la política nacional de vivienda.

- **La sostenibilidad social:**

Tiene que ver fundamentalmente con los comportamientos de los usuarios frente al Programa de Techo Propio. Este factor de sostenibilidad social ha sido deficiente debido a:

- Las escasas capacidades desarrolladas de los usuarios,
- El grado de información recibido,
- La participación ejercida en el proceso de implementación del Programa,
- El nivel de aportes e intercambios técnicos y culturales desde la población (lo que se ha dado en algunos lugares, pero que no es lo más común en el país).

A pesar que expresamente una de las políticas de vivienda señala que: El principal objetivo de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo es “impulsar el desarrollo urbano-territorial sostenible¹⁸ de los centros poblados del país, contribuyendo a la formación de centros poblados inclusivos, participativos, resilientes, seguros y competitivos, con acceso a vivienda adecuada y a un hábitat de calidad” (MVCS M. d., 2018). Esto no se cumple.

La sostenibilidad social es el factor menos logrado; lo que influye de manera directa en la baja demanda, sobre todo en el caso de AVN.

¹⁷ El resaltado con negrita es nuestro

¹⁸ La negrita es nuestra

Las experiencias que han considerado la participación de los pobladores con su organización y sus saberes, se han realizado solo en otras regiones (Cusco) a propósito de la implementación de PTP. Estas experiencias se pueden replicar en Jayanca, (lo que no ha pasado,) y a futuro puede ser en cualquiera de las dos modalidades ya que contribuye a aportar a la sostenibilidad social.

La información sobre estas experiencias de participación en el programa Techo Propio, nos llega a partir de la información sobre los modelos de gestión, luego de realizada la experiencia en (componentes de salida):

Sostenibilidad Social

Información sobre el modelo de gestión Componentes de salida

- (i) Se han creado proyectos emblemáticos como el de INKAP SAMANAN, el cual trabajó de la mano con la comunidad campesina de Yanamayo (Cusco) para la creación de viviendas, tomando en consideración aspectos arquitectónicos tradicionales de la cultura de la zona, generando un desarrollo inclusivo con participación activa de la comunidad;
- (ii) Diversificación de la cartera de productos del *Programa Techo Propio*, según las necesidades de la población, y según su geografía y cultura.
- (iii) Ha generado una cultura de desarrollo social inclusivo, que en muchos casos se ha visto representado por la recuperación de tecnologías tradicionales para la construcción de viviendas.
- (iv) Ha desarrollado una agresiva descentralización de las unidades de atención, enfocada en acercar a la población de zonas rurales más necesitadas los beneficios de este Programa (Mivivienda, Memoria Institucional 2019 , 2020).

- **Sostenibilidad financiera y política- normativa:**

La sostenibilidad financiera, normativa y política del programa MTP se evidencia en el gran presupuesto que le han destinado; luego, en la normatividad promulgada con reglamentos y procedimientos listos para operativizarse; en tercer lugar, en la voluntad política de los gobiernos desde el año 2012 hasta la actualidad, en los cuales la política nacional de vivienda; se ha mantenido, ampliado y diversificado.

- **Sostenibilidad a nivel financiero:**

“... en lo que va del año 2018, el Programa ha otorgado 11 986 bonos por un monto de S/299.6 millones” (MVCS: 2018). Al respecto se realizó un comparativo entre lo propuesto por el Plan Nacional de Vivienda y lo propuesto en el Programa de Techo Propio).

Se pudo conocer cuánto aporta el Programa al cumplimiento de las estrategias y metas del Plan Nacional de Vivienda, y a su vez conocimos que sí, hay sostenibilidad financiera, por la magnitud de los montos transferidos.

- **La sostenibilidad política:**

Está manifestada por la voluntad política de los gobiernos desde el año 2012 hasta la actualidad, lo que aporta a su permanencia; en ese sentido la política nacional de vivienda; se ha mantenido, ampliada y diversificada. La voluntad política se ha expresado directamente, en la promulgación de normas y presupuestos otorgados para este rubro, así como la creación de instancias operativas a nivel regional y del gobierno central.

La voluntad política se ha manifestado desde el inicio, al crearse una dependencia de alto nivel (Reconstrucción con Cambios) para responder de manera perentoria a las inundaciones del Fenómeno del Niño; donde se afectaron principalmente las viviendas de Piura, La libertad y Lambayeque.

- **La sostenibilidad normativa:**

Para poder implementarse y que permanezca en el tiempo, viene también por las normas, (ley principal y reglamentos para la ejecución de acciones) los cuales se encuentran ya promulgados. Una de las normas a las que nos referimos es justamente el Plan Nacional de Vivienda 2006-2015 “Vivienda para todos” (MVCS), en el cual se articula y se considera la urgencia de los programas de vivienda social como el Programa de Techo Propio.

El PTP cumple con los 6 ítems indispensables en referencia con la Política Nacional de vivienda con los enfoques y expectativas planificadas, por lo tanto, es uno de los programas más completos para promover la vivienda, con la finalidad

de lograr cerrar las brechas de déficit de vivienda cuantitativa en la población de menos recursos.

La reglamentación para el caso del Programa Techo Propio con *bono verde* todavía no se encuentra bien difundido entre la población, así como en las empresas promotoras, lo que podría promover con mayor fuerza el desarrollo de las mismas; sin embargo, ya está elaborada, aprobada, y lista para implementarse.

Otra expresión de la SOSTENIBILIDAD NORMATIVA lo constituyen las normas internacionales y los Objetivos de Desarrollo sostenible:

Existe una complementariedad y refuerzo de la normativa nacional e internacional: de los ODS, y la política nacional de vivienda. Sin embargo, la AVN es la modalidad menos solicitada debido al empleo precario, la desconfianza existente, además por la expectativa asistencialista de muchas personas en situación de pobreza.

Frente a esta aseveración general, con esta investigación estamos aportando con información más concreta y específica sobre las causas mencionadas. Números y sus propias palabras vienen a completar estos hallazgos.

Estamos convencidos que esta modalidad AVN, puede construir no solo una pequeña ciudad, sino fijar los términos de una nueva manera de habitar el espacio urbano, de relación de respeto entre las familias, y de cuidado con el medio ambiente; así como la promoción de acciones solidarias con las mujeres niños y ancianos de su entorno barrial. Esta modalidad enfrenta una de las expresiones de pobreza y también, es muy proclive para promover la educación sanitaria, nuevos hábitos y una nueva manera de vivir. Sin embargo, no tiene sostenibilidad social y financiera por parte de los usuarios los cuales no pueden acceder a créditos por no tener un ingreso básico significativo que le permita ahorrar, y además porque prefieren las donaciones de un Estado benefactor. Lo cual les exime de arriesgarse y tomar decisiones.

En esta investigación hacemos referencia a los ODS y a la política nacional de vivienda, para hacer la comparación entre estos niveles macros y ver la correspondencia con el programa que estamos analizando.

En este caso el AVN incorpora la dotación de agua potable, saneamiento, una correcta eliminación de residuos sólidos y energía; todo lo cual va a contribuir de manera sostenible a la reducción de la pobreza.

De esa manera la Política Nacional de Vivienda contempla de suma importancia el objetivo 11 de los ODS "*Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, armoniosos, resilientes y **sostenibles***". (Mivivienda, Procedimiento de Certificación de Proyectos del Programa Bono Mivivienda Sostenible, 2020). (Ver Tabla 4.4.)

En la tabla 4.4 que ponemos a continuación se hace dicha relación, y podemos darnos cuenta que la modalidad de AVN, cumple con las condiciones de los ODS para brindar una vivienda digna a la población, guarda una alineación directa lo que aportaría al cierre de brechas, en referencia al déficit cualitativo y cuantitativo a nivel nacional; y además está en una propuesta de hábitat donde también es importante el entorno natural y su cuidado. La comparación realizada nos fue útil sobre todo para reiterar las características del AVN como alternativa sostenible, ya que asegura el uso doméstico del recurso hídrico, el aprovechamiento del agua residual (Objetivo de Desarrollo Sostenible _B2) y el cuidado y promoción de áreas verdes (utilizando los residuos vegetales para hacer los compost de abono según aparece en el objetivo C3 de los ODS)

Tabla 4.4. Sostenibilidad

| Objetivos de Desarrollo en relación con la Política Nacional de Vivienda y el Programa Techo Propio en la modalidad de AVN. | | | | |
|---|--|--|--|---|
| Objetivos de Desarrollo Sostenible | | Política Nacional | Programa Techo Propio Modalidad AVN | |
| Agua | A.1 Cobertura de agua | Porcentaje de hogares con conexiones domiciliarias a la red de agua de la ciudad | Todo proyecto de vivienda en AVN debe de asegurar el agua a la población que será beneficiada. ¹⁹ | |
| | A.2 Eficiencia en el uso del agua | Consumo anual de agua per cápita | Incentivo del Bono Verde / Vivienda verde ²⁰ | |
| | A.3 Eficiencia en el servicio de suministro de agua | Continuidad del servicio de agua | Para el Plan Bicentenario. El objetivo planteado por la Nueva Agenda Urbana es: | El AVN asegura el agua para los hogares en sus proyectos de desarrollo. ²¹ |
| | | Calidad del agua | "Lograr ciudades y asentamientos humanos donde todas las personas puedan gozar de igualdad de derechos y oportunidades, con respeto por sus libertades fundamentales, guiados por los propósitos y principios de la Carta de las Naciones Unidas, incluido el pleno respeto del derecho internacional" (Urbana, 2017). | Para la autorización del consumo de agua se solicita la intervención de DIGESA para el control y monitoreo. ²² |
| | | Agua no contabilizada | | Cada una de las viviendas entregadas debe de contar con registro de suministro y de consumo de agua. ²³ |
| A.4 Disponibilidad de recursos hídricos | Cantidad remanente de años de balance hídrico positivo | Debe asegurar la disponibilidad del recurso hídrico. | | |
| Saneamiento y drenaje | B.1 Cobertura de saneamiento | Porcentaje de hogares con conexión domiciliar al sistema de alcantarillado | De acuerdo al reglamento del AVN este debe de asegurar el saneamiento para todas las viviendas del proyecto de vivienda que se desarrolle. | |
| | B.2 Tratamiento de aguas residuales | Porcentaje de aguas residuales tratadas de conformidad con las normas nacionales | Bono verde promueve el desarrollo de plantas de tratamiento de aguas residuales. ²⁴ | |

¹⁹ R.M. N° 170-2017-Vivivenda. Artículo 27, inciso 1.4, copia de la Licencia de Edificación individual o grupal expedida por la municipalidad respectiva con los planos de Arquitectura aprobados. Además, debe presentar documentos que acrediten que el predio cuenta con servicios públicos domiciliarios de agua, desagüe y electricidad. En su defecto Declaración Jurada del promotor señalando que los predios se entregarán con estos servicios.

²⁰ https://www.peru.gob.pe/docs/PLANES/10029/PLAN_2016PROCEDIMIENTODECERTIFICACION_DE_PROYECTOSDELPROGRAMA_BONO_MIVIVIENDA_SOSTENIBLE.PDF

²¹ R.M. N° 170-2017-Vivivenda. Artículo 27, inciso 1.4

²² DS N° 031-2010-SA- Dirección General de Salud Ambiental – Ministerio de Salud – Reglamento de la calidad del agua para consumo humano.

²³ R.M. N° 170-2017-Vivivenda. Artículo 27, inciso 1.4.

²⁴ https://www.peru.gob.pe/docs/planes/10029/plan_10029_2016_procedimiento_de_certificacion_de_proyectos_del_programa_bono_mivivienda_sostenible.pdf

| | | | | | | |
|------------------------------------|--|---|---|---|--|---|
| | B.3 Efectividad del drenaje | Porcentaje de viviendas afectadas por las inundaciones más intensas de los últimos 10 años | <p>“(…) desarrollar la infraestructura y la vivienda con el fin de eliminar su déficit,</p> <p>La Vigésimo Primera Política de Estado del Acuerdo Nacional, denominada Desarrollo en Infraestructura y Vivienda, que corresponde al Sector Vivienda y Urbanismo, hacer al país más competitivo, permitir su desarrollo sostenible y proporcionar a cada familia las condiciones necesarias para un desarrollo saludable en su entorno adecuado.</p> | Bono verde sostiene un sistema de drenaje en caso de inundaciones. ²⁵ | | |
| Gestión de residuos sólidos | C.1 Cobertura de recolección de residuos sólidos | Porcentaje de la población de la ciudad con recolección regular de residuos sólidos Municipales | | <p>La Vigésimo Primera Política de Estado del Acuerdo Nacional, denominada Desarrollo en Infraestructura y Vivienda, que corresponde al Sector Vivienda y Urbanismo, hacer al país más competitivo, permitir su desarrollo sostenible y proporcionar a cada familia las condiciones necesarias para un desarrollo saludable en su entorno adecuado.</p> | Bono verde promueve la gestión y manejo de los residuos sólidos. | |
| | C.2 Eliminación final adecuada de residuos sólidos | Porcentaje de residuos sólidos municipales de la ciudad vertidos en rellenos sanitarios | | | | Vida remanente del predio en el cual está instalado el relleno sanitario |
| | | Porcentaje de residuos sólidos municipales de la ciudad vertidos en vertederos a cielo abierto, vertederos controlados, cuerpos de agua o quemados. | | | | |
| | | C.3 Tratamiento de residuos sólidos | | | | Porcentaje de residuos sólidos municipales de la ciudad que son compostados |
| Energía | D.1 Cobertura energética | Porcentaje de residuos sólidos municipales de la ciudad que se utiliza como recurso energético | <p>El Estado, en sus niveles nacional, regional y local, será el facilitador y regulador de estas actividades y fomentará la transferencia de su diseño, construcción, promoción, mantenimiento u operación, según el caso, al sector privado”</p> | No está todavía considerado en el programa Techo Propio AVN. | | |
| | | Porcentaje de hogares de la ciudad con conexión autorizada a la energía eléctrica | | Todo proyecto de vivienda en AVN debe de asegurar el servicio de luz a la población que será beneficiada. ²⁶ | | |
| | | Porcentaje de hogares de la ciudad con conexión autorizada a la red de suministro de gas natural | | No está todavía considerado en el programa Techo Propio AVN. | | |
| | | Cantidad promedio de las interrupciones eléctricas al año por cliente | | Todo proyecto de vivienda en AVN debe de asegurar el servicio de luz a la población que será beneficiada. | | |

Fuente: Elaboración propia. (PNUD P. d., 2018), (MVCS M. d., 2018), (Mivivienda, AVN, 2018)

²⁵ https://www.peru.gob.pe/docs/PLANES/10029/PLAN_10029_2016_PROCEDIMIENTO_DE_CERTIFICACION_DE_PROYECTOS_DEL_PROGRAMA_BONO_MIVIVIENDA_SOSTENIBLE.PDF

²⁶ R.M. N° 170-2017-Vivivenda. Artículo 27, inciso 1.4.

Estas formas de avanzar en la sostenibilidad del programa PTP se relacionan y se retroalimentan mutuamente; y en ese sentido también se adecuan a los lineamientos que establecen los Objetivos de Desarrollo Sostenible donde se menciona que “(...) las intervenciones en un área afectarán los resultados de otras y que el desarrollo debe equilibrar la sostenibilidad medio ambiental, económica y social” (PNUD P. d., 2018)

4.3. LA VALORACIÓN DE LOS USUARIOS DEL DISTRITO DE JAYANCA, RESPECTO A LA MODALIDAD DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA

Objetivo Específico: Conocer la valoración de los usuarios del distrito de Jayanca, frente a la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva; teniendo en cuenta sus características socioeconómicas y culturales, para conocer si los lineamientos de esta modalidad se encuentran alineada con sus necesidades

La población de Jayanca, en general, ve con buenos ojos, el apoyo del Estado y la empresa privada para contar con una vivienda mejor en cualquiera de las modalidades, la primera impresión en ellos, despierta mucha expectativa, según nos manifiestan; es después que van averiguando, que se van desanimando, sobre todo cuando piensan en la posibilidad de AVN y no poder pagar y de que la empresa de créditos se quede con su propiedad y todo lo que han ido abonando.

Para Calderón, la valoración de la población respecto al programa Techo Propio es por el tamaño de la vivienda, su ubicación, si tendrá cocina aparte, y si la vivienda viene con puertas. Sus expectativas y la valoración de la propuesta de techo propio, significa sin duda si el pago que van a abonar es el único, o cuanto más tendrán que abonar o gastar para terminar la construcción.

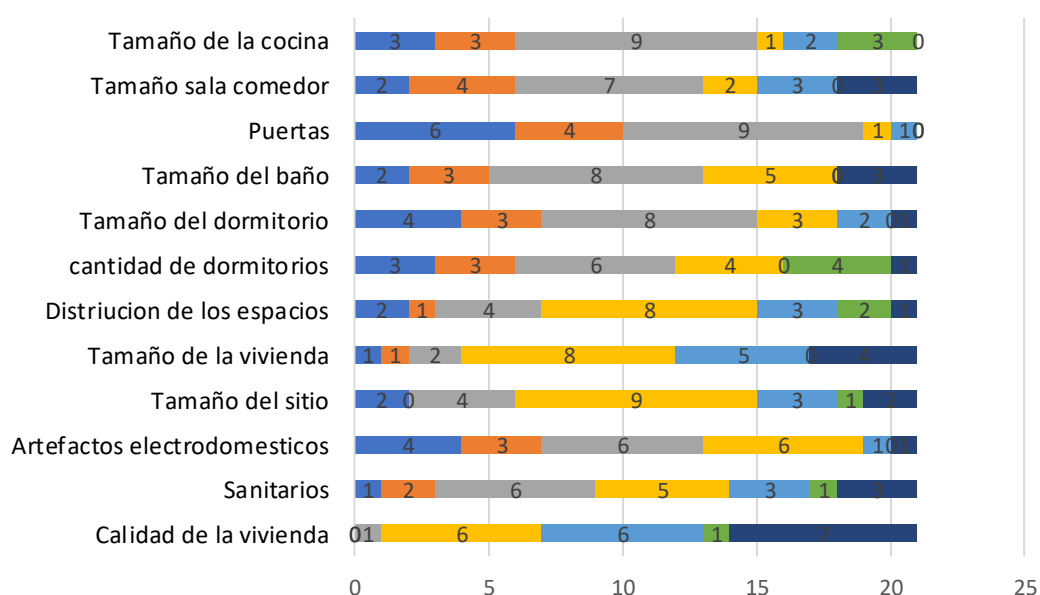
Según el Plan de Desarrollo Concertado del distrito de Jayanca, el 60% de la población de Jayanca que vive en la zona rural, cuenta con una vivienda de un sólo ambiente múltiple, el cual puede ser usado como sala, comedor y dormitorio. La idea de que van a tener diferentes ambientes los anima bastante, ya que esto les permitirá generar los espacio que los integrantes de cada familia necesitan tener en la vivienda, para la función o tarea que cumplen (taller de vulcanizadora,

cocinar, estudiar etc.). Esta expectativa familiar se puede analizar según el enfoque de derechos recogido en el reglamento del Programa analizado.

En el reglamento del Programa Techo Propio se debe cumplir la *Norma A.020 vivienda*, en donde se define la vivienda como: “aquella que tiene como uso principal o exclusivo la residencia de las familias, satisfaciendo sus necesidades habitacionales y funcionales de manera adecuada.”

(Art.1). El Artículo 2.- señala que toda vivienda deberá contar cuando menos, con espacios para las funciones de aseo personal, descanso, alimentación y recreación.

Gráfico 4.8. Valorizaciones sobre la vivienda recibida



Fuente: Elaboración propia

Muchos de los usuarios de las diferentes modalidades del programa de techo propio no quedan totalmente conformes, la mayoría valoraba la presencia de los “ingenieros” para que les orienten y resuelvan sus dudas, lo que no sucedió.

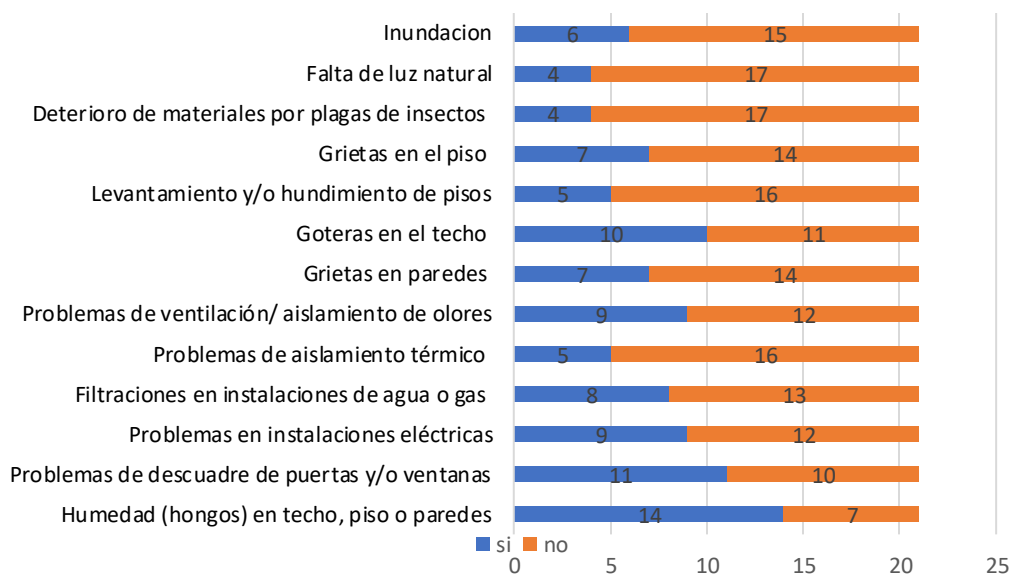
Otro aspecto que influyó para que no valoren la modalidad de AVN fue constatar en otros lugares donde se implementó la AVN; la baja calidad de los materiales, que se apollaban o eran muy endebles y se doblaban. Ante ello una de las

principales recomendaciones que hacemos llegar en el capítulo V, es la continua supervisión del Estado, al trabajo que realizan las empresas privadas.

Los usuarios, dieron a conocer que las principales dificultades estructurales presentadas en sus viviendas, fueron el problema de humedad, hongos, problemas de descuadres de puertas y ventanas, goteras en el techo, problemas de ventilación, y grietas en el piso. Estos problemas se pueden reflejar en la lista de reclamos en la página web del Fondo Mivivienda, y estas se pueden buscar de acuerdo a la entidad técnica o empresa promotora que desarrolló el proyecto (Mivivienda, AVN, 2018).

Esto también significa que dentro de la función del Estado de supervisar las obras, ellos pueden identificar situaciones o problemas estructurales que pueden ocasionar daños a la infraestructura de la vivienda, pero lo mas importante es que mas adelante puede afectar la integridad de las personas que habitan en la vivienda, en estos casos que el Estado sanciona a las empresas promotoras o entidades técnicas con la suspensión de la empresa para contratar con el MVCS, pero justamente la falta de dichas supervisiones hacen que las empresas puedan ver con mayor ligereza la entrega de las viviendas con todos sus problemas o defectos sin prever la calidad del producto y las consecuencias futuras de las mismas.

Gráfico 4.9. Problemas Estructurales en la Vivienda



Fuente: Elaboración propia.

Ante la pregunta de qué modificaciones haría a la vivienda que le han construido, la mayoría manifiesta que le construiría otro ambiente, porque consideran que la casa es muy chica. Las medidas de la casa deben ser amplias (cuanto más grande mejor), debido a que tienen muchas cosas que guardar.

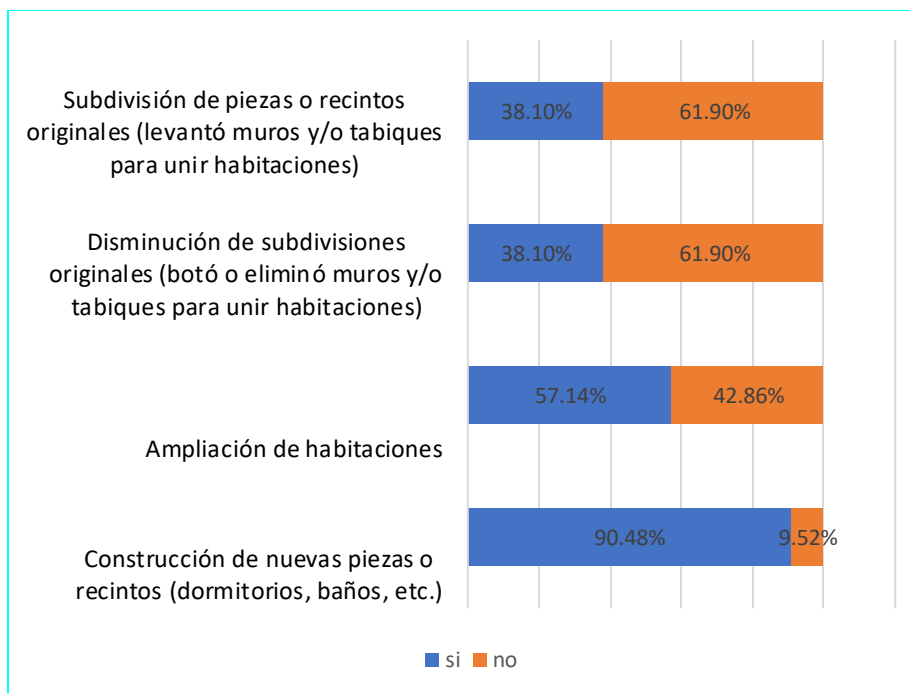
En el gráfico que ponemos a continuación (4.10) un 90% de los entrevistados indica que, a futuro, sí realizaría por lo menos la construcción de una nueva pieza en su mayoría indica que puede ser un dormitorio y/o un baño, un 57% indica que hará una ampliación de habitaciones, para diferentes usos.

Las modificaciones que hacen, expresan una relación muy fuerte con el sentido de pertenencia que tiene cada persona, de hacer único cada objeto que posee.

En la gama de sus valoraciones que tienen, está la peculiaridad y la distinción de cada quien. Se ha observado en proyectos de vivienda social que lo primero que hace una familia al recibir una vivienda es colocar un sello que la identifique como suya, este sello puede ser cambio de color de la fachada, cambio de puertas, creación de cercos perimétricos como para delimitar el área y para identificar su propiedad del resto.

En Jayanca sucedió lo esperado, cada persona apenas recibió su vivienda realizó los cambios que consideraba necesarios para el bienestar de su familia, o según sus metas planteadas.

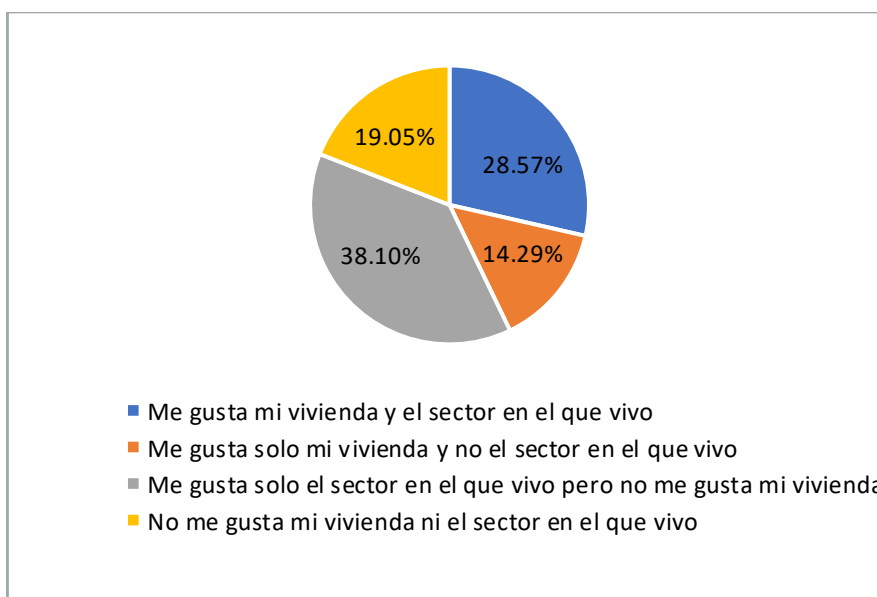
Gráfico 4.10. Ejecución de Obras de Mejora



Fuente: Elaboración propia

La mayoría de usuarios respondieron que no les gustó la vivienda, al parecer sus expectativas eran más altas en cuanto a tamaño y presentación de éstas. El 38% de los entrevistados ha indicado que no les gusta la vivienda, pero que sí les gusta el sector en el que viven. Un 28% indica que les gusta la vivienda que ocupan y el sector en el que viven.

Gráfico 4.11. Opinión sobre la vivienda y el entorno

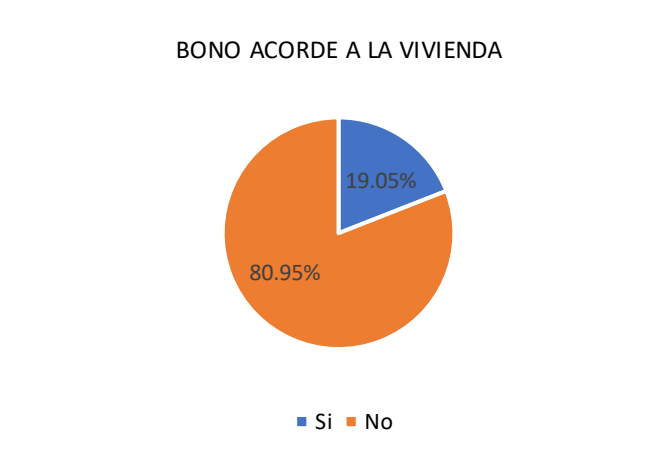


Fuente: Elaboración propia

En cuanto a la valoración de los usuarios sobre el monto del bono y la vivienda entregada, el 80% de los entrevistados considera que el bono no es acorde con la vivienda entregada. Considerando que de acuerdo al reglamento operativo del programa Techo Propio en la modalidad de CSP, el área mínima de construcción es de 35 m² de área techada y construida, con condiciones de cimiento que le permita al beneficiario posteriormente realizar construcciones para el crecimiento progresivo vertical u horizontal considerando al menos un piso adicional.

Para el caso en los que la vivienda entregada al beneficiario cuente como mínimo con tres ambientes de dormitorio y un ambiente de baño, no es exigible el crecimiento progresivo vertical, debiendo tener un área mínima de 42 metros cuadrados techada y construida (Mivivienda, Marco legal del Programa de Techo Propio, 2020).

Gráfico 4.12. Conformidad entre el monto de dinero invertido y la vivienda construida



Fuente: Elaboración propia

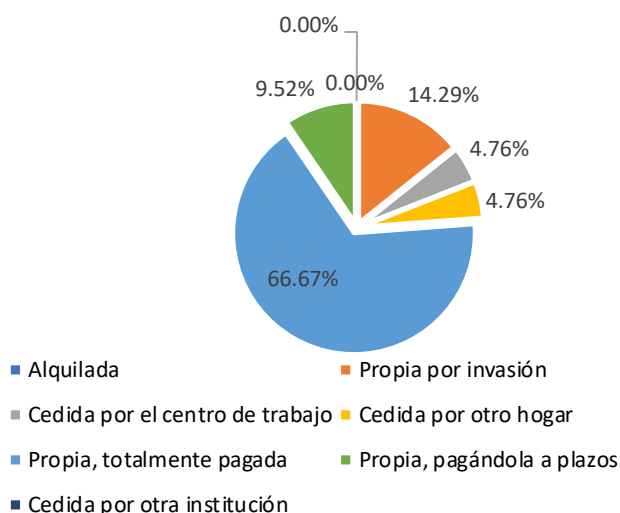
El MVCS en su análisis integral y prospectivo de las principales variables estratégicas, que tienen influencia sobre la labor del MVCS y sus organismos públicos adscritos y entidades adscritas; establecieron como un gran valor la calidad de vida.

Para ello se ha planteado las siguientes manifestaciones de calidad de vida:

- a) Mejora del ordenamiento de los centros urbanos y rurales;
- b) Implementación del acceso de la población a una vivienda segura;
- c) Disminución de la informalidad de la propiedad predial urbana;
- d) Incremento de la oferta del sector inmobiliario y de la industria de la construcción;
- e) Incremento del acceso de la población rural a servicios de agua y saneamiento sostenible y de calidad;
- f) Incremento del acceso de la población urbana a servicios de agua y saneamiento sostenible y de calidad (Mivivienda, Plan Estratégico Institucional 2017 - 2021, 2017)

En cuanto a la tenencia de la propiedad el 66% de los entrevistados indicaron que el terreno es propio, la escasa construcción ha sido totalmente pagada por ellos, un 14% indicó que es propia por invasión.

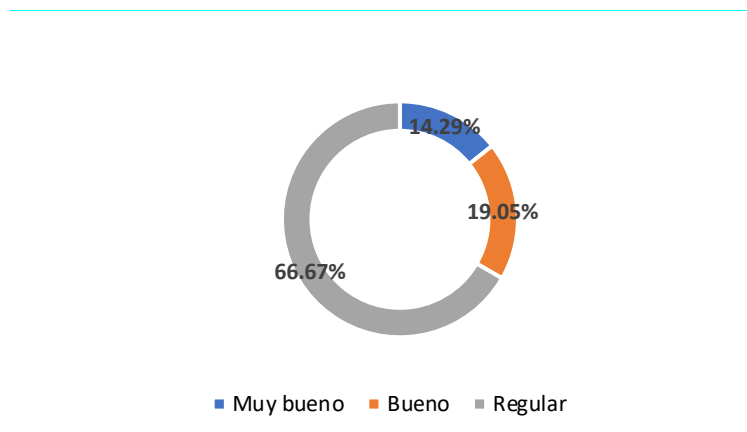
Gráfico 4.13. Tipo de tenencia de la vivienda



Fuente: Elaboración propia

A pesar de los desacuerdos que puedan tener frente a los programas de vivienda de Techo Propio, la mayoría siente que su situación en general ha mejorado materialmente.

Gráfico 4.14. Intervención del Programa de Techo Propio



Fuente: Elaboración propia

4.3.1. Valoración sobre su vivienda

Los entrevistados, si bien ya tenían conocimiento del metraje, la expectativa es tener una casa amplia y cómoda, con jardín, lavandería, sala, cocina y cuartos para los hijos. La ubicación es también muy importante en tanto tengan acceso a zonas comerciales y esté cerca de su trabajo. No se busca vivir necesariamente en la ciudad, pero sí en un lugar que tenga conexión con ella (acceso a transporte público). La cercanía a colegios y centros de salud son también considerados aspectos esenciales para elegir una casa en determinada ubicación. Por otro lado, los servicios básicos, son fundamentales para elegir una vivienda. En este sentido, tener energía eléctrica, red de agua y desagüe y comunicaciones son elementos diferenciales para tomar una decisión de compra. En cuanto a la cercanía a familiares, este no es un aspecto fundamental para todos. Si bien es considerado conveniente.

En cuanto a la cercanía al trabajo, esta es valiosa por tres razones:

- Tener tiempo para estar con la familia: entre el transporte y el trabajo, pasan 14 horas o más fuera de su hogar. Algunos afirman que llegan a su casa para acostar a sus hijos (o los encuentran dormidos).
- Ahorro en pasaje: En los casos en los que cubren su propia movilidad, la cercanía sería un beneficio ya que podrían ahorrar en pasajes.
- Más horas de sueño: Muchos afirman dormir de 5 a 6 horas y esto es debido a que pasan muchas horas en el trabajo y en el transporte camino al trabajo.

(Entrevistas de la investigación)

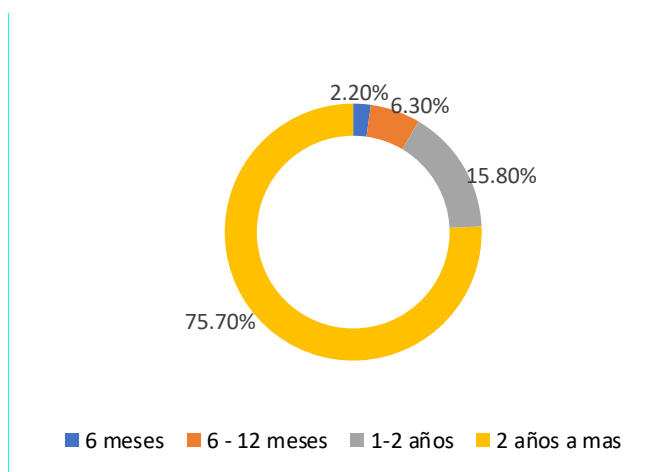
Si bien, muchos quisieran comprar un terreno, hay otros que preferirían una casa completamente terminada por distintas razones:

- Es un solo gasto: si se compra a crédito, el gasto se realiza una sola vez y no se generan preocupaciones posteriores.
- Inmediatez: apenas se compra, se muda. La compra de un terreno puede ser un plan a largo plazo ya que iniciar una construcción puede demorar mucho tiempo.
- Tranquilidad: Realizar una construcción requiere tiempo, estrés y mucha atención ya que consideran que hay que hacer un seguimiento continuo a la construcción

Si estuviese interesado en comprar una nueva vivienda, ¿En cuánto tiempo estaría dispuesto a comprarla?

La compra de una propiedad es vista como algo muy lejano y a largo plazo. El factor económico es la principal barrera para su acceso a una mejor vivienda. Por ello tratan de alargar el periodo de pago, lo más que puedan, para que las cuotas sean de menor monto, y además no les falte el dinero básico para los gastos de su familia.

Gráfico 4.15. Periodo solicitado para pagar su préstamo para vivienda AVN

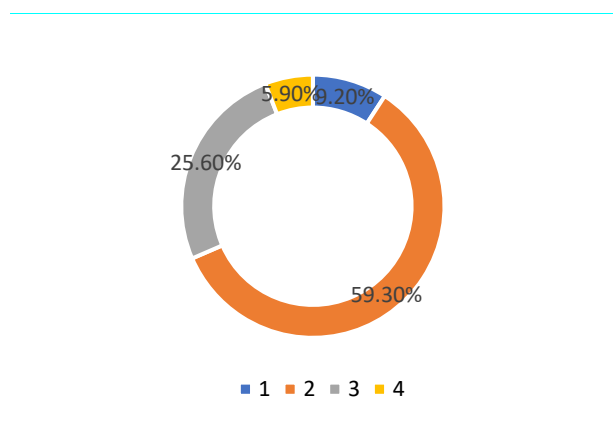


Fuente: Elaboración propia

Número de habitaciones y personas en la casa ideal

El número ideal de habitaciones bordea el número 4. Esto idealmente en un contexto en el que la mayoría tiene 3 hijos, se explicó qué idealmente quisieran que cada hijo tenga su propia habitación. Según lo manifestado por algunos entrevistados, ellos no pudieron tener un espacio privado para sus actividades especialmente cuando eran niños, (no tenían donde estudiar).

Gráfico 4.16. Número de habitaciones en la vivienda



Fuente: Elaboración propia

El distrito de Jayanca, fue uno de los distritos beneficiarios con el bono de CSP, esto a raíz del fenómeno el niño, ocurrido en el año 2011. (Decreto Supremo, 2018),

En Jayanca no se ha desarrollado proyectos bajo la modalidad de AVN, a pesar que hasta el 2018 existían 2 propuestas. Se pensaba que ambas modalidades podían construir 1400 viviendas en los 2 proyectos inmobiliarios con propuestas integrales, es decir habilitación urbana (agua, desagüe, luz, pistas y veredas) y con los respectivos códigos de proyecto por parte del MVCS y con la respectiva resolución de habilitación urbana tipo "C", bajo el criterio de vivienda social. La modalidad AVN está pendiente en Jayanca, pero ya cuenta con todos los requisitos para implementarse. Según el objetivo 3, que nos hemos propuesto, nos interesa conocer la valoración que tienen los postulantes respecto a la modalidad de AVN, teniendo en cuenta sus características socioeconómicas y culturales. Esto nos estaría dando pistas para saber si esta modalidad responde a sus necesidades y expectativas.

Indagamos sobre la información que tenían respecto a la AVN, si esta modalidad respondía a sus expectativas respecto a su vivienda (tamaño, uso, ubicación, etc.) y también averiguamos si esta modalidad mejoraba su nivel económico.

El hallazgo frente a esta variable (Valoración) nos muestra su disconformidad pues frente a sus expectativas (desinformadas) la valoración de esta modalidad fue negativa. Porque los montos e interés eran más altos de los que ellos podían asumir, y porque el tipo de vivienda que recibían no respondía a sus expectativas

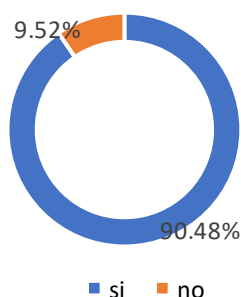
4.3.2. Expectativas sobre su vivienda, y la repercusión en su progreso económico.

En la entrevista a los usuarios sobre los beneficios del programa Techo Propio y el bono recibido a través de una vivienda, vemos en el gráfico 4.17 que se ha elaborado el 90.48% opina que la entrega de la vivienda les ha permitido mejorar su economía, esto nos aclara que la vivienda si influye en la calidad de vida de las personas, la estructura, las condiciones de los servicios, el número de habitaciones influyen en el desarrollo de los integrantes de las familias que habitan un hogar.

según el gráfico 4.18 un 95.24% opina que el programa Techo Propio ha mejorado el entorno en donde se han desarrollado las viviendas.

Un 47% opina que se siente más cómodo y ordenado en su vivienda y en general un 66% considera que la intervención del programa Techo Propio es regular, pero que sí les ha permitido crecer.

Gráfico 4.17. La vivienda ha permitido mejorar la economía

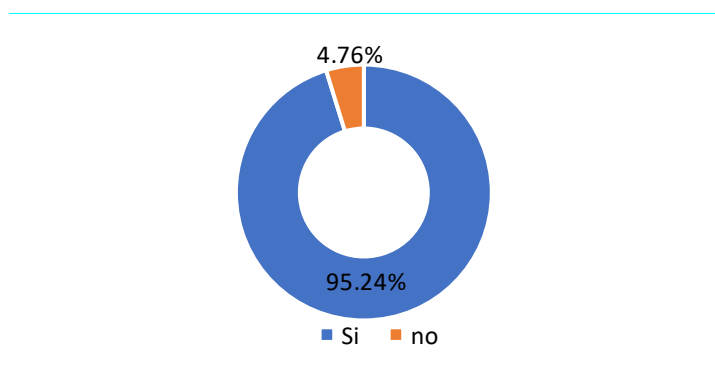


Fuente: Elaboración propia.

El 67% de los usuarios que ya han recibido las viviendas en la modalidad CSP *valora* la intervención del Programa Techo Propio en la comunidad como *regular*, debido a que las viviendas no contaban con agua y desagüe instalados. La expectativa por estos servicios se entiende, pues el distrito de Jayanca, tienen un déficit de vivienda y un déficit de agua y desagüe, de más del 60%.

La población de Jayanca carece del recurso hídrico de calidad de agua, y por consiguiente existe un alto índice de enfermedades infecciosas especialmente en los niños menores de 5 años y en personas de la tercera edad. Como sabemos de acuerdo al índice de salud reportado por el Ministerio de Salud, 10 de cada 100 pobladores en el Perú, son afectados por enfermedades infecciosas. (Arbulú 2015: s/p)

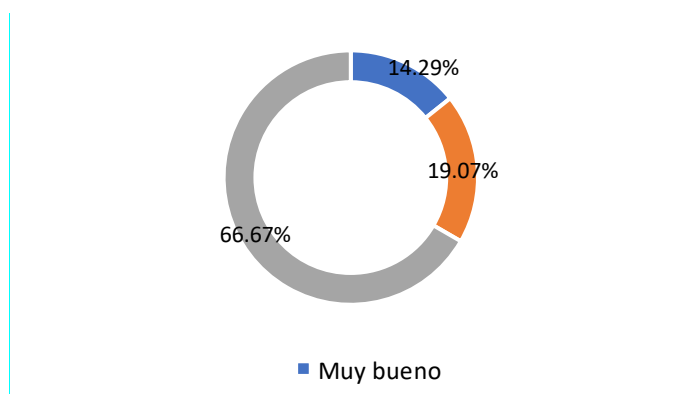
Gráfico 4.18. La vivienda mejora el entorno del barrio



Fuente: Elaboración propia.

En todos los casos hemos escuchado de los entrevistados, decir que su situación está mejor económicamente; a pesar de ello, la gran mayoría consideran que el programa MTP es *regular*; la calificación de bueno (19.07%), o muy bueno (14.29%) juntas, las respuestas no llegan sino a la tercera parte.

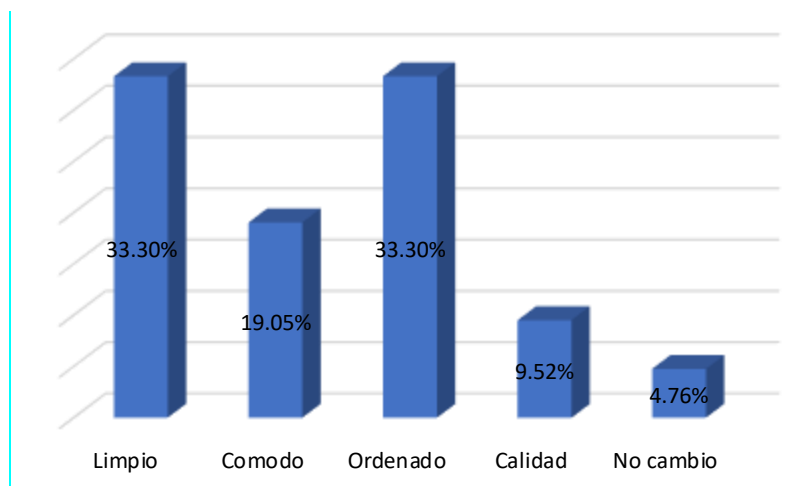
Gráfico 4.19. Intervención del Programa Techo Propio en la comunidad



Fuente: Elaboración propia.

Los usuarios valoran los nuevos hábitos saludables, que han adquirido gracias a PTP. De las personas entrevistadas, existe un 66% que considera que la construcción de viviendas, ha contribuido en gran medida a la mayor higiene, limpieza y orden en la vivienda, especialmente donde se construyó el módulo otorgado por el programa de techo propio. A continuación, hemos ordenado la información obtenida con los siguientes resultados, plasmados en el gráfico 4.20. En referencia al programa con más éxito, todos los actores sociales (usuarios, funcionarios públicos y empresas) coinciden que el programa Techo Propio es exitoso, por el número de bonos familiares (BFH) colocados, y el alcance a las poblaciones con menos recursos, consideran también que dentro de las modalidades con más éxito se encuentra la modalidad de CSP, por la versatilidad del producto y por la naturaleza del mismo.

Gráfico 4.20. Cambios en Hábitos de Vida



Fuente: elaboración propia

4.4. PARTICIPACIÓN SOCIAL

4.4.1. Participación de los usuarios

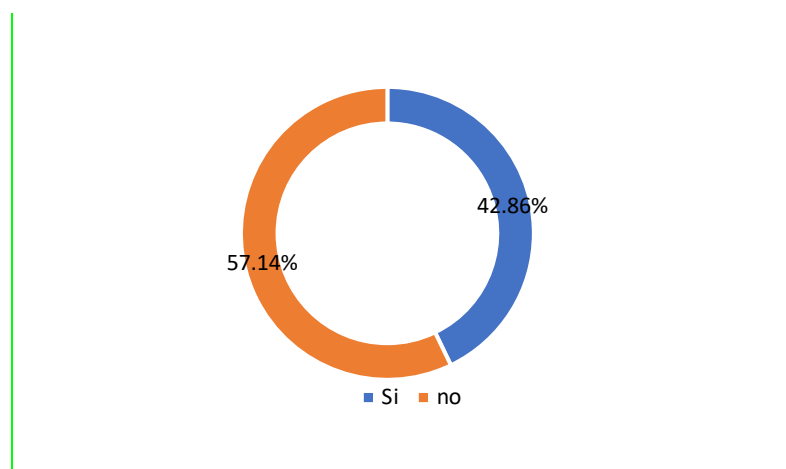
Como se menciona en los objetivos de la política nacional de vivienda y también en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) referidos al tema de la Vivienda y promulgados por acuerdo internacional, *la participación social*, es un aspecto que se tiene que incentivar, ya que de eso depende la sostenibilidad del programa social, referido a la mejora de vida y al buen uso del presupuesto público.

En el caso de Jayanca los usuarios entrevistados, manifestaron que tuvieron bajo nivel de participación en casi todas las fases de implementación del PTP/CSP. Desde el inicio no conocieron la llegada del Programa a su localidad, tampoco sobre el diseño de vivienda, los procedimientos, los bonos a recibir, no conocían formalmente a la empresa. Tampoco recibieron información de la municipalidad al respecto

En el PLAN NACIONAL DE VIVIENDA, se sustentan varios principios uno de ellos el de la subsidiaridad señala la importancia de la participación: “El esfuerzo para alcanzar los propósitos cualitativos y cuantitativos definidos por la Política Nacional de Vivienda necesita de la activa participación de la población, las familias, los agentes económicos, la sociedad civil y el Estado” (Mivivienda, Procedimiento de Certificación de Proyectos del Programa Bono Mivivienda Sostenible, 2020).

Ante la propuesta del diseño de la vivienda o módulo que se construiría en su propiedad; en este caso un 57% indicó que no había participado en el diseño de la propuesta de la vivienda, al menos esperaban que les dieran más información indicaron que como el plano ya venía determinado por el Ministerio de Vivienda, no lo vieron sino cuando ya lo construían.

Gráfico 4.21. Participación de los usuarios en la propuesta de diseño de vivienda



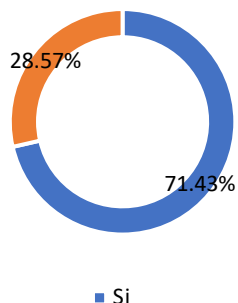
Fuente: Elaboración propia

El 71% de los entrevistados indicaron también desconocer el procedimiento para acceder al bono de la vivienda en la modalidad de Construcción en sitio propio, comentaron:

“Sólo nos dijeron: que tenemos aprobado un bono y que nos encontrábamos en la lista de beneficiarios del programa Techo Propio y que si queríamos que nos construyan nuestra vivienda debíamos firmar los papeles que nos entregaron”.
(Pablo, usuario entrevistado)

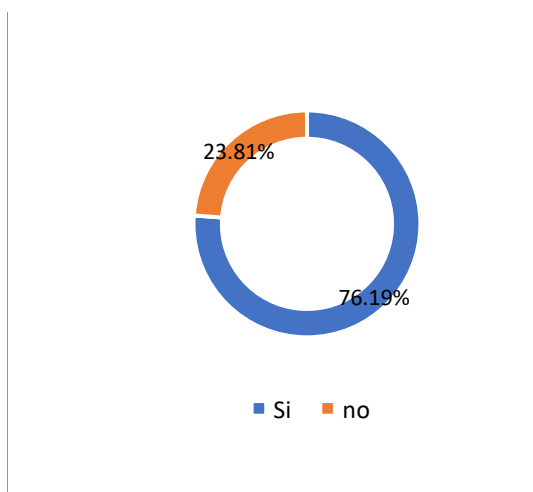
Un 76% indica que no se les informó sobre los beneficios del bono en la modalidad de construcción en sitio propio y tampoco participaron de alguna asamblea y/o reunión en donde se les explicara sobre el procedimiento de dicha modalidad. Los beneficiarios conocían del Programa por la participación de algunos vecinos, sin embargo, solo había comentarios sobre la construcción que se realizaría en algunas viviendas seleccionadas.

Gráfico 4.22. Conoce el procedimiento para acceder al subsidio de vivienda en CSP



Fuente: Elaboración propia

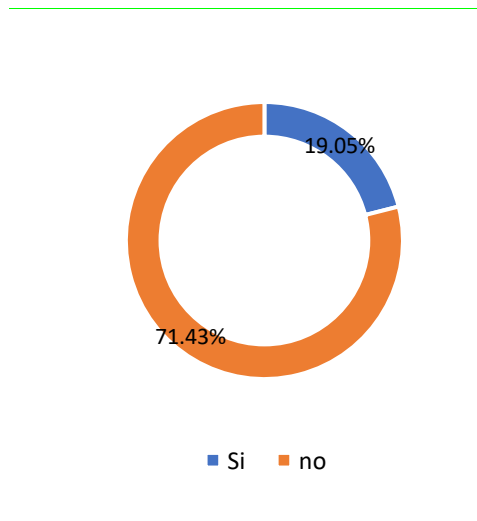
Gráfico 4.23. Fueron informados de los beneficios del bono antes de la construcción de la vivienda CSP



Fuente: Elaboración propia

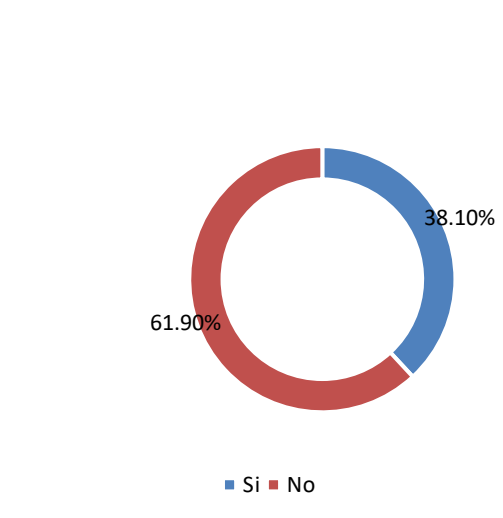
Un 71% de los entrevistados manifestó no conocer a la empresa constructora, es decir a quienes construirían el módulo o la ampliación de la vivienda. Los beneficiarios indicaron: “El ingeniero es conocido del lugar, además contrató a varios de nosotros para trabajar en las obras”.

Gráfico 4.24. Conoce a la empresa constructora



Fuente: Elaboración propia

Gráfico 4.25. Aprobó el Plano de Construcción



Fuente: Elaboración propia

Un 62% indicó que el plano no fue aprobado por ellos:

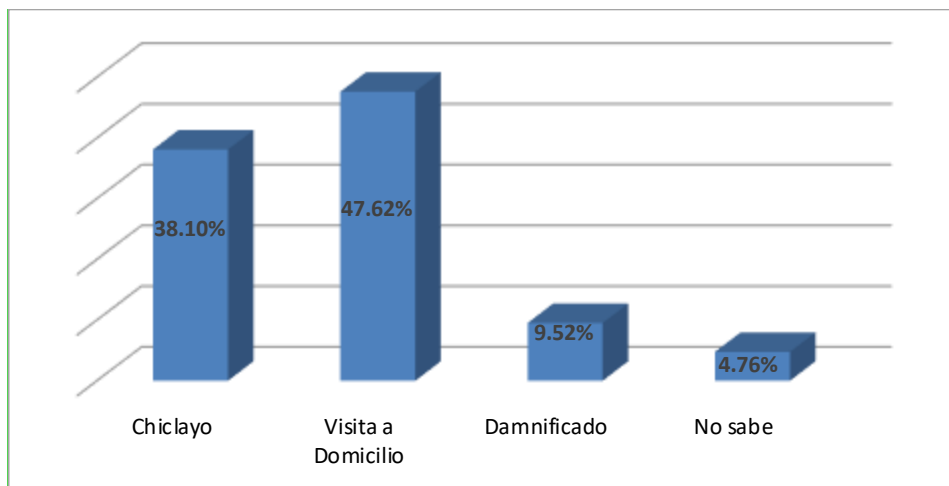
“El ingeniero trajo el plano y nos indicó que firmáramos el plano, que venía del Ministerio, y que si queríamos que nos construyeran la habitación debíamos firmar si no perderíamos la oportunidad y que no sabía el ingeniero cuando se daría otra oportunidad”

(Eulogio: Usuario del CSP)

Cuando se les preguntó sobre la inscripción o el registro de su firma para la obtención del bono, un 47% indicó que fue en su domicilio y un 38% lo hicieron en

las oficinas del Fondo Mivivienda en la ciudad de Chiclayo. En ambos lugares no se brindó información suficiente porque “andaban apurados”

Gráfico 4.26. Lugar de Inscripción del Bono



Fuente: Elaboración propia

El gobierno local no se posicionó de este Programa Techo Propio que se estaba implementando en su territorio y con su población. Esto significaba conocer el proyecto, informar, congregar a sus pobladores. Por el contrario, se limitó a cumplir sus funciones referidos a los pagos y permisos según el TUPA.

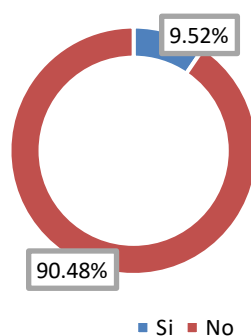
A pesar que está estipulado que el gobierno local es pieza clave para planificar el uso del espacio y autorizar o no las construcciones según el Plan Urbano y el mapa de riesgo de INDECI, y también movilizar la participación de su comunidad a la cual debería de informar y organizar, esto no se cumplió.

La comunicación entre el municipio y los beneficiarios estuvo ausente: el 90% de los entrevistados indicó que la *Municipalidad de Jayanca no informó sobre el proyecto* que se desarrollaría del programa de techo propio, indicaron que todos los trámites fueron realizados por el ingeniero responsable de la obra.

Sin embargo, según el reglamento operativo del Programa de Techo Propio, la Municipalidad cumple un rol preponderante en el desarrollo de un proyecto de vivienda, son los responsables de facilitar la documentación correspondiente como, licencias, cambios de zonificación, declaratoria de fábrica, recepción de obra, más la supervisión que están obligados a realizar.

Es importante que la participación sea de los usuarios y también de las instituciones del lugar; del gobierno local en primer lugar, luego de INDECI, salud, agricultura etc.

Gráfico 4.27. Recibió información por parte del municipio



Fuente: Elaboración propia

4.4.2. Grado de participación de los funcionarios del PTP

Para el análisis de la participación de los actores involucrados se ha realizado entrevistas a los siguientes funcionarios representantes de los actores involucrados en el desarrollo del programa Techo Propio (ver Tabla 4.5)

Nuestro principal interés es conocer el grado de participación, percepción e intervención de los funcionarios del Programa Techo Propio. Las personas entrevistadas tienen un periodo de tiempo prolongado en la institución que (todos están en el cargo más de tres años), por lo tanto, cuentan con la experiencia para poder aportar en la presente investigación.

Tabla 4.5. Funcionarios Entrevistados²⁷

| ITEM | NOMBRE DEL ENTREVISTADO | INSTITUCION QUE REPRESENTA | CARGO QUE DESEMPEÑA | TIEMPO EN EL CARGO |
|------|-------------------------|---|---|----------------------|
| 01 | Ing. Carlos | Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento | Director Nacional de Vivienda y Urbanismo | 15 años |
| 02 | Lic. Ricardo | ET Urbanizando y Construyendo | Gerente General | 10 años |
| 03 | Arq. Diego | AN INMOBILIARIA | Director Ejecutivo | 5 años |
| 04 | Lic. Saito | Financiera TFC | Jefe de créditos hipotecarios | 5 años |
| 05 | Arq. César | Municipalidad de Jayanca | Jefe de la Dirección de urbanismo. | 05 años intermitente |

Fuente: Elaboración propia

4.4.3. La participación de las empresas financieras en la implementación de los programas de vivienda social

La mayor participación de las instituciones corresponde a los funcionarios del Ministerio de Vivienda, las empresas promotoras de construcción, y la entidad financiera.

En el caso de la empresa financiera, se ha entrevistado a una importante representante, la cual trabaja en la principal entidad financiera de la Jayanca y de la región Lambayeque.

Desde el año 2017, se han incorporado otras entidades financieras como Caja Arequipa, Caja Cusco; Raíz, Caja Trujillo, Caja Tacna, Caja Maynas, y en casos como construcción en sitio propio existe la participación de la entidad financiera Mi Casita Hipotecaria para el financiamiento a las entidades técnicas y/o empresas promotoras inmobiliarias²⁸

Los principales stakeholders del programa de techo propio, coinciden que el principal promotor son las empresas promotoras de los proyectos.

²⁷ Se ha omitido los apellidos de los funcionarios ya que no es importante identificarlos

²⁸ Fondo Mivivienda- Estrategias Para Impulsar El Financiamiento De La Vivienda Social, 2017.

La participación de estos actores sociales es necesaria en todas las modalidades de Techo propio; pero que en el caso de AVN es vital; no hacerlo, le resta efectividad y afecta la demanda social del PTP.

4.5. OFERTAS DEL MERCADO DE VIVIENDA SOCIAL

Para tener mayor información respecto a las causas de la baja demanda de la modalidad AVN nos interesó analizar las Estrategias comerciales y de mercado de las empresas promotoras privadas en relación con las expectativas de la población ante la modalidad Adquisición de Vivienda Nueva, a fin de proponer estrategias que permitan optimizar su demanda para cerrar las brechas de déficit de vivienda social.

Una de los asuntos que investigamos fue como está diseñada la oferta de vivienda social, por parte del sector privado (construcción y financiero) y como se relaciona con el Estado a través del ministerio de vivienda (MVCS) y los gobiernos locales.

El Fondo Mivivienda cuenta con un Plan Estratégico Institucional 2017-2021, dentro del cual se plantean objetivos estratégicos para fomentar los programas de vivienda social como el programa Techo Propio y sus tres modalidades. En concordancia a dichos objetivos con dicha meta nacional y conforme su visión y misión, ha formulado los siguientes ejes estratégicos necesarios para lograr la meta dispuesta:

“Incrementar el nivel de satisfacción de nuestros clientes, generar valor social y económico en el sector de vivienda e inmobiliario”, Impulsar la excelencia operativa y la mejora del modelo financiero”, los mismos que se encuentran alineados a la contribución fundamental de la empresa a la sociedad que es “hacer posible que las familias en el Perú con déficit habitacional cuenten con una solución habitacional adecuada que mejore su calidad de vida”. (Fondo Mivivienda. Plan estratégico Institucional 2017-2021: directrices estratégicas que guiaran el devenir de la empresa)²⁹

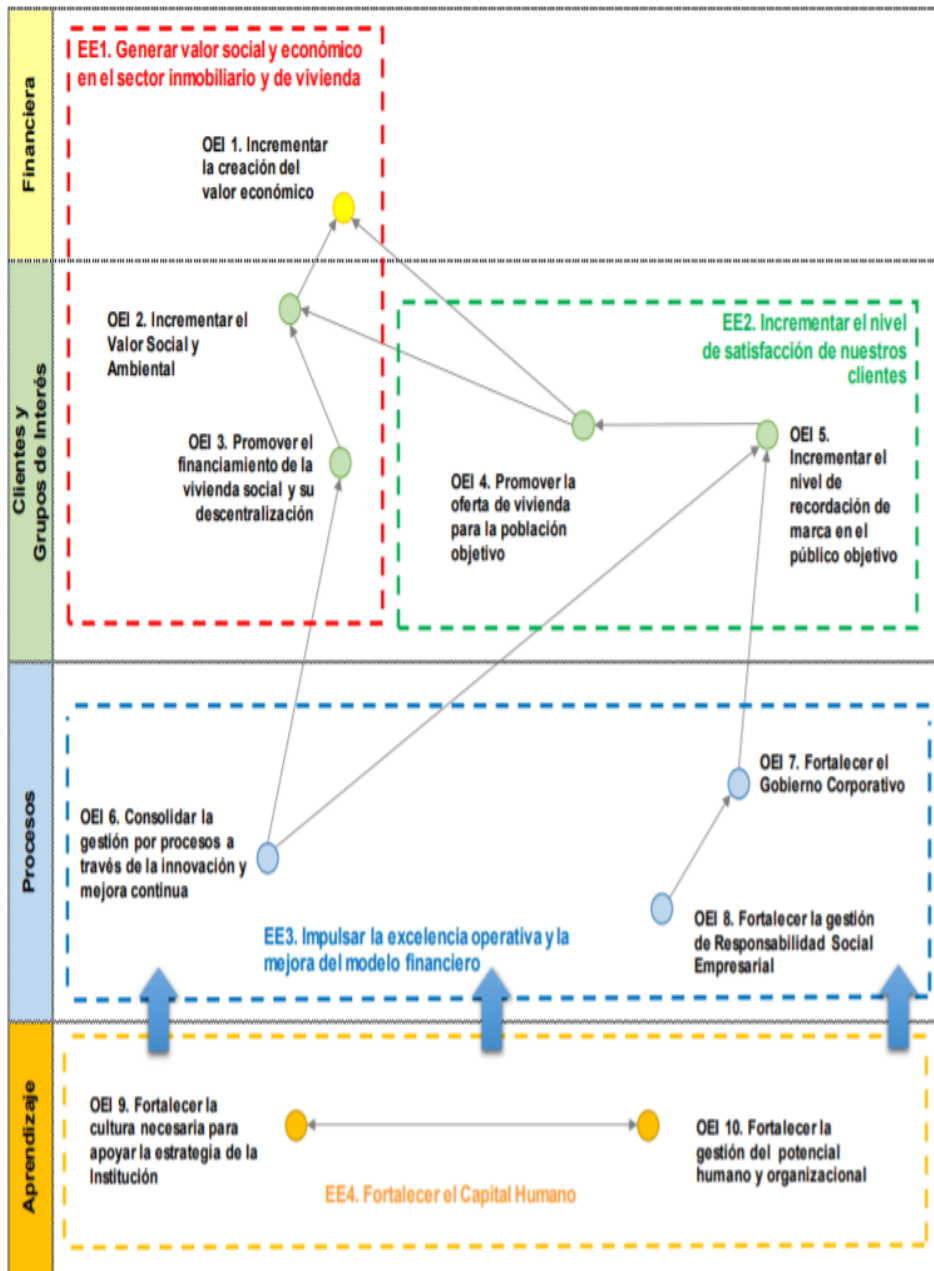
Se muestra en el gráfico 4.28 que existe un desfase entre las estrategias planificadas por el fondo Mivivienda y el acceso a la población a servicios básicos en especial para las poblaciones en zonas rurales, así mismo consta que no se

²⁹ Fondo Mivivienda. Plan Estratégico Institucional 2017-2021. Documento de gestión del Fondo Mivivienda S.A, en el cual se muestran las directrices estratégicas que guiaran el devenir de la empresa para el quinquenio 2017-2021.

ha puesto metas o estrategias para disminuir la informalidad de los predios tanto urbanos como rurales y la poca preocupación por exigir el cumplimiento de planes urbanos que regulen el suelo.

En todas las modalidades del Programa Mi Techo Propio, donde interviene la empresa privada hemos visto que se tiene que mejorar la oferta y cumplir los ofrecimientos para generar confianza. Así mismo es necesario llegar a la población más pobre que es la que tiene el mayor gran déficit de vivienda. Debido a que es más atractiva la modalidad de CSP, se la ha impulsado más, sobre todo porque con esta modalidad el Estado transfiere toda la financiación para la construcción, y la empresa no tiene que poner capital previo, ni correr mayor riesgo ni demora. Por ello, es el Estado mismo, quien debe intervenir en hacer cumplir los acuerdos y condicionar sus aportes.

Gráfico 4.28. Mapa estratégico del fondo Mivivienda



Fuente: Plan Estratégico Institucional 2017-20121 Fondo MiVivienda

En el Plan Nacional de Vivienda aprobado el año 2016, se menciona al respecto, que el sentido de mejorar la oferta a través de las empresas privadas tiene como propósito el bienestar de la población y llegar a mayor cantidad de familias. Igualmente garantiza mecanismos para evaluar y controlar estos resultados. Aquí copia textual de lo mencionado.

Enfoque de mercado: equilibrando la oferta y la demanda.

La política de vivienda debe estructurarse alrededor de un enfoque de mercado, propiciando la incorporación de un mayor número de familias, contempla mecanismos financieros, fiscales, comerciales, normativos y tecnológicos para complementar el esfuerzo de las familias por acceder al mercado habitacional.

(...)

Transparencia: generando confianza.

La política nacional debe considerar mecanismos que garanticen la transparencia de su ejecución, promuevan la confianza de los agentes y permitan la evaluación y el control de sus resultados

En las entrevistas a los usuarios de Construcción en sitio propio CSP, estos manifiestan no estar muy contentos con las empresas constructoras y financieras debido principalmente a:

- Los procedimientos de la empresa privada son ajenos al tiempo e interés de los usuarios, proceden rápido para los trámites y lentos en la entrega de los bienes.
- No dan información precisa ni detallada.
- No incentivan reuniones grupales para tomar decisiones.
- No coordinan con sus autoridades locales ni comunales
- El personal operativo, no responde a sus preocupaciones
- El material empleado es de baja calidad, como las maderas que se apolillan o doblan debido a que se construyeron cuando estaban muy húmedas.

Frente a las quejas que se han venido presentando, específicamente el PROGRAMA TECHO PROPIO, ha establecido en su Plan Estratégico Institucional 2017-2021- eje estratégico III lineamientos para cumplirse, así como también los procedimientos de aplicación de medidas correctivas.

Teniendo en cuenta que nuestro propósito de gerencia social es aportar a aumentar la demanda de AVN, es fundamental que se tenga en cuenta esta variable de oferta comercial y de mercado ya que está primando la rentabilidad económica más que la rentabilidad social.

El hallazgo al respecto es la escasa coordinación y supervisión de los representantes del Estado (MVCS) principalmente de los operadores del Programa de vivienda social, los que no llegan al terreno de la construcción de las viviendas para dar seguimiento y fiscalizar el cumplimiento de los acuerdos. De esa manera los que más necesitan, que no tienen terreno ni vivienda de ninguna clase son los que no tienen acceso a este programa de techo propio.

Se considera que el Estado debe intervenir como garante, ya que el mercado tiende a priorizar la rentabilidad económica. La presencia de los funcionarios públicos es aún más necesario en la fiscalización del gasto y cumplimiento de los plazos y productos ya que entrega por adelantado la financiación completa.

En el Plan institucional del programa que estamos analizando enfatizó que, sobre todo, en la modalidad AVN es necesario reforzar la supervisión por parte del Estado. Específicamente, el mismo Fondo de Mivivienda ha dado a conocer lo siguiente:

El Fondo Mivivienda impulsa la excelencia operativa y la mejora del modelo financiero. Optimiza nuestras prácticas de gestión con miras al fortalecimiento institucional, a la simplificación administrativa, promoviendo la mejora continua, considerando el fortalecimiento de la gobernanza de la empresa (Mivivienda, Plan Estratégico Institucional 2017 - 2021, 2017).

El Fondo Mivivienda ha incrementado sus medidas correctivas para prevenir reclamos e incidentes con clientes y tener mayor control sobre el producto entregado³⁰.

Esto se aplica para las tres modalidades, sin embargo, en la modalidad de AVN, por su misma naturaleza es necesario **la supervisión permanente de la obra por parte** del MVCS, para la entidad financiera y la empresa promotora. (Plan Estratégico Institucional 2017: Eje estratégico III).

Otro de las consideraciones como podemos apreciar en la tabla 4.6, en los lineamiento de los Objetivos Estratégicos del Fondo Mivivienda y su relación con los Objetivos Estratégicos del MVCS, existen dos aspectos importantes que no se encuentran alineados entre ambas instituciones como es “incrementar el valor social y ambiental de las viviendas, que es una meta del Fondo Mivivienda pero no del Ministerios de Vivienda, sin embargo el Ministerio de Vivienda es el principal interesado en promover el desarrollo de infraestructuras adecuadas para la

³⁰ Procedimiento de aplicación de medidas correctivas a las entidades técnicas participantes en el BFH y BPVRS.

sostenibilidad ambiental y debería de ser de suma importancia que ambas instituciones puedan trabajar juntas en estos aspectos por el gran impacto que pueden ocasionar hacia miles de usuarios del programa de techo propio.

Otro de los aspectos que no coinciden es sobre el fortalecimiento de la responsabilidad social empresarial, es por ello que el programa de techo propio tiene varias deficiencias porque no se incluye el aspecto social dentro de su desarrollo, entonces no se promueve la participación de los usuarios, no se promueve la mejora de las condiciones de los servicios, no se hace un seguimiento post entrega de las viviendas.

La vivienda, es simplemente vista como una entrega mercantilista y no como una parte esencial en donde se van a desarrollar las personas y esta vivienda servirá para el crecimiento personal, familiar de las personas y que luego esto se ve reflejado en las conductas de la sociedad.

Cabe mencionar que en el ANEXO 02, presentamos una tabla donde están todos estos contenidos mucho más desagregados referidos a la oferta de mercado de este programa de vivienda.

Tabla 4.6 Alineamiento de los Objetivos Estratégicos del Fondo Mivivienda con los Objetivos Estratégicos del MVCS

| Perspectiva | Objetivos Estratégicos del Fondo Mivivienda | Objetivos Estratégicos del MVCS | 01. Mejorar el ordenamiento de los centros poblados urbanos y rurales | 02. Incrementar el acceso de la población a una vivienda segura | 03. Disminuir la informalidad de la propiedad predial urbana | 04. Incrementar la oferta del sector inmobiliario y de la industria de la construcción | 05. Incrementar el acceso de la población rural a servicios de agua y saneamiento sostenibles y de calidad | 06. Incrementar el acceso de la población urbana a servicios de agua y saneamiento sostenibles y de calidad | 07. Mejorar la capacidad de gestión de las instituciones del sector |
|------------------------------|--|---------------------------------|---|---|--|--|--|---|---|
| | Objetivos Estratégicos del Fondo Mivivienda | Objetivos Estratégicos del MVCS | 01. Mejorar el ordenamiento de los centros poblados urbanos y rurales | 02. Incrementar el acceso de la población a una vivienda segura | 03. Disminuir la informalidad de la propiedad predial urbana | 04. Incrementar la oferta del sector inmobiliario y de la industria de la construcción | 05. Incrementar el acceso de la población rural a servicios de agua y saneamiento sostenibles y de calidad | 06. Incrementar el acceso de la población urbana a servicios de agua y saneamiento sostenibles y de calidad | 07. Mejorar la capacidad de gestión de las instituciones del sector |
| Financiera | OEI 1. Incrementar la creación del Valor Económico | | | X | | X | | | |
| Clientes y Grupos de Interés | OEI 2. Incrementar el Valor Social y Ambiental | | | | | | | | |
| | OEI 3. Promover el financiamiento de la vivienda social y su descentralización | | | X | | X | | | |
| | OEI 4. Promover la oferta de vivienda para la población objetivo | | | X | | X | | | |
| | OEI 5. Incrementar el nivel de recordación de marca en el público objetivo | | | X | | X | | | |
| Procesos | OEI 6. Consolidar la gestión por procesos a través de la modernización y mejora continua | | | | | | | | X |
| | OEI 7. Fortalecer el Gobierno Corporativo | | | | | | | | |
| | OEI 8. Fortalecer la gestión de Responsabilidad Social Empresarial | | | | | | | | |
| Aprendizaje | OEI 9. Fortalecer la cultura necesaria para apoyar la estrategia de la institución | | | | | | | | X |
| | OEI 10. Fortalecer la gestión del potencial humano y organizacional | | | | | | | | X |

Fuente: Plan Estratégico Institucional 2017-20121 Fondo Mivivienda

CAPÍTULO V
CONCLUSIONES y RECOMENDACIONES

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Analizar las causas más frecuentes de la baja demanda, el acceso y la sostenibilidad de la modalidad *Adquisición de Vivienda Nueva* del Programa Techo Propio, por parte de los usuarios del distrito de Jayanca, Lambayeque, con la finalidad de formular una propuesta que incremente la demanda de esta modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva.

CONCLUSIONES:

Con respecto a las causas más frecuentes de la baja demanda, **el acceso y la sostenibilidad** de la modalidad Adquisición de Vivienda Nueva del Programa Techo Propio, por parte de los usuarios del distrito de Jayanca, Lambayeque:

Dos de las limitaciones más importantes para la baja demanda de los usuarios respecto a la modalidad AVN, *es el difícil acceso a los préstamos* que ponen como condición, debido a la inestabilidad laboral y al bajo ingreso salarial.

Otros factores que limitan el funcionamiento del mercado para VIS (Viviendas de Interés Social) por el lado de la demanda es la vinculación a trabajos informales, lo cual impide que las familias generen ahorros suficientes para financiar la cuota inicial de su vivienda, esto le dificulta el acceso al crédito.

El bajo ingreso salarial no alcanza para pagar mensualmente las cuotas de préstamo que proponen las financieras sugeridas por el MVCS. Las financieras (Mutuales, Cajas) de la banca privada, sí, pueden dar el préstamo, pero los intereses son muy altos, lo que preocupa a los pobladores ya que piensan que no solo perderían los aportes que han ido realizado, sino también, la propiedad que pretenden adquirir.

Los pobladores que tienen un terreno saben que es más seguro adquirir un apoyo financiero, para *Construcción en Sitio Propio* (CSP), esto sucede, aunque su terreno no esté saneado ni tenga una ubicación recomendable.

En términos de la focalización y de la oferta de vivienda, el MVCS a menudo no tiene mayor conocimiento sobre la zona donde va a intervenir, en el caso de MIVIVIENDA Techo Propio las dos modalidades trabajan por su cuenta y no coordinan; se ofrecen las dos modalidades, desde la misma institución, lo que no solo confunde, sino, crea competencias innecesarias debilitando el objetivo del Programa de Techo Propio.

La modalidad *Adquisición de Vivienda Nueva* (AVN), tiene sostenibilidad ambiental, financiera y normativa, pero no tienen mayor sostenibilidad social, debido a que a los usuarios no les interesa, y los demás actores importantes como los gobiernos locales, las organizaciones, y los mismos usuarios no participan en las decisiones más importantes.

La población de Jayanca no prioriza la Adquisición de Vivienda Nueva, debido principalmente (según muchos entrevistados) a que con la modalidad CSP reciben un bono monetario que no tienen que devolver.

RECOMENDACIONES:

Realizar un estudio socio económico y territorial referido a las condiciones de habitabilidad de la zona, tomando como base, estudios locales, también, de tipo cualitativo, y los resultados del último censo a nivel nacional.

Estudio del incremento del bono familiar habitacional según lugares y condiciones socio económicas del usuario y su familia.

Si el incremento del bono es diversificado y se acomoda a las necesidades de las poblaciones, la cultura y modo de vida de las personas, la geografía del lugar y las exigencias de la política nacional, todo esto, con los objetivos de desarrollo sostenible, estaríamos frente a una solución bastante cercana al cierre de brechas del déficit de vivienda cuantitativo y cualitativo. Entonces, se fomentaría la formalidad del suelo, y el acceso inclusivo a una vivienda digna.

Otra recomendación es reducir el tiempo en los procedimientos de empadronamiento, selección, y tramitación.

La demanda de la AVN debe ser auspiciada por el gobierno local y responder a la planificación de su territorio.

Si el valor del bono es **diversificado** se lograría promover el desarrollo de proyectos de AVN en las zonas alejadas. Para los segmentos sociales que más lo requieran. El valor del bono debe estar condicionado a:

- Condiciones socio económicas de los beneficiarios (clientes / usuarios)
- Ubicación del lugar en donde se desarrollará el proyecto de vivienda.
- Desarrollo y planificación urbana de los gobiernos locales.

Toda la información necesaria para la diversificación del bono se debe manejar a través de un sistema de focalización de hogares y lugares.

Promover un incremento del bono familiar habitacional en distritos, provincias que cuenten con plan de desarrollo urbano, de tal manera que se incentive el desarrollo de programas de vivienda en predios planificados y formalizados, esto reduciría el costo en el desarrollo del proyecto.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Respecto a Comparar *la valoración* de los usuarios del distrito de Jayanca, frente a las modalidades de Construcción en Sitio Propio y Adquisición de Vivienda Nueva; tomando en cuenta sus características socioeconómicas y culturales, para conocer si los lineamientos de este Programa se encuentran alineados con sus necesidades.

CONCLUSIONES:

Los pobladores no están contentos con el material con el que se construye las viviendas, de CSP; según señalan es de baja calidad se doblan y/o se apolillan. A pesar que sienten que su situación material ha mejorado con su vivienda nueva, el Programa les parece (según las entrevistas) solo regular, principalmente porque no les han instalado servicios de agua y desagüe.

La valoración positiva referida a las 2 modalidades de *techo propio*, y que son comunes a ambas, es respecto a que han mejorado sus hábitos saludables y porque ha mejorado el entorno en el que viven.

RECOMENDACIONES:

Tomar en cuenta sus costumbres y prácticas culturales de los usuarios en relación a su vivienda, en el sentido de incorporar el “pago” en las estructuras de su vivienda, antes de que construyan; y también referentes a la ubicación del sol para sus labores domésticas y de crianza de animales. Esto permite mayor participación en el programa y traslada sus afectos a su propiedad, es decir la hace suya.

Es necesario considerar en ambas modalidades, un ordenamiento de las viviendas en torno a un centro donde se ubique una capilla o parque, para sus festividades. Todo ello fomentará la participación entre ellos y el mayor involucramiento de su familia y con la población en general. Propiciar esta distribución del territorio donde se va implementar AVN, motivará y estrechará la relación de la población usuaria con los operadores públicos y privados.

Incorporar el Sistema de Focalización de Hogares (SIFOH) como una herramienta valiosa de información complementaria, que comprenda la actividad o situación económica de los diferentes distritos del País basado en el Plan de Desarrollo Urbano PDU brindado por los gobiernos locales.

Definir indicadores de logros basados en la satisfacción y en los cambios de las familias que accedieron a una vivienda bajo la modalidad de AVN.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Con respecto a Identificar el grado de *participación social de los usuarios*, en la planificación e implementación de la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, y sus efectos sociales, económicos, y ambientales; en el distrito de Jayanca durante los años 2016– 2018.

CONCLUSIONES:

La escasa participación y vigilancia social influye en la baja demanda, porque entre otras cosas fomenta la desinformación y la desconfianza especialmente de los pobladores de bajos recurso y exclusión cultural.

Al no haber un fomento de la cultura de información hacia los usuarios, no se puede lograr incluir mejoras para el desarrollo exitoso de un proyecto de vivienda social en la modalidad de AVN.

RECOMENDACIONES.

Establecer protocolos que pongan como condiciones las reuniones comunales y la presentación del PTP en asamblea, denominando consejos de gestión y de vigilancia, promocionados por la autoridades locales y/o funcionarios del Ministerio de vivienda.

Desde la planificación, incluir diagnósticos participativos, y definir sistema de monitoreo y evaluación para la mejora continua del Programa Techo Propio, especialmente para ampliar la cobertura de la modalidad de AVN y lograr eficiencia en la intervención de las financieras.

En la medida que los gobiernos locales promuevan y participen en los programas del Estado, se motivará también la intervención y cumplimiento de las empresas privadas, la seguridad la eficiencia con la que pueden trabajar los gobiernos locales generara la confianza para la inversión.

OBJETIVO ESPECÍFICO 4

Respecto a Analizar las estrategias comerciales y de mercado, de las empresas privadas, evaluar sus limitaciones y establecer correctivos para que cumplan con los términos del contrato con el MVCS, y respondan a las expectativas de la población, a fin de optimizar la demanda de AVN para cerrar las brechas de déficit de vivienda social.

CONCLUSIONES:

El problema de la vivienda social es un problema complejo, por ello no es el mercado quien lo va resolver, se hace necesario la presencia del Estado y gobiernos locales, como garantes; así como la incorporación del enfoque de género e intercultural.

Los pobladores no quieren arriesgarse, sobre todo en la modalidad de AVN, en gran parte, porque no tienen información detallada, por ello las estrategias de mercadeo social debe de ser directamente para los diferentes grupos de pobladores, sobre todo para los que no tienen terreno y viven en situaciones más precarias.

RECOMENDACIONES

Fomentar la participación y articulación entre los demás programas sociales del Estado, con los sectores públicos que existen en la localidad, lo que contribuiría a tentar mayores condiciones de cambio, referente a su desarrollo humano y bienestar integral.

En la medida que los gobiernos locales promuevan y participen en los programas del Estado, se motivará también la intervención y cumplimiento de las empresas privadas, la seguridad la eficiencia con la que pueden trabajar los gobiernos locales generara la confianza para la inversión.

La diversificación del bono, fomentaría la intervención de la empresa privada en las zonas del interior del país, se crearía mayores oportunidades laborales, se promueve la inversión y el desarrollo económico de las poblaciones asentadas en el lugar de intervención.

Analizar las estrategias de mercado, en relación con las expectativas de la población frente a cada uno de las modalidades del Programa Techo Propio a fin de proponer acciones que permitan cerrar las brechas de déficit de vivienda social en cumplimiento de la política nacional de vivienda.

Elaboración de planes *maestro* de desarrollo urbano regional financiados por el Ministerio de vivienda a través de concurso, licitación pública.

Hacer convenios con las entidades financieras para el acceso a créditos a las familias de escasos recursos en convenio con los promotores inmobiliarios a través del trabajo y mano de obra en el desarrollo de los proyectos de vivienda. Es decir, la familia trabaja en el proyecto y aporta parte de lo ganado para el ahorro para el acceso a la vivienda.

Para resolver los problemas sociales como el de la vivienda, se tiene que tener condiciones macrosociales y económica favorables como la mejora local y regional del empleo y del ingreso, por ejemplo; para que sea una propuesta sostenible y eficiente.

Realizar una evaluación del Programa describiendo las acciones correctivas teniendo como base las siguientes **Recomendaciones generales:**

1. Mayor participación de las municipalidades entre los actores involucrados
2. Incremento del Bono Familiar Habitacional
3. Incremento del número de IFIs para el financiamiento del Programa Techo Propio en la modalidad de AVN.
4. Incremento en el número de empresas promotoras para el desarrollo de proyectos bajo la modalidad de AVN.
5. Reforzar la supervisión y seguimiento para que la empresa privada y financiera cumpla con los ofrecimientos y realice un buen trabajo y de calidad.
6. Implementar el Plan de Desarrollo Urbano de cada distrito.

Recomendaciones específicas

El Programa de AVN, debe de cumplir con entregar no sólo la vivienda, si no de implementar los servicios, pistas, veredas y en caso de estar el predio en lugar de riesgo debe de presentar las propuestas que mitiguen o desaparezcan el riesgo para la población. Por lo tanto, en la modalidad del AVN, el análisis de costo debe ser muy bien elaborado.

Para el éxito de la modalidad de AVN es necesario trabajar con el documento base: *Plan de Desarrollo Urbano*, documento base del GOBIERNO LOCAL como gobierno distrital, que orienta a las demás propuestas públicas y privadas que tengan propuestas sobre el uso del territorio de Jayanca, sobre todo cuando esté de por medio la inversión del Estado en viviendas de tipo social. *El Plan de Desarrollo Urbano* debe ser construido, actualizado o reformulado de manera participativa y convertirse en el eje e instrumento de planificación, para el desarrollo de la ciudad y el funcionamiento de la misma.

Reforzar lo que viene trabajando actualmente el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, respecto a trabajar el desarrollo de planificación urbana y promover el desarrollo urbano sostenible con planificación integral, con ciudades compactas, ciudades accesibles y articuladas. Todo ello juntamente con la ocupación ordenada y funcional del suelo y programas y proyectos de urbanismo y vivienda según los principios de subsidiariedad y solidaridad, las capacidades de la población y el potencial productivo del territorio para generar el retorno de la inversión (MVCS M. P., 2018).

Afianzar la toma de decisiones respecto a la construcción de vivienda sociales, relacionando todo ello, con la convocatoria realizada por el MVCS para la elaboración de Planes de Acondicionamiento Territorial (PAT), planes de desarrollo metropolitano (PDM) y planes de desarrollo urbano (PDU) de la región Tumbes, Piura, Lambayeque, La Libertad, Ancash, Lima e Ica bajo los alcances de la *Reconstrucción con Cambio*, mediante el procedimiento de Contratación Pública Especial N° 001-2018-Vivienda-Oga-Ue.001.

Un elemento importante dentro del desarrollo de un proyecto de AVN es el valor y la formalidad del suelo, según Calderón (2014), indica que es el principal problema de la modalidad de AVN.

Definir una mejor focalización del subsidio, además de evaluar el monto del BFH que se debe otorgar en las diferentes regionales y según las necesidades de cada lugar, no todas las familias cuentan con las mismas condiciones y requieren el mismo monto del bono.

Mejorar en la propuesta, la formalización de la propiedad y el suelo, esto debido a que la modalidad de AVN ofrece a la población mejores oportunidades para tener una vivienda digna.

Formar alianzas con las entidades públicas y privadas que tengan trabajadores en planilla, a fin de brindar mayores facilidades para el acceso a una vivienda nueva.

Fortalecer los mecanismos de articulación entre los actores con principal énfasis en promover la acción y participación de los gobiernos locales a través de sus especialistas y de la población beneficiaria, son estrategias que se pueden plantear a fin de lograr disminuir el déficit cuantitativo habitacional.

Agilizar los procesos para el otorgamiento de la licencia de habilitación urbana, zonificación urbana, conformidad de obra, declaratoria de fábrica por parte de las municipalidades: otorgamiento de licencias de construcción y certificado de finalización de obra y zonificación, demoras en aprobación de expedientes de habilitación urbana, aplicación de la Ley 29090.

La capacitación por parte del Ministerio de Vivienda a los especialistas técnicos de los gobiernos locales responsables de las áreas de urbanismo, planificación, catastro, etc., es parte primordial para llevar a cabo y con éxito el desarrollo de un proyecto de vivienda bajo la modalidad de AVN.

Es vital lograr que los gobiernos locales se identifiquen con la población objetivo del Programa y comprendan el rol primordial de supervisión y de aseguradores de la calidad de la vivienda que se entregará a sus pobladores.

La selección final del ámbito de intervención depende de las condiciones que identifiquen los promotores y las entidades técnicas, entre las que se encuentran: concentración de demanda elegible al programa (ingresos, propiedad, acceso a servicios, entre otros.), capacidad operativa de gobiernos locales, financiamiento complementario otorgado por entidades financieras, entre otros.

CAPÍTULO VI
PROPUESTA APLICATIVA DE MEJORA EN EL PROGRAMA TECHO
PROPIO EN LA MODALIDAD DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA

6.1. TÍTULO DE LA PROPUESTA

“Modelo de gestión de articulación interinstitucional, para el cierre de brechas de vivienda social a través de la modalidad De AVN”.

6.2. OBJETIVO

Incrementar el número de familias que acceden a una vivienda de calidad bajo la modalidad de AVN del Programa de Techo Propio.

6.3. RESULTADOS ESPERADOS

- ✓ Desarrollo de proyectos de AVN en provincias y distritos del interior del País.
- ✓ Mayor número de familias de escasos recursos con viviendas dignas, seguras, formales y sostenibles.
- ✓ Mayor porcentaje de suelo urbanizado bajo un plan de desarrollo urbano.

6.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta pretende fortalecer el desarrollo de la modalidad de AVN en el Programa de Techo Propio, a través de la implementación de alternativas de articulación y conexión entre los actores involucrados.

Hemos demostrado que la modalidad de AVN cumple con las condiciones necesarias para cumplir con los objetivos estratégicos de la Política de Vivienda Nacional y las metas de los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

Desde el año 2002, año de creación del Programa de Techo Propio, este programa ha evolucionado en cuanto a sus procedimientos, reglamentos, en cada una de sus modalidades y en especial los cuatro últimos años la modalidad de AVN ha tenido cambios sustanciales.

Los cambios más notables han sido especialmente el incremento del bono familiar habitacional, con el objetivo de cubrir más del 50% del costo de la vivienda y así poder llegar a más personas en especial de los segmentos más pobres, brindándoles la posibilidad de tener acceso a viviendas dignas y con los servicios básicos.

La participación y permanencia en el Programa de la IFI está condicionada al cumplimiento de las normas que regulan el BFH y las disposiciones que sobre el particular emita e, Ministerio de Vivienda o el FMV dentro de su competencia.

Estas Instituciones Financieras Intermediarias (IFI) son las entidades que operan bajo el ámbito de supervisión de la Superintendencia de Banca Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones que están facultadas a captar ahorro y/u otorgar financiamiento complementario, aplicable tanto a un bien terminado, como, a un bien futuro, según lo establecido en el respectivo Reglamento Operativo (Mivivienda, Marco legal del Programa de Techo Propio, 2020).

Hasta la fecha las IFIs no han logrado establecer un estándar sobre los procedimientos para el financiamiento complementario de los programas de vivienda, hasta la fecha son 12 entidades financieras que trabajan con el Fondo Mivivienda, son 5 bancos y 7 IFIS entre cajas y financieras.

Recursos:

Financiamiento para el desarrollo de los planes urbanos de los gobiernos locales, a través de concursos públicos, fomento de la participación de las universidades públicas y privadas para las propuestas.

Implementación de la plataforma SISFHO, participación de la universidad pública y privada para el recojo y validación de la información.

Apertura de centros de atención en todas las provincias, se puede utilizar los lugares implementados por los tambos para la atención del programa de vivienda.

Formalización de los suelos a nivel nacional en coordinación con COFOPRI, MINAGRI.

Descripción de la propuesta:

El objetivo del programa Techo Propio es cerrar las brechas de déficit cuantitativo y déficit cualitativo de vivienda, la modalidad de construcción en sitio propio tiene como objetivo cerrar brechas cualitativas y el AVN (adquisición de vivienda nueva), tiene la finalidad de cerrar brechas de carácter cuantitativo.

La propuesta para mejorar el impacto de la modalidad de AVN en la población y que este cumpla con las metas programadas en cada año es incrementar el bono familiar habitacional. En los últimos cuatro años el bono familiar habitacional se ha incrementado en más del 50% a fin de cubrir por lo menos el 50% del costo de la vivienda en un programa de AVN.

Sin embargo, este valor del BFH (33,600) es para aplicarse a todo el Perú, es un único valor. Pero como sabemos el territorio nacional es megadiverso y contempla una geografía distinta con suelos diferentes y con grupos de poblaciones con costumbres particulares.

El desarrollo de un programa Techo Propio en la modalidad de AVN conlleva una estructuración de costo de construcción bastante amplio, el cual tiene que ser promovido por la empresa privada o el Estado en caso de propiciar este proyecto de vivienda social en predio del mismo.

La estructura de costo está formada por:

1. El suelo, el valor del mismo determina el costo de la vivienda, el valor del suelo es cambiante según las diferentes regiones del País, por lo tanto, es una variable importante a considerar para el desarrollo de un proyecto de vivienda. El valor del suelo está en relación directa con la formalidad del mismo, es decir con la titularidad, cuando un suelo es informal el costo es más barato, pero a largo plazo termina ocasionando

un mayor gasto por el proceso de saneamiento que se tiene que realizar. De otro lado, el porcentaje de formalidad del suelo en las provincias de nuestro país es escaso. La mayoría de los predios pertenecen a las Comunidades Campesinas o son del Estado por lo tanto la promoción y desarrollo de un proyecto de vivienda se vuelve escaso.

2. Los costos de los materiales, no todos los materiales para el desarrollo de un proyecto de vivienda en AVN, se encuentran en todos los lugares por lo tanto el valor del traslado, la logística para la colocación del material en estos lugares es complicado lo que encarece hasta en un 40% del valor de una vivienda.
3. Respecto a los ingresos económicos de las familias, existen lugares en el país en donde las personas subsisten con el día a día, por lo tanto, no cuentan con el ingreso económico suficiente para pagar la diferencia del costo de la vivienda, sabiendo que para adquirir una vivienda se tiene que cumplir la siguiente estructura: $BFH + ahorro + Crédito Complementario = Vivienda$.

Existen familias que no logran juntar para el ahorro, para pagar una cuota mensual mínima oscila entre los S/. 290.00 y S/.320.00 mensuales o calificar a un crédito complementario, para acceder una vivienda, en estos casos las familias no podrían acceder a un programa como el AVN, por no cumplir con los requisitos para su calificación. Por lo tanto, el valor del bono familiar habitacional debe estar en relación directa con la condición socioeconómica del beneficiario o cliente y está en relación con el entorno en donde vive. En estos casos el monto del bono debe estar relacionado a la persona a través de sistema de calificación de la condición misma de la persona y del lugar en donde vive la persona.

Por ejemplo, no es lo mismo desarrollar un proyecto de AVN en Jayanca (Chiclayo), a una hora de la ciudad de Chiclayo, en donde existe una economía activa circulante y la población cuenta con oportunidades laborales que les permite tener ingresos económicos y poder crecer

como persona y familia, que desarrollar un proyecto de AVN en Putis (Ayacucho), ubicado a 4 horas de Huanta, con caminos de trocha, con una población cuyos ingresos anuales oscilan lo US\$150.

4. Servicios de saneamiento, el programa Techo Propio en la modalidad de AVN, asegura a las familias los servicios básicos como luz, agua, desagüe, pista y veredas. En lugares en donde no se cuenta con estos servicios, el promotor inmobiliario debe de proveer de alternativas que brinden a las familias los servicios básicos, dentro de estas alternativas, por ejemplo, se puede implementar para solucionar el aspecto del desagüe, una planta de tratamiento de aguas residuales, para el caso del agua potable es necesario hacer obras de infraestructura como construcciones de pozo tubular, etc.

Toda esta infraestructura incrementa el valor de la vivienda, si se colocan todas estas condiciones y se valoran el costo se incrementa y como consecuencia disminuye el número de posibles beneficiarios que puedan acceder al bono habitacional, que puedan calzar para el ahorro y el crédito complementario. Por lo tanto, cumplir con el objetivo del MVCS de brindar viviendas para todos aquellas que no cuenten con una, es selectivo. Dotar a una población de las bondades de desarrollar un proyecto de vivienda con las condiciones del AVN es imposible, se convierte en un programa que no llega a las clases sociales más pobres, a los que realmente requieren de una vivienda digna.

6.5. DESARROLLO DE LOS COMPONENTES DE LA PROPUESTA CORRECTIVA

Tabla 6.1. Componentes de la propuesta correctiva

| | Concepto | Actividades | Indicador de logro |
|----|--|---|--|
| 1 | Valor y formalidad del suelo | Titulación del terreno a favor del Estado para la disponibilidad en el desarrollo de proyectos de vivienda. | Plan de Desarrollo Urbano aprobado a nivel Distrital |
| 2 | Monto del BFH | Incremento del bono familiar habitacional acorde con el lugar del desarrollo del proyecto. Bono familiar sectorizado. BFH acorde con los ingresos económicos del grupo familiar. | Aprobación del incremento de bono por zonas geográficas. |
| 3 | Requisitos para aprobación de proyectos en la modalidad de AVN | Menor tiempo en el proceso de revisión de los proyectos en el Ministerio de Vivienda. Mayor participación de los Gobiernos Locales para la emisión de resoluciones y otros documentos que requiere el proyecto. Generar mayor articulación con los organismos reguladores de saneamiento y luz, | Nuevo reglamento de procedimientos para la obtención del código de proyecto. |
| 4 | Intervención de la empresa privada | Incrementar el número de propuestas de desarrollo de proyectos de vivienda masivos en zonas rurales. Promover mecanismos más ágiles para la autorización del desarrollo del proyecto | Mayor promoción para la intervención de la Empresa privada para el desarrollo de proyectos de AVN. |
| 5 | Participación de las IFIS | Establecer procesos claros para la participación de las entidades financieras como los bancos, en beneficio de los beneficiarios. | Ingreso de nuevas IFIS banca de primer piso para financiar proyectos de AVN |
| 6 | Acompañamiento técnico y social | Promover el acompañamiento técnico y social a las familias que han recibido el BFH, a fin de asegurar el éxito del proyecto. | Asignación de supervisor de obra para cada uno de los proyectos de AVN. |
| 7 | Formalidad laboral | Promover el acceso a créditos hipotecarios para los trabajadores formales, con mejores tasas de interés. | Modificación del reglamento de techo propio para el acceso al bono familiar habitacional y en las entidades financieras. |
| 7 | Invasiones y tráfico de terrenos. | Promover la formalización del uso del suelo y la regulación del mismo. | Títulos de propiedad regularizados. |
| 8 | Tipología de la vivienda | Realizar charlas y reunión de participación de los beneficiarios para escuchar propuestas sobre las alternativas de vivienda, así como de propuestas del desarrollo de asesorar comunes que se entregaran a la Comunidad. | Estrategias comerciales de difusión de nuevos sistemas constructivos en AVN. |
| 9 | Integración de trama urbana | Desarrollo técnico de la planificación urbana y regulación del suelo a fin de establecer los lineamientos de la titulación de los predios. | Plan de Desarrollo Urbano |
| 10 | Público objetivo | Promover mayores estrategias comerciales y técnicas para el acceso a proyectos de AVN que mejoran la calidad de vida de la población. | Plan de estrategias comerciales para la modalidad de AVN. |
| 11 | Aportes de suelo al proyecto de vivienda | Censo de los predios aptos saneados para el desarrollo de proyectos de AVN a precios accesibles para las personas de escasos recursos a nivel nacional. | Oferta de suelo saneados por el Ministerio de vivienda para el desarrollo de proyectos de AVN. |

Fuente: Elaboración propia.

ANEXOS

Anexo 1. Entrevistas a directivos del sector público y de las empresas financieras

| 1. ¿CUAL HA SIDO SU GRADO DE PARTICIPACIÓN EN LA IMPLEMENTACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA SOCIAL EN EL PERÚ, ¿CUÁLES FUERON LOS APORTES QUE SE TOMARON EN CUENTA? ¿PUEDE RELATARME BREVEMENTE EN QUÉ PERIODOS O PROYECTOS PARTICIPÓ? | |
|--|--|
| Ing. Carlo Lock Sing | Lo más importante fue sustentar el valor de los subsidios que se entregaría a la población, diferenciando en dos grupos aquellos que tienen una vivienda o terreno y para quienes no tienen ninguna propiedad, el objetivo era que la mayoría de la población podía acceder a un bono de vivienda, como ministerio nos preocupaba el déficit cualitativo y cuantitativo que teníamos que cerrar. Otro de los aspectos que se trató de mejorar fue en dinamismo del mercado inmobiliario y en consecuencia el de construcción, pero con el tiempo eso fue cambiando ya que han surgido muchas empresas que están invirtiendo en los programas de vivienda. Los aportes que más se tomaron en cuenta fue la del acceso a la mayoría de la población a la vivienda y en especial poder contribuir a la formalidad de la vivienda y la regularización del suelo. |
| Lic. Ricardo | Nuestra propuesta desde el área comercial, fue crear las facilidades para el acceso al bono, la propuesta a inmobiliarias para que apuesten por el programa de AVN. Este programa pretende dar un orden al desarrollo urbano, el objetivo del Estado era presentar propuestas de vivienda con todos los servicios a fin de cerrar las brechas de vivienda y déficit de saneamiento, también contribuir a disminuir el tráfico de terrenos ya que en la zona sur había mafias que traficaban con los terrenos, esto lo sabíamos por las entidades técnicas que atendía en esos momentos. Participar de estas actividades y poder aportar fue muy significativo, pasamos de un bono de 14 mil soles a un bono de hoy en día de 33,600 soles. Sin embargo, como gerente de una entidad técnica, es indudable que la modalidad de CSP es mucho más dinámica, para la colocación de los bonos, pero hoy en día también estamos trabajando con ANV, el reglamento ha cambiado y se puede trabajar con CSP, pero es AVN. |
| Arq. Diego | Nuestro proyecto está bajo el programa de techo propio, en la modalidad de AVN, son 1025 viviendas. Actualmente el proyecto cuenta con certificación verde por parte del MVCS. Sin embargo, este proyecto que viene desde el año 2014, y durante todo ese tiempo hemos sido invitados a participar de foros para mejorar las condiciones, sin muchos resultados el desarrollo de proyectos AVN. En ese sentido aportamos la idea de crear proyectos sociales sostenibles, por ello la Certificación Verde, además de proponer una vivienda con mayor área de construcción lo que sirvió para que el bono que otorgaba el Estado se incrementa hasta un 50% del costo del valor de la vivienda. En el caso del AVN, tenemos que entregar prácticamente una pequeña ciudad, con agua, desagüe, luz, pista, veredas y la casa propiamente dicha, por ello luchamos por el incremento del bono, ese fue nuestro aporte. |
| Lic. Saito | Como funcionaria de TFC, hemos participado de mesas de diálogo entre COFIDE, el MVCS, Promotores y desarrolladores inmobiliarios, el problema que tratamos es sobre la capacidad de pago de la población, los requisitos de evaluación. Recuerdo uno de los aportes importantes que dimos, junto en ese entonces con la Caja Luren, fue de un mecanismo para la calificación de las personas que son independientes o no tienen como demostrar sus ingresos y fue que se propuso un sistema de ahorro programado, llamado PLAN AHORRO SEIS, para el caso de AVN. Eso ayudo a las personas a acceder a una vivienda, a los promotores a colocar mejor y más rápido sus unidades de vivienda. Actualmente somos la financiera con mayor colocación de créditos hipotecarios en el programa de techo propio, la modalidad que más apoyamos es la CSP, esta modalidad es más dinámica para los promotores inmobiliarios, sin embargo, en la plaza donde me encuentro, acá en Chiclayo también estamos atendiendo los créditos complementarios que se están dando como AVN, hay varios proyectos en especial en La Libertad. |
| 2. ¿QUIENES SON LOS PRINCIPALES STAKEHOLDERS EN EL PROGRAMA DE VIVIENDA? | |
| Ing. Carlo | Un papel importante ha desempeñado las empresas promotoras y la apertura del Estado la participación de la banca, como el caso de las cajas y algunos bancos para dar créditos a las personas con menos recursos, pero en especial apalancar a los empresarios que apostaban por el Programa Techo Propio en cualquiera de sus modalidades. |
| Lic. Ricardo | Las empresas promotoras y las entidades financieras son claves para el proceso de desarrollo de los programas de vivienda ya sea en CSP o AVN. Las Municipalidades solo cumplen con su función, muy pocos alcaldes promueven el desarrollo de viviendas ordenadas, esto es porque son inversiones privadas y no obras públicas. |

| | |
|---|---|
| Arq. Diego | El principal promotor en este caso es el Estado en conjunto con la Empresa privada, sin dejar de lado la entidad financiera. En este caso es bueno mencionar que intervienen otras instituciones, pero no siempre juegan a favor y hemos tenido algunas dificultades en los procesos de gestión sobre todo para tramitar el permiso del agua y desagüe. |
| Lic. Saito | En nuestro caso, los desarrolladores inmobiliarios son importantes para nosotros, así como el Ministerio de Vivienda, con el área comercial. Con ello nosotros trabajamos directamente. Pienso que los desarrolladores o promotores inmobiliarios traen la aprobación de las cartas aprobadas por el Ministerio y nosotros iniciamos los desembolsos. |
| Arq. César | No conozco mucho de los programas de vivienda, creo que nosotros estamos involucrados, pero no hay proyectos que se desarrollen en el distrito, la gente normalmente compra su terreno y solos levantan su casa. |
| 2. DENTRO DE LOS PROGRAMAS DEL ESTADO PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA, ¿CUÁL CONSIDERA USTED QUE ES EL PROGRAMA MÁS EXITOSO Y CUÁL SERÍA LA CAUSA? | |
| Ing. Carlo | El Programa Techo Propio ha sido uno de los más exitosos, por la gran aceptación de la población la cual ha sido significativa, y dentro del mismo la modalidad de CSP ha sido la más exitosa, por el dinamismo de la construcción, el presupuesto del Estado para esta modalidad, además del tiempo en el que se desarrolla la modalidad, la intervención de la banca para el financiamiento a las entidades técnicas. |
| Lic. Ricardo | Definitivamente el programa Techo Propio es una de las mejores alternativas para cerrar el déficit de viviendas, en mi opinión como técnico y ahora como gerente de una empresa (ET), entre las modalidades del programa de techo propio, sin duda el más eficiente es el AVN, puesto que cumple con los requisitos básicos con los que debe de contar una vivienda, como los servicios y se encuentra dentro de la planificación de expansión de las ciudades, es decir si hubiera mayores construcciones de AVN, claro que con lo ideal son los estándares de la política de vivienda, sería una modalidad bastante sostenible. La modalidad de CSP sea la que más bonos coloque, lo que la hace más versátil y de colocación más rápida por lo tanto para las empresas son atractivas, puesto que no se requiere de inversión inicial por parte de la empresa, ya que trabajamos con los desembolsos de la Empresa que nos contrata para construir las ampliaciones o mejora que el departamento técnico del Ministerio de Vivienda otorga. Pero si hablamos de sostenibilidad el programa de AVN, es más sostenible en el tiempo, este se puede mejorar aún, pero falta la decisión política de querer mejorarlo, aunque con los nuevos enfoques se pueden mejorar |
| Arq. Diego | Tengo entendido que en Jayanca solo existe CSP, no hay proyectos de AVN, creo que tampoco en los distritos aledaños; por lo tanto, considero que el programa de CSP es uno de los que más bono coloca, recordemos que Jayanca no cuenta con plan urbano. Este documento es importante de lo contrario se está construyendo, mejor el dicho el Estado está invirtiendo en viviendas que están ubicadas en lugares de riesgos y que ante otro fenómeno como el del 2017, es probable o seguro que las viviendas nuevamente colapsen. |
| Lic. Saito | Bueno para nosotros como financiera en desembolsos tenemos más en el programa de construcción en sitio propio, ya viene con la lista de clientes y no tienen que pasar por ninguna calificación y simplemente se pasa a transferir lo depositado por el MVCS a la cuenta de la empresa, de acuerdo a la lista de beneficiarios. En el caso del AVN, demora más tiempo por la calificación de los clientes y por el periodo que pone el MVCS en varias ocasiones no todos los clientes califican, entonces se hace complicado y se demora más. |
| Arq. César | Aquí en la Municipalidad tenemos varias personas que vienen por el programa de Construcción en Sitio Propio, en alguna oportunidad, si mal no recuerdo la Municipalidad de Jayanca tenía una persona del Ministerio de Vivienda que calificaba a las personas a fin de saber si calificaban al bono o no, pero solo estuvo el 2016 y luego se fue. |
| 4. ¿Cuáles son las principales dificultades que presenta la modalidad de CSP, para el desarrollo del proyecto? | |
| Ing. Carlo | La modalidad de construcción en sitio propio, no presenta mayores dificultades, en algunos casos el MVCS no lanza la convocatoria para la colocación de bonos, por la inestabilidad política, fluctuación económica y estrategias comerciales del programa La competencia entre el bono para CSP y el bono para atención de emergencias y desastres, en el caso del norte por el fenómeno del niño este tomó más fuerza y dejó la atención de los beneficiarios por CSP. Esto ocasiono que la mayoría de personas naturales o jurídicas que atienden modalidad de CSP migren a la atención del bono de reconstrucción y se dejó desatendido el resto del País con el bono de CSP por todo un año y eso afecto las metas y colocaciones programadas. Podría mencionar una dificultad que es la dispersión de las viviendas en donde se van a realizar las obras, por lo tanto, las empresas constructoras tienen que gastar más en el tema logístico. |

| | |
|--|---|
| Lic. Ricardo | Las principales dificultades son: La formalidad de los predios en donde se va a construir, la burocracia de las entidades del Estado como el Municipio, los retrasos en la lista de beneficiarios, la demora en la revisión de los expedientes por parte del MVCS, la corrupción. En este último de los casos, nos ha pasado que algunas familias cuando se les entrega la obra y se requiere la firma de la aceptación de la obra, pero en algunos casos nos han coaccionado a la entrega de un artefacto o dinero para que la familia firme el documento y poder presentarlo y con ello el MVCS recién nos desembolsa el 10% del valor de la obra. Hemos tenidos proyectos en especial en la zona sur en donde prácticamente nos quedamos sin utilidad por todos los problemas que tuvimos con los beneficiarios. |
| Lic. Saito | En lo que hemos venido tratando con los promotores inmobiliarios, la dificultad que tienen es en relación a las demoras que puede tener el MVCS para sacar la lista de los beneficios con la ubicación del lugar para la construcción de los módulos, en este caso muchas veces el mismo promotor es quien busca a los clientes, luego no hay mayor dificultad para su desarrollo. En realidad, es bastante rápido. |
| Arq. César | Nosotros en la municipalidad damos la mayor facilidad posible para que las personas puedan construir su casita, o agrandarla y así poder vivir mejor, nuestros costos son bastante bajos como para los pobladores de escasos recursos en Jayanca. |
| 5. ¿Para formular el reglamento y/o procedimientos operativos del Programa Techo Propio , se ha tomado los lineamientos de política de vivienda para alinear los objetivos sobre el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda? | |
| Ing. Carlos | Nosotros, el equipo técnico que se reúne para hacer modificaciones o proponer algunas mejores siempre tenemos en cuenta los lineamientos de la Política de Vivienda, a fin de cerrar las brechas de déficit habitacional. Son las ET, las empresas promotoras quienes nos brindan también la información sobre los lugares en donde más se requiere de atención a fin de que intervengan el Estado y nosotros poder brindar mejores alternativas de solución para que la población alcance los beneficios del programa Techo Propio de la manera más eficiente y sostenible. |
| Lic. Ricardo | En el caso del AVN, nosotros trabajamos o forme parte de la Comisión para los procedimientos de esta modalidad y en el año 2012, se actualizó varios de los procedimientos, como la calificación del suelo, las condiciones para el acceso al agua y saneamiento; estos se trabajaron de acuerdo a la política de gobierno de cerrar las brechas de vivienda y acceso de la población al saneamiento. |
| Arq. Diego | En nuestro caso para la formulación del proyecto de vivienda de AVN "Ciudad Horcones", hemos considerado aspectos como una planta de tratamiento de aguas residuales que funciona con energía solar, sistemas de drenajes por las lluvias, áreas verdes, centros de reunión y viviendas con sistemas de ahorro en agua y luz. Creo que el Gobierno está fomentando las viviendas verdes, por ello ha creado el fondo verde, entonces puedo decir que si hay una intención del gobierno en alinear los proyectos con los objetivos de desarrollo sostenible en cuanto déficit cualitativo y creo que si hay apertura para cerrar brechas en el sector de vivienda. |
| Lic. Saito | El Ministerio de vivienda nos pide un reporte bimestral sobre el estatus de los proyectos que atendemos, no sé si eso está relacionado con la pregunta, no conozco sobre la política nacional de vivienda. |
| Arq. César | No corresponde |
| 6. ¿Considera Usted que los profesionales encargados de la revisión de los expedientes de los proyectos del Programa de AVN, CSP y Mejoramiento de Vivienda conocen sobre los procedimientos y la reglamentación del mismo? | |
| Ing. Carlos | El cambio constante del personal técnico hace que cada vez se prepare al personal nuevo y eso también ocasiona demoras en la atención al público. Sin embargo, el profesional que ingresa al área está obligado en el menor tiempo posible de conocer bien el reglamento y los procedimientos no solo del Programa Techo Propio sino de todos los programas que atiende el MVCS. |

| | |
|--|---|
| Lic. Ricardo | En el MVCS hay muchos cambios de los profesionales técnicos, pero el reglamento es sencillo no es complicado ahora los criterios son más abiertos y si considero que hay buenos técnicos que manejan la información. Aunque el cambio frecuente de los especialistas trae consigo una demora en el tiempo. |
| Arq. Diego | La experiencia con el MVCS, no ha sido muy grata, la aprobación del expediente del proyecto de AVN que estamos desarrollando demoró más de un año en obtener el código de proyecto para que pudiera darse el inicio de la obra. Considero que, si existen profesionales especialistas para la revisión de los expedientes, los cuales deben ser revisados de manera precisa. |
| Arq. Cesar | Si, el área de la DIDUR (dirección de urbanismo), conoce de manera general los programas de vivienda. Para todos los expedientes nosotros los trabajamos con el TUPA, ese es nuestro reglamento y todos los expedientes deben de ajustarse a ello. Cuando nosotros no conocemos sobre el tema o no está dentro del TUPA, lo derivamos a Chiclayo. Hasta ahora nosotros hemos atendido los expedientes que han llegado a la municipalidad. |
| 7. ¿Cree Usted que el programa de techo propio, está logrando sus metas de cierre de brechas del déficit de vivienda? | |
| Ing. Carlos | Actualmente existen varias estrategias que el MCVS está desarrollando para lograr alcanzar las metas planteadas para cada año, sin embargo, la inestabilidad del gobierno hace que estas se retrasen y no pueda lograr con las metas propuestas. falta bastante por cerrar las brechas del déficit de vivienda, el programa Techo Propio solo atiende una parte, por informalidad que vive el país no todas las familias pueden acceder a un crédito hipotecario, más en el interior del País |
| Lic. Ricardo | Considero que a la fecha el programa Techo Propio si cumple con las metas establecidas, y por el contrario busca más y mejores aliados para lograr sus objetivos. |
| Lic. Saito | Nosotros conocemos sobre nuestras metas mensuales. No conocemos sobre el déficit de vivienda |
| Arq. César | En Jayanca la modalidad que se da, es de CSP, es la que ha venido trabajando, no sé exactamente cuántas viviendas haya atendido, la Srta. Que esta del Ministerio de vivienda no dio reporte de y la anterior gestión se ha llevado toda la documentación. |
| 8. ¿Cuáles considera usted que son los principales problemas con los que se enfrenta el Programa Techo Propio para cumplir con sus metas al 100%? | |
| Ing. Carlos | La informalidad laboral, la gente no puede acceder a los créditos complementarios. La regularización de la propiedad. La falta de planificación de los gobiernos locales en tema de formalización y uso del suelo. La poca participación de la banca para el financiamiento de los proyectos sociales, esto ocasiona el ingreso de las Cajas Financieras para el financiamiento del proyecto, pero el costo y los intereses muy altos |
| Lic. Ricardo Talledo Llerena | Existen dos grandes problemas, el suelo y la informalidad. Es difícil encontrar suelos saneados, me refiero a titularidad y con acceso a servicios estos dentro de la ciudad, lo que ocasiona que no se desarrollen programas de vivienda en la ciudad si no en lugares de periferia y esto ocasiona una serie de problemas sociales. El otro problema es la informalidad que para el caso del AVN, las familias que cuentan con ingresos que no son formales es difícil que accedan a una vivienda, |
| Arq. Diego | En el caso del AVN, que es donde tenemos experiencia, uno de los principales problemas es el saneamiento del suelo, accesos a los servicios básicos, la informalidad laboral de la población, el sistema burocrático del gobierno, la corrupción. |
| 9. ¿Considera usted que todos los stakeholders están alineados en cumplir con los procedimientos y/o reglamento del programa de techo propio? | |
| Ing. Carlos | No todos los stakeholders están alineados, siempre existe una atención preferencial dependiendo de cómo va el mercado. Hay funcionarios que ejercen presión para fomentar alguna u otra modalidad, o impulsar alguna provincia en particular, entonces se rompe el proceso de orden que se vienen desarrollando. Se vuelve un desorden. |
| Lic. Ricardo | Todos debemos de cumplir con los procedimientos del reglamento de techo propio, si no lo hacemos simplemente no desarrollamos el proyecto. |
| Arq. Diego | Hoy en día todas las instituciones cuentan con reglamentos, procedimientos que aceleran el proceso y se cumplen los plazos, pero aún existe un problema con las personas que están dentro de las instituciones, no hemos tenido buenas experiencias con las entidades públicas, no creo que todos estén alineados en cumplir con los procedimientos o reglamento del programa de techo propio. |

| | |
|---|--|
| Lic. Saito | <p>Como representante de la entidad financiera, nosotros cumplimos con los plazos que nos indica el Fondo Mivivienda, para el tema de los desembolsos.</p> <p>Como entidad financiera cumplimos con la revisión de los expedientes de cada uno de los clientes que serán beneficiados con el BFH, para luego pasar los expedientes al Fondo Mivivienda. Cumplimos con la parte que nos corresponde cumplir el reglamento del programa de techo propio.</p> |
| 10. ¿Considera Usted que existe una competencia entre las modalidades que tiene el programa de techo propio? | |
| Ing. Carlos | <p>Una modalidad cuenta con más desembolsos, con menos requisitos para el usuario, esto en el caso de CSP, hacen que esta modalidad sea más ágil.</p> <p>En el caso de la modalidad de AVN, esta demora más y es más complicada, puesto que el promotor desarrolla un proyecto de viviendas, para ello debe conseguir un terreno saneado y con habilitación urbana, esto en cuanto a condiciones de suelo y para el caso de los usuarios quienes acceden al bono deben de cumplir requisitos para lograr la calificación de acceso al bono y de calificar ante una entidad financiera.</p> <p>Esto hace que exista una competencia entre ellas,</p> |
| Arq. Diego | <p>En nuestra experiencia, considero que sí, hay una competencia insana, nuestro proyecto ha sido revisado por los especialistas y técnicos del MVCS, han demorado más de un año revisar cada documento, y no hay proyecto que tenga la calidad del que estamos presentado, sin embargo, lo que hemos observado en el Distrito de Jayanca es que la modalidad de CSP ha venido entregando módulos de vivienda sin tener en cuenta la calificación del suelo o plan de desarrollo urbano del Distrito.</p> <p>Hemos observado cómo han construido en lugares donde se ha producido invasión. Para nosotros la modalidad de CSP, es la formalización de los predios invadidos que han logrado la formalidad con el transcurrir de los años, ocasionando un crecimiento urbano desordenado y sobre todo que pone en riesgo la salud de los habitantes por la falta inversión en redes de agua y desagüe para el lugar.</p> |
| Arq. César | <p>Hasta la fecha la Municipalidad sólo viene atendiendo la modalidad de CSP, el AVN todavía no se está dando.</p> <p>Esperamos más inversión por parte de la empresa privada para poder fomentar el programa de AVN.</p> |
| 11. ¿Cuál cree que son las principales dificultades del programa de AVN, dentro del desarrollo de un proyecto de vivienda dentro de la jurisdicción del Distrito de Jayanca? | |
| Ing. Carlos | <p>Una de las principales dificultades es el acceso a un suelo saneado, y que cuenten con los servicios básicos cercanos al lugar. Requiere de un estudio de mercado comercial que les brinde información sobre la demanda de viviendas en la zona, así como la capacidad de poder adquisitivo de la población para acceder a un crédito hipotecario por el costo diferencial que tiene que asumir las familias para el acceso a una vivienda bajo esta modalidad. Otra dificultad, son los permisos, licencias tanto de la municipalidad como de las empresas de agua y de luz, quienes demoran en sus procesos para otorgar dichos permisos, sin contar con los problemas burocráticos que genera cada institución, puedo mencionar también que recibimos quejas de los promotores inmobiliarios por la presencia de actos de corrupción en los municipios y en las empresas prestadoras de servicios agua y desagüe, en especial en la zona norte del País. Otra de las dificultades es el apalancamiento que deben de gestionar antes las instituciones para financiamiento. También las mismas gestiones que tienen que realizar ante el mismo MVCS, que demora en entregar el código de proyecto, conseguir el permiso para el desarrollo del proyecto por parte del ministerio, pero requiere de la intervención de las IFIS como respaldo.</p> |
| Lic. Ricardo | <p>Nosotros no desarrollamos la modalidad de AVN, pero considero que el valor del suelo, le titularidad del mismo, la presencia cercana de los servicios de agua y desagüe para la conexión al proyecto de vivienda son los problemas más álgidos para poder desarrollar esta modalidad. otra limitante es la formalidad de Para el análisis de la participación de los actores involucrados se ha realizado entrevistas a los siguientes funcionarios representantes de los actores involucrados en el desarrollo del programa Techo Propio (ver Tabla 4.5)</p> <p>Los beneficiarios para el acceso a las viviendas, ya que deben de asumir el pago de un diferencial y este debe pasar por un filtro por parte de la entidad financiera y muchas veces no califican para un crédito complementario lo que hace más difícil la colocación o la venta de las viviendas en esta modalidad.</p> |
| Arq. Diego | <p>Uno de los problemas para el desarrollo de un AVN es el suelo, el costo del mismo, el suelo donde se proyecta el desarrollo de proyecto pertenece a la empresa Gandules, pero fue vendido a la inmobiliaria a costo muy bajo, esto con el objetivo de calzar dentro del precio que los pobladores del lugar puedan pagar.</p> <p>Segundo, el acceso a los servicios básicos de agua y desagüe, una zona rural no hay posibilidades de conectarse a la red pública, tercero, el monto del ingreso familiar. En este</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>caso la mayoría de personas que trabajan, que están en planilla su ingreso llega máxima a los S/.1500 y no alcanzan para la calificación ante una entidad financiera la mayoría es informal por lo tanto no es fácil calificar para un crédito complementario.</p> <p>Cuarto, existe actualmente un monopolio de una entidad financiera que actualmente atiende al programa Techo Propio y es la única en Chiclayo que promueve y financia estos proyectos que es TFC, por lo tanto, nuestros clientes no cuentan con otras posibilidades crédito complementaria además de la tasa de interés que cobra.</p> <p>Quinto, la Municipalidad Distrital de Jayanca, no conocen el programa Techo Propio en la modalidad de AVN, se nos complicó la situación para solicitar la resolución de habilitación urbana con construcción simultanea nos fue difícil acceder y ocasionó una demora en el tiempo para la obtención del código de proyecto. Tenemos varias razones para sustentar las dificultades de la modalidad de AVN, Nuestro proyecto es el único proyecto de techo propio con certificación verde.³¹</p> |
| Lic. Saito | No hay proyecto de AVN en el distrito de Jayanca, al menos no hay un solo expediente con nosotros. |
| Arq. César | Existen dos proyectos de AVN, los cuales cuentan con Resolución de Habilitación Urbana, por parte del municipio siempre apoyaremos la gestión para promover proyectos de interés social. |
| 12. ¿Cree que los usuarios o habitantes de las viviendas quedaron satisfechos? | |
| Ing. Carlos Lock Sing | Según los boletines informativos si existe una apreciación favorable por parte de los usuarios. En mi opinión para las familias que han logrado alcanzar la oportunidad de tener una vivienda es realmente significativo el que lo puedan lograr y la posibilidad de brindarle el bono para que puedan lograr tener vivienda como activo es para nosotros significativo. |
| Lic. Ricardo | En nuestra empresa siempre realizamos encuestas de satisfacción, hasta la fecha estamos bien, pero siempre las familias quieren que se les otorgue más y con el bono que hasta asignado no hay mucha posibilidad de brindar otras mejoras hacemos lo que el área técnica del MVCS, nos indica. |
| Arq. Diego | En nuestro caso no contamos con viviendas entregadas todavía, esperamos que al entregar las mismas puedan nuestros clientes quedar satisfechos. Nos enfocamos en dar un producto de calidad y estamos comprometidos con nuestros clientes más si ellos son trabajadores del sector agroindustrial. |
| Lic. Saito | Hemos tenido reclamos por parte de los usuarios en cuanto a las estructuras de las viviendas, demora en la entrega de la propiedad, nosotros informamos al Fondo Mivivienda y esta institución la encarga de sancionar a la ET o Empresa Promotora. |
| Arq. César | En la municipalidad no tenemos registrados quejas por parte de los usuarios, normalmente todo el trámite lo realiza la empresa que desarrolla el proyecto. La empresa entrega toda la carpeta firmada y nosotros regularizamos el proceso de la licencia de obra, declaratorio de fábrica y conformidad de obra. |
| 13. ¿LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JAYANCA CUENTA CON UN PLAN DE DESARROLLO URBANO? | |
| Ing. Carlos | La elaboración e implementación de un plan de desarrollo urbano, corresponde a los gobiernos locales, salvo en estas oportunidades que por temas del fenómeno del niño, el Ministerio está contratando de manera directa a consultores para elaborar dichos documentos, sé que hay una convocatoria. En el caso de Jayanca específicamente no sé cómo se está planteando, pero sería bueno que tenga dicho documento a fin de lograr el ordenamiento territorial del distrito. |
| Arq. Diego | En nuestro caso como estamos en la zona, sabemos que la Municipalidad de Jayanca no cuenta con un plan de desarrollo urbano, lo que complicó nuestra situación cuando se solicitó el cambio de uso del predio de rural a urbano. |
| Arq. César | La Municipalidad actualmente no cuenta con un Plan de Desarrollo Urbano, para estos casos no alcanza el presupuesto, nuestra Municipalidad vive de lo que pagan la mayoría de las agroindustrias que se encuentran en el distrito, la mayoría de personas no pagan los impuestos municipales. Sería bueno que se cuente con dicho plan, nosotros lo hemos considerado dentro de nuestra programación multianual, pero dependerá del alcalde si lo licita para ordenar un poco la ciudad, es vital, sobre todo por las inundaciones y para cuando se tiene que desalojar a la |

³¹ AENOR PERU SAC – Código 003-2018, Proyecto Ciudad Horcones – Proyecto Sostenible – Grado 2.

| | |
|--|---|
| | gente, para todo ello, no hay instrumentos legales para proceder con los desalojos y/o reubicaciones. |
| 14. ¿Considera usted que los proyectos de vivienda desarrollados en el distrito de Jayanca dentro del Programa de Techo Propio, se encuentran dentro de los lineamientos de la Política de Vivienda Nacional? | |
| Ing. Carlos | No conozco sobre los proyectos que se desarrollan en Jayanca en la modalidad de AVN, |
| Arq. Diego | En mi opinión y como director y Gerente de AN Inmobiliaria, puedo indicar que el proyecto de vivienda <i>Ciudad Horcones</i> se encuentra alineado a la política de vivienda nacional, cumple con un desarrollo sostenible, es ecológicamente amigable, brinda los servicios básicos como agua, luz, desagüe las 24 horas del día, cuenta con áreas verdes y cuenta con áreas destinadas para implementación de servicios como colegios, posta médica, comisaria. En nuestro caso ayudaremos en cerrar las brechas de déficit de vivienda y de saneamiento para la población del Distrito de Jayanca. |
| Arq. César | No conozco sobre la Política Nacional de Vivienda, las construcciones que se realizan por el programa Techo Propio cumplen con el plano aprobado por la municipalidad, además brindamos la licencia y la conformidad de obra. |

Anexo 2. Sostenibilidad ambiental, social, política e institucional: relación entre la Política Nacional de Vivienda Social y el Programa de Techo Propio

| Cuadro Comparativo entre el Plan Nacional de Vivienda y el Programa de Vivienda Techo Propio | | |
|---|---|---|
| | Plan Nacional de Vivienda | Programa de Vivienda Techo Propio |
| 1 | <p>Objetivos de Desarrollo del Milenio</p> <p>Objetivo 7: Garantizar la sostenibilidad del medio ambiente.</p> <p>Meta 10: Reducir a la mitad para el año 2015, el porcentaje de personas que carezcan de acceso al agua potable y a servicios básicos de saneamiento.</p> <p>Meta 11: Mejora considerable para el año 2020, la vida de los habitantes de asentamientos humanos y tugurios.</p> | <p>Actualmente el Programa Techo Propio cuenta con un proyecto de AVN con certificación verde, es el proyecto de vivienda Ciudad Horcones de Jayanca, por AENOR PERU SAC Código 003-2018 Proyecto Sostenible Grado 2.</p> <p>Cumple con mejorar las condiciones de vida de las personas que viven en zonas alejadas y que requieren de una vivienda.</p> |
| 2 | <p>Integralidad: vivienda para todos</p> <p>Destinadas a familias de todos los niveles socioeconómicos que contemplen todas las formas de dotarse de vivienda en todo el territorio nacional y que respondan a criterios establecidos de adecuación ambiental, seguridad, composición, superficie y habitabilidad.</p> | <p>Mediante RM N° 054-2002-VIVIENDA, se crea el Programa Techo Propio del MVCS.</p> <p>Mediante DS. 008-2009-VIVIENDA, se declara de interés prioritario el desarrollo de programas de vivienda en el área rural, por lo que se otorgarán Bonos Familiares Habitacionales para Construir en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda.</p> |
| 3 | <p>Progresividad: más apoyo para los que menos tienen.</p> <p>El Plan Nacional debe asegurar que la ayuda estatal sea progresiva: a mayor necesidad, mayor prioridad: Las familias asentadas en barrios urbano-marginales, familias que habitan viviendas tugurizadas de las áreas centrales de las principales ciudades del país, familias pobres e indigentes de las áreas rurales y nuevos hogares que se formen, especialmente los de sectores socioeconómicos pobres.</p> | <p>Dentro del plan estratégico institucional del Fondo Mivivienda, dentro OEC 3. Mejorar la Calidad de los bienes y servicios, se espera incrementar el número de viviendas nuevas ofertadas bajo modalidad Techo Propio AVN + Oferta ofertada identificada en el rango del NCMV durante el periodo actual.</p> |
| 4 | <p>Subsidiariedad: atiende el más eficiente, al que está más cerca.</p> <p>El esfuerzo para alcanzar los propósitos cualitativos y cuantitativos definidos por la Política Nacional de Vivienda necesita de la activa participación de la población, las familias, los agentes económicos, la sociedad civil y el Estado.</p> | <p>La oferta formal de vivienda que se coloca a través de esquemas de financiamiento solo alcanza a cubrir alrededor del 30 % de la demanda de vivienda producida por la formación de nuevos hogares³².</p> <p>Entre los años 2007 y 2016 el Estado ha logrado desembolsar 253,419 subsidios (Bono Familiar Habitacional) bajo el Programa Techo Propio. Adicionalmente, a través de Fondo Mi Vivienda logró fondear 84,624 créditos del Programa MiVivienda.³³</p> |
| 5 | <p>Enfoque de mercado: equilibrando la oferta y la demanda.</p> | |

³² Banco Mundial. (2015). RAS 3: Oferta de Vivienda. Informe Final Producto 1 – Diagnóstico y Recomendaciones Preliminares. Lima: Banco Mundial

³³ Fondo MIVIVIENDA - Estadísticas. (2017). <http://www.mivivienda.com.pe>. <http://www.mivivienda.com.pe/portalweb/inversionistas/pagina.aspx?idpage=139>. Dichos productos son los siguientes: “Mivivienda Estandarizado”, “Mi Hogar”, “Nuevo Crédito Mivivienda”, “Mi Construcción”, “Mi Casa Más”, “Mi Terreno”

| | | |
|---|--|--|
| | <p>La política de vivienda debe estructurarse alrededor de un enfoque de mercado, propiciando la incorporación de un mayor número de familias, contempla mecanismos financieros, fiscales, comerciales, normativos y tecnológicos para complementar el esfuerzo de las familias por acceder al mercado habitacional.</p> | <p>El Fondo Mivivienda impulsa la excelencia operativa y la mejora del modelo financiero. Optimiza nuestras prácticas de gestión con miras al fortalecimiento institucional, a la simplificación administrativa, promoviendo la mejora continua, considerando el fortalecimiento de la gobernanza de la empresa³⁴.</p> |
| 6 | <p>Transparencia: generando confianza.</p> <p>La política nacional debe considerar mecanismos que garanticen la transparencia de su ejecución, promuevan la confianza de los agentes y permitan la evaluación y el control de sus resultados</p> | <p>El Fondo Mivivienda ha incrementado sus medidas correctivas para prevenir reclamos e incidentes con clientes y tener mayor control sobre el producto entregado³⁵. Esto se aplica para las tres modalidades, sin embargo, en la modalidad de AVN, por su misma naturaleza es necesaria la supervisión permanente de la obra por parte del MVCS, para la entidad financiera y la empresa promotora.</p> |
| 7 | <p>Articulación industrial: produciendo lo que la vivienda requiere.</p> <p>El Plan Nacional de Vivienda debe articularse con la política industrial y comercial para generar una mayor fluidez productiva, un incremento de la productividad, una mejora en la calidad de los bienes y servicios y una reducción de los costos de producción</p> | <p>Según la resolución Ministerial N°236-2018-Vivienda, en el artículo 3 en referencia a las características de la VIS³⁶. La VIS se puede construir con sistemas constructivos convencionales o No propuestas por el SENCICO aprobados por el MVCS mediante R.M. La VIS debe contar con todas las instalaciones sanitarias y eléctricas listas para la conexión final a los servicios públicos, aun cuando se acredite la solución alternativa.</p> |
| 8 | <p>Eficiencia social: superando la pobreza.</p> <p>Es necesario coordinar los programas de vivienda con subsidio directo, los de mejoramiento de barrios urbano-marginales y los de vivienda rural, con los otros programas que se focalizan en los pobres e indigentes</p> | <p>La modalidad de CSP, interviene en las zonas rurales. Sin embargo, el Ministerio de vivienda ha creado el Programa de Vivienda Rural, el cual está orientado a pobladores que se encuentran en situación de pobreza y pobreza extrema a los cuales les permita mejorar su calidad de vida, generar igualdad de oportunidades y desarrollar y fortalecer sus capacidades individuales y comunitarias.³⁷</p> |

Fuente: Elaboración propia

³⁴ Plan Estratégico Institucional 2017-2021- Eje Estratégico III.

³⁵ Procedimiento de aplicación de medidas correctivas a las entidades técnicas participantes en el BFH y BPVRS.

³⁶VIS (Vivienda de interés social). Una Vivienda de Interés Social (VIS) es una solución habitacional cuyo valor máximo es de catorce (14) UIT o S/. 51,800 nuevos Soles. Las características de las VIS se encuentran detalladas en los Reglamentos Operativos del Bono Familiar Habitacional (BFH), según la modalidad de aplicación.

Anexo 3. Imágenes de entrevistas a los usuarios del programa de Techo Propio

PROGRAMA DE TECHO PROPIO

Vivienda construida bajo la modalidad de Construcción en Sitio Propio

Ambientes de la vivienda del Programa de Techo Propio

Beneficiaria del Programa de Techo Propio Modalidad de Construcción en Sitio Propio



PROGRAMA DE TECHO PROPIO

Aplicación de Encuestas a los beneficiaries del Programa de Techo Propio en la Modalidad de Construcción en Sitio Propio



PROGRAMA DE TECHO PROPIO

Aplicación de Encuestas a los beneficiarios
del Programa de Techo Propio
en la Modalidad de Construcción
en Sitio Propio



BIBLIOGRAFÍA

- Adrianzen Silva, W. (s.f.). *Situación actual de las empresas en la región Lambayeque*.
Obtenido de
https://www.academia.edu/19071955/SITUACION_ACTUAL_DE_LAS_EMPRESAS_EN_LA_REGION_DIAPOS
- Agricultura, M. d. (12 de Noviembre de 2018). *LA ZONIFICACIÓN ECOLÓGICA ECONÓMICA POTENCIAL DE LOS SUELOS*. Obtenido de
<http://minagri.gob.pe/portal/43-sector-agrario/suelo/333-la-zonificacion-ecologica-economica>
- Ambiente, M. d. (16 de Setiembre de 2019). *Instrumentos Técnicos Normativos de Ordenamiento Territorial*. Obtenido de
http://www.minam.gob.pe/ordenamientoterritorial/wp-content/uploads/sites/18/2013/10/Instrumentos_Tecnicos_Normativos_OT.pdf
- Arbulú Ballesteros, M. (2005). *Plan de Desarrollo Concertado del Distrito de Jayanca al 2015*. Obtenido de
https://www.peru.gob.pe/docs/PLANES/11431/PLAN_11431_PLAN%20DE%20DESARROLLO%20CONCERTADO%20DEL%20DISTRITO%20DE%20JAYANCA%20AL%202015_2011.pdf
- ASBANC. (24 de Noviembre de 2020). *INFORMALIDAD LABORAL EN EL PERÚ Y SU RELACIÓN CON EL CRECIMIENTO ECONOMICO E INCLUSION FINANCIERA*. Obtenido de <https://www.asbanc.com.pe/Publicaciones/Asbanc-Semanal-271.pdf>
- CENEPRED. (23 de OCTUBRE de 2018). *INFORME DE EVALUACIÓN DE RIESGO POR INUNDACIÓN PLUVIAL EN EL SECTOR C NORESTE DEL DISTRITO DE JAYANCA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE*. Obtenido de
http://sigrid.cenepred.gob.pe/sigridv3/storage/biblioteca//5205_informe-de-evaluacion-de-riesgo-por-inundacion-pluvial-en-el-sector-c-noreste-del-distrito-de-jayanca-provincia-y-departamento-de-lambayeque.pdf
- CEPAL. (13 de Setiembre de 2018). *El ordenamiento territorial como opción de políticas urbanas y regionales en América Latina y el Caribe*. Obtenido de
https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5739/S01111024_es.pdf
- CEPAL. (13 de Setiembre de 2018). *Planificación para el desarrollo territorial sostenible en América Latina y el Caribe*. Obtenido de
https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/44731/1/S1900439_es.pdf
- CEPAL. (23 de Noviembre de 2018). *Planificación para el desarrollo Territorial Sostenible Repositorio en América Latina y el Caribe*. Obtenido de
https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/44731/1/S1900439_es.pdf

- CEPAL. (25 de noviembre de 2020). *La Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible*. Obtenido de https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/40155/24/S1801141_es.pdf
- CEPAL, r. (13 de Setiembre de 2018). *Desarrollo Economico Local y Descentralización en América Latina: Un análisis comparativo*. Obtenido de https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/2693/S2001704_es.pdf
- Cockburn, J. C. (2014). Techo propio vivienda nueva. ¿Por qué falla? En UNIAPREVI.
- Cockburn, J. C. (2014). Techo propio vivienda nueva. ¿Por qué falla? . En UNIAPREVI.
- Complejo agroindustrial Beta. (s.f.). *Productos*. Obtenido de <https://www.beta.com.pe/productos>
- Consejo de Europa. (1983). *Carta Europea de Ordenación del Territorio*. Torremolinos. Obtenido de http://cope.sanmartindelosandes.gov.ar/wp-content/uploads/2012/09/Carta_Europea_OT.pdf
- Decreto Supremo, N. 0.-2.-P. (2018). *Presidencia del Consejo de Ministros - PCM*. Lima.
- Diario Gestión. (2015). Agroindustrial Beta invertirá más de US\$80 millones. *Gestión*. Obtenido de <https://gestion.pe/fotogalerias/las-movidas-empresariales-de-la-semana-noticia/?ref=nota&ft=autoload>
- Gandules, I. (25 de noviembre de 2020). *Gadules INC*. Obtenido de <http://www.gandules.com.pe/>
- Grey Gutiérrez, S., Grey Gutiérrez, L., & García Quillama, Á. M. (2018). *Análisis y propuesta de mejora sobre la imagen de la organización sin fines de lucro techo Perú de acuerdo con la percepción que tienen sus diferentes públicos*. . Lima.
- Habitad, N. U. (24 de Noviembre de 2018). *Conferencia Habitat III - La nueva Agenda Urbana*. Obtenido de <https://uploads.habitat3.org/hb3/Brochure-Espa%C3%B1ol-Web-final.pdf>
- Hernández, A. G. (2017.). *Vivienda y calidad de vida. Medición del hábitat social en el México occidental*. México.
- INEI. (18 de Noviembre de 2018). *Capítulo I*. Obtenido de https://www.inei.gov.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1539/cap01.pdf
- INEI. (18 de Noviembre de 2018). *Déficit Habitacional XIII*. Obtenido de INEI: https://www.inei.gov.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1662/cap13.pdf
- Massiris Cabeza, A. (s.f.). *El diagnóstico territorial en la formulación de planes de ordenamiento*. . Obtenido de <https://revistas.uptc.edu.co/index.php/perspectiva/article/view/1643>

- Massiris, A. (2002). Ordenación del Territorio en América Latina. *Scripta Nova*. Obtenido de <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-125.htm>
- Mivivienda, F. (2017). *Plan Estratégico Institucional 2017 - 2021*. Lima: Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo.
- Mivivienda, F. (18 de Noviembre de 2018). AVN. Obtenido de <https://www.mivivienda.com.pe/PORTALCMS/archivos/documentos/8586745834401871303.PDF>
- Mivivienda, F. (15 de noviembre de 2018). *Fondo Mivivienda*. Obtenido de <https://www.mivivienda.com.pe/portalweb/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=32>
- Mivivienda, F. (23 de Noviembre de 2020). *Marco legal del Programa de Techo Propio*. Obtenido de <https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/promotores-construtores/pagina.aspx?idpage=96>
- Mivivienda, F. (23 de Enero de 2020). *Memoria Institucional 2019* .
- Mivivienda, F. (15 de Noviembre de 2020). *Procedimiento de Certificación de Proyectos del Programa Bono Mivivienda Sostenible*. Obtenido de https://www.peru.gob.pe/docs/planes/10029/plan_10029_2016_procedimiento_de_certificacion_de_proyectos_del_programa_bono_mivivienda_sostenible.pdf
- Municipal, I. d. (23 de Noviembre de 2018). *Plan de Desarrollo Concertado del Distrito de Jayanca al 2015*. Obtenido de https://www.peru.gob.pe/docs/PLANES/11431/PLAN_11431_PLAN%20DE%20DESARROLLO%20CONCERTADO%20DEL%20DISTRITO%20DE%20JAYANCA%20AL%202015_2011.pdf
- Municipal, I. d. (22 de Noviembre de 2020). *Plan de desarrollo concertado de Jayanca*. Obtenido de https://www.peru.gob.pe/docs/PLANES/11431/PLAN_11431_PLAN%20DE%20DESARROLLO%20CONCERTADO%20DEL%20DISTRITO%20DE%20JAYANCA%20AL%202015_2011.pdf
- MVCS, M. d. (2006). *Plan Nacional de Desarrollo Urbano Territorio para todos*. Lima: MVCS.
- MVCS, M. d. (28 de Octubre de 2018). *Política Nacional de Vivienda y Urbanismo*. Obtenido de [https://www.cap.org.pe/Politica_Nacional_Vivienda_y_Urbanismo\(borrador-doc.para_discusion\).pdf](https://www.cap.org.pe/Politica_Nacional_Vivienda_y_Urbanismo(borrador-doc.para_discusion).pdf)
- MVCS, M. P. (18 de Noviembre de 2018). *PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL DE LA PROVINCIA DE LAMBAYEQUE*. Obtenido de <https://www.munilambayeque.gob.pe/presentacion/documentos/PATLambayeque.pdf>

- Neyra Delgadillo, O. (2010). *-Impacto del Programa Techo Propio y el bono familiar habitacional en la política de vivienda del Perú.* . Lima.
- Oficina de Planificación Estratégica y Ordenamiento Territorial. (2013). *Zonificación Ecológica y Económica*. Obtenido de http://geoservidorperu.minam.gob.pe/geoservidor/Archivos/Documentos/Doc_zee_lambayeque.pdf
- ONU, O. d. (18 de Setiembre de 2018). *La Economía Social y Solidaria y el reto del Desarrollo Sostenible*. Obtenido de <http://www.relat.org/documentos/ESSNUnidas.pdf>
- Ortiz, A., & Massiris, A. (1993). *Bases para el Ordenamiento Territorial*. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Obtenido de [http://cdim.esap.edu.co/BancoMedios/Imagenes/pot%20-%20tumaco%20-%20nari%C3%B1o%20-%202004%20-%202007%20\(17%20p%C3%A1g.%20-%20179%20kb\).pdf](http://cdim.esap.edu.co/BancoMedios/Imagenes/pot%20-%20tumaco%20-%20nari%C3%B1o%20-%202004%20-%202007%20(17%20p%C3%A1g.%20-%20179%20kb).pdf)
- Parra, S. K. (2016). *La vivienda social en el Perú. Evaluación de las políticas y programas sobre vivienda de interés social. Caso de estudio: Programa "Techo Propio"*. . Lima.
- Parra, S. M. (2016). *La vivienda social en el Perú. Evaluación de las políticas y Programas sobre vivienda de interes social. Caso de estudio: Progrma de Techo Propio*. Lima.
- Perú, A. d. (Febrero de 2018). *Demanda Inmobiliaria en Lima - Vivienda social*. Obtenido de <https://elcomercio.pe/economia/negocios/adi-peru-99-demanda-inmobiliaria-lima-busca-vivienda-social-noticia-562283-noticia/>
- Peruano, D. (24 de Noviembre de 2018). *Decreto Supremo que aprueba el Plan Nacional de Saneamiento 2017 - 2021*. Obtenido de <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-supremo-que-aprueba-el-plan-nacional-de-saneamiento-decreto-supremo-n-018-2017-vivienda-1537154-9/>
- Peruano, D. O. (Noviembre de 2018). *Diario Oficial el Peruano*. Obtenido de <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-supremo-que-modifica-el-plan-de-la-reconstruccion-ap-decreto-supremo-n-052-2018-pcm-1647865-3/>
- Peruano, E. (14 de Noviembre de 2020). *Normas Legales - Decreto Supremo 004-2013-PCM*. Obtenido de <https://sgp.pcm.gob.pe/wp-content/uploads/2015/06/DS-004-2013-PCM-Aprueba-la-PNMGP.pdf>
- PNUD, P. d. (24 de Noviembre de 2018). *Objetivos de Desarrollo Sostenible ODS*. Obtenido de <https://www.undp.org/content/undp/es/home/sustainable-development-goals.html>
- PNUD, P. d. (23 de Marzo de 2019). *ONU Habitat - Asamblea de las Naciones Unidas sobre los asentamientos humanos del Programa de las Naciones Unidas para los*

- Asentamientos Humanos*. Obtenido de https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/05/hsp_ha_1_7_s.pdf
- Republica, C. d. (27 de Noviembre de 2018). *Ley Organica de Municipalidades - Ley 27972*. Obtenido de [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/BCD316201CA9CDCA05258100005DBE7A/\\$FILE/1_2.Compendio-normativo-OT.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/BCD316201CA9CDCA05258100005DBE7A/$FILE/1_2.Compendio-normativo-OT.pdf)
- República, C. d. (23 de Noviembre de 2018). *Leyes Congreso*. Obtenido de https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/Proyectos_de_Ley_y_de_Resoluciones_Legislativas/PL0360920181107..PDF
- RPP Noticias. (Enero de 2019). Tres distritos de Lambayeque sin agua desde hace 20 días. *RPP Noticias*. Obtenido de <https://rpp.pe/peru/lambayeque/tres-distritos-de-lambayeque-sin-agua-desde-hace-20-dias-noticia-1174073>
- Sandra Karina Meza Parra, 2. (2016). *La vivienda social en el Peru*. Lima.
- Solidaria, E. (5 de diciembre de 2018). *Carta de Principios de la Economía Solidaria*. Obtenido de <https://www.economiasolidaria.org/carta-de-principios-de-la-economia-solidaria/>
- Torres García , I., & Urraca Coa, C. S. (2017). *Proyecto inmobiliario de vivienda social Techo Propio y lotizaciones en la ciudad de Tarapoto*. Lima.
- UNIAPREVI. (4 de Diciembre de 2018). *Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento*. Obtenido de <https://ww3.vivienda.gob.pe/DGPRVU/docs/Estudios/10%20Haciendo%20Ciudades%20Sostenibles.pdf>
- Urbana, N. A. (2017). *Naciones Unidad - Habitat III*. doi:ISBN: 978-92-1-132736-6
- Vallejo, U. C. (Noviembre 13 de 2018). *El Derecho a la Vivienda Digna y sus implicancias en los Desalojos Forzosos en el Perú*. Obtenido de <http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/1554>
- Zoido, F. (1998). Geografía y Ordenación del Territorio. *Íber, Didáctica de las ciencias sociales, geografía e historia*, 19-31. Obtenido de <http://ri.uaemex.mx/bitstream/handle/20.500.11799/31344/secme-16705.pdf?sequence=1&isAllowed=y>