



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA  
Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona  
Màster Universitari de Recerca en Gestió i Valoració Urbana

Trabajo de Fin de Máster

## **La vivienda social en el Perú.**

Evaluación de las políticas y programas sobre vivienda de interés social.  
Caso de estudio: Programa “Techo Propio”.

Autora:  
Arq. Sandra Karina Meza Parra  
s.mezap@gmail.com

Directora:  
Arq. Blanca Esmaragda Arellano Ramos

Mayo del 2016

## Índice temático

	Pág.
Resumen .....	5
Objetivos.....	6
Metodología.....	7
CAPÍTULO I: Marco de referencia.....	9
1.1 Estado del arte .....	9
1.2. Justificación del problema: Situación en el Perú.....	14
1.2.1. Desarrollo humano y crecimiento económico .....	14
1.2.2. Desigualdad social .....	17
1.2.3. Migraciones internas y crecimiento urbano.....	22
1.2.4. Déficit habitacional .....	25
1.3. Aproximación conceptual: Vivienda social .....	27
CAPÍTULO II: Políticas y programas de vivienda social en el Perú.....	37
2.1. Evolución histórica .....	37
2.1.1. Barrios Obreros (1930).....	37
2.1.2. Corporación Nacional de la Vivienda (1946).....	41
2.1.3. Conferencia de Punta del Este (1961) .....	46
2.1.4. Banco de la Vivienda del Perú (1962).....	48
2.1.5. Junta Nacional de Vivienda (1963) .....	49
2.1.6. Fondo Nacional de Vivienda – FONAVI (1979-1998) .....	50
2.2. Marco Legal.....	54
2.2.1. Constitución Política del Perú (1993).....	54
2.2.2. Políticas de Estado del Acuerdo Nacional (2002) .....	55
2.3. Fondo MIVIVIENDA .....	57
2.3.1. Programa Techo Propio .....	58
2.3.2. Bono Familiar Habitacional .....	62
2.3.3. Bono Familiar Habitacional en Área Rural .....	64

CAPÍTULO III: Análisis .....	67
3.1. Diseño arquitectónico.....	69
3.1.1. Calidad arquitectónica y habitabilidad.....	69
3.1.2. Tipologías .....	74
3.2. Consideraciones urbanísticas .....	77
3.2.1. Equipamientos.....	77
3.2.2. Valorización del espacio público .....	80
3.2.3. Conectividad.....	81
3.2.4. Rehabilitación urbana.....	82
3.3. Economía .....	83
3.3.1. Proyectos o financiamiento .....	83
3.3.2. Materiales, métodos constructivos y tiempo de obra .....	83
3.3.3. Bajo costo de mantenimiento .....	84
3.3.4. Concentración en altura .....	85
3.4. Consideraciones sociales.....	86
3.4.1. Mixtura social.....	86
3.4.2. Generación de identidad .....	87
CAPÍTULO IV: Conclusiones .....	89
4.1. Diseño arquitectónico.....	89
4.2. Consideraciones urbanísticas .....	91
4.3. Economía .....	91
4.4. Consideraciones sociales.....	93
Bibliografía.....	94
Anexos.....	99

## Índice de figuras y tablas

	Pág.
<i>Imágenes</i>	
Imagen 1. Planta de vivienda social en Can Travi, Barcelona.....	28
Imagen 2. Espacios adaptables en Residencia La Sècherie, Nantes. ....	29
Imagen 3. Diagramas y Plantas de Kitagata, Gifu. ....	30
Imagen 4. Fachada del proyecto Vara de Rey, Madrid. ....	32
Imagen 5. Esquema de divisiones en Hegianwandweg, Zúrich. ....	34
Imagen 6. Bloques adosados de vivienda social + vivienda libre en Ijburg, Ámsterdam. ....	35
Imagen 7. Barrio Obrero Frigorífico Nacional (Callao, 1936).....	40
Imagen 8. Vista aérea de la Unidad Vecinal N°3. ....	44
Imagen 9. Plano esquemático de la Unidad Vecinal N°3. ....	45
Imagen 10. Vista aérea de las Torres de Limatambo, Lima. 2015. ....	52
Imagen 11. Urb. San Francisco. Vista exterior de las viviendas.....	70
Imagen 12. Urb. San Francisco. Plantas de vivienda. ....	71
Imagen 13. Proyecto Nuevo Horizonte. Situación de las viviendas entregadas. ....	72
Imagen 14. Proyecto Mirador de San Juan. Vista interior. ....	75
Imagen 15. Primer puesto del concurso Construye para Crecer 2014. Selva Tradicional. ....	76
Imagen 16. Proyecto Paseo del Mar. Equipamientos. ....	78
Imagen 17. Urb. San Francisco. Mapa de ubicación. ....	79
Imagen 18. Mirador de San Juan. Vista aérea.....	79
Imagen 19. Proyecto Valle Camila. Área de Recreación Pública. ....	81
Imagen 20. Lomas de Cacatachi. Mapa de ubicación. ....	82
Imagen 21. Proyecto Valle Camila. Módulos de vivienda. ....	85
Imagen 22. Urb. San Francisco. Control de ingreso. ....	87
<i>Gráficos</i>	
Gráfico 1. Índice de Desarrollo Humano para Sudamérica. ....	15
Gráfico 2. IDH e IDH-D para Sudamérica. ....	18
Gráfico 3. Distribución de personas según nivel socio-económico. Perú, 2015.....	20
Gráfico 4. Índice de la pobreza total según ámbitos geográficos. Perú, 2015. ....	21
Gráfico 5. Distribución de la población en el Perú según área de residencia. ....	24
Gráfico 6. Bonos Familiares Habitacionales otorgados por modalidad de postulación. ....	74
<i>Diagramas</i>	
Diagrama 1. Consideraciones para definir el concepto de Vivienda Social. ....	36
Diagrama 2. Políticas de Estado del Acuerdo Nacional según objetivos. ....	55
Diagrama 3. Políticas específicas sobre Desarrollo en Infraestructura y Vivienda.. ....	56
Diagrama 4. Atributos y productos del Fondo MIVIVIENDA. ....	58

## *Cuadros*

Cuadro 1. Valores del Bono Familiar Habitacional para Adquisición de Vivienda Nueva. ....	60
Cuadro 2. Valores del Bono Familiar Habitacional para Construcción en Sitio Propio. ....	61
Cuadro 3. Valores del Bono Familiar Habitacional para Mejoramiento de Vivienda. ....	62
Cuadro 4. Ingreso Familiar Mensual admitido según modalidad de aplicación al BFH.....	63
Cuadro 5. Valores del Bono Familiar Habitacional para Área Rural.....	65

## Resumen

Perú se ha posicionado en la última década como el país sudamericano con mayor índice de crecimiento económico<sup>1</sup>; sin embargo, este crecimiento no es percibido equitativamente por toda la población. El problema de desigualdad económica y social, es uno de los principales factores que promueve el proceso de migraciones internas del campo a las ciudades, lo cual ha incrementado el problema de déficit habitacional, tanto cuantitativo como cualitativo. En esta situación se ven afectadas principalmente las personas con menores recursos económicos, quienes no pueden acceder fácilmente a una vivienda de calidad. En el país se han planteado políticas de vivienda a lo largo del tiempo en respuesta a esta problemática y a partir del año 2002 se viene desarrollando el Programa “Techo Propio”, administrado por el Fondo MIVIVIENDA y el cual se encuentra vigente actualmente.

El presente Trabajo de Fin de Máster busca en principio establecer un concepto específico sobre lo que se entenderá por vivienda social – o vivienda de interés social - y las consideraciones que se deberían tener al momento de desarrollarla, especialmente para el caso peruano. Este concepto se definirá entorno a cuatro ejes estructurales: Diseño arquitectónico, consideraciones urbanísticas, economía y consideraciones sociales; los cuales a su vez se desarrollarán en otros componentes más específicos.

A partir de esta definición como modelo base se evaluarán las políticas y la gestión del Programa “Techo Propio”. Asimismo, se analizarán las variaciones existentes entre los programas y políticas de vivienda social que se han dado a través del tiempo en el Perú, a fin de rescatar de las mismas las mejores prácticas que podrían considerarse en la actualidad. El objetivo de la investigación es poner en evidencia aquellas virtudes del programa que se deben mantener o incrementar, y al mismo tiempo identificar sus deficiencias a fin de proponer unas posibles soluciones y mejora de la gestión.

---

<sup>1</sup> “La economía peruana liderará la expansión latinoamericana tanto este año como en 2016, con tasas de 3.2 por ciento y 4.6 por ciento, de acuerdo con el FMI. Le seguirían Colombia con el 3.0 por ciento y 3.3 por ciento, respectivamente, y Chile con tasas de 2.5 por ciento y 3.1 por ciento.” Fuente: El Financiero. *FMI: Perú, Colombia y Chile liderarán crecimiento económico en AL*. Extraído desde <http://www.elfinanciero.com.mx/economia/fmi-peru-colombia-y-chile-liderara-crecimiento-economico-en-al.html>, el 20 de octubre del 2015.

## **Objetivos**

### *Objetivo General*

Evaluar los alcances, virtudes y deficiencias de las principales políticas y programas en temas de vivienda social en el Perú, especialmente del Programa “Techo Propio”, a partir de un concepto pre-establecido de vivienda social.

### *Objetivos específicos*

1. Establecer y comprender el ámbito de estudio sobre el cuál se trabajará, en este caso el Perú. Estudiar su nivel de desarrollo humano y crecimiento económico durante los últimos años, así como la desigualdad de oportunidades dentro del país, la cual ha derivado en migraciones internas, crecimiento urbano y finalmente a la problemática del déficit habitacional.
2. Definir a partir de la revisión bibliografía, un concepto específico de vivienda social sobre el cual se trabajará el posterior análisis de las políticas y programas. Concretar una noción en términos generales aplicable a cualquier ámbito pero considerar también cierta especificidad para la problemática a la que se enfrenta en el caso de estudio.
3. Realizar una revisión sobre las principales políticas y los programas de vivienda social planteados en el Perú a lo largo del tiempo. Identificar las variaciones que han tenido, las problemáticas constantes que han enfrentado y las mejores prácticas que podrían rescatarse y reproducirse en la actualidad.
4. A partir del concepto de vivienda social establecido, estudiar las políticas y los lineamientos definidos por el Programa “Techo Propio”. Identificar dentro de los ejes estructurales sus virtudes y deficiencias a partir del análisis de algunos casos prácticos.
5. Luego del estudio realizado, sintetizar conclusiones a modo de propuestas para la mejora del planteamiento e implementación de la gestión del Programa “Techo Propio”

## **Metodología**

La metodología de trabajo para la presente investigación es principalmente de búsqueda bibliográfica – libros, artículos, páginas web, etc. -, estudio de leyes y análisis de programas de vivienda social. Trabajando sobre los objetivos inicialmente planteados se establece una metodología por etapas constituida de la siguiente manera:

### *Estudio de la situación actual en el Perú*

A partir de datos del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, del Banco Mundial y del Fondo Monetario Internacional, entender la situación actual de desarrollo humano y crecimiento económico en el Perú desde una mirada exterior. Por otro lado, revisar datos y estudios del Instituto Nacional de Estadística e Informática, así como de autores peruanos para entender la problemática de la desigualdad social desde una visión interna y de las migraciones como consecuencia de ello. Obtener datos sobre el déficit habitacional al cual se enfrenta el Perú actualmente.

### *Definición conceptual*

Consiste en la búsqueda bibliográfica sobre diversas aproximaciones teóricas que se hayan tenido entorno a la idea de vivienda social, así como el estudio de ejemplos proyectuales en distintas ciudades. Las mismas se considerarán dentro de Europa – por ejemplo España, Francia y Países Bajos – donde se ha tenido un mayor desarrollo sobre este tema; y se considerarán estudios resaltantes en Latinoamérica – como en Brasil, Chile y Argentina – los cuales también presentan un mayor acercamiento a la realidad peruana. Posterior a esta búsqueda se definirá un concepto personal que englobe diferentes consideraciones a fin de utilizarlo después como modelo de análisis.

### *Revisión de políticas y programas*

En esta segunda fase del trabajo se dará una definición de cuáles se considerarán como las principales políticas y programas sobre vivienda social en la historia del Perú, a fin de recopilar información sobre las mismas y estudiar su evolución. Dentro del mismo apartado se procederá a la presentación del Programa “Techo Propio”, administrado por el Fondo MIVIVIENDA. En un primer momento se buscará un reconocimiento sobre su sistema de funcionamiento - políticas, lineamientos y reglamentos operativos. Algunos puntos que se buscan detectar son: Situación



del déficit de vivienda al momento de la propuesta, público al que va dirigido, modalidades de participación, procesos y condiciones para la adjudicación de créditos y viviendas.

### *Análisis*

Tomando como base modelo los ejes estructurales del concepto de vivienda social, así como sus puntos específicos, se busca dar una investigación más detallada al Programa "Techo Propio". En este capítulo se analizarán si los lineamientos establecidos cumplen con los requisitos para desarrollar un programa de vivienda social óptimo. Se utilizará información sobre los proyectos ejecutados en sus diversas modalidades por las entidades privadas que participen del programa y apreciaciones de la población a través de artículos de revistas, videos, reportajes periodísticos, etc.

### *Conclusiones*

Finalmente, se detallarán cuáles han sido las principales virtudes y deficiencias encontradas en el programa, enfatizando aquellas buenas prácticas que deben mantenerse o sugiriendo modificaciones o mejoras en sus puntos más débiles.

# CAPÍTULO I

## MARCO DE REFERENCIA

### 1.1 Estado del arte

El problema de las migraciones internas, el crecimiento urbano y el déficit de vivienda, tanto desde un punto de vista cualitativo como cuantitativo, es un tema muy recurrente en América Latina. El proceso de crecimiento de las ciudades en los últimos años y la poca planificación han ocasionado que los estratos socio-económicos inferiores sean los principalmente afectados por esta escasez de viviendas. Por otro lado, las políticas que plantean los gobiernos en algunos casos no colaboran con la subsanación de estos problemas, e incluso por el contrario pueden incrementar otros obstáculos como la segregación social.

En el Perú se da la situación de la misma manera, se plantean cada cierto tiempo y con los cambios de gobierno, nuevas políticas de vivienda que no consiguen definir los temas principales para subsanar el déficit inmobiliario residencial. Las políticas y lineamientos se plantean de manera muy superficial, sin centrarse verdaderamente en las necesidades de la población. Por otro lado, a partir de la década de los 90's como ente perteneciente al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aparece el Fondo Mi Vivienda, el cual será el regulador de los programas de vivienda social que se desarrollen. Éstos consisten principalmente en financiamiento para familias de bajos recursos a fin que puedan adquirir una vivienda propia; por otro lado ofrece apoyo económico para la autoconstrucción, obtención de materiales, entre otros.

Si bien el Fondo Mi Vivienda ha logrado mejorar el problema del déficit de vivienda y se ha preocupado en ciertas ocasiones por la calidad de las viviendas, aún queda mucho campo por desarrollar y entender en el tema de la vivienda social, que no atañe únicamente al aprovisionamiento de un techo donde vivir sino a temas como inclusión social, participación ciudadana, sentido de pertenencia, etc. Parámetros que deberían considerarse desde el planteamiento de políticas a fin de tener una base sólida para el desarrollo de éstos u otros programas de vivienda social que se lleven a cabo en el Perú.

Sobre el tema de la vivienda social, Julio Calderón (2013) analiza desde una perspectiva más económica, los alcances obtenidos por las políticas, a través del estudio del programa de vivienda social Techo Propio Adquisición de Vivienda Nueva, promovido por el Fondo Mi Vivienda. Él sostiene que estas políticas sólo han alcanzado a cumplir con el 30% de sus objetivos planteados, y que el problema principal para que éstas no funcionen como deberían es el incremento desmedido del valor de suelo urbano, lo cual se traduce en unos costes más altos de la vivienda, haciéndola inasequible para los sectores socioeconómicos más bajos.

El autor proporciona una perspectiva de América Latina en general en el tema de la vivienda social para entender cómo han funcionado las políticas y programas en un ámbito más amplio. Explica que existen dos momentos en el desarrollo de la vivienda social, el primero entre 1940 y 1960, y el segundo a fines de los 90's con un impulso estimulado por Chile. En el primer momento el Estado se encargaba de la planificación y compra de terrenos, y derivaba a las empresas privadas la construcción de los conjuntos de vivienda. El principal método de apoyo a las personas de menores recursos que no podían acceder a una vivienda era por medio de subsidios, lo cual funcionó hasta que los fondos públicos se agotaron y posteriormente se recurrió únicamente a la regularización de propiedades informales. Calderón argumenta que el fracaso visto en esta primera experiencia se dio principalmente por el elevado precio del suelo urbano, además del coste elevado de construcción y la mala gestión por parte del Estado, entre otros.

En un segundo momento, la vivienda social aparece como medida preventiva de los asentamientos informales con baja calidad arquitectónica y que requieren la posterior regularización, los cuales aparecieron como fenómeno en toda América Latina. Sin embargo, en este periodo tampoco se han dado los resultados esperados ya que nuevamente el valor de suelo se ha visto incrementado. Los promotores, en busca de una solución al problema y del suelo urbano más económico, comenzaron a desarrollar los proyectos de vivienda social en la periferia de las ciudades y a disminuir la calidad de diseño para abaratar costos de construcción. Es por ello que en la actualidad se ha optado por otorgar a las personas de menores recursos, viviendas de baja calidad, y se produce un proceso de segregación socioespacial donde los ricos se agrupan en el centro de la ciudad y los pobres se dispersan en las periferias.

Ana Sgranyes (2005) analiza también la situación actual de las viviendas sociales en Chile. En este contexto, donde aparece ya bastante solucionado el problema de las personas que no podían acceder a una vivienda, encuentra una nueva situación a enfrentar: la mejora de barrios. En las nuevas políticas de vivienda que se han planteado para este país, se considera importante tomar en cuenta otras cuestiones además del simple abastecimiento de viviendas de buena calidad, como por ejemplo incluir espacios en estos nuevos asentamientos que le permitan a los habitantes realizar sus actividades cotidianas y generar un sentido de pertenencia. Además los desarrollos de vivienda social, realizado muchas veces en bloques, se han ubicado en las zonas periféricas de la ciudad o en especie de guetos, derivando en situaciones de exclusión social. Ella menciona que:

*[...] Las políticas de vivienda social se han centrado en los aspectos de financiamiento y costo, tratando las viviendas como una mercancía más. Para los pobladores, en cambio, la vivienda encarna años de organización, ahorros, sacrificios y esperanzas. Y lo que puede unir la casa y el sueño de la casa propia no es una mera transacción comercial. Sólo un rito que recoja el valor que ella tiene para la gente puede lograr esa unión. Así, entonces, cómo se organizan las familias, cómo llegan a la nueva población, quién las recibe, qué ocurre al día siguiente, no son simples trámites que se resuelvan por licitación. La forma que se dé a esas situaciones no es trivial: muestra el propósito real de las políticas sociales, y al final hace la diferencia entre un barrio y una suma de casas. (Sgranyes, 2005:12)*

Este problema de segregación espacial, es consecuencia también de un problema social de partida. Tal como señala Bernardo Secchi (2013), la “nueva cuestión urbana” sobre las desigualdades sociales concierne también al urbanismo y debe plantearse cómo las políticas urbanas y espaciales hoy en día pueden lograr alcanzar una justicia social. Con el pasar de los años, las distancias sociales entre ricos y pobres se ha vuelto más notoria y las políticas urbanas planteadas en diversas partes del mundo únicamente colaboran a marcar más esta diferenciación, estableciéndose por el contrario como políticas de exclusión que acentúan la segmentación entre grupos sociales con diferente nivel socio-económico, creencias religiosas, nivel de educación y etnia. El autor comienza por establecer algunas ideas sobre cómo definir a los ricos y a los pobres, si bien señala que los límites son difusos entre ambos términos, ya que no se puede definir con claridad dónde comienzan los ricos y dónde los pobres, además que estos grupos están siempre abiertos a recibir nuevos integrantes o a la salida de alguno.

Debido a esta intolerancia y al miedo al otro es que en la actualidad observamos tantas maneras de enclaves y ciudades difusas en distintos países del mundo, buscando siempre la división, siendo el urbanismo quien ha optado por apoyar esta actuación. La ciudad ha crecido bajo dos premisas: a escala metropolitana se ha optado por la división y concentración de áreas según grupos sociales, mientras que a escala urbana se tiende a la estigmatización de los barrios siguiendo el mismo determinante. Otra manera de resaltar la exclusión y división

social-espacial ha sido por medio del planteamiento de grandes vías, que muy aparte de unir puntos de la ciudad, dividen estos sectores. Se da una división de edificios y espacios públicos, los controles de acceso y medidas excesivas de seguridad aseguran que los usuarios de estos espacios, siendo de clases sociales diferentes no puedan converger.

Secchi plantea que algunas de las actuaciones que podrían dar solución a esta problemática podrían ser los “programas de vivienda pública, planes y proyectos urbanos, la construcción del Estado de bienestar a través de viviendas, equipamientos colectivos, espacios verdes e infraestructuras.” (Secchi, 2013:68). Al referirse a estos equipamientos colectivos menciona que toda la población debería contar con el aprovisionamiento de servicios e infraestructuras básicas como escuelas, guarderías, parques y viviendas, así como con un sistema de transporte integrado y que les facilite la movilización en el espacio urbano. Además explica que el espacio público debe procurar ser la representación de las prácticas culturales de distintos grupos sociales y no una pedagogía sobre el cómo se debe vivir.

Este autor señala que el cambio se debe principalmente plantear desde la articulación de las mentalidades y de los imaginarios urbanos. El urbanismo debe ser capaz de “captar y dar espacio a la innovación que nace de la participación de los individuos o grupos en la construcción y la práctica de ciudad” (Secchi, 2013:73). Las políticas a plantearse no necesariamente deben involucrar grandes intervenciones sino principalmente asegurar la permeabilidad de los distintos grupos sociales.

Por otro lado, un ejemplo de las consecuencias que se dan por esta segregación socio-espacial, lo explica Mustafa Dikeç (2007) al exponer la situación de los *Banlieues*, barrios marginales en Francia, principalmente asociados con migrantes. Los cuales también están ubicados en la periferia de las ciudades a manera de suburbios de familias con menores recursos, a diferencia de los suburbios norteamericanos. Estos asentamientos se encuentran a las afueras de la ciudad y no pertenecen al sistema. El autor señala que el término *Banlieues* no es necesariamente negativo pero que las políticas pueden contribuir a que la población tenga una percepción negativa sobre estos espacios.

Las políticas no trabajan con un espacio otorgado sino que éstas mismas definen las características de los espacios. Las políticas urbanas consolidan las categorías, definiciones, especificidad de mapas y estadísticas de la ciudad, y guiarán el modo en que se entienda la ciudad. Por ejemplo, para el caso de los *banlieues*, las políticas han creado un imaginario de inseguridad y miedo, el cual se le asocia con la migración de razas. Además, otra realidad que influye en estos imaginarios son los medios de comunicación, muchas veces institucionalizados también por el Estado.

Dikeç menciona sobre el caso de Francia en particular, cómo se ha transformado las políticas urbanas de ser orientadas socialmente a actuar mayormente de modo obsesivo por la inseguridad, el imaginario ha cambiado a pesar de seguir trabajando con los mismos espacios. Donde inicialmente se buscaba la negación de la existencia de minorías y grupos diferenciados a una segregación ignorada. En este caso considera importante entender cuatro ideas principales sobre políticas urbanas y su relación con el espacio:

1. Entender las tradiciones políticas de cada lugar.
2. Los espacios no se dan por hecho, son las políticas las que definen el espacio.
3. Las maneras de ver y manipular el espacio influyen sobre los problemas percibidos y las políticas que se usarán para enfrentarlos.
4. La gobernanza y la resistencia son temas espaciales, prácticas que definen el espacio.

## 1.2. Justificación del problema: Situación en el Perú

### 1.2.1. Desarrollo humano y crecimiento económico

Para comenzar a estudiar la problemática habitacional que acontece en el Perú, es importante previamente entender el contexto dentro del cual se desarrolla. Una primera aproximación general se puede dar desde el punto de vista del desarrollo humano y de la economía, concibiendo cómo se desenvuelve el país actualmente en ambos temas y cómo repercuten los avances obtenidos en toda la población. A continuación se presentan los estudios, datos estadísticos y proyecciones para Perú, de tres de las principales entidades a nivel mundial en temas de desarrollo y economía.

El Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) es el organismo perteneciente a la Organización de las Naciones Unidas que trabaja conjuntamente con gobiernos y personas en temas de desarrollo, asesorándoles a mejorar su desempeño en esta materia. Estudia las condiciones de vida en general en diversos países y genera periódicamente un informe sobre el Índice de Desarrollo Humano (IDH) de los mismos. Este índice se mide en torno a los siguientes factores: (1) Esperanza de vida al nacer; (2) años esperados de escolaridad; y (3) ingreso bruto per cápita.

El PNUD toma en cuenta estos tres elementos y no únicamente la condición salarial pues considera que el nivel de ingreso económico no sería el fin último, sino el medio con el cual cuentan los individuos para alcanzar una meta superior: El bienestar humano. El poder adquisitivo solamente significa la mayor o menor posibilidad que tiene cada persona o familia para poder acceder a unas mejores condiciones de vida a nivel general, como por ejemplo acceder a una mejor atención hospitalaria, vivienda, educación, etc. Lo cual son temas más importantes, y de este modo lo señala el Programa en su informe de 1990:

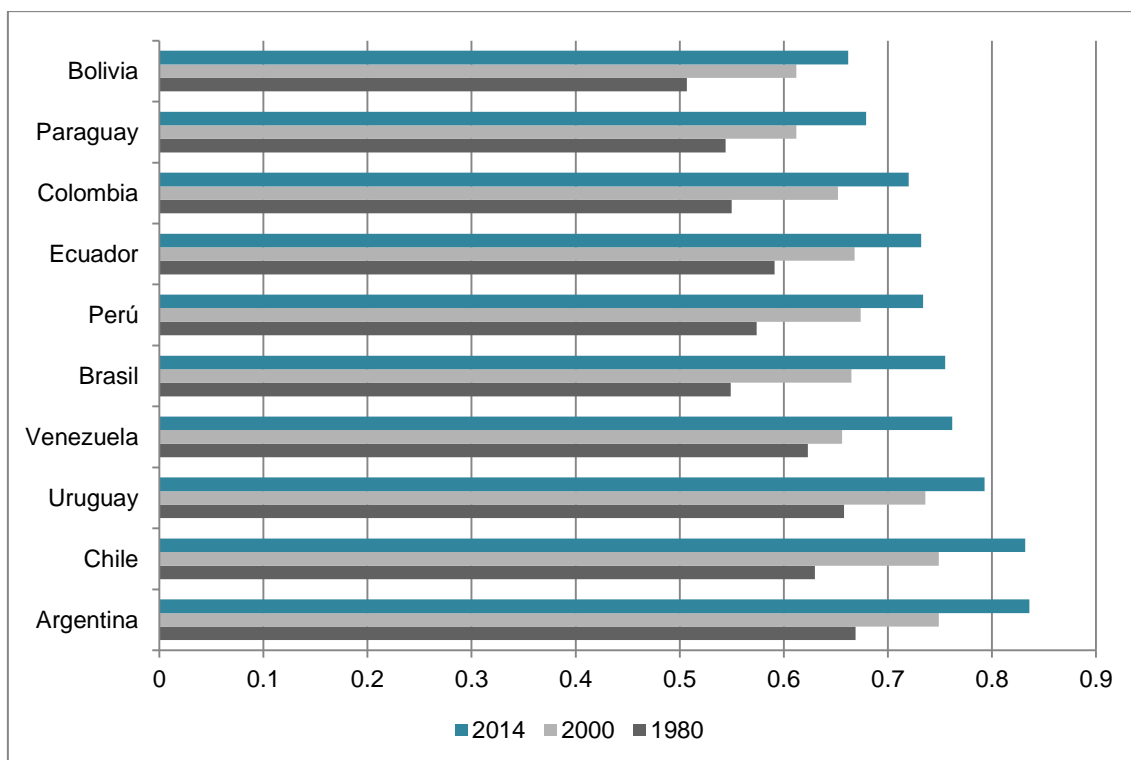
*El desarrollo humano es un proceso en el cual se amplían las oportunidades del ser humano. En principio, estas oportunidades pueden ser infinitas y cambiar con el tiempo. Sin embargo, a todos los niveles del desarrollo, las tres más esenciales son disfrutar de una vida prolongada y saludable, adquirir conocimientos y tener acceso a los recursos necesarios para lograr un nivel de vida decente. Si no se poseen estas oportunidades esenciales, muchas otras alternativas continuarán siendo inaccesibles.*

*[...]*

*Según este concepto de desarrollo humano, es obvio que el ingreso es sólo una de las oportunidades que la gente desearía tener, aunque ciertamente muy importante. Pero la vida no sólo se reduce a eso. Por lo tanto, el desarrollo debe abarcar más que la expansión de la riqueza y los ingresos. Su objetivo central debe ser el ser humano. (PNUD, 1990:34)*

Según datos publicados en los informes del PNUD, Perú pasó de tener un Índice de Desarrollo Humano de 0,595 en 1980, a tener en el 2014 un IDH de 0,734, ubicándose así dentro del grupo de países con IDH Alto y en el puesto 84 a nivel general. En cuanto a los tres indicadores antes mencionados, la población peruana presentó en el 2014 una esperanza de vida de 74,60 años; una escolaridad esperada de 13,10 años y un ingreso bruto per cápita anual de \$11.015, representando una mejora con respecto a años anteriores. En el diagrama que se presenta a continuación se puede visualizar cómo Perú se encuentra actualmente en el sexto lugar dentro de Sudamérica en temas de desarrollo humano, con un crecimiento desde 1980 al 2014 del 28%.

**Gráfico 1. Índice de Desarrollo Humano para Sudamérica.**



**Fuente:** Elaboración propia. Datos obtenidos de los Informes sobre Desarrollo Humano del PNUD.

Nota: Se han omitido Guyana y Surinam por falta de datos.

Por otro lado, el Banco Mundial (BM) estima que la tasa de crecimiento del Perú para el año 2016 sería de 3,3%<sup>2</sup>. Si bien este porcentaje hoy en día no se establece como el mayor en Latinoamérica, en la última década Perú sí se habría posicionado como una de las economías con mayor incremento dentro de este territorio, teniendo una tasa de crecimiento promedio del PIB de 6,1% (Banco Mundial, 2015)

<sup>2</sup> "Las tasas de crecimiento se calculan como promedios anuales y se presentan como porcentajes. Salvo que se indique otra cosa, las tasas de crecimiento de los valores se calculan a partir de series de precios constantes utilizando, principalmente, los métodos de los mínimos cuadrados, del crecimiento exponencial (puntos extremos) y del crecimiento geométrico (puntos extremos). Las tasas de variación de un período al siguiente se calculan como variaciones proporcionales respecto del período anterior." Fuente: El Banco Mundial. *Metodologías*. Extraído desde <http://datos.bancomundial.org/quienes-somos/panorama/metodologias>, el 14 de marzo del 2016.



Las proyecciones para el Perú por parte de esta entidad indican en un principio que su economía puede verse afectada por factores externos – por ejemplo el alza en los precios de las materias primas y el aumento en las tasas de interés de los Estados Unidos -, así como factores internos – el fenómeno de El Niño, las próximas elecciones presidenciales y la escasa ejecución de proyectos de inversión pública y privada. No obstante, el país ha demostrado cierta estabilidad a pesar de la crisis mundial que se ha venido viviendo, además de un crecimiento continuo y una constante reducción de la inflación.

Siendo el Banco Mundial un banco de desarrollo, uno de sus objetivos principales es acabar con la pobreza extrema. En este aspecto, certifica que se han logrado reducir considerablemente al día de hoy los índices de pobreza y de pobreza extrema dentro del territorio peruano, y que erradicar estas situaciones manteniendo la estabilidad macroeconómica continuaría siendo una de las principales metas por cumplir. Además, es necesario tener en cuenta que a pesar de esta reducción, existe una población aún vulnerable que podría volver a la situación de pobreza y pobreza extrema. Por ello es necesario trabajar en programas de desarrollo social que logren estabilizar la situación de esta población vulnerable y promover la mejora de aquellos que aún no alcanzan salir de este estado.

El Banco Mundial propone en primera instancia el establecimiento de políticas públicas que promuevan el crecimiento descentralizado del país, apoyando al desarrollo de ciudades intermedias. Asimismo, considera importante prestar especial atención a la inclusión social con el fin de evitar la aparición de conflictos sociales dentro del país que podrían resultar perjudiciales para el desarrollo alcanzado por el Perú.

Para alcanzar las reformas deseadas a nivel nacional, el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) del Perú recibe el apoyo económico y técnico del Banco Mundial. Es así que en los últimos años se ha logrado la mejora en algunos aspectos, como por ejemplo las vías de transporte al interior del país y su conexión con el exterior, a fin de promover la importación y exportación; asimismo, se han logrado mejoras en los sectores educación, salud y justicia; también se ha conseguido extender el abastecimiento y optimizar la calidad de los servicios básicos: redes de agua, desagüe y electrificación; entre otros.

De otra parte, el Fondo Monetario Internacional (FMI), si bien únicamente se ocupa de garantizar la estabilidad del sistema monetario internacional y no estudia los niveles de desarrollo general de la población, coincide con el Banco Mundial en cuanto al crecimiento económico del Perú en los últimos años. Esto se ha logrado gracias a las reformas financieras planteadas desde la década de los 90's para recuperarse de un periodo de decadencia ocasionado por causas políticas y sociales. Estas políticas establecidas el siglo pasado han colaborado en sentar las bases para alcanzar hoy en día una estabilidad macroeconómica y

que el país pueda afrontar la crisis financiera mundial, así como estar mejor preparado frente a fenómenos naturales que originen la necesidad de grandes inversiones.

Como se puede visualizar de lo expuesto anteriormente, el Perú es un país que en los últimos 30 años ha logrado establecer un crecimiento continuo y obtener estabilidad a nivel macroeconómico. Se encuentra además actualmente invirtiendo en proyectos que mejoren la calidad de vida de poblaciones urbanas y rurales, desarrollando programas y mejoras en los sectores de educación, transporte, y salud, principalmente.

En cuanto al tema de la vivienda y en base a los conceptos establecidos con anterioridad, el gobierno y sus diversas instituciones, con el apoyo externo, ha venido trabajando para mejorar la dotación de servicios básicos (agua, desagüe y electricidad), así como presta una especial atención al tema de la inclusión social, si bien aún no en temas de diseño urbano pero a nivel participativo. Asimismo, trabaja constantemente por mejorar las conexiones viales entre las ciudades y poblados rurales.

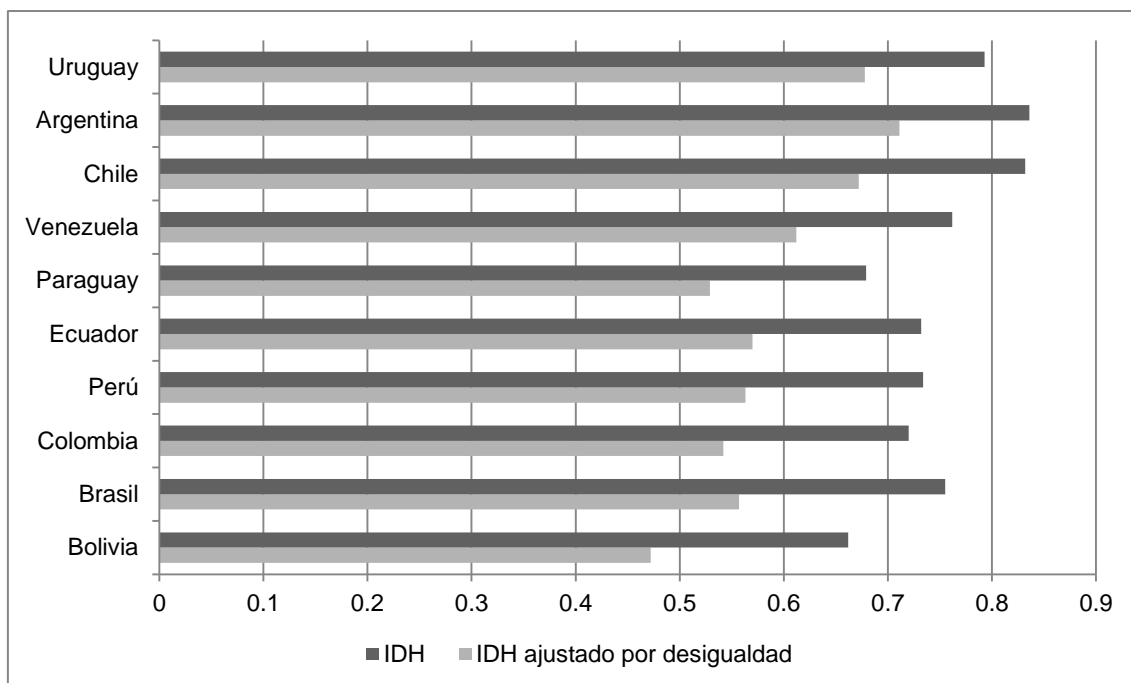
Sin embargo, el campo de desarrollo es aún amplio, tal como se vio en el informe del PNUD las posibilidades que tiene Perú para seguir creciendo son muy altas pues sí cuenta con los medios necesarios. Lo importante ahora es combatir la desigualdad y uno de los caminos para lograrlo y una de las necesidades por satisfacer será en el tema de vivienda, como se mostrará más adelante.

### *1.2.2. Desigualdad social*

A pesar de la tendencia de crecimiento mostrada anteriormente en el Perú, es importante dar a conocer que esta situación no alcanza a la mayoría de la población. En una mirada más profunda continúan existiendo unas distancias marcadas entre sectores socio-económicos y si bien la pobreza extrema se ha reducido en los últimos años, la clase media y media-baja ha aumentado. El Banco Mundial, el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo y el Fondo Monetario Internacional, concuerdan en que si bien a niveles “macro” se ha generado una mejora en el país, los índices de desigualdad son aún muy altos. Al respecto José Carlos Lama afirma que “mientras la macroeconomía ha crecido, la pobreza y desigualdad prevalecen.” (Lama, 2015:14)

El informe del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo del año 2015 muestra un Índice de Desarrollo Humano ajustado por Desigualdad (IDH-D), donde Perú disminuye en un 23% en relación al índice obtenido inicialmente, siendo así el cuarto país con mayor nivel de desigualdad en Sudamérica – uno de los continentes con mayor nivel de desigualdad - con un IDH-D de 0,563.

**Gráfico 2. IDH e IDH-D para Sudamérica.**



**Fuente:** Elaboración propia. Datos obtenidos desde PNUD, 2015c.

**Nota:** Se han omitido Guyana y Surinam por falta de datos.

El Índice de Desarrollo Humano ajustado por Desigualdad se calcula luego que se ha obtenido el IDH de cada país, insertando el índice por desigualdad entre habitantes para cada una de las variables consideradas<sup>3</sup>. Es así, que en el caso ideal cada país debería contar con el mismo IDH e IDH-D, lo cual significaría una población más igualitaria. Este no es el caso de Perú, donde el Índice de Desarrollo Humano mostrado anteriormente demuestra el potencial que tendría el país para generar desarrollo, pero el IDH-D es una visión más cercana a la situación real actual y manifiesta que existe un amplio camino por recorrer para combatir la desigualdad en la población y lograr que las oportunidades de desarrollo sean las mismas para todos.

La desigualdad se produce en diferentes aspectos, siendo uno de ellos principalmente el económico. Pedro Francke (2009) señala que el crecimiento económico en el Perú de la década de los 90's ha logrado reducir los niveles de pobreza recién a partir del año 2005, hasta ese momento la población en situación de pobreza alcanzaba alrededor del 50% del total del país. Al respecto plantea tres posibles situaciones: el crecimiento con efectos retardados, los efectos crecientes y el cambio en el estilo de crecimiento<sup>4</sup>. Sin embargo, afirma que es aún

<sup>3</sup> Para más información sobre el cálculo del Índice de Desarrollo Humano ajustado por Desigualdad acceder a la web: [http://hdr.undp.org/sites/default/files/hdr2015\\_technical\\_notes.pdf](http://hdr.undp.org/sites/default/files/hdr2015_technical_notes.pdf)

<sup>4</sup> La teoría de los efectos retardados señala que las empresas esperan unos años de crecimiento continuo y estabilidad económica para luego generar más puestos de trabajo. Los efectos crecientes refieren a que en un primer momento el crecimiento de la economía se da en pequeñas escalas, lo cual no genera mayor empleo; luego de unos años el crecimiento se hace mayor y esto recién promovería la necesidad de mayor contratación de personal. En cuanto al cambio en estilo de crecimiento, se establece que en un primer momento existió un incremento en la economía por el alza de precios, lo cual no involucra mayores puestos de trabajo; posteriormente se desarrollaron industrias como la

difícil poder realizar una investigación exhaustiva y establecer teorías concretas sobre las repercusiones del crecimiento económico sobre la pobreza en el país. Esto se debe a que los informes sobre datos de pobreza se conocen con aproximadamente dos años de retraso - a diferencia de los informes sobre crecimiento macroeconómico que se conocen casi mensualmente -, lo cual dificulta la actuación temprana sobre estos problemas.

Tal como lo indica Francke, las políticas planteadas en los años 90's para asegurar el resurgimiento y estabilidad de la economía peruana se encuentran aún vigentes. Éstas benefician mayoritariamente a las grandes empresas, mas no promueven una justa distribución de los ingresos entre sus trabajadores. Mientras estas empresas – prioritariamente las de extracción y exportación de minerales, petróleo y madera, que no generan mucho empleo – se enriquecen, no se genera un aumento de salarios para los trabajadores de las mismas. Además, no existe regulación ni protección alguna en cuanto al incremento de precios para estos pobladores que no perciben un aumento de sueldo, de modo que se genera un desbalance entre sus gastos e ingresos.

Es así que al tener una visión general de la economía del país y su crecimiento, lo que realmente se muestra es el enriquecimiento de aquellos que se encuentran por encima en el proceso de producción, mas no se considera a los asalariados que aportan la mano de obra, quienes se mantienen con sueldos y niveles de vida bajos. Esto significa que las distancias socio-económicas se han ido incrementando.

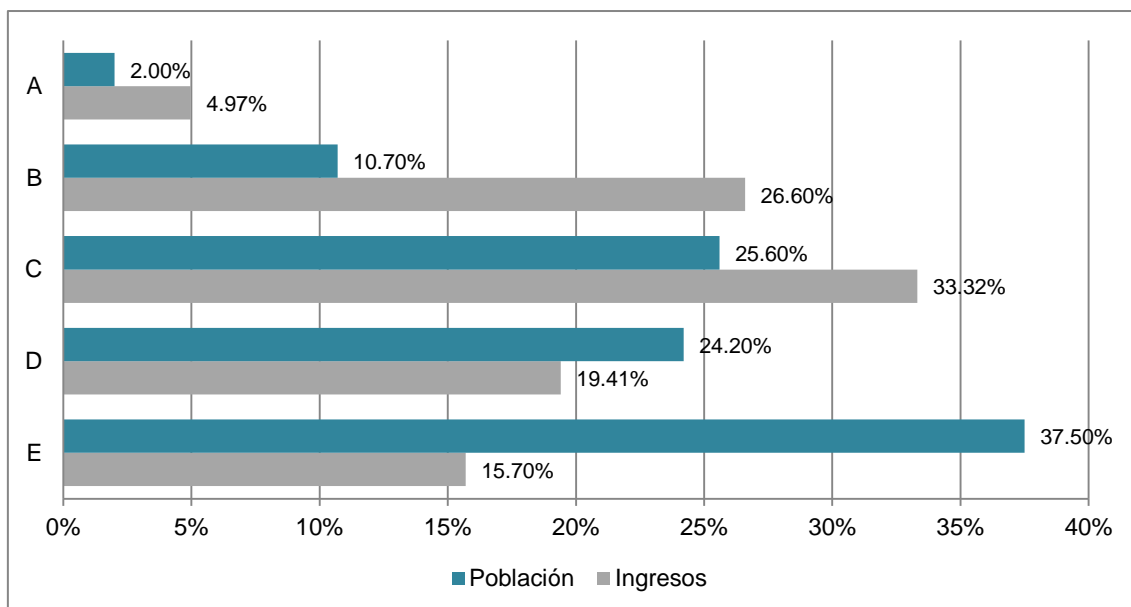
En el gráfico a continuación se puede ver la distribución de la población peruana según nivel socio-económico al año 2015. El gráfico revela cómo más del 60% de los habitantes del Perú se encuentran dentro de los sectores socio-económicos D y E. De otro lado, a pesar de agrupar a la mayor cantidad de la población, estos estratos únicamente representan el 35% de los ingresos totales del país ya que su trabajo no está siendo equitativamente remunerado.

Esta desigualdad económica mencionada conlleva a otra modalidad de desigualdad: la social. Si bien el Perú es un país tradicionalmente desigual debido a la complejidad de su estructura social, el desajuste a nivel económico acentúa estas diferencias. Ha existido desde varios años atrás – probablemente incluso antes de la conquista española - una práctica de marginación social ocasionada por diferencias étnico-culturales y de género. Al adicionar a estos grupos la condición de pobreza, se generan mayores barreras para tener acceso a las oportunidades, a los recursos y al poder, entendido como participación y toma de decisiones.

---

construcción donde sí se dio un incremento en la generación de empleo y se combate de este modo más eficientemente la pobreza. (Francke, 2009:29-30)

**Gráfico 3. Distribución de personas según nivel socio-económico. Perú, 2015.**

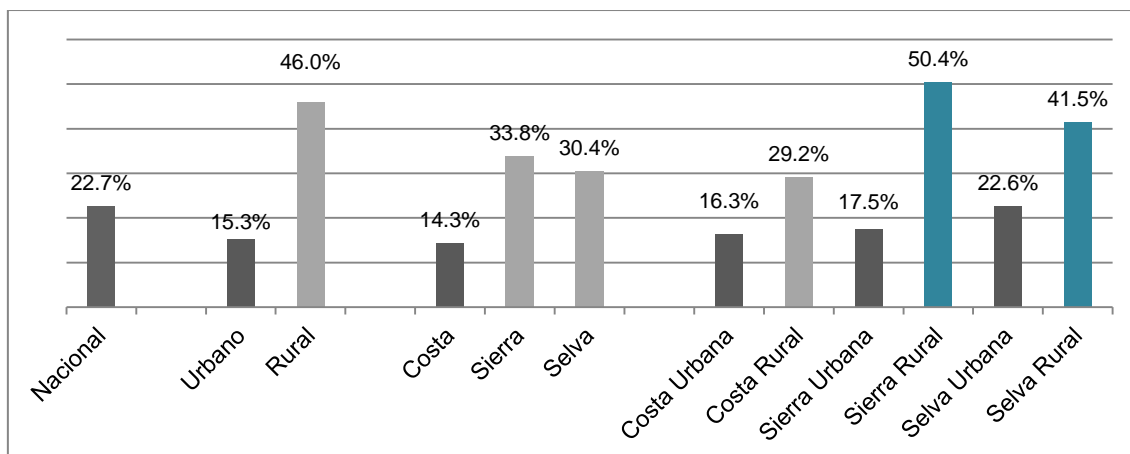


**Fuente:** Elaboración personal. Datos obtenidos desde APEIM, 2015.

José Carlos Lama (2015) señala que la desigualdad de oportunidades corresponde a las circunstancias dentro de las cuales surge un individuo: Si una persona nace y crece en condiciones desiguales y de pobreza, a largo plazo podría resultarle más difícil salir de esta situación. Del mismo modo sucede viceversa, si se buscan reducir los niveles de desigualdad y ofrecer las mismas oportunidades a todos, cada individuo tendrá luego mayor facilidad para generar su propio desarrollo. Asimismo, Eduardo Toche (2005) afirma que no todos nos encontramos en la misma línea de partida, habrá quienes tengan mayor o mejor acceso a distintos recursos desde el inicio.

En el caso del territorio, éste surge tanto como causa y efecto de las diferencias sociales y económicas. Perú es un país fracturado social y geográficamente, donde existe la población occidental y los del Perú profundo, lo cual incrementa la pobreza y discriminación. La administración de justicia y de servicios aún se da en menores proporciones para la población al interior del país, principalmente de las zonas rurales en la sierra y en la selva, tal como se muestra en el gráfico a continuación, estos son los sectores donde se acumulan los mayores índices de pobreza.

**Gráfico 4. Índice de la pobreza total según ámbitos geográficos. Perú, 2015.**  
**Porcentaje respecto del total de la población.**



Fuente: Elaboración personal. Datos obtenidos desde INEI, 2015.

Una de las principales causas de esta división territorial es la complejidad geográfica que tiene el país por la Cordillera de los Andes y el aún poco desarrollo de las vías de transporte que integren exitosamente las ciudades y zonas rurales. Debido a esta deficiencia de conexiones, el desarrollo económico se centró en Lima y la costa. En otros países se han ido llevando a cabo programas de descentralización para subsanar el problema de la desigualdad y si bien en Perú hace algunos años también se han comenzado a establecer políticas siguiendo esta línea, los alcances aún no son los requeridos. En la actualidad se otorga cierta autonomía administrativa a los gobiernos regionales para poder planificar y ejecutar sus propios proyectos de desarrollo, sin embargo no se consigue el apoyo suficiente del Estado ni se cuenta con personal debidamente calificado en todos los casos. Según Pedro Francke, “una política contra la pobreza debe incluir el incremento de las facultades de los gobiernos regionales y municipales para su gestión” (Francke, 2009:35)

A nivel urbano también se hacen tangibles estas diferencias por ejemplo al diseñar condominios cerrados que separen a unas personas de otras por miedo a “los otros”. Se da incluso la utilización de las normas edificatorias para generar espacios excluyentes. Por ejemplo en algunas municipalidades de Lima Metropolitana la normativa municipal para obras nuevas indica parámetros mínimos de área construida y estacionamientos para viviendas, lo cual únicamente genera un aumento en los valores de mercado y se niega así el acceso a personas con menores recursos. Es así que la desigualdad se transforma en exclusión social.

Además es necesario considerar que el Perú cuenta con una gran cantidad de poblaciones indígenas y de territorios y recursos naturales, los cuales no poseen ninguna política de protección. Al hablar de la vivienda en estos sectores no se puede dejar de lado el considerar que estos espacios naturales forman parte de su hábitat y de sus actividades diarias, por lo que es importante también tener en cuenta la protección de estas zonas.

A pesar del auge macro económico en el Perú, estas desigualdades sociales están derivando en un mayor nivel de conflictividad social al no distribuir equitativamente los ingresos y servicios. Sería importante no mantener la indiferencia al respecto de esta situación de desigualdad, ni por parte de los gobernantes ni de la población en general, y procurar ver en las diferencias étnicas, oportunidades y potencialidades para el desarrollo.

Lama (2015), Boeren (2009) y Francke (2009) coinciden al afirmar que una de las principales soluciones al problema de la desigualdad sería un mayor empoderamiento de las comunidades y promoción de la participación ciudadana en los procesos de desarrollo. Una propuesta adicional de solución se encuentra dentro de las políticas públicas, no sólo en la promulgación de las mismas sino en velar por su cumplimiento. Combatir la corrupción que busca el enriquecimiento individual y no el bien común de desarrollo humano para todos.

### *1.2.3. Migraciones internas y crecimiento urbano*

Como consecuencia de la desigualdad constante que se da en el Perú, a partir de mediados del siglo XX, se ha venido generando un importante proceso de migración interna. La población residente al interior del país, principalmente de las zonas rurales, no ve satisfecha sus necesidades básicas, y cansada de las promesas sin cumplir por parte del Estado encuentra como solución abandonar sus lugares de origen y establecerse en las ciudades.

Respecto a este tema, el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI, 2009) identifica el inicio de este proceso en la industrialización, donde las grandes inversiones y los ingresos se concentran en las principales ciudades – como por ejemplo Lima – mientras que las zonas con menor desarrollo industrial quedan relegadas y subordinadas a éstas. Lo que se da realmente es la explotación y exclusión de las zonas rurales ya que bien podrían incluirse dentro del proceso productivo con intercambios justos, el cual no es el caso. De este modo se mantienen con un nivel de vida deficiente, donde su acceso a servicios es limitado y no cuentan con las mismas oportunidades de recibir educación, atención hospitalaria, condiciones laborales, etc.

Asimismo, señala que existen dos factores principales de movilización interna en cuanto al tema económico: el de cambio y el de estancamiento. En el primero, el desarrollo del mercado genera una reducción de mano de obra en las zonas rurales y por el contrario se requieren nuevos puestos de trabajo en las zonas más desarrolladas. Esto provoca flujos migratorios masivos y supone una mejora en la productividad. Por otro lado, en el segundo caso se da un problema en la producción bien sea por escasez o daños a las tierras de cultivo. En este caso, la población que no puede prosperar en las zonas rurales debe abandonar sus tierras, perdiendo éstas productividad y valor.

Estos factores de expulsión serán los determinantes de la emigración, pero por otro lado se deben considerar los factores de atracción que poseen las ciudades hacia donde las poblaciones migran. Estos factores serán principalmente las oportunidades económicas y de servicios, ya que el Estado en un proceso de urbanización ha prestado mayor atención al desarrollo de las zonas urbanas. Ambos procesos actuarán simultáneamente en el momento que se configure la población del país. En última instancia, si bien existen estos aspectos condicionantes, las motivaciones individuales o familiares precipitarán su desplazamiento y búsqueda por un mayor progreso.

Durante la década de los 80's se desencadena en el Perú la violencia política y la aparición de grupos terroristas – como el MRTA y Sendero Luminoso. Esto significó la aparición de una nueva modalidad de movilización: la migración forzosa, donde los pobladores de los principales centros donde se desencadenó la violencia – Ayacucho, Apurímac y Huancavelica, entre otros - se ven desplazados obligatoriamente de sus tierras y buscan seguridad en las ciudades o en zonas rurales aledañas. En este caso los pobladores perdieron gran cantidad de sus pertenencias pues no tuvieron opción al huir de la situación que vivían, además este conflicto ocasionó daños en las infraestructuras: viviendas, escuelas, hospitales, etc.

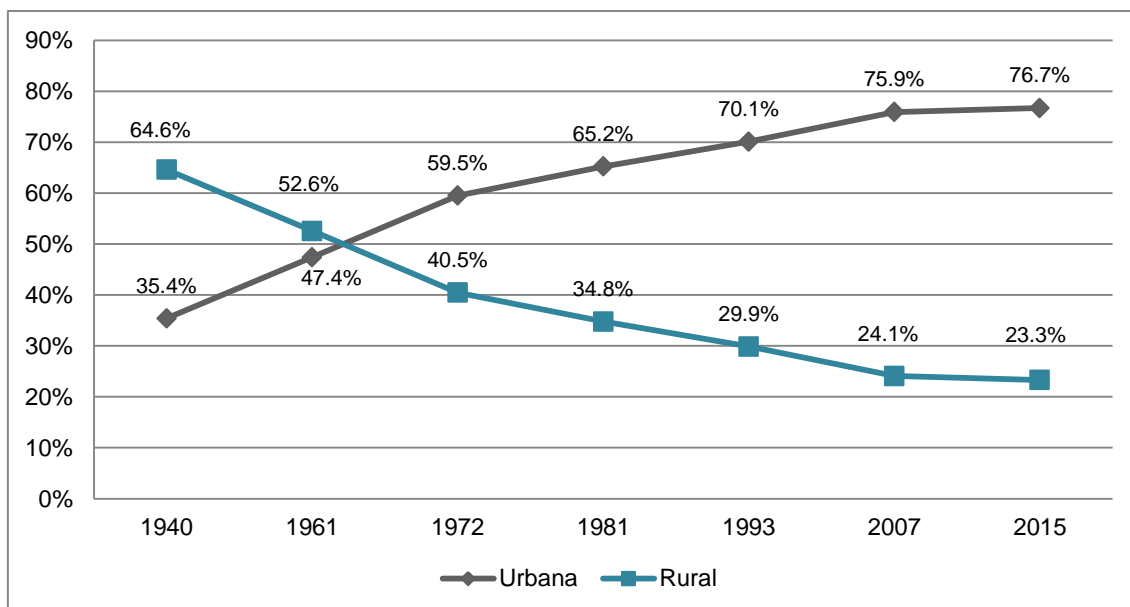
Posteriormente, al controlarse los ataques terroristas y volver a un estado de paz, la población migrante a zonas rurales cercanas inició el proceso de retorno a sus lugares de origen. Los condicionantes principales para este retorno eran en principio el trauma psicológico y la necesidad de adaptación que no siempre conseguían en el nuevo lugar de residencia, la falta de trabajo, la reunión con sus familias y para recuperar sus tierras y posesiones abandonadas. No obstante, debido a los daños ocasionados a sus tierras y la falta de cumplimiento del Estado a sus promesas de apoyo, se veían nuevamente en la situación de desplazamiento a las ciudades. Aquella población que en un primer momento migró a las ciudades, en la mayoría de los casos no retornó a sus pueblos nativos.

Cabe mencionar otros contribuyentes para las migraciones internas como el narcotráfico, los fenómenos naturales – inundaciones, sequías, etc. - y la aún difícil comunicación que se da entre regiones del país, tal como certifica Lama:

*La franja costera, que mira al Océano Pacífico es la única territorialmente integrada en relación a sus principales ciudades, a diferencia de las zonas andina y amazónica. La poca integración de estos territorios y la significativa desigualdad de bienestar de sus poblaciones – que incluyó el impacto negativo de movimientos terroristas en las últimas décadas del s. XX – en relación a las costeras explican en buena cuenta los intensos procesos migratorios que se dieron durante el siglo pasado. (Lama, 2015:34-35)*



**Gráfico 5. Distribución de la población en el Perú según área de residencia.**



**Fuente:** Elaboración personal. Datos obtenidos desde INEI, 2009, 2015.

Como se puede visualizar en el gráfico anterior, Perú ha seguido la tendencia mundial de crecimiento en las zonas urbanas y de disminución de población en las zonas rurales. Si bien el proceso migratorio se ha estabilizado un poco en los últimos años, este proceso seguirá mientras no se solucione el problema de la distribución de bienes y servicios con la población al interior del país. No se debe hacer caso omiso a la actividad de la migración interna ya que no solucionará el problema de la repartición injusta, sino que lo reproduce nuevamente pero a nivel urbano.

El Estado ha promulgado políticas para apoyar la descentralización, se han creado gobiernos regionales que puedan tomar decisiones y llevar a cabo proyectos en sus propios ámbitos. Empero esto, la labor por llevar a cabo es aún muy amplia. La sociedad peruana se encuentra desplazándose todavía desplazándose a las ciudades, lo cual genera el incremento de la pobreza urbana, el subempleo mal remunerado y la competencia por el espacio habitacional y acceso a los servicios en la periferia de las ciudades, donde se asienta la población migrante.

En la actualidad, muchas personas ya no optan por mudarse a la capital o a las grandes ciudades, ya que entiendan que éstas están colapsando por la gran cantidad de población que albergan. La nueva tendencia es la migración hacia ciudades intermedias, como Trujillo, Cusco, Arequipa, etc. Esta población busca establecerse en un punto en las nuevas ciudades pero mantendrán sus viviendas y contacto constante con sus familias en su lugar de origen. Se podría hablar incluso de una población flotante. Resulta interesante entender a las ciudades intermedias también como nuevos ámbitos donde se deberán estudiar los procesos migratorios y la necesidad de vivienda para esta población en particular.

#### *1.2.4. Déficit habitacional*

Al 2014 según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) existía un déficit cuantitativo de 389.745 viviendas y cualitativo de 1.470.947 viviendas, generando una necesidad total de 1.860.692 viviendas. Estos datos evidencian que si bien existe una necesidad de abastecimiento en viviendas nuevas, el problema mayoritario se encuentra también en la calidad de las viviendas en las que las familias ya habitan. De este déficit general, el 64.90% se encuentra en las ciudades y el 23,86% únicamente en Lima. Además es importante considerar la creación de 95.000 nuevos hogares al año y la producción de tan solo 45.000 viviendas anuales.

En cuanto al problema del déficit cuantitativo, según el Fondo MIVIVIENDA (s.a.) existirían tres tipologías para definir el mismo: déficit por ausencia de vivienda, por ausencia de exclusividad o por ausencia de propiedad. El primero es el método tradicional para definir el déficit de vivienda, donde el número se halla mediante la resta de la cantidad de hogares menos la cantidad de viviendas disponibles en el mercado. La segunda definición correspondería a la falta de exclusividad en el uso de una vivienda, por ejemplo cuando más de un hogar debe habitar la misma casa, se considera que existe una necesidad de crear una nueva vivienda. Finalmente, el tercer concepto se refiere a la falta de inscripción de la propiedad a nombre de algún miembro del hogar. Este último concepto es importante ya que es lo requerido por el mismo Fondo para la aplicación a los programas ofrecidos.

Referido a la ausencia de vivienda, es importante considerar los principales motivos para su aparición como las migraciones internas antes mencionadas, donde la familia abandona su lugar de hogar y va a las ciudades sin poseer una vivienda o un terreno donde establecerse y construir, es así que tienden a aparecer las invasiones y en muchos casos las familias viven en carpas plástico o paja. Otra causa a considerar serían los desastres naturales, como por ejemplo el Fenómeno del Niño el cual debido a los deslizamientos de tierra ha llegado a desabastecer totalmente a familias de sus viviendas; o los terremotos – a la fecha aún existen familias sin viviendas estables debido al terremoto de Pisco del 2007 (Diario Correo, 2015).

Por otro lado, el tema del déficit cualitativo, según el mismo Fondo, refiere a la falta de servicios básicos en las viviendas, así como las malas condiciones de salubridad y mantenimiento de las mismas. Este problema haya su principal causa en la invasión de terrenos y autoconstrucción, el Arq. Luis Tagle (2016) afirma que el 64% de las viviendas en el Perú no cuentan con licencia – lo cual también se visualiza en el tema del déficit cuantitativo por propiedad. Al movilizarse las familias del ámbito rural al urbano, no cuentan con propiedades y el gobierno no cuenta con un plan de desarrollo que logre abastecer a esta nueva población de vivienda y servicios. Por ello, estos pobladores ven como solución la invasión de terrenos privados o de propiedad del Estado, donde luego construirán sus casas por cuenta propia sin apoyo técnico ni profesional.

En vista de esta problemática el Estado ha buscado soluciones desde del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a partir de programas de financiamiento como el Fondo MIVIVIENDA, o la reciente implementación del *Leasing inmobiliario*. Sin embargo, aún se mantienen dudas sobre el éxito de este último programa ya que ha iniciado su aplicación a fines del 2015 y aún no se hallan datos sobre su éxito o no. Al respecto, el Arq. Eduardo Figari (2016) afirma que “la vivienda en el Perú es el activo que la familia ahorra”, por lo que muchas familias se sienten más cómodas y seguras de acceder a una vivienda propia y no de alquiler, ya que luego en esta misma construirán sus hijos.

El Arq. Tagle, actual Director General de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, propone que los planes de desarrollo para la vivienda social deben considerar la sostenibilidad, el desarrollo urbano y rural, la institucionalidad – correspondencia normativa entre distintos niveles de gobierno y que no exista contradicción en las ordenanzas -, el desarrollo económico y la descentralización. Asimismo, señala que es necesaria la innovación tecnológica, la modernización normativa y el fortalecimiento institucional.

### **1.3. Aproximación conceptual: Vivienda social**

La vivienda es la unidad básica de la ciudad, es el espacio principal donde los individuos desarrollan sus actividades cotidianas y de la cual depende principalmente su desarrollo como ciudadanos. Sin embargo, no es correcto hoy en día ya entender a la vivienda únicamente como el espacio contenido entre muros y techado donde habitan las personas; las viviendas se extienden a otros espacios de la ciudad como áreas verdes y equipamientos que son complementarias a esta edificación básica para el desenvolvimiento en el día a día de los seres humanos. A partir del estudio de diversos autores en otros países se busca establecer para la presente investigación un concepto de vivienda social – o vivienda de interés social – que logre englobar las distintas consideraciones que se deben tener al momento de su planteamiento.

En principio es necesario establecer las características sobre la edificación básica habitable donde vivirán las personas. Todo ser humano independientemente de su condición socio-económica tiene derecho a una vivienda digna, tal como señala la Constitución de diversos países. Por concepto de vivienda digna se entenderá un espacio óptimo para habitar; Beatrice Rosahn (1957) menciona que se trata de “un ambiente fisiológico que regule la iluminación, humedad, sonido, temperatura y ventilación, y también un ambiente social que promueva seguridad emocional y asegure la privacidad de la familia y del individuo.” (Rosahn, 1957:8). Este espacio debe contar con buena calidad arquitectónica y ser desarrollado con materiales que no perjudiquen la salud de las personas que en él habiten.

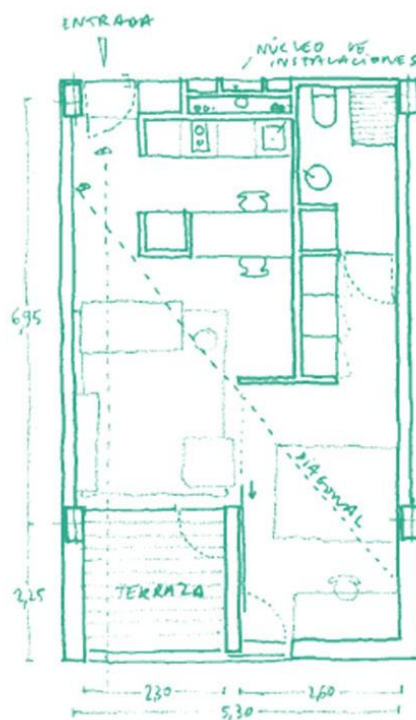
Se entenderá entonces que básicamente la vivienda deberá contar con los cerramientos mínimos necesarios en el espacio: puertas, ventanas y techo terminados. Esta construcción mínima deberá llevarse a cabo con los materiales óptimos que satisfagan las necesidades de la familia dependiendo de las condiciones climáticas donde habiten, y que no sean perjudiciales para su salud. Además de ello, cuando se mencionan las condiciones de habitabilidad de una vivienda se entiende que debe contar también con los servicios básicos de agua, desagüe y electricidad; y en caso no puedan contar con una conexión a las redes principales, se deberá proveer de una solución alterna de correcto funcionamiento.

Un modo de poder asegurar la buena calidad de las viviendas, como menciona Adriana Collado (en Rovira, 2008) para el caso de Argentina es a través de los concursos públicos, ya que de este modo se generan nuevos estudios e ideas entorno a la vivienda, se generan laboratorios proyectuales donde siempre se buscarán ideas innovadoras, de mejor calidad, menores costos y más sostenibles. Este método busca también combatir la corrupción dentro del desarrollo de la vivienda, donde muchas veces los partidos políticos por intereses personales adjudican los proyectos de vivienda a empresas que no necesariamente aportarán las mejores condiciones de habitabilidad y confort a las personas.

Hoy en día no únicamente las familias con dos o tres hijos tienen necesidad de acceder a una vivienda de bajo coste, también jóvenes solteros, parejas jóvenes sin hijos y personas de la tercera edad, por mencionar algunos ejemplos. Por ello, es importante plantearse nuevas tipologías al momento de diseñar viviendas sociales. El estilo de vida de estas personas y sus necesidades en la vivienda serán diferentes entre sí, de modo que se considera importante que exista un mercado lo suficientemente diverso para abastecer a todos de la mejor manera. Este concepto se viene llevando a cabo ya en diferentes ciudades, como Barcelona, donde Josep Bosch (en Rovira, 2008) afirma que se están dando nuevas soluciones dependiendo de los nuevos personajes en necesidad de vivienda social y que además se trata de un tema de regeneración social.

Un ejemplo de ello es el conjunto Can Travi, un complejo de viviendas con servicios destinados especialmente para personas mayores. En este proyecto se diseñaron los espacios de la vivienda de tal manera que sus usuarios puedan tener independencia y privacidad al mismo tiempo. Se entiende que las personas mayores, debido a su movilidad reducida en muchos casos, pasarán la mayor parte del día dentro de la vivienda por lo que necesitan espacios abiertos cercanos a la misma sin importar la planta en la que se encuentre. Asimismo, se les dota de espacios amplios con reducidas divisiones dentro de la vivienda para facilitar su control visual y movilización al interior. Finalmente, el control de los servicios como el aire acondicionado se agrupa en un mismo módulo también para facilitar su uso.

**Imagen 1. Planta de vivienda social en Can Travi, Barcelona.**



Fuente: Fundación Arquitectura COAM, 2011:11.

Conjuntamente con el análisis de tipologías de vivienda según modelo de familia, se requiere también pensar en el bagaje cultural de una comunidad en necesidad de vivienda social, sobre todo en países como el Perú que contiene una diversidad de culturas que no se pueden dejar de lado. Las costumbres y tradiciones son muy variadas en las diferentes regiones y departamentos del país, por ello pensar que una única solución de vivienda logrará satisfacer a todos es utópico. Para asegurar que se brindará a las personas un ambiente óptimo donde podrán generar identidad es necesario tener un conocimiento de estas tradiciones, qué papel desempeñan en su rutina y cómo éstas se llevan a cabo.

Del mismo modo es bueno reflexionar sobre las condiciones de adaptabilidad de la vivienda, donde se estudian las variaciones que tendrán las familias con el tiempo – principalmente el aumento de integrantes - y cómo sus necesidades serán distintas. Sobre todo para el caso de la vivienda social, donde se busca dar una solución a aquellas personas con problemas para acceder a la vivienda si no se considera estas variaciones, las familias se verán forzadas a buscar un nuevo lugar donde habitar o a vivir en condiciones que no les aporten confort o no logren satisfacer ya sus necesidades. La Residencia La Sècherie (Nantes, Francia), tiene en cuenta esta reflexión a futuro. Por tal motivo como se puede visualizar en la imagen a continuación, se dotó a sus diferentes tipologías de vivienda de un espacio adicional el cual podría ser adaptable a las necesidades a futuro de la familia.

**Imagen 2. Espacios adaptables en Residencia La Sècherie, Nantes.**

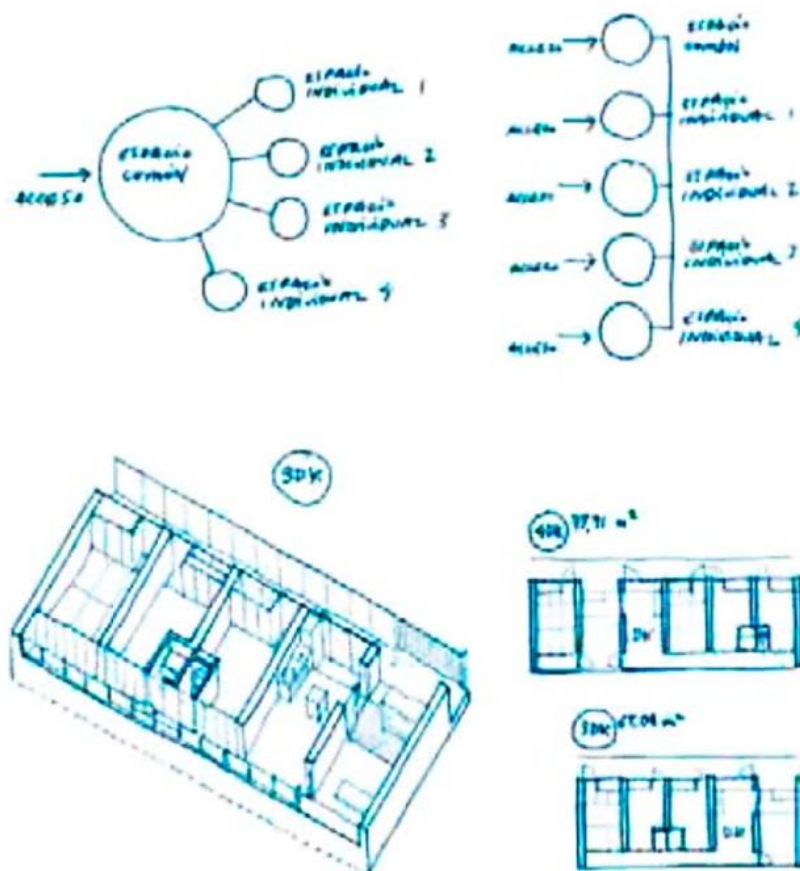


**Fuente:** Fundación Arquitectura COAM, 2011:15.

Otro buen ejemplo de esta investigación en relación al estilo de vida de las personas es el proyecto Kitagata en Gifu (Japón). En este proyecto se toma en cuenta el hecho que con el transcurso del tiempo se da un cambio en la sociedad y en sus modos de entender las diferentes actividades, es por ello que ya no se establece como una obligación incluir el típico espacio común social dentro de las viviendas ya que el ocio podrá ser repartido dentro de las demás habitaciones. Al respecto, la Fundación Arquitectura COAM (2011) menciona que “el nuevo reto es que la economía dada por la seriación y la prefabricación de las células o módulos espaciales se haga compatible con la flexibilidad de uso y la diversidad de las viviendas y los modos de vida.” (Fundación Arquitectura COAM, 2011:31)

En la imagen a continuación se puede visualizar cómo se ha variado del concepto inicial de un único ingreso a la vivienda a través del espacio común a la actual solución de múltiples espacios con igual jerarquía y con acceso independiente. Aquí se puede ver también la solución planteada de un pasillo desde el cual se pueden acceder a las habitaciones de igual tamaño a las que se les podrá dar el uso según las necesidades de la familia, pero no cuentan ya con una única oportunidad. Del mismo modo, se ha planteado en algunas viviendas una terraza adaptable al crecimiento de la familia o que podrá mantenerse como espacio abierto.

**Imagen 3. Diagramas y Plantas de Kitagata, Gifu.**



Fuente: Fundación Arquitectura COAM, 2011:30.

Rosahn afirma que al diseñar viviendas es necesario realizar un estudio sobre las costumbres de la familia, su modo de organización, hábitos y actitudes; del mismo modo que resulta beneficioso realizar campañas educativas cuando se den innovaciones al modelo de diseño tradicional para conocer las percepciones e inquietudes de los nuevos usuarios así como instruirles sobre las nuevas posibilidades que se genera.

Por otro lado, como se mencionaba anteriormente, al referirse al concepto de vivienda ya no se trata únicamente de la edificación básica donde se reside, también se debe tener en cuenta unos factores urbanísticos adicionales para el desarrollo de la vida cotidiana de los individuos. Nabil Bonduki (en Rovira, 2008) señala que de tal manera se debería entender en Brasil la construcción de viviendas, incluyendo un proyecto urbanístico en el cual se dé una valorización del espacio público e instalación de equipamientos. Alrededor de estos temas también señala la Fundación Arquitectura COAM (2011) que “el cuidado y la atención a los detalles cotidianos, al uso de los espacios y a sus relaciones, es el asunto fundamental en los proyectos de vivienda, en el que es necesario seguir investigando.” (Fundación Arquitectura COAM, 2011:11)

Inicialmente, al desarrollar un nuevo proyecto de vivienda social, sobre todo en proyectos que se encuentren en la periferia de las ciudades, se requiere abastecerle de los espacios necesarios para llevar a cabo las actividades diarias fuera de la residencia, por ejemplo, escuelas, comercio, centros de salud, etc. Además, la diversidad de usos sobre todo a nivel peatonal promueve que se genere la calle como un lugar de paseo, encuentro, juego, etc.; le dará mayor vitalidad a los espacios y por ende mayor seguridad. De esta manera lo ha desarrollado el proyecto CiBoGa Terrain en Groningen (Países Bajos) manteniendo en sus plantas bajas el comercio y además un centro médico.

Del mismo modo, es importante la puesta en valor de los espacios públicos de buena calidad donde se pueda desarrollar la buena convivencia y socialización entre vecinos. Esto ayudará a generar una dinámica de comunidad, mayor sentimiento de pertenencia a un barrio y participación ciudadana. La Residencia La Sècherie por ejemplo desarrolla la diferenciación entre lo colectivo – el área pública para la convivencia – y lo individual – espacios libres propios de la vivienda para la familia -, entendiendo la importancia de contar con ambas variables para el bienestar de los hogares. Si bien es sustancial el diseño de espacios públicos de calidad a nivel urbano en general, esto es aún mayor especialmente para la vivienda social donde los espacios interiores en muchos casos serán reducidos. Éstos deberán contar con áreas mínimas que permitan el desarrollo de diferentes actividades para toda la población.

Otro punto a tener en cuenta en el tema urbano es la conectividad. En muchos casos de Latinoamérica y específicamente también en el Perú, los proyectos de vivienda social se desarrollan como nuevos megaproyectos urbanos en la periferia de la ciudad. Debe asegurarse entonces que los medios de transporte público favorezcan a que las familias que habiten estas



residencias se integren a la ciudad más consolidada y puedan llevar a cabo sus actividades con normalidad sin que esto les genere un sobre costo o una disminución en la calidad de vida al emplear extensos periodos de tiempo en viaje. Más aún si se considera que la población hacia quienes van dirigidos los proyectos de vivienda social no poseen recursos suficientes para acceder tampoco a un vehículo particular, es necesaria la proyección de sistemas de transporte público que les beneficien, evitando también la exclusión social.

Estas consideraciones se refieren principalmente a los proyectos urbanos de vivienda social en las periferias, donde permitirán que las comunidades sean autosustentables. Otra modalidad de desarrollo de la vivienda social es dentro de la ciudad ya consolidada, aquí de igual modo se deberá certificar que la zona sobre la cual se lleve a cabo el proyecto cuente con los servicios necesarios. Esta segunda opción de inserción de la vivienda de interés social en la ciudad se ha llevado a cabo en Barcelona, Madrid, en proyectos como Tetuán o Vara de Rey. Éstos evitan el consumo de nuevo suelo, entienden que es un recurso limitado y aplican la economía del desarrollo urbano. Del mismo modo explica Josep Bosch (en Rovira, 2008) que se está dando en Barcelona la rehabilitación de núcleos residenciales dentro de la ciudad.

El proyecto de Tetuán por ejemplo ve en el desarrollo de vivienda social la posibilidad también de llevar a cabo una rehabilitación urbana al conservar, reciclar e integrar los espacios ya existentes; mientras que al mismo tiempo soluciona el problema de la vivienda. Vara de Rey, por otra parte, apuesta por la intervención puntual en una estructura pre-existente, destaca la labor de la sustitución o reforma de los edificios antiguos, dándoles una puesto en valor así como al mismo tiempo renovando los barrios históricos.

**Imagen 4. Fachada del proyecto Vara de Rey, Madrid.**



**Fuente:** Fundación Arquitectura COAM, 2011:34.

Debido a que la presente investigación se desarrolla en torno a la vivienda social, las variables de economía son un factor importante a tener en cuenta. Se consideran como modalidades de participación para la gestión de estos proyectos a través del financiamiento, el cual podrá ser público o privado, y/o a través de la ejecución de los mismos. En el caso del financiamiento,

muchas veces es el Estado quien toma mayor protagonismo. Rosahn (1957) menciona que el presupuesto de una familia destinado a la vivienda generalmente será su mayor inversión, y del mismo modo en materia de los gobiernos la entrega de subsidios para adquisición de vivienda implicará un alto porcentaje del fondo nacional.

Este enfoque del Estado únicamente como ente financiador ha tenido repercusiones no muy favorables en algunos casos latinoamericanos, como por ejemplo en México. Ernesto Alva (en Rovira, 2008) menciona cómo luego que la institución del Estado retomara un papel como ente financiero disminuyó la calidad de las viviendas y se suprimieron los equipamientos ya que pasaron a ser las municipalidades las encargadas de desarrollarlos y ya no los promotores:

*“[...] el Instituto [INFONAVIT] dejó de ser un organismo constructor y retomó su origen como ente financiero que, dentro de su modelo económico tiene como objetivo fomentar la libre competencia entre los desarrolladores de vivienda y permite a los derechohabientes elegir libremente su vivienda en función de su capacidad de pago.”  
(Ernesto Alva en Rovira, 2008:65)*

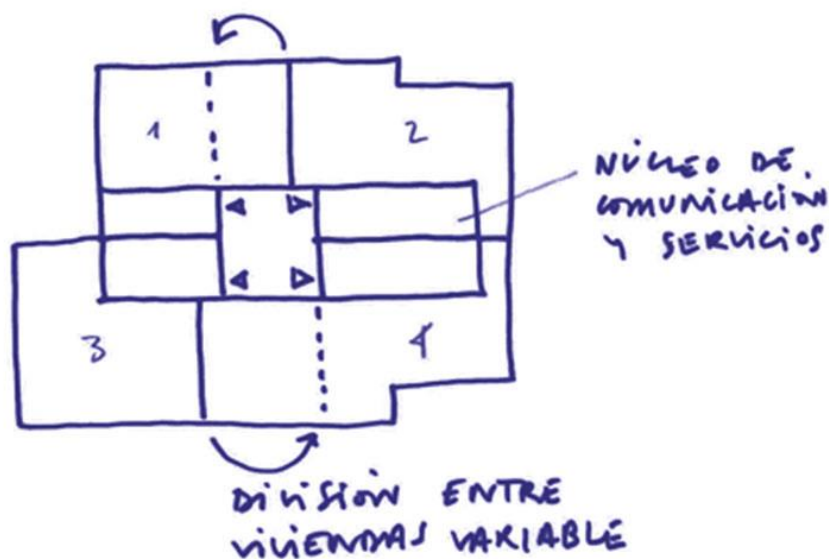
Por otro lado, algunos gobiernos optan también por la promoción de la inversión privada para la vivienda social; sin embargo, esta actuación requiere de unas políticas habitacionales reguladoras claras que permitan garantizar la rentabilidad de estas inversiones, en caso contrario el incentivo será cada vez menor y el financiamiento recaerá nuevamente sobre el Estado. Un ejemplo de ello es Países Bajos, donde se establecen las corporaciones de vivienda como entidades autónomas económicamente y quienes son los principales actores para la ejecución de viviendas de interés social.

En cuanto a la participación a través de los proyectos, éstos serán generalmente desarrollados por promotores o constructores. Por su parte, el Estado tiene el deber de ser el ente regulador para su ejecución y puede dar facilidades como cesiones de suelo para promover una mayor intervención. Asimismo, los promotores deberán procurar el ahorro económico en distintas partidas del proyecto que luego se traduzcan en una reducción de los valores de mercado de las viviendas. Algunas de estas partidas pueden ser el costo de los materiales, mano de obra y métodos constructivos; sin que ello implique una reducción en la calidad de las viviendas. La reducción en el tiempo de ejecución de obra también es un componente que influirá en la reducción del costo de las viviendas, ya que se ahorrarán gastos administrativos. Una respuesta en este asunto podría ser, como menciona Nabil Bonduki (en Rovira, 2008), recurrir a la estandarización de viviendas procurando no caer en la monotonía.

La idea de reducir los precios de compra del inmueble es muy clara y comúnmente practicada por los programas de vivienda social. Sin embargo, una consideración que se deja de lado es que luego de generarse la adquisición de la propiedad debe también asegurarse el bajo coste en el mantenimiento de la misma, considerando que los individuos y familias que las han

adquirido no poseen un nivel de ingreso elevado. El proyecto de Hegianwandweg en Zúrich (Suiza) tomó en cuenta la importancia del ahorro en el mantenimiento de las viviendas y en el uso de energía dentro de las mismas, ya que no se trata de reducir únicamente el valor de mercado sino proveer a los beneficiarios de un estilo de vida que sean capaces de solventar con los salarios que perciben. Este proyecto consideró también que la adaptabilidad de las viviendas implicaba un ahorro a largo plazo ya que las familias no requerirían de grandes sumas de dinero para llevar a cabo las reformas que requiriesen.

**Imagen 5. Esquema de divisiones en Hegianwandweg, Zúrich.**



**Fuente:** Fundación Arquitectura COAM, 2011:19.

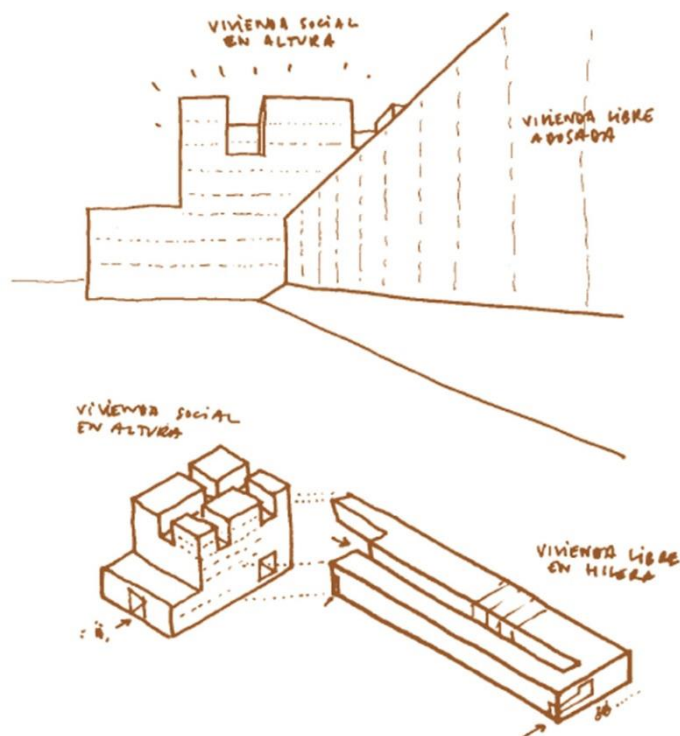
Otro aspecto recomendable tanto por sostenibilidad como por economía es la concentración en altura, de este modo se genera un ahorro del espacio urbano disponible y se asegura el correcto abastecimiento de servicios básicos a la población (agua, electricidad, gas, desagüe, etc.). Nabil Bonduki (en Rovira, 2008) explica que al desarrollar proyectos de vivienda unifamiliar en terrenos aislados se promueve la expansión horizontal de la ciudad, la cual implica mayores costos de urbanización al tener que desarrollar nuevas vías de transporte y ampliación de las redes de servicios. Esto ocasiona posteriormente un aumento en el valor de suelo, por lo que lo denomina “costo económico-territorial”. La Fundación Arquitectura COAM (2011) por su parte, lo denomina “economía del desarrollo urbano”. Expone al proyecto Tetuán (Madrid) como un ejemplo que evita los nuevos consumos de suelo urbano ya que lo entiende como un recurso limitado.

Finalmente, no se debe olvidar que existe una problemática social de fondo en cuanto a los programas y proyectos de vivienda social. Se busca dar un apoyo a las personas que no cuentan con los recursos económicos suficientes para acceder fácilmente a viviendas, sin acentuar la discriminación o generar mayores barreras entre diferentes niveles socio-

económicos. Al realizar o promover proyectos de vivienda social es importante procurar la mixtura social donde las personas puedan convivir y generar comunidad. Es fundamental recordar que las viviendas contribuyen con la dignidad de las personas e influenciarán en el modo de inserción de las mismas en la sociedad (González, 2008; citado en Arends, 2013). Esta cuestión es especialmente importante en el Perú, ya que como se ha podido visualizar al exponer la situación actual del país, aún existe un acentuado nivel de desigualdad el cual con las políticas públicas hasta el día de hoy no se ha logrado subsanar.

Los proyectos presentados por la Fundación Arquitectura COAM (2011) en su mayoría integran soluciones a esta problemática y generan espacios de vivienda privada conjuntamente con la social. Un ejemplo claro de ello se encuentra en el proyecto Ijburg (Ámsterdam, Países Bajos), el cual compone un bloque de vivienda social adosado a otro de vivienda libre. Para ambos bloques se diseñaron los mismos acabados y el ingreso a cada uno es independiente de modo que se otorgue cierta autonomía de los espacios pero sin acentuar la percepción visual de división desde el exterior. Esta solución promueve que la vivienda de interés social se evite concentrar en edificios o barrios enteros, y así impedir la formación de guetos y estigmatización de los grupos sociales. Del mismo modo en Vara de Rey (Madrid) al implantar un proyecto de vivienda social en un barrio histórico pre-existente se ha generado la mezcla de viviendas con distinto valor, promoviendo así la diversidad social del barrio.

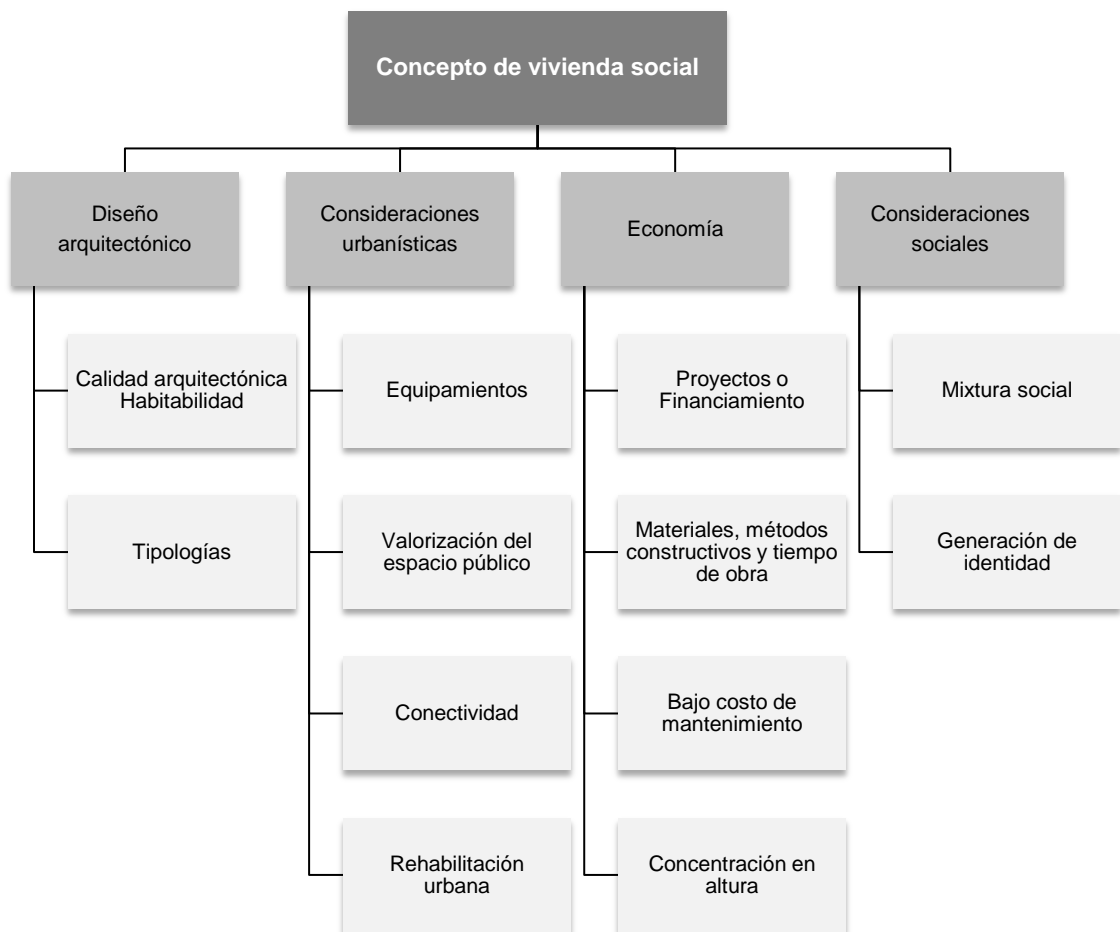
**Imagen 6. Bloques adosados de vivienda social + vivienda libre en Ijburg, Ámsterdam.**



Fuente: Fundación Arquitectura COAM, 2011:26.

En conclusión, de los programas y proyectos analizados se han podido extraer ciertas consideraciones importantes sobre la vivienda y más específicamente sobre la vivienda de interés social. Éstas se han agrupado en cuatro ejes temáticos: Diseño arquitectónico, consideraciones urbanísticas, economía y consideraciones sociales. Cada uno de estos ejes a su vez se compone de otros ámbitos más específicos, sobre los cuáles se podrá analizar las políticas y la gestión de los programas de vivienda, para certificar su inclusión o no, así como su exitoso desarrollo o deficiencias al respecto.

**Diagrama 1. Consideraciones para definir el concepto de Vivienda Social.**



**Fuente:** Elaboración propia.

## CAPÍTULO II

# POLÍTICAS Y PROGRAMAS DE VIVIENDA SOCIAL EN EL PERÚ

### 2.1. Evolución histórica

#### 2.1.1. *Barrios Obreros (1930)*

Los Barrios Obreros consisten en una forma de planificación urbana que surge en Europa a raíz de la industrialización y con ello la aparición de la clase proletaria, junto con sus necesidades. Es por ello, que se requiere una solución para controlar los problemas de salud. Este modelo además creía en el progreso social a través de la planificación urbana y se entendía a la arquitectura como la representación del progreso nacional, el cual también estimularía el desarrollo industrial y beneficiaría a los pobres. Es así que en América Latina aparecen tres soluciones de inspiración Europea: la casa colectiva, los barrios de viviendas individuales y los barrios parques formados por multifamiliares.

Del mismo modo sucedía en el Perú a fines del siglo XIX e inicios del siglo XX, cuando la condición de vida de los obreros era precaria y existía escasez de vivienda adecuada – problemas de hacinamiento e insalubridad - para los mismos, principalmente en Lima. Desde entonces se comenzaron a desarrollar una serie de iniciativas en cuanto a la vivienda económica. Durante el gobierno de Guillermo Billinghurst se dedicó especial atención a la vivienda obrera. Se cedieron lotes al Municipio del Callao para el desarrollo de este tipo de proyectos. Lamentablemente los planes para el mayor desarrollo de este movimiento se vieron truncados por el golpe de estado de 1914.

Durante el tercer militarismo (1930-1939) y más específicamente durante el gobierno de Óscar R. Benavides se iniciaron las primeras políticas públicas sociales dirigidas a obreros en el Estado peruano, siendo el tema de la vivienda una de éstas. En 1937, Benavides reformó la Junta Departamental de Lima Pro Desocupados (JDLPD) mediante la Ley N°8499, donde se determinó que ninguna obra se llevaría a cabo sin autorización del gobierno. Anteriormente en 1936 mediante Ley N° 8487 se habría creado el servicio de Inspección de la Vivienda Obrera dentro de la Dirección de Asistencia Social del Ministerio de Salud Pública, Trabajo y Prevención Social. Se determina la necesidad de creación de este servicio debido a la falta de control del nivel de salubridad de callejones y casas de vecindad.

*Que la estrechez, mala distribución, carencia de luz, aire y ventilación, así como otros defectos sanitarios de las habitaciones, son peligrosos para la salud de los inquilinos de las propias casas insalubres como para la de los que habitan las construcciones vecinas, y constituyen evidentes factores predisponentes a toda clase de enfermedades.*  
(Poder Ejecutivo, 1936)

Del mismo modo se señala en el Artículo 2° que son funciones de la Inspección de la Vivienda Obrera:

- 1° Inspeccionar el estado higiénico de los solares, callejones, casas de vecindad y demás lugares en que se domicilien los obreros y sus familias;
- 2° Ordenar las reparaciones que en vía de mejora de las condiciones higiénicas de la habitación obrera, considere necesarias, previo informe, debidamente motivado, de los médicos e ingenieros de la Inspección;
- 3° Ejecutar, en defecto del propietario y por cuenta de éste, las obras de reparación e higienización que sean indispensables, sujetándose estrictamente los presupuestos y directivas técnicas que al efecto se formule;
- 4° Prohibir la celebración de contratos de alquiler de los lugares destinados a casa-habitación de obreros que no reúnan condiciones de habitabilidad;
- 5° Imponer multas de bien a dos mil soles oro a los propietarios que no den comienzo a las obras que ordene la Inspección dentro del plazo que ésta fije.

Durante el gobierno de Benavides, se procuró construir barrios obreros bajo normas modernas: viviendas amplias y económicas de entre dos a cuatro habitaciones, de material noble, con jardines, agrupadas en complejos urbanos, con centros deportivos, servicios, piscina y áreas de recreación. La modalidad de obtención de dichas viviendas era mediante sorteo entre personas que debían cumplir las principales condiciones de ser hombres casados, sin antecedentes penales, con trabajo estable y con un mínimo de dos hijos. Además debían aceptar que trabajadores del Ministerio de Salud realizaran inspecciones periódicas a sus viviendas para cerciorar su buen estado.

El Arq. Alfredo Dammert y Muelle<sup>5</sup>, uno de los mayores exponentes de dicha época tuvo contacto con el modernismo y con esta solución urbana durante sus estudios en Aquisgrán, Alemania. Más adelante, dicho arquitecto dirigiría la Sección Técnica de Arquitectura del Ministerio de Fomento, donde se permitió establecer el diseño y los requerimientos técnicos para cada proyecto: Utilización de materiales modernos y la inclusión de espacios de recreación y esparcimiento.

Es así que el momento de verdadero auge de los Barrios Obreros fue a inicios de los 30's como programas llevados a cabo por la Sociedad de Beneficencia Pública de Lima, el Ministerio de Fomento y Obras Públicas y la Junta Pro Desocupados<sup>6</sup>. Si bien la Junta Pro Desocupados tuvo comisiones en cada departamento del Perú, la de mayor importancia fue la Junta Departamental de Lima Pro Desocupados (JDLPD), la cual tenía como objetivo principal la asistencia social y destinó el 20,2% de sus fondos obtenidos entre 1931 y 1934 para la construcción de viviendas para obreros (Maldonado, 2010:195). Además se costearon los pasajes de retorno a sus lugares de origen para los trabajadores desocupados en Lima. En este momento habría que considerar el crecimiento urbano en el Perú – entre 1908 y 1940 el crecimiento de Lima fue de casi 280% (Maldonado, 2010:193) - y las demandas sociales como consecuencia de ello.

A diferencia de los proyectos elaborados por la Sociedad de Beneficencia que consistían en áreas reducidas de vivienda social con un patio interior, los proyectos del Ministerio y de la Junta Pro Desocupados contaban con áreas deportivas además del espacio de viviendas. Si bien durante la década en mención se llevaron a cabo diversos proyectos de vivienda para obreros, los Barrios Obreros serían los más destacados.

*En total en la década de 1930 se hicieron 36 proyectos de viviendas de los cuales 27 fueron dirigidos para obreros. La SBPL hizo 16 proyectos de casas para obreros construidas en el Cercado. La JDLPD y la Sección Técnica de Arquitectura (Ministerio de Fomento) dirigida por Alfredo Dammert diseñó los Barrios Obreros 1 al 5, adoptando pautas de casa unifamiliar, estilo californiano (Barrios Obrero 1 y 2) y combinando casa unifamiliar y casa en block (Barrio Obrero 3) y casas en block (Barrios Obreros 4 y 5). (Maldonado, 2010:197)*

---

<sup>5</sup> “Entre los más destacados arquitectos orientados a la construcción de barrios obreros tenemos a los arquitectos Rafael Marquina y Alfredo Dammert. El primero trabajó en el Ministerio de Fomento (1909), en la Sociedad de Beneficencia de Lima y Callao (1914) y en la Sección de Arquitectos Constructores de la UNI (1928), realizando más de 20 conjuntos de casas para obreros entre 1928 y 1942. Alfredo Dammert desde el Ministerio de Fomento realizó desde una perspectiva modernista los planos de los barrios obreros de la década de 1930.” (Maldonado, 2010:196)

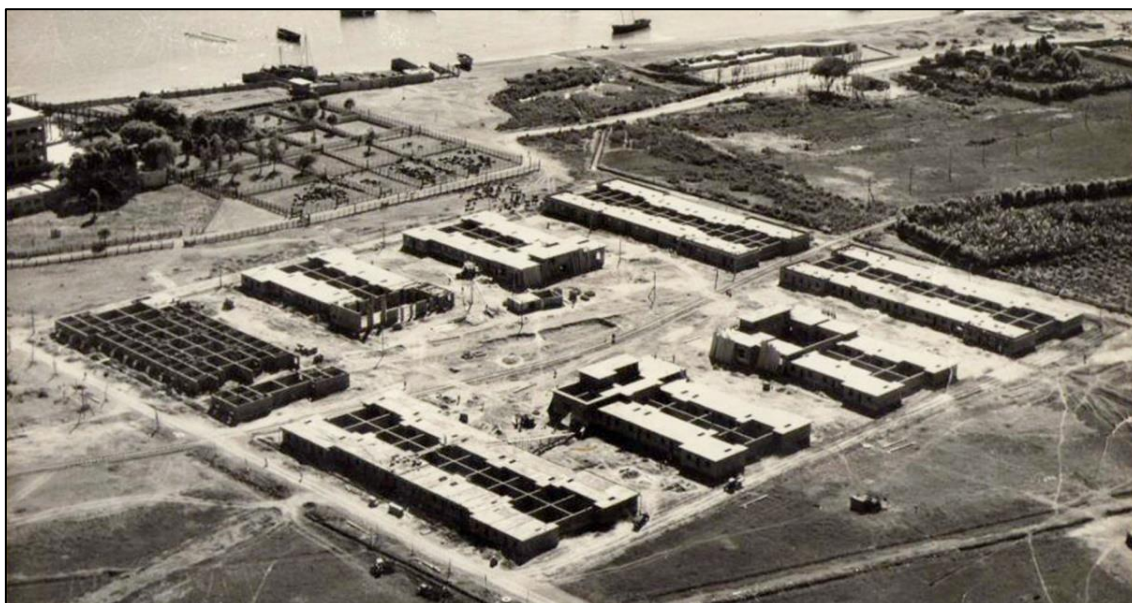
<sup>6</sup> La Junta Pro Desocupados se creó mediante Decreto Ley N° 7103 promulgado el 10 de abril de 1931 y cuyos efectos se prorrogaron por seis meses a partir del 1° de enero de 1932 mediante la Ley N° 8487, proclamada el 2 de enero de 1932. Dicha Junta consistía en la obtención de fondos a partir de diversos modos de contribución a fin de solucionar el problema de la crisis laboral. Los fondos obtenidos serían destinados a la construcción de casas de obreros, caminos, puentes, mercados, escuelas, pavimentación y para obras de agua, desagüe e irrigación. En cada departamento existió Junta Ad-hoc y en Lima además existió una Junta Ad-honorem encargada de la distribución de los fondos obtenidos según la cantidad de desocupados en cada departamento.



Durante el oncenio de Augusto B. Leguía (1919-1930), el año 1925 se firmó un contrato entre el Estado y la empresa Frigorífico Nacional S.A. Ltda. (Callao), mediante el cual dicha institución se compromete a la construcción de un barrio obrero, hoy en día uno de los referentes de mayor importancia entre los proyectos de vivienda obrera de la época. Este proyecto se construyó en 1935 por la Empresa Peruana de Construcciones y se inauguró en 1936 por el Pdte. Benavides. Según Juan Orrego (2011) el barrio obrero Frigorífico Nacional del Callao fue el primer conjunto habitacional en registrar atributos del urbanismo moderno.

*Este barrio obrero contaba con 8 manzanas de 118 casas. 30 casas de 4 habitaciones, 60 casas de 3 habitaciones, 28 casas de 2 habitaciones. Se construyó además un local para cine de 400 personas, para los servicios médicos, botica, proveeduría, carnicería, una escuela para 300 niños, 8,000 m<sup>2</sup> de parques, una piscina de 18 x 8 m con servicio de duchas. (El Comercio, 1936; citado en Maldonado, 2010:197)*

**Imagen 7. Barrio Obrero Frigorífico Nacional (Callao, 1936)**



**Fuente:** <https://www.facebook.com/EICallaoQueSeNosFue/>. Extraído el 30 de abril del 2016.

El Barrio Obrero N°1, ubicado en el distrito de La Victoria, Lima, fue construido por la Oficina Técnica Michel Fort durante seis meses e inaugurado por el Pdte. Benavides el 17 de enero de 1937. El proyecto consistía en 61 viviendas unifamiliares de entre 120,10 m<sup>2</sup> y 336,60 m<sup>2</sup>, losas deportivas, un pabellón atlético y una piscina de 25 metros. Se consideraron 19 viviendas de dos habitaciones, 29 de tres habitaciones y 13 de cuatro habitaciones. En total se logró proveer de vivienda a 444 personas. Además la construcción de este proyecto abarcaba ya la concepción de generar con la arquitectura un fundamento de sanas costumbres en sus propietarios: Amor al hogar, vigorizar lazos familiares y producir buenos ciudadanos. Fue presentado en la exposición de la vivienda obrera en Buenos Aires en 1940.

Otro ejemplo de los Barrios Obreros desarrollados en Lima es el Barrio Obrero N°2, ubicado en el distrito de Rímac. Éste fue inaugurado el 20 de febrero de 1937. Consistía en 44 viviendas unifamiliares de entre tres y cinco habitaciones, un campo deportivo y un restaurante popular. Los Barrios Obreros N°3 y 4 también desarrollados en el Rímac, e inaugurados en los años 1938 y 1939 respectivamente, ya no consideraron áreas de esparcimiento ni losas deportivas, únicamente se destinó a la construcción de viviendas para empleados. El primero marcó como objetivo hacer la mayor cantidad de casas para familias obreras, alcanzando así el desarrollo de 254 viviendas de entre dos y cinco habitaciones y albergando a un total de 1.917 personas.

El Barrio Obrero N°4 superó este número al incluir 374 viviendas unifamiliares de entre dos y cuatro habitaciones y abasteciendo a 2.691 personas. La financiación para la construcción del Barrio Obrero N°4 se obtuvo mediante la emisión de bonos por parte del Ministerio de Hacienda, los cuales serán financiados con la renta de los tres anteriores Barrios Obreros y con las nuevas rentas que genere el nuevo proyecto<sup>7</sup>.

Finalmente, el Barrio Obrero N°5 consistió en 146 viviendas agrupadas en 24 barracas de madera que se construyeron para albergar a una serie de damnificados a causa del terremoto de 1940. En todos los casos de vivienda obrera el Estado proveía de cemento Portland, sanitarios, cerrajería y conexión al agua potable y desagüe.

### *2.1.2. Corporación Nacional de la Vivienda (1946)*

Un segundo momento de importancia se dio en el año 1946 durante el gobierno de José Luis Bustamante y Rivero, donde mediante la Ley N° 10722, propuesta por el entonces diputado Arq. Fernando Belaúnde Terry, se crea y se establecen los estatutos de la Corporación Nacional de la Vivienda (CNV). A través de esta nueva organización se buscaba mejorar las condiciones de habitabilidad de la población en términos de higiene, aspecto técnico, económico y social. La Corporación se creó por un periodo de 50 años pudiendo ser posteriormente ampliado. Su sede principal se encontraba en Lima pero se le otorgó la potestad de crear sucursales en otros ámbitos del país según lo creyera conveniente. Es así que el Estado asume como responsabilidad el diseño y construcción de viviendas.

En el Artículo 5° de dicho estatuto se establecen como algunas de las principales atribuciones de la Corporación:

---

<sup>7</sup> Ley N° 8851. Autorizando al Ministerio de Hacienda para hacer una emisión de "Bonos Especiales para la Vivienda Obrera" por S/0. 1'100,000.00, con destino a la edificación del Cuarto Barrio Obrero en los terrenos del Estado sitos en el Distrito del Rímac; y exceptuando de impuestos fiscales a dichos Bonos. Promulgada el 9 de marzo de 1939.

1. La formulación de planes a distintas escalas para urbanizar o construir viviendas y unidades vecinales, sobre todo en el sector rural. Así como llevar a cabo dichas obras de urbanización y saneamiento, y la construcción de viviendas adecuadas individuales o colectivas para personas con insuficientes recursos económicos.
2. La elaboración de planes de reconstrucción o readaptación de viviendas insalubres.
3. Emitir bonos hipotecarios y préstamos a terceros para llevar a cabo este tipo de obras.
4. Fomentar la construcción e higienización de viviendas por parte de entidades tanto públicas como privadas.
5. La obtención de fondos prestados o créditos requeridos para llevar a cabo su labor.
6. Adquirir o expropiar los bienes inmuebles necesarios para sus fines.

El ejercicio de la Corporación dio inicio con el otorgamiento de acciones de empresas e individuos y otras propias del Estado, así como con la donación por parte del mismo de lotes para la construcción, dentro de los cuales se encontraba el fundo Aramburú con 350.000 m<sup>2</sup>, donde más adelante se construiría la Unidad Vecinal N°3. Posteriormente vería su financiamiento a través de los siguientes medios: Una mensualidad proveniente de los impuestos de la Junta Pro Desocupados; a través de la renta de sus préstamos y bienes; remuneraciones que perciba; legados y donaciones hechas por terceros; multas que se impongan por quebrar el Estatuto; con la venta de inmuebles; un monto designado en el Presupuesto Nacional; y cualquier otra donación inmueble por parte del Poder Ejecutivo.

Las utilidades que obtuviera la Corporación se distribuirían para subsanar cualquier pérdida del capital inicial y otro monto se destinaría al Fondo de Enfermedades, Seguros y Pensiones de Empleados. Asimismo se le exime de todo impuesto, debería guardar un monto de reserva para eventualidades y comprometerse a pagar un porcentaje de los ingresos a los accionistas que no formen parte del Estado.

Se designó un Directorio que dirija la Corporación, el cual estaría conformado por especialistas en problemas de obreros y de salud, en temas económicos, financieros y de contabilidad. Además se incluiría un miembro de la Sociedad de Arquitectos, un miembro del Instituto de Urbanismo, un miembro de la Sociedad de Ingenieros y un representante de los accionistas. Estos Directores se comprometen a favorecer siempre las decisiones que velen por el bien público y no por las propias de la entidad a la que representan. Además, el Directorio nombrará a un Gerente de la Corporación – pudiendo éste ser Director o no – que recibirá remuneración por el cargo y tendrá voz pero no voto dentro de las reuniones del Directorio. Todos los anteproyectos de vivienda elaborados deberían ser aprobados por el Directorio de la Corporación luego de haber sido revisadas las bases económicas del proyecto – costos de terreno, urbanización, construcción, etc.

En cuanto al proceso de inscripción, los requisitos para ser beneficiario son los siguientes: Tener nacionalidad peruana, estar inscrito en los registros correspondientes y comprobar la necesidad para obtener el préstamo correspondiente. Las consideraciones que se tendrían para la adjudicación de las viviendas y de los préstamos sería la calidad de empleado, el número de miembros de su familia, el estado de su salud y su familia, buena conducta y dedicación al trabajo y estabilidad en el mismo, y la necesidad efectiva de la casa o préstamo. El otorgamiento de los préstamos se dará únicamente a personas de bajos recursos y no se hará distinción entre varón y mujer. En cuanto a las limitaciones, un individuo no podrá obtener más de una vivienda a través de la Corporación, el préstamo no podrá ser mayor al 25% del valor del inmueble concluido y existirá un monto máximo de préstamo por persona.

Dentro del contrato firmado entre el beneficiario y la Corporación se estipula la obligación de pago mensual de una cuota, con opción a renunciar al inmueble por parte del mismo, o el retiro de su habitante por parte de la Corporación en caso de incumplimiento de las cuotas. En ese caso, la Corporación podrá vender o rematar el inmueble a fin de recaudar el dinero necesario para subsanar la deuda. El pago de la mencionada cuota podrá incluir la contratación de una póliza de seguros de modo que se cancelen las cuotas en caso de fallecimiento del titular, dejando así sin deuda a su familia. Los adquirentes de una vivienda a través de los programas de la Corporación además se comprometen a no vender ni subarrendar el bien adquirido por un periodo de 20 años desde la culminación de su compra – pago total.

Además, no se podrán hacer modificaciones a la vivienda sin el previo conocimiento de la Corporación; sin embargo, sí se aceptan las obras de mantenimiento requeridas para conservar el buen estado de la vivienda. El beneficiario acepta de igual modo no causar molestias a los vecinos de la urbanización. Quienes adquieran una vivienda por parte de la Corporación serán exonerados del pago de impuestos de predios hasta la culminación del pago de la propiedad y se aplicarán las pensiones municipales y de agua potable más reducidas, ya que se busca dar el mayor apoyo económico posible a través de distintos medios.

Se autoriza a la Corporación la obtención de inmuebles para urbanización o reconstrucción, no pudiendo constituirse por expropiación forzosa. La Corporación podrá además, por cuenta ajena, realizar los planes de urbanización y obras necesarias para posteriormente construir reconstruir o administrar unidades vecinales, casas colectivas o de departamento o casas individuales y otorgar préstamos (Art. 127°) como intermediario.

*Art. 157°- La Corporación tenderá a agrupar en lo posible, sus viviendas, de manera que ellas formen comunidades completas, provistas de los inmuebles requeridos por el culto religioso, la Educación Pública, el deporte, la sanidad, el comercio, la seguridad pública, los Correos y Telecomunicaciones, la administración municipal, el recreo, y, en general, todo aquello que complementa la vida hogareña dentro de las normas más adelantadas del urbanismo. Al efecto, la Corporación está expresamente autorizada a construir,*

*arrendas y vender los edificios de tipo complementario mencionados, pudiendo hacerse las operaciones de alquiler o compra según lo determine el Directorio.*  
*Esta norma de agrupación comunal con servicios complementarios será preferente en todo proyecto de 200 departamentos o más. (Congreso de la República del Perú, 1946)*

En el contexto de la entrega de los terrenos por parte del Estado y estipuladas las directrices básicas para el diseño de proyectos es que se crean las primeras Unidades Vecinales – cuatro en Lima y tres en el Callao. Éstas consistían en centros habitacionales autónomos que contaban con servicios como mercado, posta médica, comisaría, local comunal, escuelas, áreas de recreación y deporte, iglesia, entre otros; así como con las correspondientes áreas verdes. Dentro del Estatuto de la Corporación se estableció que una vez definido un proyecto con sus áreas libres, éstas no podrían ser posteriormente edificadas salvo que estuviera contemplado en un proyecto a futuro. Las viviendas principalmente se configuraban como multifamiliares entre cuatro y cinco pisos, su diseño urbano siempre buscaba privilegiar al peatón. Esta idea fue traída por el mismo Arq. Belaúnde inspirado en las ciudades jardín de otras partes del mundo.

**Imagen 8. Vista aérea de la Unidad Vecinal N°3.**



**Fuente:** <http://imamilenaria.blogspot.com.es/2014/09/unidad-vecinal-3-y-el-metro-de-lima-el.html>.  
Extraído el 1 de mayo del 2016.

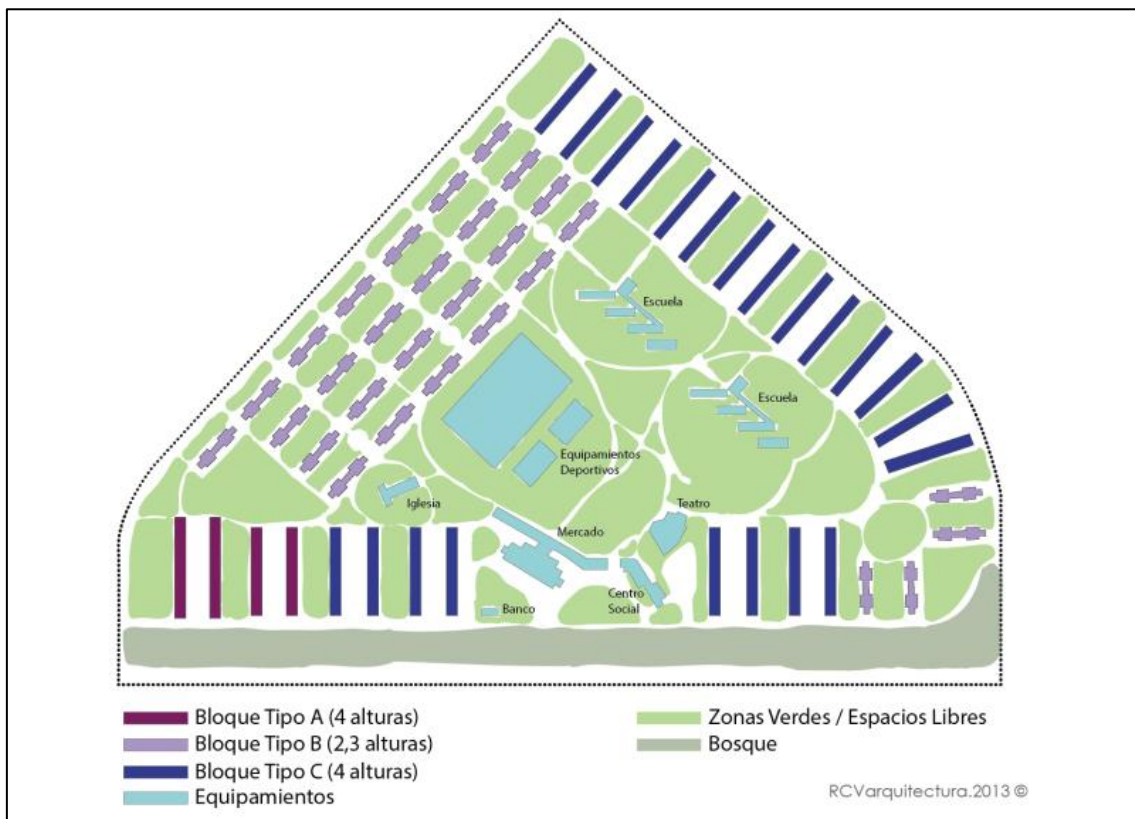
El principal ejemplo de esta época es la Unidad Vecinal N°3, ubicada en la Av. Colonial, Lima. Fue diseñada por los arquitectos Alfredo Dammert, Carlos Morales, Manuel Valega, Luis

Dorich, Eugenio Montagne, Juan Benítez y Fernando Belaúnde; y construida entre los años 1946 y 1949. Contaba con un aproximado de 1.120 viviendas que albergaban a casi 6.000 habitantes. Los departamentos estaban diseñados para abastecer a diversas tipologías de familias – solteros, matrimonios sin hijos, familias pequeñas y familias numerosas – por lo que habían viviendas entre uno a cinco dormitorios, entre 68,25 y 102,00 m<sup>2</sup>.

Al interior se plantearon calles sin salida para acceder a las viviendas y disminuir el tránsito rodado dentro del complejo, manteniendo la circulación vehicular de mayor intensidad fuera de los límites de la unidad. Se mantiene el área central para ubicar los equipamientos como la escuela, cine-teatro, iglesia, mercado, comisaría, oficina de correos y la posta sanitaria. Cabe resaltar en este proyecto que el 88% del terreno es de áreas libres y se promueve la construcción en altura. Asimismo, la calidad de vida de las personas era el punto central de estos desarrollos.

“Se establece un sistema de construcción mediante sistemas constructivos austeros optimizando el diseño de las viviendas. Y un eficaz diseño urbano que logra una densidad total de 200 habitantes por hectárea.” (RCVarquitectura, 2013)

**Imagen 9. Plano esquemático de la Unidad Vecinal N°3.**



Fuente: RCVarquitectura, 2013.

Se usó esta unidad como modelo para crear otras seis, entre las que destacan las de Mirones, Matute y Rímac; y cuatro agrupamientos urbanos. Años más tarde la idea de configuración de las viviendas se reproduciría pero con la eliminación del equipamiento urbano. Paralelamente, a partir de este momento, el acelerado proceso migratorio ocasionó la aparición de las barriadas, donde los pobladores buscaban soluciones a los problemas de vivienda sin apoyo técnico ni económico del Estado y muchas veces en propiedades que no les pertenecían.

### *2.1.3. Conferencia de Punta del Este (1961)*

Dentro del panorama internacional, entre el 5 y el 17 de agosto de 1961 se llevó a cabo la Conferencia de Punta del Este, una reunión del Consejo Interamericano Económico y Social, con la asistencia y participación de representantes de todos los países pertenecientes a la Organización de Estados Americanos (OEA), siendo Perú uno de éstos. En el marco de esta reunión se creó la Alianza para el Progreso (ALPRO), programa de acción entre los países de América Latina para asegurar el progreso económico y la justicia social dentro de los mismos, apoyando así a consolidar la dignidad del hombre.

El principal enfoque que se tuvo dentro de esta conferencia fue lograr que el nivel de vida de los países latinoamericanos pudiera ser similar al de los países industrializados. Esto se buscaba conseguir a partir de las siguientes acciones: Dotar a los países de un sistema justo de propiedad, acelerar el desarrollo económico y social, otorgar apropiadas condiciones de trabajo, desarrollar oportunidades de educación para todos, promover programas de salud e higiene, solucionar el problema del desempleo, y generar la integración de países y el libre comercio entre ellos.

Se entiende desde un inicio que el desarrollo propio será responsabilidad de cada país y para ello deberá considerar el empleo de los recursos nacionales propios, sin embargo como parte de esta alianza también se acordó un compromiso entre países latinoamericanos de ayuda mutua. Por otro lado, Estados Unidos aportó un apoyo técnico y financiero inmediato para que los países participantes pudieran constituir su capital nacional y alcanzar sus objetivos a corto plazo. Este soporte se destinó a modo de subvenciones o préstamo hasta por un plazo de 50 años y con diferentes condiciones dependiendo del caso. Del mismo modo, expertos independientes debidamente capacitados estuvieron a disposición de los países para asesorarles y apoyarles a llevar a cabo sus planes nacionales de desarrollo.

Dentro de los objetivos propuestos por la Alianza para el Progreso, se consideran diversos alcances para incentivar al desarrollo económico de los países y así alcanzar el bienestar social con igualdad de oportunidades para todos. Por ejemplo se busca el aumento del ingreso por

habitante y disminuir las distancias entre los distintos niveles de ingreso dentro de cada país. Se propone que la tasa de crecimiento económico no sea inferior al 2,5% anual por habitante.

Por otro lado, para asegurar la equidad en la distribución de bienes propone:

*Poner los beneficios del progreso económico a disposición de todos los sectores económicos y sociales, mediante una distribución más equitativa del ingreso nacional, elevando con mayor rapidez los ingresos y niveles de vida de los sectores más necesitados de la población, y tratar al mismo tiempo de que los recursos dedicados a la inversión representen una porción mayor del producto nacional. (OEA, 1961:10)*

En lo mencionado hasta el momento se puede visualizar que una de las principales metas por alcanzar para la Alianza por el Progreso no es únicamente el desarrollo económico de los países, sino que presta especial atención – pues conoce el problema de fondo – en que este desarrollo incluya a toda la población del país por medio de una distribución equitativa de bienes. Así propone además eliminar el analfabetismo, contar con un mínimo de seis años de educación primaria y aumentar la esperanza de vida al nacer.

En cuanto al tema en concreto de la presente investigación, desde un inicio la redacción del documento final incluyó “ejecutar programas de vivienda en la ciudad y en el campo, para proporcionar casa decorosa a los habitantes de América” (OEA, 1961:3). Ya desde este primer momento se está considerando la importancia de generar vivienda no sólo en la ciudad sino también en el campo ya que muchas veces resulta la población menos atendida.

El objetivo de la Alianza para el Progreso referente a la vivienda fue:

*Aumentar la construcción de viviendas económicas para familias de bajo de ingreso, con el fin de disminuir el déficit habitacional; reemplazar con viviendas de igual clase las inadecuadas o deficientes y dotar de los servicios públicos necesarios a los centros poblados urbanos y rurales. (OEA, 1961:11)*

Si bien se plantea dentro de estos objetivos únicamente la construcción de viviendas, con el pasar de los años se ha entendido que el financiamiento de proyectos de vivienda o el otorgamiento de créditos para adquisición de viviendas también es un modo de lograr abastecer a la población de medios para subsanar el problema del déficit habitacional. Se tiene un entendimiento también en este momento que existe un problema no sólo cuantitativo, sino también cualitativo, en cuanto a condiciones de conservación de las viviendas y por el tema de dotación de servicios.

Para que pudiera existir un verdadero compromiso por parte de los países participantes y un seguimiento al cumplimiento de estos lineamientos, se propuso que cada país elaborara y



ejecutara sus programas nacionales de desarrollo económico y social teniendo como base los objetivos planteados en la Alianza para el Progreso. Este documento debía ser entregado en un plazo de 18 meses desde la conformación de la ALPRO.

Los elementos que debían incluir estos programas son, entre otros:

1. Metas claras, incluyendo el progreso en materia de vivienda.
2. Descripción de los métodos a utilizar para lograr alcanzar las metas planteadas. Los proyectos a desarrollarse deberán estar debidamente justificados con un análisis costo-beneficio.
3. Participación que tendrá el sector público y cómo se realizará la estimulación para que la acción privada también se involucre en el programa.
4. Costos de los principales proyectos a desarrollar.
5. Recursos nacionales a utilizar.
6. Cómo será el mecanismo de la administración pública.

#### *2.1.4. Banco de la Vivienda del Perú (1962)*

Iniciada la década de los 60's se considera de urgencia resolver el problema de la escasez de vivienda, por lo que se considera la construcción masiva de casas-habitación de bajo coste. Según El Comercio (2014) "Solo a inicios del 60 se estaban construyendo 25.000 viviendas, y se estimaba que la demanda era tres veces mayor". En vista de ello, el 20 de noviembre de 1962, poco tiempo después de celebrada la Conferencia de Punta del Este, se crea mediante Decreto Ley N° 14241, el Banco de la Vivienda del Perú como persona jurídica con autonomía administrativa. Este organismo será el encargado de financiar la ejecución de programas que busquen subsanar la escasez de viviendas y contribuirá a la administración de los fondos del sector privado para complementar los proyectos del Estado.

La creación de este organismo corresponde al cumplimiento por parte del Estado peruano de desarrollar programas que promuevan el desarrollo de la población según el convenio firmado con el Development Loan Fund de Washington D.C. el 27 de julio de 1961, por medio del cual se le otorga un crédito al Perú. Al igual que las instituciones antes mencionadas – la Junta Pro Desocupados y la Corporación Nacional de la Vivienda – su sede central será en Lima, con autoridad para abrir sucursales en cualquier otro establecimiento del Perú o del extranjero si así lo requiere. Su periodo de operación se establece como indefinido, sin embargo no se podrá disolver mientras se mantengan préstamos pendientes de pago.

Este ente, a diferencia de los anteriores es principalmente financiero, no buscará desarrollar proyectos de vivienda pero sí procurar la financiación de viviendas a través de capitales públicos y privados, nacionales y extranjeros. Es por ello que se le faculta de entregar toda clase de préstamos para dotar de viviendas a personas que no dispongan de ella. Así como

crear y promover el desarrollo de Cajas de Ahorro y Préstamo para Vivienda y de Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda. (Junta Nacional de Gobierno, 1962:Art.1°)

En el Artículo 5° del Decreto Ley se establecen como principales acciones del Banco de la Vivienda otorgar préstamos para financiar la construcción, adquisición o mejora de las viviendas y el establecimiento de urbanizaciones; a instituciones estatales dedicadas al fomento de la vivienda popular, para desarrollar programas de vivienda de interés social; y a las Cajas de Ahorro y Préstamo para Vivienda y de Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda a fin de financiar viviendas de bajo coste. Asimismo, el Banco actuará como asegurador en relación a los programas de vivienda de interés social, cubriendo los riesgos de la vivienda y sus habitantes o compradores.

Finalmente, el Banco se exonerará del pago de impuestos y todas las utilidades percibidas se destinarán para ampliar los recursos de sus operaciones. Se compromete a presentar semestralmente un balance detallado conjuntamente con un informe sobre sus actividades al Ministerio de Hacienda y Comercio, donde se pueda certificar que todos los fondos están siendo debidamente destinados a los fines por los cuales se instituye.

### *2.1.5. Junta Nacional de Vivienda (1963)*

El 31 de enero de 1963, mediante Decreto Ley N° 14390, se crea la Junta Nacional de Vivienda (JNV) reemplazando a la CNV y al Instituto de la Vivienda. Esta entidad se crea con autonomía económica y administrativa para poder desarrollar investigación, planificación y ejecución de planes de vivienda de interés social, conforme a lo planteado dentro de la política de vivienda del Estado. Se planteó de duración indefinida y también con sede principal en Lima, pudiéndose crear oficinas regionales o locales en otros sectores del país.

En el Artículo 3° de dicha ley, se dictamina que la Junta tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Investigar el problema de la vivienda. Buscar las mejores soluciones especialmente en desarrollo urbano, materiales, elementos y sistemas de construcción, normas, adiestramiento de personal, financiamiento, administración, legislación y trabajo social en vivienda de bajo costo.
- b) Formular el plan general de vivienda de interés social y someterlo a la aprobación del Poder Ejecutivo.
- c) Fijar normas para las viviendas urbanas y rurales.
- d) Administrar los recursos del Estado para atender el problema de la vivienda, así como montos de créditos nacionales y extranjeros.
- e) Fomentar la formación de cooperativas y otras organizaciones similares para vivienda.

- f) Prestar asistencia a familias que deseen construir por cuenta propia viviendas pero no cuenten con los medios económicos necesarios. Ayuda técnica, económica y social.
- g) Fomentar y estimular la creación y desarrollo de las empresas privadas interesadas en programas de vivienda de interés social.
- h) Remodelación, saneamiento, legalización y erradicación de barrios marginales.
- i) Promover la formación de urbanizaciones populares de interés social. Sustituye al Ministerio de Fomento y Obras Públicas.
- j) Plan de reconstrucción y adaptación de viviendas insalubres.
- k) Emitir bonos u otros títulos de crédito.

Se transfiere a la Junta el activo y pasivo de la CNV y del Instituto de la Vivienda; los terrenos y construcciones del Fondo Nacional de Salud y Bienestar Social destinados a fines de vivienda, con todo lo que ello implique (créditos, garantías, obligaciones, etc.); y además se le otorgará una suma del Presupuesto General de la República. Del mismo modo, el personal del CNV, del Instituto de la Vivienda y del Fondo Nacional de Salud y Bienestar Social pasará a ser incorporados en la Junta de disponerlo de este modo el Directorio. El directorio estaría conformado por cinco personas designadas por el Poder Ejecutivo, el Presidente del Banco de la Vivienda del Perú y una persona designada por el Instituto Nacional de Planificación. Asumirán las mismas funciones que el Directorio designado en la Corporación Nacional de la Vivienda y del Instituto de la Vivienda.

La Junta se encuentra obligada a elaborar un informe anual que será presentado al Ministerio de Fomento y Obras Públicas, dando cuenta de sus actividades y la situación de la vivienda en el Perú, su actividad desarrollada, resultados alcanzados y recomendaciones, el cual sería posteriormente publicado en el Diario Oficial "El Peruano". El principal proyecto que se realizó durante la vigencia de este programa fue el Proyecto Experimental de Vivienda (PREVI) de Lima, el cual contó con la participación de diversos arquitectos internacionales reconocidos a nivel mundial, planteando soluciones diferentes dentro de una misma urbanización y respondiendo a las necesidades de densificación de la ciudad.

#### *2.1.6. Fondo Nacional de Vivienda – FONAVI (1979-1998)*

Durante el gobierno militar de Francisco Morales Bermúdez se establece como deber del Estado procurar a la población el acceso a la vivienda. Es en este mismo periodo que se da un crecimiento en la industria de la construcción en el Perú y se crea mediante Decreto Ley N° 22591, el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) dentro del Banco de la Vivienda del Perú, a fin de satisfacer "la necesidad de vivienda de los trabajadores en función de sus ingresos y del grado de desarrollo económico del país." (Art.1°)

Los recursos financieros con los que contaría el FONAVI serían a partir principalmente de la contribución obligatoria de empleadores y trabajadores, a quienes se les descontaría el 1% de su remuneración en la planilla<sup>8</sup>. Además también se verían obligadas a contribuir las empresas constructoras que ejecuten programas de viviendas financiadas por el FONAVI y el Estado – se descontaría el 20% de las contribuciones anuales de trabajadores y empleados y se incluiría en el Presupuesto General de la República para destinarlo al FONAVI. Se plantea además la contribución voluntaria por parte de los trabajadores independientes – deberían aportar el 5% del ingreso mensual. Por otro lado, obtendría fondos a partir de la venta o alquiler de los productos que construya con recursos propios, de los intereses que devengan de los créditos otorgados, de los valores otorgados por el Banco de la Vivienda del Perú y otro tipo de créditos.

Se determinó mediante el mismo Decreto Ley que las compañías de seguros deberían adquirir bonos que apoyen a consolidar los fondos del FONAVI. Del mismo modo, el Seguro Social de Perú adquiriría bonos del Banco de la Vivienda del Perú con el monto disponible de la Reserva de Desarrollo Social, la cual era destinada al bienestar social del trabajador.

En el Artículo 17°, se estipula que los recursos del FONAVI serán destinados a la construcción de viviendas, las cuales serán alquiladas o vendidas<sup>9</sup> a los trabajadores que contribuyan al FONAVI; y para otorgar créditos a los trabajadores que cumplan con el mismo requisito, para los fines de vivienda. Para el desarrollo de programas de vivienda, el Ministerio de Vivienda y Construcción determinaría las características y los requisitos de las viviendas a construir. Se estipula que las mismas deberán abastecer a trabajadores de bajo y mediano ingreso y ubicarse preferentemente fuera de Lima y Callao. Asimismo, la misma institución deberá aprobar los proyectos desarrollados por medio de licitación pública.

Las viviendas a las que apliquen los beneficiarios no podrán exceder los 360 sueldos mensuales mínimos vitales urbanos de la Provincia de Lima. Posteriormente a la adquisición de la vivienda, los beneficiarios podrán acceder por única vez a un financiamiento para la mejora o ampliación de la vivienda para asegurar que se mantenga en buen estado. Paralelamente, existía la opción de renuncia al FONAVI para empresas que tuvieran como obligación la dotación de vivienda a sus trabajadores. Del mismo modo, quedaban exentos de la contribución los trabajadores que hubieren aportado por 60 meses y sean propietarios de una vivienda no financiada por el FONAVI; y en el caso de parejas cuando se compruebe que ambos cónyuges sean contribuyentes<sup>10</sup>.

---

<sup>8</sup> Para este caso, las empresas empleadoras actuarían como agentes de retención, quienes descontarían el 1% del ingreso mensual de cada trabajador para abonarlo mensualmente al Banco de la Vivienda del Perú – Cuenta FONAVI, conjuntamente con el monto correspondiente de la empresa.

<sup>9</sup> La compra y venta de las viviendas se daría mediante sorteo a través de un Reglamento establecido por el Banco de la Vivienda del Perú. Los contratos se darían por intermedio de la Empresa de Administración de Inmuebles del Perú – EMADI PERU (Actualmente Empresa Nacional de Edificaciones - ENACE), la cual era la encargada de la administración de los programas de vivienda en el país.

<sup>10</sup> En este caso, únicamente seguiría contribuyendo el cónyuge que perciba el salario más elevado.

Posteriormente, al asumir el gobierno el Arq. Belaúnde por segunda vez, los fondos del FONAVI se destinaron para el desarrollo de viviendas para la clase media y de conjuntos habitacionales en las ciudades de Lima, Arequipa y Piura principalmente. Entre los proyectos más destacados en Lima se encuentran las Torres de San Borja, Precursores, Marbella, Limatambo, Pachacámac, la Ciudad Satélite de Santa Rosa, y el proyecto Carlos Cueto Fernandini. Se desarrolló un plan de viviendas para Lima y otras 36 ciudades. Se estima que el 56% de las viviendas construidas durante este periodo fueron en Lima y el 44% en provincias<sup>11</sup>.

**Imagen 10. Vista aérea de las Torres de Limatambo, Lima. 2015.**



**Fuente:** <http://www.gmcweb.net/tdl/ultima.htm>. Extraído el 2 de mayo del 2016.

En 1992, mediante Decreto Ley N° 25520 el objetivo del FONAVI cambió para prestar financiamientos a obras de mejora en proyectos relativos a la vivienda. Y durante el gobierno de Alberto Fujimori Fujimori (1990-2000) se cambió la Constitución, en la cual ya no se reconocía a la vivienda como un derecho básico de la población y se dio una reducción de la importancia de la vivienda como actividad estratégica del Estado. Ello conllevó a la pérdida de valor a la labor del FONAVI y su posterior disolución en 1998. Sin embargo, el 1999 se creó la Asociación Nacional de Fonavistas de los Pueblos del Perú, quienes solicitaron la devolución de los fondos aportados a las personas que no fueron beneficiadas por el mismo.

Luego de una serie de procesos burocráticos, se llevó a referéndum nacional la decisión sobre devolver o no los fondos a los beneficiarios. Luego del voto mayoritariamente positivo por parte de la población, en el 2008 el Tribunal Constitucional determina que el gobierno debe definir el modo de devolución de aportes a los trabajadores que abonaron al FONAVI, mediante bonos, materiales de construcción, programas sociales de vivienda, u otros. En el 2010 el Poder Legislativo resuelve la Ley N° 29625, mediante la cual se aprueba la devolución del dinero del FONAVI a los trabajadores que contribuyeron al mismo. En dicha ley se determina que la devolución de los fondos se llevará a cabo en ocho años mediante diferentes modalidades:

<sup>11</sup> Fuente: <http://fernandobelaundeterry.com.pe/vivienda/>

*Artículo 7° - En la reglamentación de la ley se determinará las modalidades de devolución efectiva, hasta por el total de los valores notificados en los Certificados de Devoluciones de Aportaciones y Derechos del Fonavista, éstos serán:*

- *Devoluciones en Viviendas de Interés Social*
- *Devoluciones en Terrenos Urbanizados de Interés Social*
- *Devoluciones en Efectivo*
- *Devoluciones en Bonos*
- *Devoluciones en Compensaciones Tributarias*
- *Devoluciones en Pagos Compensatorios de Deudas. (Poder Legislativo, 2010)*

## 2.2. Marco Legal

### 2.2.1. Constitución Política del Perú (1993)

La realización de los planes y programas expuestos a continuación en el trabajo de investigación se encuentran enmarcados en la Constitución Política del Perú, promulgada en el año 1993 durante el gobierno de Alberto Fujimori Fujimori. Ésta establece en el Capítulo I como algunos de los derechos fundamentales de la persona:

*Artículo 2°.- Toda persona tiene derecho:*

1. *A la vida, a su identidad, a su integridad moral, psíquica y física y a su libre desarrollo y bienestar. El concebido es sujeto de derecho en todo cuanto le favorece.*
2. *A la igualdad ante la ley. Nadie debe ser discriminado por motivo de origen, raza, sexo, idioma, religión, opinión, condición económica o de cualquier otra índole.*
16. *A la propiedad y a la herencia.*
22. *A la paz, a la tranquilidad, al disfrute del tiempo libre y al descanso, así como a gozar de un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de su vida.*

Por otro lado, en el Capítulo III que refiere a temas de la propiedad, estipula:

*Artículo 70°.- El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.*

Cabe resaltar que previamente, en la Constitución de 1979, vigente previa a la actual, se desarrollaba dentro del Capítulo II, algunos derechos de la familia donde el Artículo 10° estipulaba que toda familia tenía derecho a contar con una vivienda decorosa. Derecho que hoy en día se ha eliminado dentro de lo que deja en constancia explícita la Constitución. Sin embargo, el Dr. Carlos Alza (2016) certifica que si bien existen derechos no incluidos en la Constitución, se regirán las normas contenidas en los tratados internacionales que hablen sobre los derechos del ser humano.

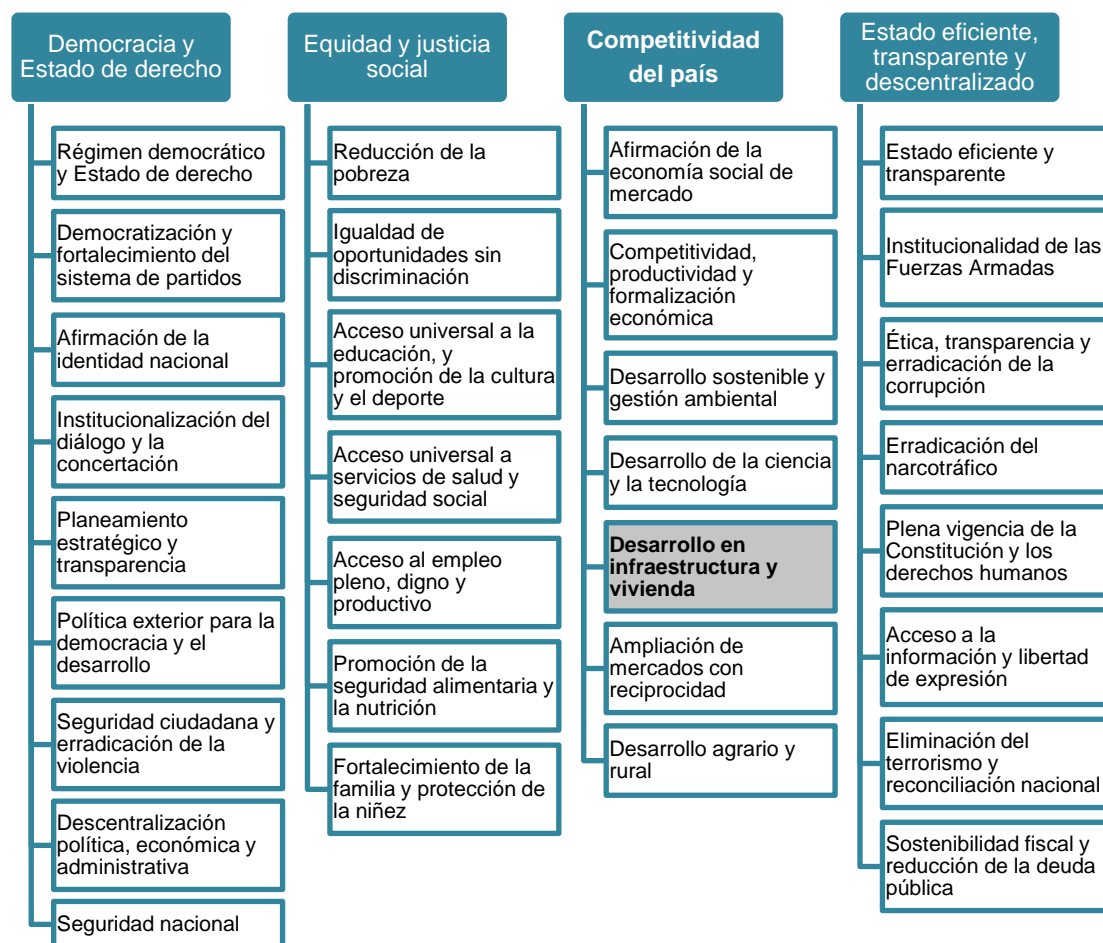
## 2.2.2. Políticas de Estado del Acuerdo Nacional (2002)

Las Políticas de Estado del Acuerdo Nacional se desarrollaron durante el gobierno de Alejandro Toledo Manrique (2001-2006), siendo presidente del Consejo de Ministros, Roberto Dañino, con la participación de representantes de los principales partidos políticos del Perú. En este acuerdo se busca que los distintos partidos planteen dentro de sus planes de gobierno los mismos lineamientos de hacia dónde se quiere dirigir al país. Para su desarrollo se llevaron a cabo foros descentralizados y se procuró la participación ciudadana por medio de tres mecanismos: Encuestas, página web y línea telefónica gratuita.

Estas políticas se dividen en cuatro objetivos principales:

1. Democracia y Estado de derecho
2. Equidad y justicia social
3. Competitividad del país
4. Estado eficiente, transparente y descentralizado

**Diagrama 2. Políticas de Estado del Acuerdo Nacional según objetivos.**



Fuente: Elaboración propia. Datos obtenidos desde <http://acuerdonacional.pe/>



Como se puede observar en el gráfico anterior, dentro de la tercera matriz – Competitividad del país – se encuentra el sub-capítulo enfocado al Desarrollo en Infraestructura y Vivienda, más específicamente, se trata de la Política N° 21. En ella se precisa que los partidos se comprometen a desarrollar el mercado de vivienda necesario a fin de eliminar el déficit actual, al mismo tiempo de buscar el desarrollo sostenible del país y proporcionar a las familias un entorno adecuado y saludable para su desarrollo. A fin de conseguir este objetivo trazado, se marcan algunos lineamientos de trabajo:

**Diagrama 3. Políticas específicas sobre Desarrollo en Infraestructura y Vivienda..**

Qué	Cómo	Instrumentos
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan nacional de infraestructura identificando ejes de integración y crecimiento.</li> <li>• Obras de servicio social, especialmente en infraestructura de salud, saneamiento, riego y drenaje.</li> <li>• Corredores turísticos y bienes de exportación.</li> <li>• Apoyar a las familias para facilitar el acceso a una vivienda digna.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consolidar un sistema habitacional integrado al sistema económico privado, con el Estado en un rol subsidiario, facilitador y regulador.</li> <li>• Mejorar la calidad de las viviendas auto-construidas.</li> <li>• Fomentar el uso de técnicas de construcción masiva e industrializada de viviendas.</li> <li>• Fomentar la capacitación y acreditación de la mano de obra en construcción.</li> <li>• Edificar infraestructura local con participación de la población en su construcción y mantenimiento.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaborará un plan nacional de vivienda y la normatividad necesaria para simplificar la construcción y el registro de viviendas en tiempo y costo, y permitir su densificación, abaratamiento y seguridad.</li> <li>• Fomentará el saneamiento físico legal, así como la titulación de las viviendas para incorporar a los sectores de bajos recursos al sistema formal.</li> </ul>

**Fuente:** Elaboración propia. Datos obtenidos desde <http://acuerdonacional.pe/>

A partir de ahí se establece que el Estado será en todos sus niveles de gobierno, el facilitador y regulador de las actividades necesarias para el desarrollo de infraestructuras y viviendas; dejando el diseño, construcción, promoción, mantenimiento u operación a cargo del sector privado. Cumpliendo con los instrumentos y métodos planteados, se crean en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento diversas entidades y programas para atender a la población en temas de vivienda y urbanismo (Ver Anexo N°01), siendo el Fondo MIVIVIENDA la entidad directamente responsable de los programas de vivienda de interés social y sobre la cual se desarrollará la presente investigación, así como el Plan Nacional de Vivienda actualmente vigente.

### 2.3. Fondo MIVIVIENDA

El Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda (Fondo MIVIVIENDA), adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), se creó en 1998 mediante la Ley N° 26912, y por medio de la misma se le traspasaron los fondos del FONAVI. En esta época se estaba dando un cambio en la idea del modo de participación por parte del Estado en los proyectos de vivienda social, el cual pasaría únicamente a dar facilidades de financiamiento, mas no a construir proyectos, labor que se derivaría en adelante a entidades privadas. Posteriormente en el año 2006, se instituyó como Sociedad Anónima mediante la Ley de Conversión, Ley N° 28579. A pesar de haber sido creado a fines de la década de los 90's, el Fondo MIVIVIENDA no comenzó a adoptar verdadero protagonismo en el desarrollo de programas de vivienda social hasta comienzos del 2000.

A la fecha de constitución del Fondo MIVIVIENDA el déficit cuantitativo de viviendas en el Perú era de 223.000 unidades y el déficit cualitativo de 3.245.000 viviendas<sup>12</sup>. Es así que se enfrentó a un reto inicial de subsanar el déficit total de 3.468.000 viviendas (Fondo MIVIVIENDA S.A., s.a.). Si bien en el periodo 2011-2015 se logró otorgar vivienda a 200.000 hogares, esto no es suficiente para resolver el problema del déficit habitacional, más aún si se considera un incremento al mismo de 95.000 nuevos hogares anuales.

El objetivo principal de esta entidad es promover la adquisición, construcción y mejora de viviendas, especialmente aquellas de interés social. En el último reporte anual del Fondo MIVIVIENDA se expone como propósito principal “Hacer posible que familias en el Perú con déficit habitacional cuenten con solución habitacional adecuada que mejore su calidad de vida” (FMV, 2016:12). Asimismo, manteniendo en consideración la realidad peruana y sus necesidades, busca el desarrollo descentralizado del mercado inmobiliario y promueve la gestión concertada entre el gobierno central, regional, local y la empresa privada. Una muestra de ello es el Concurso Nacional de Vivienda Social – “Construye para crecer”, desarrollado conjuntamente con el MVCS desde el 2013.

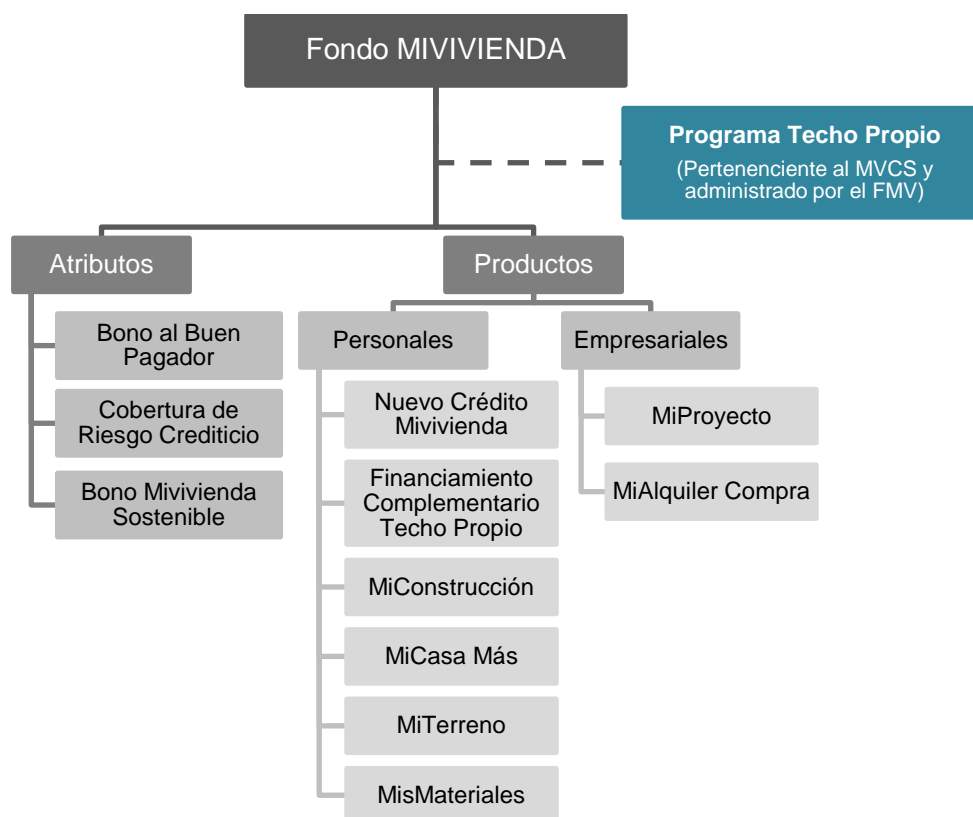
En la actualidad el Fondo MIVIVIENDA se instituye como la principal entidad de apoyo al crecimiento del sector inmobiliario y de la oferta de viviendas en el país, principalmente a las dirigidas hacia personas de recursos económicos bajos y medios, a través de distintas modalidades de crédito. El Fondo ofrece ocho productos de crédito a la vivienda y tres atributos complementarios a los mismos. Adicionalmente, se le ha designado como el administrador del Programa “Techo Propio”, perteneciente al MVCS. Éste es hoy en día el principal programa

---

<sup>12</sup> El Fondo MIVIVIENDA considera tres tipos de déficit cuantitativo: el tradicional o por ausencia de vivienda, el déficit por exclusividad en el uso de la vivienda – cuando más de un hogar habita una misma vivienda se considera que existe una necesidad de crear una nueva – y por ausencia de propiedad de una vivienda, cuando ningún miembro del hogar es propietario. Del mismo modo, para el déficit cualitativo se consideran las Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) y la falta de acceso al agua, sistema de eliminación de excretas y electricidad. (Fondo MIVIVIENDA S.A., s.a.)

desarrollado por el Gobierno en temas de vivienda de interés social en el país y sobre el cual se dará una mirada más detallada para la presente investigación.

**Diagrama 4. Atributos y productos del Fondo MIVIVIENDA.**



**Fuente:** Elaboración propia. Datos obtenidos desde Fondo MIVIVIENDA S.A., 2016.

### 2.3.1. Programa Techo Propio

Fue creado el 13 de setiembre del 2002 mediante Resolución Ministerial N° 054-2002-VIVIENDA, como una reafirmación de “la voluntad del Gobierno de impulsar a través de una entidad especializada, el diseño y la implementación de políticas, así como la ejecución de medidas económicas y financieras necesarias para propiciar la construcción de viviendas, así como de mejorar las condiciones de vida de la población, facilitando su acceso a una vivienda digna.” (MVCS, 2002).

El programa Techo Propio busca dirigir a las distintas entidades del Gobierno dentro del sector vivienda hacia el desarrollo de sus competencias con el fin de promover y facilitar la construcción de viviendas para personas de bajos recursos económicos. Del mismo modo, debe promover la participación del sector privado hacia la construcción masiva de proyectos de vivienda de interés social y coordinar la asignación de los recursos económicos necesarios para alcanzar dicho fin. Se designaron como principales entidades participantes del programa

al Fondo MIVIVIENDA y el Banco de Materiales S.A.C. (BANMAT)<sup>13</sup>, siendo el primero el encargado de la administración de sus fondos.

El programa está dirigido a familias potencialmente elegibles según el Sistema de Focalización de Hogares (SISFOH)<sup>14</sup>: Aquellas que no sean propietarias de una vivienda; se encuentren dentro del límite establecido de ingreso mensual; aquellas que no hayan recibido previamente el apoyo por parte del Estado para adquirir, construir o mejorar su vivienda – por ejemplo a través de los programas del FONAVI, ENACE, BANMAT y Fondo MIVIVIENDA -; y aquellas que cuenten con el ahorro mínimo requerido. Es importante mencionar que para fines del programa, se considerará “familia” a la compuesta por un Jefe de familia, el cual podrá ser una persona o una pareja, y un familiar que dependa económicamente de él – hijos, hermanos o nietos menores de 25 años, o mayores de 25 años con discapacidad; padres o abuelos.

Su principal carácter de apoyo a las familias para la obtención de sus viviendas es a través del financiamiento, para lo cual se creó el atributo denominado Bono Familiar Habitacional (BFH). Éste es un subsidio otorgado por el Estado como premio al ahorro, el cual no requiere devolución. Para poder acceder a dicho Bono se han designado tres distintas modalidades de participación dependiendo de las necesidades de las familias: Adquisición de Vivienda Nueva, Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda.

Por otro lado, el programa incentiva la participación del sector privado para la ejecución de los proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) que se requieran. Algunos de los beneficios que otorga a los promotores y constructores son disponer de los desembolsos de los Bonos previamente al inicio de la obra, lo cual les permite contar con liquidez; la capacidad de desarrollar grandes proyectos inmobiliarios donde no todas las unidades deben ser de interés social, activando sus actividades y su economía; y desarrollar los proyectos con un riesgo mínimo debido a la gran demanda nacional actualmente por vivienda.

### *2.3.1.1. Adquisición de Vivienda Nueva (AVN)*

Modelo de adquisición de una Vivienda de Interés Social por medio del uso del Bono Familiar Habitacional, dirigido a familias de bajos recursos que no sean propietarias de una vivienda o terreno al momento de la inscripción y adjudicación. Sin embargo, posteriormente a la adquisición de la vivienda inscribirán la propiedad en el Registro de Predios a nombre del beneficiario. Para el proceso de solicitud del Bono, la familia en principio deberá escoger una

---

<sup>13</sup> El Banco de Materiales S.A.C. fue creado el 28 de setiembre de 1980 mediante Ley N° 23220 y cesó su ejercicio el 2012 luego de acordarse su disolución mediante Decreto Supremo N° 136-2012-EF. Esto se dio a consecuencia de su excesiva pérdida de capital y por presuntos actos de corrupción.

<sup>14</sup> El SISFOH es la entidad responsable de generar un padrón de la población con potenciales usuarios a fin de conseguir una correcta focalización de los programas sociales del Estado. Esta base será actualizada cada tres años.

propiedad inscrita en el registro del Fondo MIVIVIENDA, el cual se puede visualizar vía internet. Este registro actualmente cuenta con 35 proyectos catalogados (Ver Anexo N°02). Una vez seleccionado el proyecto y la vivienda se deberá contactar con una entidad financiera autorizada por el Fondo MIVIVIENDA para avalar el crédito complementario en caso el monto del Bono más el ahorro de la familia no fuese suficiente para pagar el inmueble.

La VIS se desarrollará siempre sobre un terreno habilitado, es decir que cuente con los servicios de agua, desagüe y electricidad; y no podrá encontrarse en litigio o invadido por ocupantes precarios. El Fondo MIVIVIENDA cuenta también con una Bolsa de Terrenos a la cual se puede acceder desde su página web. Actualmente cuenta con dos terrenos en Lambayeque, uno en Pisco, uno en Lima, uno en Junín, uno en Huánuco, uno en Áncash y uno en Piura. Los proyectos serán desarrollados por promotores privados, quienes deberán contar con el respectivo estudio de mercado, permisos y licencias necesarios al momento de la inscripción del proyecto. Además, se deberán presentar los planos de arquitectura aprobados por la entidad responsable, factibilidad de servicios, habilitación urbana, memoria descriptiva indicando las tipologías de las viviendas, presupuesto de obra, fotos del predio, entre otros.

Las viviendas que pueden inscribirse dentro del registro deberán tener un valor entre 5,5 Unidades Impositivas Tributarias (UIT)<sup>15</sup> hasta 20 UIT. Para efectos del Programa “Techo Propio” siempre se otorgará prioridad al financiamiento de las viviendas que cuenten con un valor menor a las 12 UIT. Además dicha vivienda no podrá haber sido habitada desde su construcción ni transferida a personas naturales previamente a la adjudicación para el Programa. A continuación se muestran las correspondencias en cuanto al valor de la vivienda y el ahorro de la familia para aplicar al BFH por la modalidad Adquisición de Vivienda Nueva.

**Cuadro 1. Valores del Bono Familiar Habitacional para Adquisición de Vivienda Nueva.**

Valor de la vivienda	Bono Familiar Habitacional	Ahorro para acceder al BFH	Ingresos
Mayor a 12 UIT (S/. 47.400) Hasta 14 UIT (S/. 55.300)	3 UIT (S/. 11.850)	Mínimo 3% del valor de la vivienda	No mayor a 0,45 UIT (S/. 1.777,50)
Mayor a 5,5 UIT (S/. 21.725) Hasta 12 UIT (S/. 47.400)	5 UIT (S/. 19.750)		

**Fuente:** Elaboración propia. Datos obtenidos desde

[http://geo.vivienda.gob.pe/dnv/documentos/PTP/Adquisicion\\_de\\_Vivienda\\_Nueva.pdf](http://geo.vivienda.gob.pe/dnv/documentos/PTP/Adquisicion_de_Vivienda_Nueva.pdf)

<sup>15</sup> La Unidad Impositiva Tributaria es el valor de referencia para determinar las bases imponibles, deducciones, sanciones, obligaciones contables y demás aspectos de los referentes a los tributos. Es determinado a inicio de cada año por el Ministerio de Economía y Finanzas. Su valor actual es de S/. 3.950 (2016)

### 2.3.1.2. Construcción en Sitio Propio (CSP)

La modalidad de Construcción en Sitio Propio, beneficia a aquellas familias que tengan en su posesión aires independizados o un terreno con servicios básicos - electricidad, agua y desagüe o su solución alterna – y que se encuentre debidamente registrado a nombre del Jefe de familia. Para ello, la familia deberá firmar previamente un contrato de obra con algunas de las Entidades Técnicas inscritas en el registro del Fondo MIVIVIENDA. Para ello, el Fondo provee una base de datos a través de su página web donde también se pueden visualizar las Entidades con más desembolsos, con más reclamos y aquellas que ya han sido canceladas.

Posteriormente la Entidad será la responsable de inscribir el proyecto en los registros del Fondo MIVIVIENDA para aplicar al BFH aportando toda la documentación necesaria. Esta Entidad se compromete a llevar a cabo el proyecto de la VIS bajo los parámetros establecidos dentro del Reglamento Operativo del BFH. A continuación se muestran los requerimientos económicos establecidos para poder aplicar al Bono según la presente modalidad.

**Cuadro 2. Valores del Bono Familiar Habitacional para Construcción en Sitio Propio.**

Valor de la vivienda <sup>16</sup>	Bono Familiar Habitacional	Ahorro para acceder al BFH	Ingresos
Desde 4,9 UIT (S/. 19.355) Hasta 12 UIT (S/. 47.400)	4,7 UIT (S/. 18.565)	0,2 UIT (S/. 790)	No mayor a 0,45 UIT (S/. 1.777,50)

**Fuente:** Elaboración propia. Datos obtenidos desde

[http://geo.vivienda.gob.pe/dnv/documentos/PTP/Adquisicion\\_de\\_Vivienda\\_Nueva.pdf](http://geo.vivienda.gob.pe/dnv/documentos/PTP/Adquisicion_de_Vivienda_Nueva.pdf)

### 2.3.1.3. Mejoramiento de vivienda (MV)

Es la modalidad de postulación para realizar obras de remodelación, rehabilitación, culminación o ampliación de la vivienda existente que ya sea propiedad del Jefe de Familia, a fin que esta cuente con las condiciones mínimas con las que debe contar una Vivienda de Interés Social según el Reglamento Operativo del BFH. Para ello, la vivienda deberá contar ya con los servicios básicos de electricidad, agua y desagüe o una solución alterna para la eliminación de desechos sanitarios. La familia que postule a esta modalidad no podrá tener registrado en su posesión otro terreno o vivienda distinta a donde se llevarán a cabo las obras de mejoramiento.

Las obras de mejoramiento de vivienda deben ser nuevas, como por ejemplo: Reforzamiento estructural; cerramientos primarios; instalaciones eléctricas y sanitarias; escalera, ampliaciones y cerramientos secundarios; y acabados. Para realizar estas obras, al igual que en la modalidad de Construcción en Sitio Propio, se deberá firmar un contrato de obra con una

<sup>16</sup> Se considera al presupuesto de obra más el valor del terreno.

Entidad Técnica autorizada e inscrita en el registro del Fondo MIVIVIENDA. A continuación se muestran los valores designados para la adjudicación del BFH según esta modalidad.

**Cuadro 3. Valores del Bono Familiar Habitacional para Mejoramiento de Vivienda.**

Valor del mejoramiento	Bono Familiar Habitacional	Ahorro para acceder al BFH	Ingresos
2,1 UIT (S/. 8.295)	1,9 UIT (S/. 7.505)	0,2 UIT (S/. 790)	No mayor a 0,45 UIT (S/. 1.777,50)

**Fuente:** Elaboración propia. Datos obtenidos desde

[http://geo.vivienda.gob.pe/dnv/documentos/PTP/Mejoramiento\\_de\\_Vivienda.pdf](http://geo.vivienda.gob.pe/dnv/documentos/PTP/Mejoramiento_de_Vivienda.pdf)

### 2.3.2. Bono Familiar Habitacional

En setiembre del 2002, mediante la Ley N° 27829 se crea el Bono Familiar Habitacional (BFH), el cual consiste en un subsidio otorgado por el Estado para familias que no cuenten con los ingresos económicos suficientes para adquirir, construir o mejorar una vivienda. Conjuntamente con la creación de este bono, en el artículo dos de la mencionada ley, se determina brevemente a qué se considerará Vivienda de Interés Social (VIS): “Para efectos de la presente Ley, Vivienda de Interés Social, es una solución habitacional, cuyo valor máximo será de US\$ 12,000, priorizándose las viviendas con valor por debajo de los US\$ 8,000.” (Congreso de la República del Perú, 2002). Las características de dicha vivienda se detallarán más detenidamente en el Reglamento Operativo del BFH.

Una de las características del presente bono es que se otorga por única vez y no requiere devolución por parte de los beneficiarios, ya que se presenta como una recompensa a las familias tanto del ámbito rural como urbano debido a su esfuerzo ahorrador. Como criterios mínimos de selección se establece que el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento deberá considerar el ingreso familiar mensual máximo con el que podrán contar las familias para poder postular; el ahorro mínimo depositado en una institución del sistema financiero nacional, ya que como se mencionó anteriormente, el bono es un premio al ahorro; y finalmente las características de la vivienda de interés social.

Dentro de la misma ley se instituye que dicho bono deberá ser entregado de manera transparente, objetivamente y procurando que la distribución se dé de manera descentralizada por el territorio peruano a fin de que logre subsanar los problemas de vivienda verdaderamente donde más se requiera, en zonas rurales y urbanas. Las familias pueden postular dentro de las modalidades antes descritas.

Los fondos de este bono se especifican que se obtendrán por medio del aporte que haga el Estado peruano según los presupuestos anuales presentados por el MVCS, por los ingresos

financieros provenientes del mismo aporte y por otros medios que se le pueda asignar. De modo que se entiende que mayoritariamente el dinero con el que se cuenta para otorgar dichos bonos será proveniente del Estado.

Posteriormente, en el año 2007, el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del MVCS, por medio de la Dirección Nacional de Vivienda, promulga el Reglamento del Bono Familiar Habitacional a manera de establecer las normas complementarias para el otorgamiento del BFH. En el mismo se establecen los requisitos y el procedimiento para poder acceder al bono. Como requerimiento básico se dispone inicialmente que el jefe de la familia postulante no se haya visto beneficiado anteriormente por algún apoyo habitacional por parte del Estado<sup>17</sup>. Asimismo se establece que los beneficiarios podrán ser familias conformadas por un mínimo de dos personas – el jefe de familia, el cual podrá ser una persona o una pareja, y al menos un familiar de hasta segundo grado de consanguinidad -, y que las mismas no deberán exceder los montos establecidos de Ingreso Familiar Mensual (IFM)<sup>18</sup>, según el cuadro que se muestra a continuación.

**Cuadro 4. Ingreso Familiar Mensual admitido según modalidad de aplicación al BFH.**

Adquisición de Vivienda Nueva	Ingreso Mensual Neto	Factor de Ajuste	Ingreso Familiar Mensual (IFM)	Valor de la Vivienda
	Hasta S/. 1.360	S/. 420	Hasta S/. 940	Hasta S/. 33.500
	Mayor a S/. 1.360 Hasta S/. 1.450	S/. 420	Mayor a S/. 940 Hasta S/. 1.030	Mayor a S/. 26.801 Hasta S/. 33.500
Construcción en Sitio Propio	Hasta S/. 1.360	S/. 420	Hasta S/. 940	Hasta S/. 26.800
Mejoramiento de Vivienda				

Fuente: Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, 2007.

Las familias podrán postular de manera individual y colectiva, siendo requisito de esta última, que el Jefe de Familia se encuentre asociado a una Organización. Para ambos casos y cualquier modalidad de postulación, la familia deberá suscribir el formulario de postulación correspondiente más copia del DNI del Jefe de Familia. Una vez inscritos los postulantes, el Fondo MIVIVIENDA podrá determinar, siempre y cuando se hayan cumplido con los requisitos y documentos estipulados, la condición de Grupo Familiar Elegible (GFE), la cual tiene vigencia de un año a partir de su inscripción.

<sup>17</sup> El Jefe de Familia no puede haberse visto beneficiado por los programas del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) o del Banco de Materiales (BANMAT), otros préstamos con recursos del Fondo Mi Vivienda, ni previamente haber recibido el Bono Familiar Habitacional. No se considerarán los préstamos o créditos obtenidos en caso de emergencia por fenómenos naturales. (Artículo 11°. MVCS, 2007)

<sup>18</sup> “El IFM es el Ingreso Mensual Neto del Jefe de Familia, menos un factor de ajuste y dependerá de la modalidad de aplicación al BFH. Si el Jefe de Familia es una pareja, se considera el ingreso de ambos cónyuges o convivientes.” (Artículo 10°. MVCS, 2007)



### *2.3.3. Bono Familiar Habitacional en Área Rural*

El Programa “Techo Propio” había considerado a nivel teórico desde sus inicios en el 2002 la especial inclusión del sector rural en los programas de Vivienda de Interés Social; sin embargo, hasta el 2009, tal como se señala en el Decreto Supremo N° 008-2009-VIVIENDA, no se había implementado el Bono Familiar Habitacional en este sector. En este momento se señala como problemas de gran importancia el alto porcentaje de déficit cualitativo y cuantitativo que se estaba generando en la zona rural, en muchos casos ocasionada por la autoconstrucción de viviendas sin mano de obra especializada. Del mismo modo, se identificaban los altos costos para la producción de viviendas debido a la deficiencia en los accesos a estas zonas y por ende el costo elevado para transporte de materiales.

Es por ello que en abril del 2009 se proclama dicho Decreto, de acuerdo a lo estipulado en el Plan Nacional de Vivienda 2006-2015 y con la finalidad de abastecer a las familias del sector rural para superar su estilo de vida precario. Se crea un Reglamento Operativo especial para el Bono Familiar Habitacional en Área Rural (BFHR), donde las modalidades de participación serán las de Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda. Además, el MVCS considera necesarias la gestión compartida con los gobiernos regionales y locales, según la Ley de bases de la descentralización y para asegurar un mejor control a los planes de vivienda social en zonas rurales.

En principio en el mencionado Reglamento, se establece que se entenderá por “área rural” a las localidades con poblaciones entre 151 y 2.500 habitantes, y que además desarrollen una actividad económica primaria. Asimismo, en el Artículo 3, se define a la Vivienda de Interés Social Rural como aquella construcción segura<sup>19</sup> y saludable que cuenta con un ambiente multiusos, dos ambientes para dormir, una cocina mejorada<sup>20</sup> que puede ser interior o exterior y un módulo sanitario – mínimo una ducha y letrina – interior o exterior. Para el caso de las viviendas que se sitúen sobre los 3.500 m.s.n.m. se debe considerar además el confort térmico, el cual consiste en la acumulación del calor dentro de la vivienda para mejorar sus condiciones de habitabilidad. Finalmente, se considerará también las condiciones de privacidad para los dormitorios y el baño.

Todas las VIS deberán contar con conexión a las redes de agua, desagüe y alumbrado; o en su defecto contar con una solución alternativa. Se deberán regir bajo las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) o contar con la debida autorización de SENCICO. En el caso

---

<sup>19</sup> El Reglamento Operativo del BFHR define a una construcción segura como aquella vivienda que cumple con las normas técnicas del RNE, y en caso de utilizar sistemas constructivos no convencionales, éstos deben contar con la validación de SENCICO (Ver Anexo N°01) y la autorización correspondiente emitida por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante Resolución Ministerial. (MVCS, 2009)

<sup>20</sup> El Reglamento Operativo del BFHR define a una cocina mejorada como aquella que ofrece mejores condiciones que la cocina tradicional a fuego abierto al generar menor emisión de humo y de gases dentro de la vivienda, consumir menos combustible y poseer mejores condiciones de seguridad. Debe estar certificada por SENCICO. (MVCS, 2009)

de las obras de Mejoramiento de Vivienda se define como tales, en orden de importancia: 1. Cerramientos primarios como muros, ventanas y puertas exteriores; 2. Instalaciones eléctricas y sanitarias; 3. Construcción del módulo sanitario; 4. Obras para la obtención de confort térmico; y 4. Desarrollo de la cocina mejorada. A continuación se detallan los montos destinados a los Bonos según modalidad de participación.

**Cuadro 5. Valores del Bono Familiar Habitacional para Área Rural.**

	Valor de la obra	Valor del BFHR	Ahorro mínimo requerido
Construcción en Sitio propio	Desde 4,9 UIT (S/. 19.355) Hasta 12 UIT (S/. 47.400)	4,7 UIT (S/. 18.565)	0,20 UIT (S/. 790)
Mejoramiento de Vivienda	2,1 UIT (S/. 8.295)	1,9 UIT (S/. 7.505)	0,20 UIT (S/. 790)

**Fuente:** Elaboración propia. Datos obtenidos desde MVCS, 2009.

A diferencia del Bono Familiar Habitacional, se otorgan diferentes posibilidades a los beneficiarios para inscribir su ahorro mínimo. Éste podrá ser en efectivo como en el caso anterior, los materiales de construcción o la mano de obra no calificada de alguno de los miembros de la familia, la cual deberá ser acreditada por la Entidad Técnica Rural con la que se firme el contrato de obra. En el caso del BFHR, para ambas modalidades se considerará la respectiva capacitación para los beneficiarios del Bono, lo cual corresponde al 5% del mismo. La Entidad Técnica Rural será la responsable de dicha capacitación, pudiendo derivarlo a alguna otra institución reconocida. Mediante esta acción se busca mejorar la eficiencia de la mano de obra y/o de los materiales locales ofrecidos por la familia como ahorro; así como “brindar conocimientos básicos sobre construcción de viviendas en consideración con los lineamientos que establezca SENCICO, los cuales son difundidos por medio de su portal institucional.” (MVCS, 2009: Artículo 19)

Para poder proceder al registro para la obtención del BFHR es necesario que un mínimo de 10 familias se hayan agrupado y firmado el contrato de obra con alguna Entidad Técnica Rural registrada en el Fondo MIVIVIENDA. Ésta deberá acreditar su conocimiento sobre sistemas constructivos alternativos a los tradicionales para el sector urbano, y además será la encargada de brindar información a las familias, planificar y ejecutar el proyecto respectivo. Al igual que para el BFH, una de las condiciones para la adjudicación es no haber contado previamente con el apoyo del Estado para la obtención, construcción o mejora de vivienda – a través del FONAVI, BANMAT y/o Fondo MIVIVIENDA. La Entidad será la encargada de presentar toda la documentación necesaria ante el Comité de Registro de Proyectos. El proyecto deberá incluir memoria descriptiva con foto de los predios y señalando la posibilidad de ampliación; especificaciones de materiales y sistemas constructivos – de preferencia de la zona -; especificaciones técnicas de solución sanitaria, cocina mejorada y confort térmico; planos y presupuesto de obra.

Las familias, que en este caso sí podrán ser conformadas únicamente por una pareja, deberán ser propietarias solamente del inmueble donde se vayan a llevar a cabo las obras. El terreno sobre el cual se vaya a construir la vivienda o donde se ubique la vivienda para mejorar deberá ser elegible, es decir, que no podrá ubicarse en zona arqueológica, zona cercana a desechos tóxicos o de relleno sanitario, sobre zona de explotación o exploración minera, en sectores protegidos por el Ministerio de Ambiente, el Instituto Nacional de Cultura o el Instituto Nacional de Recursos Naturales, ni en zonas de alto riesgo, entre otros. Finalmente, el Fondo MIVIVIENDA para este Bono se compromete a realizar la supervisión a las obras de construcción y mejoramiento a fin de corroborar su correcto desempeño.

## CAPÍTULO III

### ANÁLISIS

El Programa “Techo Propio” administrado por el Fondo MIVIVIENDA ha concurrido en diversas variaciones dentro de su planteamiento y reglamento a lo largo del tiempo desde su creación hasta el día de hoy. El presente análisis busca revelar si en la actualidad los lineamientos del programa en mención consideran logran abarcar a la vivienda social como problemática que engloba diversos ámbitos, ya que una visión amplia hacia las viviendas de interés social repercutirá en unas mejores estrategias al momento de plantear soluciones. Para determinar las deficiencias y virtudes de este programa se analizarán los lineamientos del Reglamento Operativo del Bono Familiar Habitacional entorno a los ejes preestablecidos al desarrollar la aproximación conceptual sobre vivienda social, así como algunas de las prácticas de las empresas constructoras y promotoras registradas en el sistema actualmente.

Cabe resaltar inicialmente que para el análisis de los proyectos se ha optado por considerar la información disponible en la página web del Fondo MIVIVIENDA, considerándose como el principal medio por el que los beneficiarios también pueden información. Para la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva se han encontrado registrados 35 proyectos (Anexo N°02) de los cuales dos han sido paralizados. De los proyectos restantes, únicamente se ha logrado obtener información sobre el diseño de las viviendas para siete casos – no en todos los casos se ha podido obtener planos – debido a que en el portal del Fondo no incluye planos ni imágenes de los proyectos. Asimismo, no se indican enlaces de contacto con los promotores y/o constructores que desarrollan los proyectos, e incluso en la mayoría de casos las mismas empresas tampoco cuenta con una página web.

De otro lado, para el caso de los proyectos realizados según las modalidades de Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda, se ha podido contar con los datos sobre cantidad de bonos desembolsados por años y según tipo de modalidad dentro del Programa. Sin embargo, la información sobre la inscripción, diseño y seguimiento de los proyectos tampoco se ha podido obtener ya que ésta es gestionada por las municipalidades locales, a través de quienes se dan las aprobaciones para la adjudicación, previa revisión de los proyectos, y la posterior conformidad de obra. Para el análisis en algunos de estos casos se ha recurrido a noticias en periódicos locales, artículos de revistas y medios audiovisuales.

Luego de exponer estas limitaciones para la investigación, al dar una primera mirada al Reglamento Operativo del BFH se visualiza que la definición que le da el Estado al concepto de vivienda de interés social es puramente económica y se establece en base al valor de adquisición. Tal como mencionaba Lenimar Arends (2013) la idea de la vivienda social se ha tratado únicamente como una problemática cuántica y económica, dejándose de lado los planteamientos sociales y urbanos. Aun cuando los requerimientos de diseño se estipulan conforme al Reglamento Nacional de Edificaciones, el cual controlará la calidad arquitectónica de los proyectos, se considera importante que desde el mismo Programa “Techo Propio” exista una investigación por el tema de la vivienda desde distintas perspectivas.

Dentro del análisis se encuentra además que existe una diferenciación entre los lineamientos dados para el Bono Familiar Habitacional en Área Rural y los designados al BFH, considerando que el primero ha logrado abarcar mayores conceptos y proponer soluciones adicionales. Éste ha tomado en cuenta la necesidad de ampliar su visión y alcances, por ejemplo en cuanto a lo que se considerará como Grupo Familiar – podrá ser únicamente un titular más su cónyuge, sin necesidad de otros dependientes -, o la consideración del ahorro como aporte de mano de obra. Algunas de estas consideraciones no se han dado aún para el caso del Bono Familiar Habitacional pero se podría estudiar su implementación para el sector urbano.

### 3.1. Diseño arquitectónico

En principio, se realizará el análisis de algunos componentes para el diseño del edificio habitable propiamente, éstos se han agrupado en Calidad arquitectónica y habitabilidad; y Tipologías y adaptabilidad. El primer punto analiza las condiciones de iluminación, control de la humedad, sonido, temperatura y ventilación dentro de la vivienda; su correcto abastecimiento de servicios básicos y el uso de materiales no perjudiciales para la salud de sus habitantes. El segundo ítem gira en torno al estudio y desarrollo de diferentes tipologías de vivienda social que abastezcan a una población variada, así como la posibilidad de adaptación a futuro de las mismas dependiendo de las necesidades variables de las familias.

#### 3.1.1. Calidad arquitectónica y habitabilidad

En términos generales, el Programa determina que existe una necesidad por desarrollar proyectos de buena calidad, habitabilidad y salubridad. Hay que recordar que el Fondo MIVIVIENDA no desarrolla por sí mismo los proyectos, sino que se derivan a empresas privadas – constructores y promotores – por lo que su participación al controlar este ámbito debe ser al momento de determinar los lineamientos para la aprobación de los proyectos previamente a su inclusión en la base de datos. Respecto a ello, el Reglamento Operativo del Bono Familiar Habitacional establece que las viviendas de interés social deberán regirse a las normas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE)

El RNE designa en su Norma GE.030 que algunas de las cualidades que certifiquen la calidad de la construcción serán que ésta cumpla con satisfacer las necesidades y requerimientos del cliente, así como asegurar a través de sus materiales y del método constructivo utilizado, el mantenimiento de esta buena calidad durante el periodo de vida útil de la edificación. El Artículo 10 de la Norma A.010 señala lo siguiente:

*“Las obras de edificación deberán tener calidad arquitectónica, la misma que se alcanza con una respuesta funcional y estética acorde con el propósito de la edificación, con el logro de condiciones de seguridad, con la resistencia estructural al fuego, con la eficiencia del proceso constructivo a emplearse y con el cumplimiento de la normativa vigente.*

*Las edificaciones responderán a los requisitos funcionales de las actividades que se realicen en ellas, en términos de dimensiones de los ambientes, relaciones entre ellos, circulaciones y condiciones de uso.”*

Correspondiendo a esta normativa, a los proyectos realizados por las empresas constructoras para la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva siempre se les solicita el cumplimiento mediante el diseño de unas viviendas que cuenten con buena iluminación, ventilación y con

espacios cuyas dimensiones permitan a sus usuarios amoblarlos cómodamente dependiendo de su uso y llevar a cabo ahí las actividades correspondientes. De los proyectos registrados actualmente en el Fondo MIVIVIENDA para el Programa “Techo Propio”, y de los cuales se ha podido obtener información - a través de los planos de venta, vistas 3d o fotografías interiores en el caso de las viviendas ya construidas -, se percibe en su mayoría que las unidades sí cuentan con espacios suficientemente amplios para incorporar el mobiliario requerido para cada ambiente. Del mismo modo, al ser la mayoría de proyectos de vivienda unifamiliar que se construyen en un terreno de mayor área, se permite un espacio entre propiedades de manera que la iluminación, ventilación y privacidad de los espacios estén correctamente controladas.

A continuación se muestra como ejemplo la Urbanización San Francisco, desarrollado por la empresa KVC Contratistas S.A.C. en el departamento de La Libertad, al norte del Perú. Este proyecto cuenta únicamente con viviendas unifamiliares de dos niveles, las cuales cuentan con sala-comedor, cocina, dos o tres dormitorios y un baño. La empresa ha optado para el diseño de la residencial por la composición de viviendas en hilera con áreas libres tanto en la zona posterior como anterior, esto asegura una distancia óptima entre viviendas que permite el control de privacidad de las mismas, así como les abastece de buena iluminación y ventilación al interior. Se puede visualizar en las plantas de la vivienda que el área diseñada para cada ambiente corresponde al mínimo indispensable para dotarlos del mobiliario básico según su uso. Del mismo modo, el diseño de estos espacios toma en consideración también las áreas necesarias para una cómoda circulación dentro de la unidad.

**Imagen 11. Urb. San Francisco. Vista exterior de las viviendas.**



Fuente: <http://www.kvcccontratistas.com/urbanizacion-san-francisco-trujillo.php>

**Imagen 12. Urb. San Francisco. Plantas de vivienda.**



**Fuente:** <http://www.kvconcontratistas.com/urbanizacion-san-francisco-trujillo.php>

De los proyectos registrados se puede visualizar que cuentan con soluciones similares de diseño en cuanto a nivel de la urbanización – viviendas unifamiliares en hilera con áreas de patio y/o jardín - y al interior de las viviendas. De este modo se comprueba que con respecto a este punto sobre el control del diseño propio de las viviendas, se encuentra un correcto manejo por parte del Fondo, al proponer de inicio el cumplimiento con el RNE. Se debe recordar de todos modos que los proyectos serán inicialmente aprobados por las correspondientes municipalidades locales, quienes entregarán las licencias de obra. Aunque este punto se puede analizar a grandes rasgos a través de los planos y fotografías, sí se recomienda posteriormente a la entrega de viviendas, llevar a cabo una encuesta de satisfacción residencial donde se podrá verificar la percepción real de los beneficiarios.



Para considerar que una vivienda es verdaderamente habitable, ésta deberá contar con los servicios básicos indispensables. Las nuevas habilitaciones deben contar con conexión a las redes de agua potable, desagüe y electricidad; en caso no se pueda llevar a cabo la conexión a una red general, se deberá dar una propuesta alternativa que solucione este abastecimiento. El Programa “Techo Propio” especifica que los proyectos a presentarse para participar del programa deberán contar con los debidos certificados de habilitaciones urbanas y documentos de factibilidad de servicios por las empresas administradoras. Si estos requisitos no son presentados, en teoría no se admitirá el proyecto dentro del Fondo MIVIVIENDA ni se procederá con el desembolso de los Bonos Familiares Habitacionales a las promotoras.

Sin embargo, otro ha sido el panorama real en cuanto a este asunto. De los proyectos estudiados, se han identificado por lo menos cuatro – Nuevo Horizonte (San Martín), Las Palmeras de las Delicias (La Libertad), Paseo del Mar (Áncash) y Los Pacaes (Lima) – que han enfrentado denuncias por parte de los beneficiarios debido a la entrega de las viviendas sin los servicios mencionados. En el caso de alguno de estos proyectos que sí haya considerado alguna solución alterna o conexión a la red general, la denuncia se ha generado debido al colapso de las redes de servicio ocasionado por su deficiente construcción.

Un ejemplo de la mala gestión por parte de las empresas promotoras es el proyecto Nuevo Horizonte, donde el proyecto se ha abandonado completamente habiendo culminado el plazo de entrega en diciembre del 2012 y siendo ampliado hasta diciembre del 2013. En este proyecto hubo beneficiarios que se encontraban pagando ya las cuotas por la compra de la vivienda y no se les entregó ningún inmueble. Por otro lado, de las pocas viviendas que sí se entregaron, la mayoría sólo se habría construido hasta el nivel de casco sin servicios básicos o incluso sin ventanas, puertas, pisos ni veredas.

**Imagen 13. Proyecto Nuevo Horizonte. Situación de las viviendas entregadas.**



Fuente: <https://www.facebook.com/nuevohorizonte.inversionesacuariosac>

Otro ejemplo de esta situación es Los Pacaes (Huaral, Lima), donde los constructores prometieron a la población que se les dotaría de las redes de servicio básicas, sin embargo al entregarles las viviendas terminadas éstas contaban con un pozo séptico y no con conexión a la red de desagüe. Más aún, este pozo habría colapsado con el tiempo, inundando los campos de cultivos cercanos a las viviendas y pertenecientes a los mismos pobladores. Sobre este punto la problemática parecería radicar en el control por parte de las municipalidades locales, quienes entregan finalmente las licencias de obra a los promotores sin contar con las aprobaciones de factibilidad de servicios por parte de las empresas administradoras, o al entregar certificados de conformidad de obra sin supervisar que se haya llevado a cabo correctamente el proyecto como fue planteado al inicio.

Por otro lado, las modalidades de Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda aportan una solución al problema de la autoconstrucción de viviendas sin asesoramiento especializado a través de la adjudicación por medio de una Entidad Técnica que llevará a cabo la obra. El concurso “Construye para Crecer” es una buena iniciativa al respecto, al estimular a los profesionales de arquitectura e ingeniería a innovar en el diseño viviendas de interés social. Este concurso se ha llevado a cabo desde el año 2013, encontrándose actualmente realizando su cuarta edición. En éste se dividen las modalidades de participación a través de propuestas para las regiones costa, sierra y selva y dependiendo de su condición – tradicional o industrial.

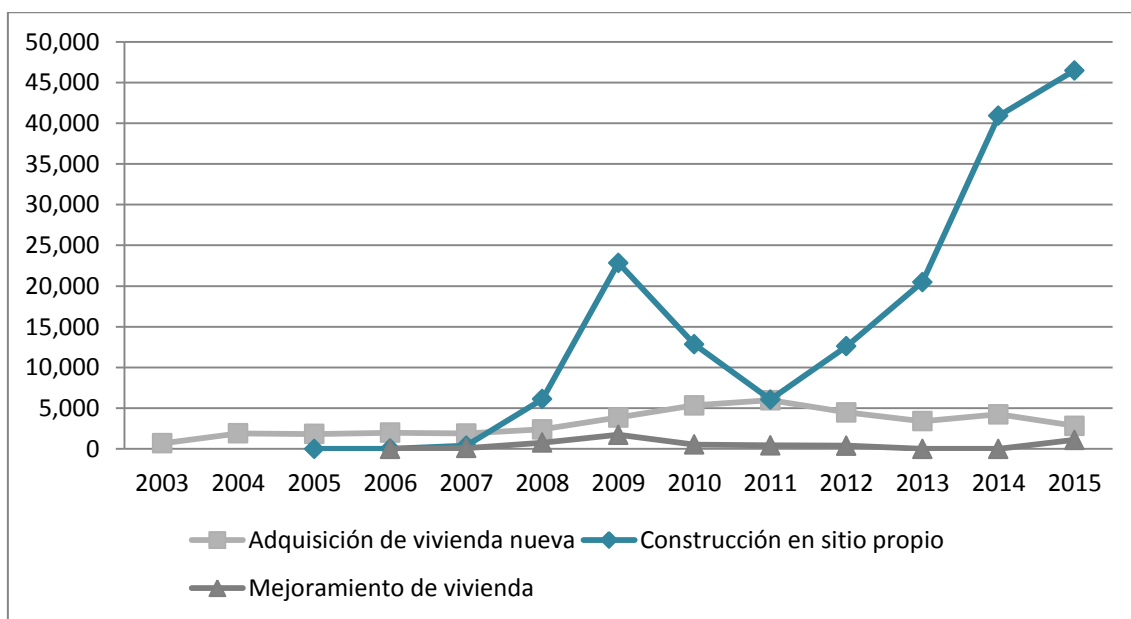
Los prototipos que se generen de estos concursos se almacenan en una base de datos que posteriormente se entrega a los gobiernos locales dependiendo de su zona geográfica y los beneficiarios que deseen construir sus viviendas pueden acceder a los planos arquitectónicos y de instalaciones para llevarlos a cabo. Los beneficios de esta actividad es que implica ya una mayor participación por parte de los gobiernos locales y regionales al momento de desarrollar viviendas de interés social y se genera una reducción de tiempos de trámite de licencias ya que se trata de proyectos pre-aprobados para su construcción. Una recomendación podría ser llevar un registro real de cuántos de estos prototipos han sido entregados a los beneficiarios a fin de visualizar si verdaderamente se está cumpliendo con lo planteado, además de realizar un seguimiento posterior a las familias para certificar el correcto funcionamiento de los proyectos.

Para el sector rural, el Fondo MIVIVIENDA testifica en el Reglamento Operativo del BFHR que se compromete a supervisar las obras que se lleven a cabo dentro de ambas modalidades. Para el sector urbano no existe la misma preocupación, aun siendo éste donde se centre el mayor foco de déficit habitacional cualitativo. Del mismo modo, tampoco existe un organismo dentro del Fondo - o que trabaje conjuntamente con éste -, que supervise posteriormente que se mantenga la buena calidad de las viviendas, tal como sucedía con el servicio de Inspección de la Vivienda Obrera. Se sugiere incluir estos servicios a manera de atención post-venta o de control de calidad de las viviendas para ambos sectores.

A continuación se muestra la evolución de la cantidad de los bonos otorgados según la modalidad de postulación. Se puede observar que los bonos desembolsados para proyectos de Construcción en Sitio Propio han dado un incremento notable mientras que los proyectos de Adquisición de Vivienda Nueva luego de su aumento durante los años 2010 a 2012 volvieron a decaer. Si se considera que el mayor déficit de vivienda se encuentra a nivel cualitativo, la modalidad de Mejoramiento de Vivienda debería ser la que se lleve a cabo con mayor énfasis y la que equivalga al mayor monto desembolsado por parte del Fondo, ya que su aumento significará la reducción a los índices de déficit habitacional cualitativo.

Esta modalidad se implementó por primera vez el 2006, entregando los bonos a ocho familias beneficiarias. Tuvo su mayor incremento el 2009, cuando se llegó a desembolsar 1.732 bonos para luego decaer nuevamente hasta el 2013 en que se otorgaron nuevamente ocho bonos, y en el 2014 ninguno. Los informes del Fondo MIVIVIENDA señalan que el 2015 nuevamente subió el número de desembolsos a 1.101, esperando que la cifra se mantenga o aumente.

**Gráfico 6. Bonos Familiares Habitacionales otorgados por modalidad de postulación.**



Fuente: Elaboración propia. Datos obtenidos desde Fondo MIVIVIENDA S.A., 2015.

### 3.1.2. Tipologías

Por otro lado se analiza el estudio de tipologías de vivienda de acuerdo a la aparición de diferentes actores, sus tradiciones y costumbres. En el caso peruano el conocimiento de la comunidad para la cual se diseñará un proyecto de vivienda de interés social es importante ya que existe gran diversidad cultural y las comunidades tendrán diferentes estilos de vida con variadas necesidades, tanto técnicas como culturales. Aquí se puede comparar, por ejemplo, un proyecto de Adquisición de Vivienda Nueva – Mirador de San Juan (Loreto) - con otro

diseñado por medio del concurso Construye para Crecer. En el primer modelo se ve la solución de una vivienda que no podría ser claramente diferenciada si corresponde a la costa, sierra o selva, a pesar que se inserta en esta última. No existe un estudio de necesidades especiales de ventilación o de alguna solución alternativa de cerramiento para las condiciones climáticas que se dan en este sector o considerando los materiales propios de la zona. En muchos de los proyectos de esta modalidad sucede de la misma manera, las soluciones de vivienda son modelos básicos de cemento con espacios de las mismas dimensiones. En los proyectos no se consideran por ejemplo espacios de taller, que en muchos casos para las familias del interior del país representan su espacio principal de trabajo y necesario de incluirse en la vivienda.

**Imagen 14. Proyecto Mirador de San Juan. Vista interior.**



**Fuente:** <https://www.facebook.com/media/set/?set=a.313158012182698.1073741831.313124628852703&type=3>

Por otro lado se puede ver la propuesta de Innova Arquitectura y Construcción S.A.C. para la selva, ellos plantean un cerramiento de celosía de madera, considerando el recurso de fácil acceso en esta zona y menor impacto ambiental. Del mismo modo, otorgan a la vivienda espacios de doble altura y con aperturas de muro completo, permitiendo una mejor circulación del aire para brindar mayor confort en esta zona de altas temperaturas. En este punto también se puede ver cómo el concurso Construye para Crecer brinda innovación y mejoras al planteamiento de la vivienda de interés social en el país.

En cuanto a los proyectos para Adquisición de Vivienda Nueva, en su mayoría proponen viviendas unifamiliares en lotes que permiten áreas de expansión. Si esta consideración es apropiada para las familias que plantean crecer con el tiempo, se debería considerar además la inclusión de viviendas multifamiliares que en muchos casos resultan más beneficiosos para personas solteras, al brindar mayor seguridad en caso deban dejar su vivienda sola por un

largo periodo de tiempo. Asimismo, esta tipología de vivienda al ser más compacta podría implicar unos precios más baratos y asequibles para personas jóvenes o de la tercera edad que cuentan aún con menor presupuesto económico.

**Imagen 15. Primer puesto del concurso Construye para Crecer 2014. Selva Tradicional.**



**Fuente:** <https://www.facebook.com/media/set/?set=a.542627289213900.1073741841.206758029467496&type=3>

Dentro del Reglamento Operativo del BFH no existe ninguna aproximación a este respecto, más aún, el concepto de Grupo Familiar que puede aplicar para la obtención del bono se reduce a la existencia de un Jefe de Familia – persona o pareja – y a por lo menos una persona dependiente económicamente. Esto ya se muestra restrictivo en cuanto a las opciones de inclusión, dejando fuera por ejemplo a adultos mayores que deben velar únicamente por ellos mismos pero no cuentan con recursos para adquirir una vivienda. Al restringirse esta posibilidad de participación tampoco se está incentivando el desarrollo de nuevos diseños por parte de las constructoras o de la innovación hacia nuevas soluciones de vivienda social.

El Reglamento Operativo del BFHR, sin embargo, ya muestra una mirada más amplia en cuanto a estos temas, promoviendo la utilización de materiales locales para el diseño de viviendas y de métodos constructivos no tradicionales. Asimismo, muestra ya un concepto de familia pudiendo favorecer únicamente a individuos solos o parejas. Estas consideraciones que ha desarrollado el BFHR podrían extenderse a la zona urbana donde existe la problemática también de las poblaciones migrantes que buscan mantener cierta relación con el estilo de vida de su lugar de origen.

## 3.2. Consideraciones urbanísticas

A partir de la aproximación al concepto de vivienda social y sus ejemplos, se ha podido diferenciar dos modos de actuación al desarrollar proyectos: nuevas urbanizaciones en la periferia o la inserción de los mismos en la ciudad consolidada a modo de acupuntura urbana. Este eje se centra principalmente en los proyectos registrados para la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, debido a que se trata en su mayoría de nuevas habilitaciones urbanas, las cuales deberán considerar el abastecimiento a la población de equipamientos mínimos, espacios públicos de calidad y una conectividad eficiente con la ciudad. Incluso aun cuando las construcciones no sean nuevas habilitaciones, por tratarse de nuevos proyectos de vivienda colectiva, los promotores y el Reglamento del Bono deberán cerciorarse que éstos cuenten con los requerimientos adicionales necesarios.

Para los proyectos de construcción de vivienda individual y mejoramiento de vivienda, que se encuentran ya consolidados en un entorno previamente desarrollado pero requieren de mejoras urbanísticas, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento tiene otros programas sociales como por ejemplo el Programa Mejoramiento Integral de Barrios y Nuestras Ciudades. Del mismo modo, al no considerarse la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva para el sector rural, no se estudiará dentro de este eje el abastecimiento de equipamientos ni conectividad para esta área ya que se promoverá a través de otras entidades y programas el desarrollo de las comunidades.

### 3.2.1. Equipamientos

El Reglamento Operativo del Bono Familiar Habitacional no establece unas obligaciones específicas en cuanto a la dotación de equipamientos para los nuevos proyectos de vivienda social; sin embargo, nuevamente se basa en el Reglamento Nacional de Edificaciones. Éste dictamina que las nuevas urbanizaciones<sup>21</sup>, dependiendo de su tipo, deberán aportar entre el 2% y el 3% del área total del terreno para para servicios educativos, y entre el 1% y 4% para servicios públicos complementarios con otros fines (Anexos N°04 y N°05). En el caso de no contar con las áreas mínimas establecidas para cada requerimiento en el Artículo 27 de la Norma GH.020, el promotor podrá dispensar la dotación con un aporte económico calculado en relación al valor de tasación del metro cuadrado del terreno.

---

<sup>21</sup> El RNE establece cuatro tipos de Habilitaciones Residenciales: (1) Habilitaciones para uso de vivienda o Urbanizaciones; (2) Habilitaciones para uso de Vivienda Taller; (3) Habilitaciones para uso de Vivienda Tipo Club; y (4) Habilitación y construcción urbana especial. Para efectos de la investigación y de acuerdo a las características de los proyectos registrados en el Fondo MIVIVIENDA, únicamente se aplicará el Reglamento para Urbanizaciones.



De los siete proyectos que cuentan con mayor información sobre sus alcances, Paseo del Mar de la inmobiliaria Domus Hogares del Norte S.A. – perteneciente al Grupo Intercorp – es el único que incluye en su desarrollo urbano espacios para equipamientos como un colegio y un centro comercial. En este caso en particular, el Grupo Intercorp es una gran empresa propietaria de diferentes cadenas de servicios, entre ellos los colegios Innova School y los Centros Comerciales Real Plaza, por ello la facilidad de incluirlos en su propuesta. Si bien la nueva habilitación urbana para este proyecto se encuentra muy cerca de la ciudad y conectado por una vía principal, los promotores aprovechan la oportunidad de la construcción para dotar a la población circundante y futuros proyectos de servicios necesarios. Del mismo modo, el proyecto Villa Camila (Piura) incluye 9.000 m<sup>2</sup> de zonas comerciales y 6.000 m<sup>2</sup> de área deportiva y recreacional, incluyendo una piscina.

**Imagen 16. Proyecto Paseo del Mar. Equipamientos.**



Fuente: <http://www.domushogares.com/proyecto/>

Por otro lado, algunos proyectos no contarán con las áreas necesarias para incluir estos equipamientos dentro de su desarrollo, y a pesar de retribuir al Estado con dinero, es importante asegurar que la población podrá tener un fácil acceso a estos servicios. Una solución que han encontrado los promotores de la Urbanización San Francisco (La Libertad), Las Lomas de Cacatachi (San Martín) y Las Palmeras de Las Delicias (La Libertad) es lograr abastecerse de los centros dentro de la ciudad consolidada, ubicándose en una zona cercana a las áreas ya habilitadas. De este modo, los beneficiarios de las nuevas urbanizaciones podrán acercarse a las escuelas, comercios, centros deportivos y médicos ubicados dentro de la ciudad con una fácil conexión – lo cual se explicará más adelante.

**Imagen 17. Urb. San Francisco. Mapa de ubicación.**



Fuente: Google Earth.

Un ejemplo que se contrapone completamente a los demás es el Mirador de San Juan (Loreto). En principio durante la investigación no se ha podido encontrar la ubicación exacta del proyecto dentro del mapa. La información que brinda el Fondo MIVIVIENDA para los beneficiarios contrapuesta con imágenes satelitales indicaría que el proyecto se ubica en medio de una zona completamente natural. De otro lado, por parte de los promotores únicamente se cuenta con las imágenes a nivel general del proyecto donde se ve de la misma manera que el entorno es completamente natural, sin abastecimiento de equipamientos ni cercanía a algún centro ciudadano que lo provisione.

**Imagen 18. Mirador de San Juan. Vista aérea.**



Fuente: <https://www.facebook.com/PSB-Arlindo-SAC-313124628852703/>



En este punto se ve que si bien la mayoría de promotores y constructores consideran el acceso a equipamientos por parte de la población, existen situaciones en que no sucede de este modo y el Programa “Techo Propio” no cuenta con una normativa para evitarlo. De igual manera, el Reglamento Nacional de Edificaciones es muy claro al momento de solicitar a las habilitaciones urbanas la necesidad de incluir los espacios de usos complementarios a la vivienda o en su defecto pagar una dotación económica, pero ello tampoco soluciona el problema que las personas necesitan poder acceder a los servicios.

Se plantea desde la investigación que el programa exija a los proyectos para Adquisición de Vivienda Nueva corroborar el acceso a equipamientos básicos para los beneficiarios de los proyectos que no lo incluyan en su diseño, tal como sucede actualmente con la factibilidad de los servicios, donde se aceptan y exigen soluciones alternas. Del mismo modo, el personal responsable de la aprobación de los proyectos dentro de los gobiernos locales, no debería autorizar las licencias de obra si no se cuenta con dicho requerimiento.

### *3.2.2. Valorización del espacio público*

Al igual que para los equipamientos, el Reglamento Operativo del BFH fundamenta sus requerimientos con los lineamientos del Reglamento Nacional de Edificaciones. Éste estipula dentro de los Componentes de Diseño Urbano, que toda nueva habilitación urbana deberá efectuar aportes obligatorios y gratuitos de áreas para la recreación pública. Estas áreas pueden estar distribuidas aleatoriamente dentro del complejo, cerciorando en todo momento que ninguna unidad de vivienda se posicione a una distancia mayor de 300 m. de alguna de estas áreas. Asimismo, el ancho mínimo para que una zona pueda ser considerada de recreación pública será de 25 m., para promover su óptimo funcionamiento.

Según el Artículo 34 de la Norma GH.020: “Las áreas de recreación pública tendrán jardines, veredas interiores, iluminación, instalaciones para riego y mobiliario urbano. Se podrá proponer zonas de recreación activa hasta alcanzar el 30% de la superficie del área de recreación aportada.” Además, la Norma TH.010 Artículo 10 establece que esta área corresponderá entre el 8% y el 15% dependiendo del tipo de habilitación urbana residencial (Anexo N°05). Del mismo modo, en algunos casos se deberá designar el 2% del terreno para la construcción de parques zonales. Como en muchos casos las nuevas construcciones de vivienda no contarán con las áreas mínimas para estos parques zonales, se retribuirá nuevamente con un abono económico, lo cual se destinará a una institución responsable del desarrollo de estos espacios, por ejemplo el Servicio de Parques de Lima (SERPAR)

Para este componente de la vivienda social, no se han podido obtener las áreas concretas de los terrenos sobre los cuales se están desarrollando los proyectos, ni el porcentaje de los mismos destinados a espacios públicos y de recreación. Sin embargo, se visualiza que muchos de los proyectos registrados en el sistema del Fondo MIVIVIENDA para el Programa “Techo Propio” – Adquisición de Vivienda Nueva enfocan la publicidad de sus productos hacia la dotación de amplios espacios de recreación. De la información gráfica obtenida de los proyectos actualmente activos en la página web, sí se encuentra que consideran grandes áreas para estos fines, los cuales en algunos casos incluso cuentan con juegos infantiles.

**Imagen 19. Proyecto Valle Camila. Área de Recreación Pública.**



Fuente: <https://www.facebook.com/media/set/?set=a.601304693269825.1073741827.601292066604421&type=3>

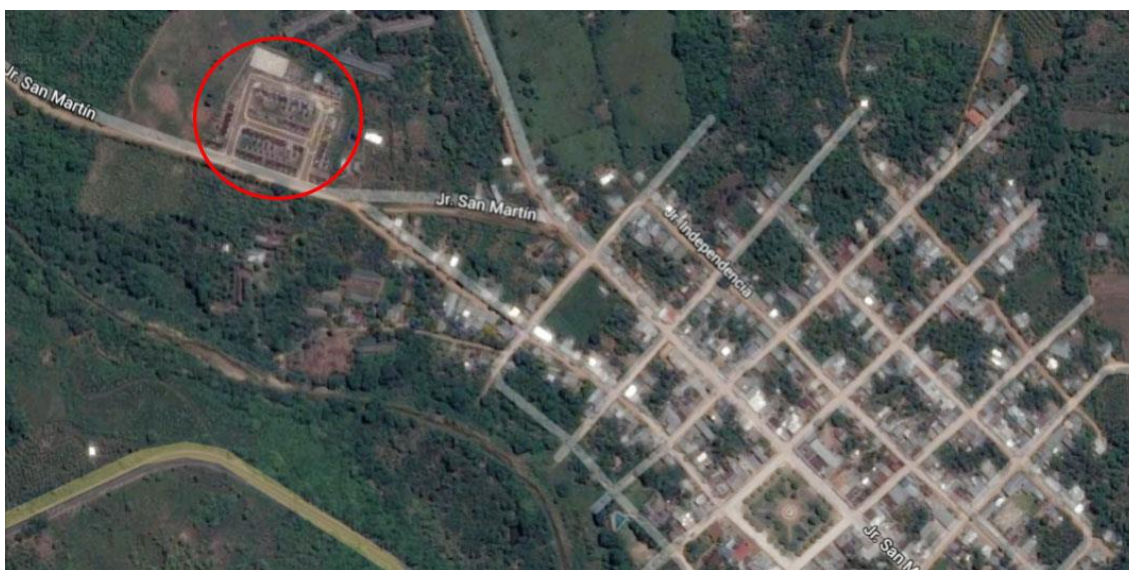
### **3.2.3. Conectividad**

La Norma GH.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones, correspondiente a los Componentes de Diseño Urbano, establece que debe existir una correcta y eficiente conexión de las nuevas habilitaciones urbanas con el núcleo urbano más consolidado a través de vías públicas, las cuales podrán ser de diferente jerarquía. Estas vías deberán estar diseñadas conforme al Plan de Desarrollo Urbano de la localidad donde se lleve a cabo el proyecto. En caso dicha zona no cuente con un Plan, el proyecto mismo deberá elaborar un Planeamiento Integral, donde se propongan las vías de conexión que satisfagan las necesidades de la población. En la misma norma se especifican las características de diseño para las pistas, zonas de estacionamiento público y veredas - medidas, pendiente, niveles, etc.

Al desarrollarse las nuevas urbanizaciones del Programa “Techo Propio” en muchos casos en la periferia de las ciudades, no siempre se logra corroborar que los sistemas de transporte público ya hayan sido implementados para llegar hacia estas zonas. Sin embargo, es uno de

los principales requerimientos que deberían considerar los complejos de vivienda social, ya que si se considera que las personas beneficiarias de estos proyectos cuentan con pocos recursos económicos, en muchos casos no podrán contar con transporte privado para movilizarse hacia sus centros de trabajo que en muchos casos se encuentran en el centro de las ciudades. Por ende, si bien todos los proyectos cuentan con por lo menos una vía de conexión con las ciudades más cercanas, también se debería incluir dentro de los requerimientos del Programa, que se proponga una inclusión de la nueva habilitación a los sistemas de transporte público, aun cuando la solución no se pueda dar de forma inmediata.

**Imagen 20. Lomas de Cacatachi. Mapa de ubicación.**



Fuente: Google Earth.

#### **3.2.4. Rehabilitación urbana**

Dentro de los proyectos para Adquisición de Vivienda Nueva no se han encontrado casos de actuaciones puntuales insertadas en la ciudad consolidada. El proyecto Paseo del Mar es el único que se podría entender que contiene una intención de promover el desarrollo de la ciudad circundante ya existente y la que se desarrollará a futuro. Se propone promover dentro del Programa "Techo Propio", la inclusión de soluciones - probablemente más pequeñas - dentro de la ciudad que requiere una mejora de sus condiciones de equipamientos o de espacios públicos. En las ciudades, sobre todo en las zonas más antiguas muchas veces se encuentran lotes abandonados o en muy graves condiciones de salubridad dentro de barrios con la misma problemática. El desarrollo de la vivienda social podría darse como un pretexto para ingresar a estos barrios y regenerarlos.

### **3.3. Economía**

Es el eje principal del Fondo MIVIVIENDA y del Programa "Techo Propio". En este estudio se busca inicialmente esclarecer el tipo de participación que tiene el Fondo MIVIVIENDA para el Programa, así como analizar algunas de las situaciones a las que se enfrentan los promotores al desarrollar proyectos para Adquisición de Vivienda Nueva. Al mismo tiempo, se analizan algunos puntos a considerar para la reducción de costos al momento de construir o mejorar las viviendas, así como a futuro en cuanto al mantenimiento que le deberán dar los propietarios.

#### *3.3.1. Proyectos o financiamiento*

El sistema de funcionamiento del Programa es que el Fondo proporciona el financiamiento económico a los beneficiarios - el cual proviene en mayor parte del Estado - desembolsándolo a través de los promotores y entidades técnicas. Por otro lado se deriva y promueve a las empresas privadas que desarrollen los proyectos, lo cual es una buena iniciativa pero también es necesario que se dé un control de la labor de los mismos. Aunque el Fondo MIVIVIENDA tenga a su cargo principalmente la administración de los recursos económicos del Programa, no puede desentenderse completamente de su gestión con las empresas constructoras ya que éstas deben coordinar con las municipalidades, las cuales lamentablemente aún no cuentan con personal capacitado para la solución de problemas que se generen en el Programa.

Según lo observado en la base de datos del Fondo MIVIVIENDA (Anexo N°02), al parecer se habrían paralizado en más de una oportunidad las obras de estos promotores por inconvenientes en cuanto a la habilitación urbana y obtención de licencias, lo cual evidencia una falta de trabajo conjunto con los gobiernos locales y las municipalidades para dar las facilidades necesarias a los constructores. Estos retrasos de obra que derivan en un mayor tiempo, reducen la rentabilidad de los proyectos, siendo luego menos atractivos para la inversión privada, aquí es donde el Fondo debería entrar a controlar los procesos.

#### *3.3.2. Materiales, métodos constructivos y tiempo de obra*

En el Bono Familiar Habitacional para el Área Rural se da una intención de incluir materiales y sistemas constructivos de la zona, implicando el mejor uso de sus recursos y menores gastos, y promoviendo a la experimentación de nuevas soluciones en la vivienda social. Se podría dar incluso un mayor incentivo para el desarrollo de los proyectos con estas consideraciones a través de premios, bonos adicionales o priorización a la adjudicación de los mismos. En el caso de los proyectos rurales aún se deben mejorar las conexiones para el aprovisionamiento de materiales, lo cual aún implica mayor coste de construcción.

Se ha podido verificar que los proyectos para Adquisición de Vivienda Nueva cuentan en todos los casos con un sistema de estandarización del producto, usando un único o unos pocos modelos básicos y reproduciéndolos por toda la urbanización. Esta es un beneficio pues involucra una reducción en los tiempos de obra y un incremento así de su rentabilidad. Sin embargo, se debe procurar y promover también la estandarización incluyendo materiales y métodos constructivos innovadores según el proyecto, a fin de no caer en la monotonía.

El concurso Construye para Crecer, como se ha visto anteriormente, es una potencialidad para esta investigación sobre innovación al diseño de vivienda social y busca también generar un ahorro de tiempos al entregar proyectos pre-aprobados a los beneficiarios, lo cual reducirá el tiempo de aprobación y administración de los proyectos.

### *3.3.3. Bajo costo de mantenimiento*

Aún no se visualiza dentro del Programa una preocupación en cuanto al costo de mantenimiento posterior de las viviendas ya que como se vio al momento de estudiar este concepto, la idea no es sólo disminuir el precio al momento de la compra o construcción sino que signifique un verdadero ahorro de la familia a largo plazo. En este punto se priorizan dos asuntos, primero el ahorro de energía para el mantenimiento de la vivienda. El consumo de energía eléctrica, así como por ejemplo de agua debe ser una preocupación primordial para el desarrollo de nuevos proyectos urbanos, construcciones de viviendas individuales e incluso para se debería considerar dentro de las obras de mejoramiento de viviendas. El Programa podría exigir tanto a las empresas promotoras como a las entidades técnicas que presenten proyectos de vivienda social que incluyan ahorro de energía, ahorro en el consumo de agua, reciclaje de aguas residuales, etc. Mostrando una verdadera preocupación por el estilo de vida en general de las familias de bajos recursos.

La segunda consideración importante es la posibilidad de adaptabilidad de las viviendas de modo que responda a las necesidades variables de las familias. Por ejemplo, al crecer la familia requerirá de una habitación para el nuevo miembro o en caso se desee una sala de trabajo posteriormente también necesitará una zona que se adecúe a ello. En este aspecto, la mayoría de proyectos para Adquisición de Vivienda Nueva han presentado diseños de viviendas unifamiliares con la opción a construir un nivel superior y añadir las áreas necesarias, lo cual se encuentra bien. Sin embargo, si la idea es reducir el costo de reformas para las familias, y estos espacios adicionales muchas veces requerirán de un costo aún considerable al tener que levantar muros, techos, escaleras, etc.

Otra opción es entregar viviendas con necesidades de construcción mínimas, probablemente incluso dentro del mismo nivel. Aunque la mayoría de proyectos desarrollados por las constructoras se tratan de viviendas unifamiliares, en el caso que se incluyan edificios multifamiliares, también se debería procurar tener en cuenta esta adaptabilidad del espacio, sin importar la ubicación en altura y sin perder la calidad de estos espacios.

### *3.3.4. Concentración en altura*

Como se ha mencionado anteriormente, los proyectos analizados consisten en su mayoría de viviendas unifamiliares de un nivel, con posibilidad de ampliación hasta de dos niveles. Si bien en algunas de las zonas donde se están construyendo las nuevas urbanizaciones no existe una escasez de suelo urbano, sería bueno considerar diferentes tipologías de diseño, incluyendo por ejemplo departamento en edificios multifamiliares, a fin de prever que en el futuro tampoco existan problemas por el excesivo crecimiento horizontal de las ciudades como ya ha sucedido en las grandes ciudades.

**Imagen 21. Proyecto Valle Camila. Módulos de vivienda.**



**Fuente:** <https://www.facebook.com/media/set/?set=a.601304693269825.1073741827.601292066604421&type=3>

Además de la preocupación por la construcción en altura debido al ahorro de suelo urbano, es considerable tener en cuenta que al acumular las unidades de vivienda en un único proyecto multifamiliar se logran reducir los costos de habilitación urbana al no requerir extensas redes de servicios básicos.



### **3.4. Consideraciones sociales**

Como ya se ha mencionado anteriormente, el problema de la desigualdad social es una de las más grandes barreras que tiene el Perú para incrementar su desarrollo. Actualmente se busca otorgar la mayor cantidad de oportunidades equitativamente a la población y el apoyo para la obtención de viviendas es un paso para conseguirlo. Sin embargo, los programas de vivienda social no deben únicamente concentrarse en que las familias o individuos logren adquirir una propiedad sino que se debe procurar la inserción social de estas personas sin correr el riesgo de discriminación. En el presente apartado se busca el análisis de las consideraciones que ha tenido el Programa “Techo Propio” para el incentivo hacia la inclusión social en sus distintas modalidades de adjudicación.

#### *3.4.1. Mixtura social*

En cuanto al sector rural, el registro para el desembolso del Bono Familiar Habitacional se llevará a cabo al conformarse grupos de por los menos 10 familias. Esto significa que las comunidades desde el momento de su inscripción deben estar trabajando conjuntamente para la adjudicación del bono. En este sector el trabajo participativo es muy común ya que las comunidades por lo general son de pequeñas extensiones y las condiciones socio-económicas de su población serán muy similares; por lo que no existe una problemática fuerte que solucionar en cuanto a la inclusión social. Más aún, el trabajo en conjunto genera un mayor sentido de pertenencia y compromiso con la comunidad y su desarrollo.

En contraste con esta realidad, en el área urbana sí se dan grandes casos de exclusión social debido a su diversidad cultural y de niveles socio-económicos. La población en muchos casos más vulnerable a caer en esta exclusión es la migrante. Es cierto que en el caso de las modalidades de Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda, poco se puede hacer en relación al tema de la integración social ya que los terrenos o viviendas sobre los cuales se llevarán a cabo las obras son propiedades de los beneficiarios y el Programa únicamente velará por la correcta ejecución de las obras en estos espacios.

Debido a ello, el análisis de esta sección se centrará sobre el desarrollo de los nuevos proyectos de vivienda social para la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, evaluando su ubicación con respecto a la ciudad, conexión con el entorno y propuestas de integración de la población perteneciente a distintos niveles socio-económicos. Estos proyectos se sitúan en muchos casos en la periferia de la ciudad, lo que desde un inicio conlleva a una clara distinción social entre las clases altas que viven en el centro de la ciudad y los marginados. Esta situación se ve acentuada al encerrar las nuevas habilitaciones entre muros o rejas que los separen definitivamente de la ciudad incluso cuando su crecimiento las integre físicamente.

**Imagen 22. Urb. San Francisco. Control de ingreso.**



Fuente: <http://www.kvconcontratistas.com/urbanizacion-san-francisco-trujillo.php>

Del mismo modo, las viviendas de estas urbanizaciones no necesariamente son todas destinadas para el Programa “Techo Propio” pero sí se diseñan con características de viviendas de bajo costo, no promoviendo la mixtura de personas con distintos niveles socio-económicos. Ya que estas nuevas habilitaciones a futuro se podrán ver incluidas en la trama urbana, se considera factible la inserción en sus propuestas de viviendas para sectores medios o medios-altos. Una manera de solución podría darse tal como se vio en la aproximación conceptual, el caso de Ijburg (Ámsterdam), creando bloques divididos de viviendas pero con la misma materialidad y acabados, así como con espacios públicos que generen la convivencia.

Por otro lado, existe un mercado inmobiliario dentro de las ciudades que se destina principalmente a las personas con mayores ingresos. Éstos tienden a tener unos valores de mercado muy elevados – en algunos casos debido al propio reglamento municipal -, excluyendo a las personas con pocos recursos económicos para habitar estas zonas de la ciudad. Se considera que se podría dar un mayor incentivo a la inversión privada que desarrolle estos proyectos para que incluya en sus construcciones viviendas de interés social y generar así una ciudad más diversa.

### *3.4.2. Generación de identidad*

Finalmente, un aspecto que mejorará la calidad de vida de las personas dentro de los proyectos de vivienda social, será su sensación de pertenencia con el barrio y relaciones que



generen entre vecinos. Asimismo, la identidad con el lugar donde habitan promoverá un mayor compromiso con el entorno y su cuidado. Para el sector rural, el Programa “Techo Propio” considera como posibilidad de aporte del ahorro, la participación por medio de la mano de obra de los beneficiarios.

Esta misma solución se podría considerar para la población migrante dentro de las ciudades ya que es una buena alternativa para aquellos que no cuentan con suficientes recursos económicos y de esta manera también se involucran más en los proyectos, generando un mayor sentido de pertenencia y preocupación por el barrio. El Programa podría conjuntamente con alguna otra entidad llevar a cabo actividades de integración entre los nuevos habitantes de una nueva urbanización, por ejemplo de educación cívica, reciclaje, cuidado de los animales, o cualquier otro tema que colabore con la convivencia en armonía de las familias.

## **CAPÍTULO IV**

### **CONCLUSIONES**

- El problema de la vivienda en el Perú se debe subsanar inicialmente desde un nivel más profundo de desarrollo de políticas del Estado. Siendo más del 60% del déficit habitacional dentro del sector urbano, y mucha de esta problemática ocasionada por la constante migración, se debe asegurar que las personas puedan permanecer en su lugar de origen contando con la correcta atención a sus necesidades para no sobre-poblar las ciudades y aumentar el problema del déficit habitacional.
- La vivienda social se puede dar como un laboratorio donde experimentar sobre nuevas modalidades de diseño, sistemas constructivos, materialidad y maneras de vivir de la sociedad moderna. No se debe limitarse a entenderse como una solución meramente para las personas con pocos recursos económicos y dándoles la solución más simple posible.

#### **4.1. Diseño arquitectónico**

- Con respecto a la calidad arquitectónica a nivel urbano, para la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, se encuentra un correcto control al definir los lineamientos dentro del Reglamento Nacional de Edificaciones. Sin embargo, se encuentra una gran deficiencia sobre el control de las obras de habilitación urbana, lo cual viene afectando en más de un caso a la población beneficiaria. Se recomienda la mejor capacitación y control de los gobiernos locales para la aprobación de las licencias de obra de proyectos nuevos, cerciorarse que cuentan con todos los documentos de factibilidad de servicios así como

otorgar la conformidad de obra únicamente una vez se hayan cumplido con todos requisitos establecidos.

- A pesar que los reglamentos y lineamientos puedan estar bien redactados y contemplando diversas necesidades, y del mismo modo las empresas promotoras cumplan con dichos requisitos; es necesario contar con el seguimiento de la verdadera conformidad de los beneficiarios con el producto que se les está otorgando. Este control se podría llevar a cabo a través de las encuesta de satisfacción residencial, las cuales se podría dar por lo menos un año después de haber entregado los proyectos culminados a las familias.
- Se encuentra en las modalidades de Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda, una solución para la deficiente autoconstrucción en el Perú, a través de la exigencia de la contratación de Entidades Técnicas para ejecutar las obras. Asimismo, el concurso Construye para Crecer brinda los beneficios de contar con proyectos correctamente desarrollados por arquitectos e ingenieros mediante concurso público, mayor participación de los gobiernos locales en cuanto a la vivienda social y una reducción en tiempos de tramitación para licencias al contar con proyectos pre-aprobados. Se recomienda de todos modos un seguimiento a la cantidad de entrega de prototipos a la población y su funcionamiento en caso de haber sido construidos, para certificar que los diseños son óptimos en la realidad.
- Para el sector rural, el Reglamento Operativo del Bono Familiar Habitacional incluye: (1) la posibilidad del aporte de ahorro familiar por medio de la mano de obra no especializada de algún miembro de la familia; y (2) el seguimiento a la correcta ejecución de las obras por parte del Fondo MIVIVIENDA. Ambos aspectos, deberían incluirse asimismo en el Reglamento Operativo del BFH para el sector urbano, ya que existen población – principalmente migrante – que tampoco cuente con los medios económicos suficientes para un primer aporte a la vivienda pero sí con la capacidad e intención de especialización en la construcción. Asimismo, se considera necesario el seguimiento a todas las obras de construcción y mejora de vivienda, durante y después de su ejecución, para certificar su buena calidad y brindar un mayor apoyo a los beneficiarios, quienes en algunos casos han tenido problemas con las Entidades Técnicas contratadas.
- En cuanto a las tipologías de vivienda, el Programa “Techo Propio” no establece ni promueve una variedad en el mercado inmobiliario de vivienda social. Nuevamente se encuentra en el concurso Construye para Crecer una potencialidad al innovar en el diseño de viviendas según ubicación geográfica y necesidades climáticas y sociales. Esta innovación podría de igual modo requerirse para los proyectos de Adquisición de Vivienda Nueva, respondiendo a las necesidades de cada población y no continuando el desarrollo de unos modelos genéricos.

## **4.2. Consideraciones urbanísticas**

- Para equipamientos, abastecimiento de espacios públicos y requerimientos de conectividad, el Programa establece sus parámetros de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones, el cual se presenta bastante claro al respecto. Principalmente sobre la valorización del espacio público, se tiene muy en claro su pertinencia y los constructores en todos los casos cumplen con las normas estipuladas.
- En cuanto a los equipamientos se encuentran dos modos de soluciones por parte de los promotores para Adquisición de Vivienda Nueva: (1) Incluirlos en la nueva habilitación urbana o (2) ubicar al proyecto cercano a un sector de la ciudad consolidada que cuente con estos servicios. Otra realidad es la de los proyectos que no toman en cuenta esta necesidad, para ello se recomienda que el Programa designe dentro de sus lineamientos que los proyectos cumplan bien con la opción 1 o en su defecto por la opción 2, tal como sucede con la factibilidad de servicios. Asimismo, se plantea que los gobiernos locales no autoricen el inicio de obra a los proyectos que no cumplan con dicho requisito.
- El Reglamento Nacional de Edificaciones señala que las nuevas habilitaciones urbanas deben contar con un diseño de vías que las conecten con los centros urbanos más consolidados. Aun cuando todos los proyectos cumplen con dicha norma, se cree conveniente adicionar la inclusión del proyecto al sistema de transporte público de manera inmediata o a futuro. Se debe recordar que la vivienda social va dirigida a un sector de la población que no cuenta con los recursos económicos para acceder a una vivienda propia, por ende en muchos casos tampoco podrá acceder a un vehículo particular y se debe cuidar su calidad de vida en este aspecto otorgándole soluciones de movilización.
- Dentro del sistema del Fondo MIVIVIENDA no se encontró ningún proyecto para Adquisición de Vivienda Nueva que se desarrolle dentro de un casco urbano ya consolidado. Se propone incentivar la participación de proyectos nuevos de vivienda social en zonas degradadas de la ciudad – con bajas condiciones de salubridad, tugurización u otros problemas – a modo de pretexto para colaborar con la regeneración urbana.

## **4.3. Economía**

- El enfoque central del Fondo MIVIVIENDA se da en el financiamiento de las viviendas de interés social y se deriva a las empresas privadas la construcción de las mismas. Se deben dar mayores facilidades para la promoción de proyectos por parte de la inversión privada, quienes muestran interés en desarrollar proyectos de vivienda social pero no encuentran el apoyo de los gobiernos locales y municipalidades, de modo que reduce su

rentabilidad y por consiguiente el atractivo de este tipo de proyectos para ellos. El Fondo debería ser el responsable de capacitar al personal de estas entidades gubernamentales y realizar un seguimiento a los procesos de aprobación y adjudicación de los proyectos a fin de corroborar su correcto funcionamiento.

- El Programa tiene dos fortalezas en cuanto al uso de materiales de la zona e innovación en los métodos constructivos: El Reglamento Operativo del Bono Familiar Habitacional en Área Rural y el concurso Construye para Crecer. Principalmente éste segundo estimula a los profesionales a investigar en cuanto a la innovación dentro de la vivienda de interés social. Además, se reducen gastos administrativos y tiempos de aprobación de licencias. Este mismo sistema de estandarización sin perder la calidad arquitectónica y novedad en el diseño, se debe buscar y promover dentro de las empresas constructoras que desarrollan proyectos para Adquisición de Vivienda Nueva.
- La vivienda social busca en principio acercar a la población con pocos recursos económicos a la obtención de una propiedad. Sin embargo, este ahorro se debe dar a largo plazo durante la vida familiar. El Programa “Techo Propio” en la actualidad vela primordialmente por el primer punto, dejando de lado el segundo. Se debe exigir en las soluciones de viviendas nuevas y mejoramiento de viviendas, sistemas con ahorro de energía, reducción al consumo de agua, reciclaje de aguas residuales, etc. De manera que se asegure el coste de vida reducido para los beneficiarios.
- Otro presupuesto que se busca reducir para las familias es la inversión en las obras de reforma que requiera su vivienda a futuro, principalmente en el caso de las necesidades que se le presenten de acuerdo a las variaciones en su conformación y estilo de vida. Las soluciones de adaptación que incluyen los proyectos actuales para Adquisición de Vivienda Nueva – posibilidad de construir un segundo nivel – no implican verdaderamente este ahorro ya que este tipo de reforma corresponde a una nueva construcción. Se debe promover en las promotoras incluir espacios de expansión dentro de un mismo nivel, previendo obras de coste mínimo.
- Se ve en los proyectos estudiados una marcada tendencia por el diseño de viviendas unifamiliares con un crecimiento urbano horizontal. Se debe buscar estimular la construcción en altura para las nuevas urbanizaciones, buscando el ahorro en gastos de habilitación urbana – tendido de redes de servicios básicos –, al mismo tiempo que su gestión será más eficiente, vistas las problemáticas que se han generado. Al mismo tiempo, en cuanto a economía del desarrollo, se generará un ahorro de suelo urbano, previniendo futuras problemáticas de escasez de suelo y aumento de su valor de mercado.

#### **4.4. Consideraciones sociales**

- El Programa “Techo Propio” no contiene ninguna reglamentación con respecto al tema de la inclusión y mixtura social. Aunque se considera que el Programa no puede desarrollar obligaciones entorno a este aspecto, se considera importante promover la ejecución de nuevos proyectos de habilitaciones urbanas en las periferias de las ciudades que involucren vivienda social y vivienda libre, de manera independiente pero con espacios que incentiven a la convivencia de personas de distintos niveles socio-económicos. De igual modo se debe promover dentro de la inversión privada para proyectos inmobiliarios dentro de la ciudad, la inclusión de viviendas de interés social a fin de otorgar la oportunidad a personas con escasos recursos económicos de insertarse en la trama urbana consolidada y generar mayor diversidad.
- Dentro del Reglamento operativo, el mayor acercamiento que tiene el Programa con respecto a la participación ciudadana es la inclusión de la mano de obra en sector rural a manera de ahorro familiar. Se propone incluir dicha posibilidad para el sector urbano a fin de generar mayor identidad de la población con su entorno. Del mismo modo, se plantea la ejecución de programas del Fondo MIVIVIENDA con otras entidades a fin de realizar talleres cívicos que eduquen a la población con respecto al cuidado de sus barrios – reciclaje, cuidado de los espacios públicos, ahorro de agua, etc. - y a la buena convivencia entre vecinos. Se debería buscar la participación de la mayoría de la población a fin de instruirles y al mismo tiempo crear lazos de vecindad y pertenencia.

## BIBLIOGRAFÍA

1. Arends, L., (2013) *Una aproximación a las políticas de vivienda y la mixtura social en Barcelona: hacia el desarrollo de una metodología de evaluación de la vivienda social*. Trabajo de fin de máster. Barcelona, Centro de Política de Suelo y Valoración, Universidad Politécnica de Cataluña.
2. Asociación Peruana de Empresas de Investigación de Mercados, (2015) *Niveles socioeconómicos 2015*. [En línea]. Disponible en: <http://www.apeim.com.pe/wp-content/themes/apeim/docs/nse/APEIM-NSE-2015.pdf> [Revisado el 15 de marzo del 2016]
3. Banco Mundial, (2015) *12 cosas que quizá no sabe sobre el Banco Mundial en el Perú* [En línea]. Disponible en: <http://documentos.bancomundial.org/curated/es/2015/06/24576558/12-things-probably-dont-know-world-bank-peru-12-cosas-que-quiza-no-sabe-sobre-el-banco-mundial-en-el-peru#> [Revisado el 14 de marzo del 2016]
4. Banco Mundial, (2015) *Perú Panorama general* [En línea]. Disponible en: <http://www.bancomundial.org/es/country/peru/overview#1> [Revisado el 09 de marzo del 2016]
5. Bessombes, C., (2013) “Desarrollo humano peruano mejoró en 30 años” en *Larepublica.pe* [En línea]. Abril del 2013, Lima, disponible en: <http://larepublica.pe/12-04-2013/desarrollo-humano-peruano-mejoro-en-30-anos> [Revisado el 25 de febrero del 2016]
6. Calderón, J., (2015) “Políticas de vivienda social y mercados de suelo urbano en el Perú” en *Revista EURE* [En línea]. Vol. 41, número 122, 2015, Pontificia Universidad Católica de Chile, disponible en: <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/654/750> [Revisado el 12 de noviembre del 2015]

7. Campodónico, H., (2009) “Los sueldos de la inequidad” en Oxfam Internacional, *Pobreza, desigualdad y desarrollo en el Perú. Informe anual 2008-2009.*, pp. 42-47. Lima: Oxfam América.
8. Campoverde, C., (2015) *Análisis y diagnóstico de nuevas políticas de vivienda social en el Ecuador. Contraste con la experiencia de Ámsterdam (Países Bajos)*. Trabajo de fin de máster. Barcelona, Centro de Política de Suelo y Valoración, Universidad Politécnica de Cataluña.
9. Candela, R., (2008) “El FONAVI. ¿Reconocimiento o devolución de aportes?” en *Monografias.com* [En línea]. Junio del 2008, Lima, disponible en: <http://www.monografias.com/trabajos-pdf/fonavi-aportes/fonavi-aportes.pdf> [Revisado el 27 de abril del 2016]
10. Congreso de la República del Perú, (1946) *Ley N° 10722. Estatuto de la Corporación Nacional de la Vivienda*. Lima
11. Congreso de la República del Perú, (1993) *Constitución Política del Perú*. Lima
12. Congreso de la República del Perú, (1998) *Ley N° 26912. Ley de promoción del acceso de la población a la propiedad privada de vivienda y fomento del ahorro, mediante mecanismos de financiamiento con participación del sector privado*. Lima
13. Congreso de la República del Perú, (2002) *Ley N° 27829. Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH)*. Lima
14. Decreto Ley N° 22591, (1979) *Crean en el Banco de la Vivienda del Perú el Fondo Nacional de Vivienda*. Lima
15. Diario Correo, (2015) “8 años después del terremoto, muchos aún esperan la reconstrucción” en *Diariocorreo.pe* [En línea]. Agosto del 2015, Lima, disponible en: <http://diariocorreo.pe/edicion/ica/8-anos-despues-del-terremoto-muchos-aun-esperan-la-reconstruccion-610212/> [Revisado el 2 de mayo del 2016]
16. Diario La República, (2014) “Perú espera tener unas 60.000 ‘viviendas sociales’ este 2014” en *Larepublica.pe* [En línea]. Abril del 2014, Lima, disponible en: <http://larepublica.pe/13-04-2014/peru-espera-tener-unas-60000-viviendas-sociales-este-2014> [Revisado el 12 de noviembre del 2015]
17. Dikeç, M., (2007) *Badlands of the Republic: Space, politics and urban policy*. Oxford: Blackwell
18. Dreifuss, C., (2012) “Unidad Vecinal N° 3” en *Divagaciones y arquitectura* [En línea]. 2 de abril del 2012, Lima, disponible en: <http://divagarquitectura.blogspot.com.es/2012/04/unidad-vecinal-n-3.html> [Revisado el 21 de abril del 2016]
19. El Comercio, (2014) “Las unidades vecinales: Los barrios perfectos” en *elcomercio.pe* [En línea]. 16 de setiembre del 2014, Lima, disponible en: <http://elcomercio.pe/economia/peru/unidades-vecinales-barrios-perfectos-noticia-1757293> [Revisado el 10 de marzo del 2016]
20. El Comercio, (2014) “Perú sigue en el puesto 82 en el Índice de Desarrollo Humano” en *elcomercio.pe* [En línea]. 24 de julio del 2014, Lima, disponible en: <http://elcomercio.pe/economia/peru/peru-sigue-puesto-82-indice-desarrollo-humano-noticia-1745392> [Revisado el 25 de febrero del 2016]



21. Figari, E., (2016) "Vivienda social después de PREVI" conferencia dictada durante el workshop *Limápolis 2016: La ciudad de las laderas*. Pontificia Universidad Católica del Perú, 4 al 11 de marzo del 2016.
22. Fondo MIVIVIENDA S.A., (s.a.) "Dinámica del déficit habitacional en el Perú" en [www.mivivienda.com.pe](http://www.mivivienda.com.pe) [En línea]. Lima, disponible en: <http://www.mivivienda.com.pe/PortalCMS/archivos/documentos/DinamicadeDeficitHabitacionalenelPeru.pdf>. [Revisado el 29 de abril del 2016]
23. Fondo MIVIVIENDA S.A., (2015) *Boletín Estadístico Diciembre 2015*. Lima
24. Fondo MIVIVIENDA S.A., (2016) *Memoria Institucional 2015*. Lima
25. Francke, P., (2009) "Un milagro no fue suficiente" en Oxfam Internacional, *Pobreza, desigualdad y desarrollo en el Perú. Informe anual 2008-2009.*, pp. 28-39. Lima: Oxfam América.
26. Fundación Arquitectura COAM, (2011) *I+D+VS: futuros de la vivienda social en 7 ciudades*. Madrid: Fundación Arquitectura COAM
27. Instituto Nacional de Estadística e Informática, (2009) *Perú: Migraciones internas 1993-2007*. Lima.
28. Instituto Nacional de Estadística e Informática, (2014) *Estado de la población peruana 2014*. Lima.
29. Instituto Nacional de Estadística e Informática, (2015) *Perú: Síntesis estadística 2015*. Lima.
30. International Monetary Fund, (2015) *Structural Reforms and Macroeconomic Performance: Country Cases*, pp. 17-20 [En línea]. Disponible en: <http://www.imf.org/external/pp/longres.aspx?id=4994> [Revisado el 14 de marzo del 2016]
31. Junta Nacional de Gobierno, (1931) *Decreto Ley N°7103. Creando contribuciones especiales. Pro-desocupados*. Lima
32. Junta Nacional de Gobierno, (1962) *Decreto Ley N°14241. Creando el Banco de la Vivienda del Perú*. Lima
33. Lama, J., (2015) *Desigualdad territorial de oportunidades, cohesión comunitaria y captura del Estado*. Tesis doctoral en ciencia política. Barcelona, Departamento de Ciencia Política y Derecho Público, Universidad Autónoma de Barcelona.
34. López, G.; Muxí, Z. y A. Puigjaner, (2004) *Elemental. Reflexiones entorno a la vivienda mínima*. Barcelona: Activitats Culturals. ETSAB. UPC.
35. López, S., (2012) "El tamaño de la desigualdad" en [Larepublica.pe](http://larepublica.pe) [En línea]. 20 de diciembre del 2012, Lima, disponible en: <http://larepublica.pe/columnistas/el-zorro-de-abajo/el-tamano-de-la-desigualdad-20-12-2012> [Revisado el 07 de marzo del 2016]
36. Maldonado, H. y J. Torre, (2010) "Los barrios obreros de la Junta Pro Desocupados: nuevas formas de plantear lo urbano en Lima en la década del 30" en *Investigaciones Sociales* [En línea]. Vol. 14, número 24, 04 de junio del 2010, pp. 189-208, UNMSM.
37. Mangin, W., (1967) "Squatter Settlements" en *Scientific American*. Vol. 217, número 4, octubre de 1967, pp. 3-12.

38. Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, (2002) *Resolución Ministerial N° 054-2002-VIVIENDA. Crean el proyecto "Techo Propio"*. Lima.
39. Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, (2007) *Reglamento Operativo del Bono Familiar Habitacional*. Lima.
40. Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, (2009) *Resolución Ministerial N° 320-2009-VIVIENDA. Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional en área rural para las modalidades de aplicación de Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda*. Lima.
41. Organización de los Estados Americanos, (1967) *Alianza para el Progreso*. Washington D.C.: Unión Panamericana
42. Orrego, J., (2011) "Barrios obreros y vivienda popular en Lima" en *Blog PUCP* [En línea]. Abril del 2014, Lima, disponible en: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/juanluisorrego/2011/04/14/barrios-obreros-y-vivienda-popular-en-lima/> [Revisado el 18 de abril del 2016]
43. Poder Ejecutivo, (1936) *Ley N° 8487. Creando la Inspección de la Vivienda Obrera en la Dirección de Previsión Social del Ministerio de Salud Pública, Trabajo y Previsión Social*. Lima
44. Poder Ejecutivo, (2007) *Decreto Supremo N° 013-2007-VIVIENDA. Reglamento del Bono Familiar Habitacional*. Lima
45. Poder Ejecutivo, (2009) *Decreto Supremo N° 008-2009-VIVIENDA. Declaran de interés prioritario la ejecución de programas de vivienda en el área rural*. Lima
46. Poder Legislativo, (2010) *Ley N° 29625. Ley de devolución de dinero del FONAVI a los trabajadores que contribuyeron al mismo*. Lima
47. Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, (1990) *Desarrollo Humano Informe 1990*. Bogotá: Tercer Mundo Editores.
48. Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, (2011) *Informe sobre Desarrollo Humano 2011. Sostenibilidad y equidad: Un mejor futuro para todos*. Madrid: Ediciones Mundi-Prensa.
49. Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, (2015a) *2015 Human Development Statistical Tables* [En línea]. Disponible en: <http://hdr.undp.org/es/data> [Revisado el 01 de marzo del 2016]
50. Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, (2015b) "Inequality-adjusted Human Development Index (IHDI)" en *United Nations Development Programme. Human Development Reports*. [En línea]. Nueva York, disponible en: <http://hdr.undp.org/en/content/inequality-adjusted-human-development-index-ihdi> [Revisado el 08 de marzo del 2016]
51. Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, (2015c) *Informe sobre Desarrollo Humano 2015. Trabajo al servicio del desarrollo humano*. Washington D.C.: Communications Development Incorporated.
52. RCVarquitectura, (2013) "Unidad Vecinal Número 3" en *en torno al patio* [En línea]. 22 de mayo del 2013, Valencia, disponible en: <https://entornoalpatio.wordpress.com/2013/05/22/unidad-vecinal-numero-3/> [Revisado el 21 de abril del 2016]

53. Rosahn, B., (1957) *La vivienda es más que un techo*. Bogotá: Centro Interamericano de Vivienda y Planeamiento.
54. Rovira, T., (2008) *Seminario sobre la conservación y el futuro de la vivienda social moderna: recopilación de documentos*. Barcelona: Grupo de Investigación FORM: Departamento de Proyectos Arquitectónicos.
55. RPP Noticias, (2014) "Presentan catálogo de prototipos de vivienda social" en *rpp.pe* [En línea]. Setiembre del 2014, Lima, disponible en: <http://rpp.pe/economia/economia/presentan-catalogo-de-prototipos-de-vivienda-social-noticia-727981> [Revisado el 12 de noviembre del 2015]
56. Secchi, B., (2013) *La ciudad de los ricos y la ciudad de los pobres*. Madrid: Gius. Laterza & Figli.
57. Sugranyes, A. y A. Rodríguez, (2005) *Los Con techo: Un desafío para la política de vivienda social*. Santiago de Chile: SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación.
58. Tagle, L., (2016) "Políticas de vivienda social" conferencia dictada durante el workshop *Limápolis 2016: La ciudad de las laderas*. Pontificia Universidad Católica del Perú, 4 al 11 de marzo del 2016.
59. Toche, E., (2005) "Presentación" en Toche, E. (comp.), *Perú Hoy, la desigualdad en el Perú: situación y perspectivas.*, pp. 9-14. Lima: Desco.

### *Páginas web*

<http://datos.bancomundial.org/quienes-somos/panorama/metodologias>  
<http://acuerdonacional.pe/>  
<https://www.facebook.com/EICallaoQueSeNosFue/>  
<http://limamilenaria.blogspot.com.es/2014/09/unidad-vecinal-3-y-el-metro-de-lima-el.html>  
<http://www.mivivienda.com.pe/PortalWEB/>  
[http://geo.vivienda.gob.pe/dnv/techo\\_propio.php](http://geo.vivienda.gob.pe/dnv/techo_propio.php)  
<http://www.construyeparacrecer.com/>

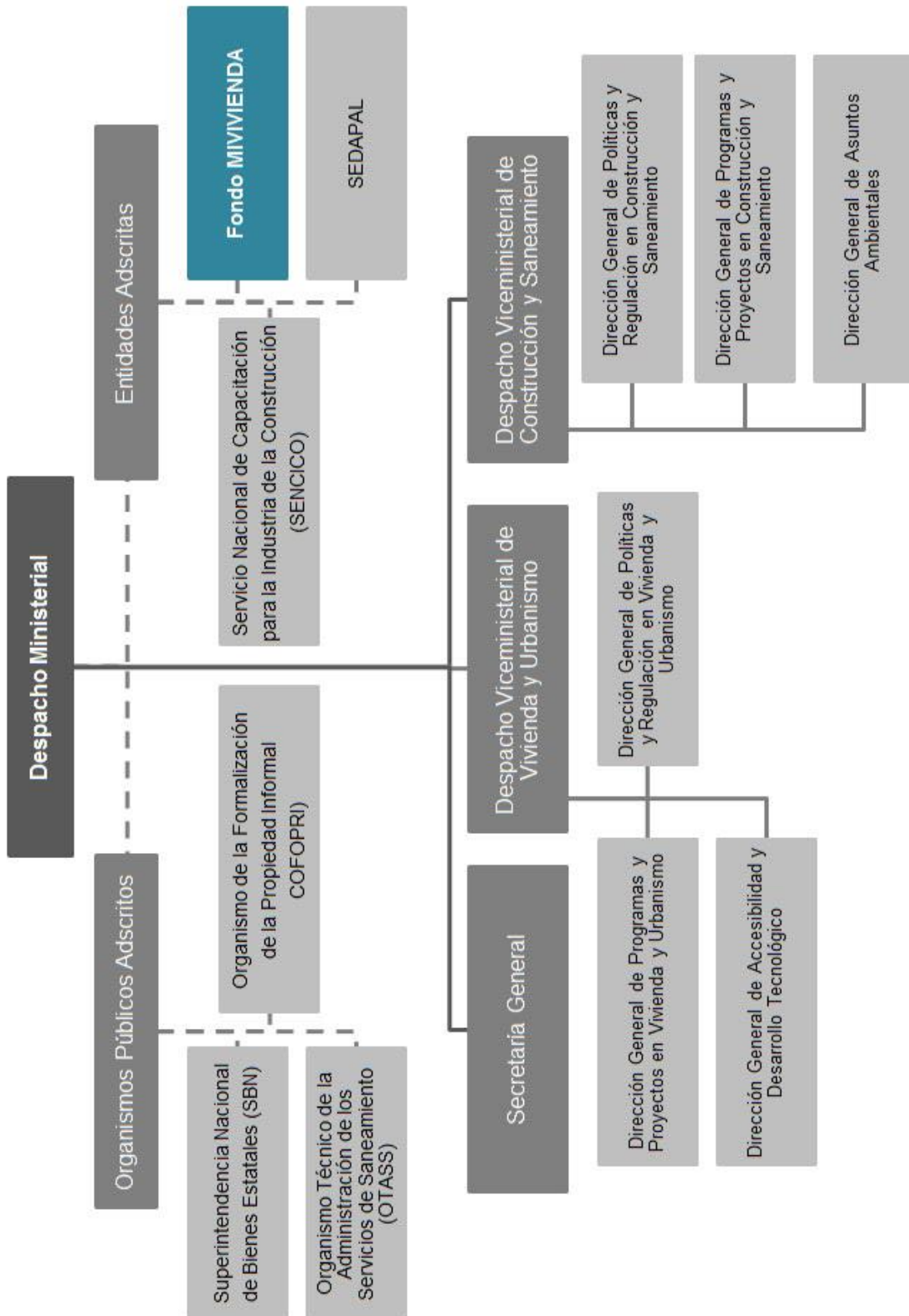
### *Material audiovisual*

Proyecto AVN Villa Camila: <https://www.youtube.com/watch?v=9vbue6S0-RQ>  
 Proyecto AVN Sol de la Florida: [https://www.youtube.com/watch?v=Dy\\_-IT\\_xH2I](https://www.youtube.com/watch?v=Dy_-IT_xH2I)

## **ANEXOS**

**Anexo N°01.**

**Organigrama del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.**



Fuente: Elaboración personal. Datos obtenidos desde <http://www.vivienda.gob.pe/ministerio/organigrama.pdf>

## Anexo N°02.

### Proyectos para Adquisición de Vivienda Nueva – Programa Techo Propio.

N° Proyecto	Departamento	Promotor / Constructor	Precio promedio de vivienda	Detalles de la vivienda	Observaciones adicionales
1	Tacna	Consorcio Caplina	S/. 41,789.02	Sin información	
2	Urb. Praderas del Inka	MC Promotores y Constructores S.A.C.	S/. 43,200.00	Sin información	
3	Res. Collasuyo I Etapa	Constructora e Inmobiliaria COMUESA E.I.R.L.	S/. 45,600.00	Sin información	
4	Inaq Samanan	AEC Contratistas Generales E.I.R.L.	S/. 23,718.18	Sin información	
5	Res. Torres de Anta	Constructora Prohabit e Inmobiliaria S.A.C.	S/. 76,000.00	Sin información	Precio promedio de la vivienda excede lo permitido por el programa.
6	Mirador de San Juan	PSB Arlindo S.A.C.	S/. 45,000.00	Sala-Comedor-Cocina-2 dorm-1 baño	No se ubica en el mapa.
7	Las Lomas de Indaife	Inversiones Zeibri S.A.C.	S/. 40,537.25	Sin información	
8	Nuevo Horizonte	Inversiones Acuario S.A.C.	S/. 39,350.42	Sin información	Obra paralizada desde el 2013. Ejecución de obras de rehabilitación urbana y construcción de viviendas incompleta. Incumplimiento de entrega de viviendas.
9	Las Lomas de Cacatachi	Constructora e Inmobiliaria S&S S.A.C.	S/. 43,250.00	Viviendas de 53.54 m2 sobre un terreno de 90 m2 con proyección a segundo piso. Sala, comedor, cocina, 1 baño, 2 dorm. Y un patio/lavandería.	Entrega inmediata. La residencial cuenta con estacionamientos, casetas de vigilancia, áreas verdes y una losa deportiva.
10	Los Jardines de Juanjui	Corporación de Construcciones e Inversiones S.A.C. (Constructora del Callao)	S/. 28,466.58	Sin información	
11	Valle Camilla	Promotora Chulucanas S.A.C.	S/. 48,419.05	Sin información	I Etapa consta de 445 VIS (380 para Techo Propio y 65 para Nuevo Crédito Mivivienda). Cuenta con áreas verdes y deportivas.
12	Res. Santa Magdalena	Santa Magdalena, Ingeniería y Servicios Generales E.I.R.L.	S/. 41,296.88	Sin información	Obra paralizada en abril del 2013.
13	Res. Luis Plascencia Puelles	Negocios & Construcciones La Unión E.I.R.L.	S/. 25,347.93	Sin información	
14	Res. California	Eco Urban Saneamiento Urbanismo y Construcción S.A.C. ECO SUN S.A.C.	S/. 31,500.00	Sin información	
15	Los Portales de Guadalupe	LE Lesley Arroyo Rubio	S/. 35,000.00	Sin información	
16	Urb. La Planicie	Asociación Civil Comunidad	S/. 30,513.22	Sin información	
17	Urb. San Francisco	KVC Contratistas S.A.C.	S/. 43,200.00	Casas de dos pisos con sala, comedor, 2 y 3 dorm, baño y cocina.	Urbanización privada. Cuenta con parques y jardines, losa deportiva y seguridad las 24 h.
18	Res. Santa Verónica	Grupo 5 S.A.C./Delgado Lira S.A. Contratistas Generales	S/. 42,600.00	Sin información	
19	Vallesol Ciudad Piloto	Santa Isabella S.A.C.	S/. 20,500.00	Sin información	
20	Las Palmeras de las Delicias	FECA S.A.C.	S/. 36,787.45	Sin información	Se entregaron viviendas sin servicios básicos.
21	Alto Salaverry II	Construcciones e Inmuebles S.A.C.	S/. 35,877.52	Sin información	Construido en Lote de Reserva Urbana.
22	Habitación Urbana Villa Virú	Promotora Chillón S.A.	S/. 31,725.05	Sin información	
23	Conjunto Habitacional Las Lomas de Virú	Promotora Chillón S.A.	S/. 25,742.66	Sin información	Obra paralizada en dos oportunidades.
24	Urb. San Agustín - Nuevo Virú	SS & B S.A.C.	S/. 37,744.25	Sin información	
25	Paseo del Mar	Domus Hogares del Norte S.A. (Parte del Grupo Intecorp)	S/. 44,853.08	Viviendas de 35 m2 y 40 m2, con posible ampliación a segundo nivel	Cuenta con áreas verdes, colegio, zona comercial, oficinas, etc. Se vienen estudiando otros proyectos en la zona norte del país.
26	Urb. Toma - Carhuaz	Seisa Contratistas Generales S.A.C.	S/. 44,900.00	Dormitorio, baño, sala-estar, cocina-comedor, lavandería, jardín, estacionamiento.	La obra dio inicio en noviembre del 2014 por problemas de financiamiento. No se ubica en el mapa.
27	Las Praderas del Nuevo Oleros	Gabinete para el Desarrollo Andino S.A.C. (GADEA S.A.C.)	S/. 53,200.00	Sin información	
28	Los Delfines	Minerpool S.R.L.	S/. 17,432.20	Sin información	
29	Urb. Los Jardines de San Mateo	Inversiones Inmobiliarias San Mateo S.A.C.	S/. 44,400.00	Sin información	
30	Los Pacaes	Inmobiliaria Warmy S.A.C.	S/. 34,950.00	Viviendas de 1 y 2 dorm, sala, cocina, comedor y patio	
31	Urb. Virgen del Carmen	Constructora Capon S.A.C.	S/. 41,271.79	Sin información	A mayo del 2014 no se habrían iniciado obras por invasión de terreno. En la página web de la empresa no aparece el proyecto.
32	Ciudad Sol Imperial	CG & M Proyectos y Construcciones S.A.C.	S/. 39,125.42	Sin información	
33	Los Saucos II	Crese S.A.C.	S/. 46,200.00	Sin información	
34	Urb. Sol de la Florida V Etapa	Los Portales S.A.	S/. 55,808.30	Viviendas de 27 m2 en lotes de 60 m2. Sala-comedor-kitchenette, 1 dormitorio, baño, patio, jardín posterior y delantero. Preparada para ampliar a dos niveles.	
35	Los Vifedros de Chincha II	Inversiones Nueva Etapa S.A.C.	S/. 36,132.96	Sin información	

Fuente: Elaboración personal. Datos obtenidos desde <http://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/usuario-busca-viviendas/buscador-proyectos-techo-propio.aspx>

### **Anexo N°03.**

#### **Sistema de Puntaje del Bono Familiar Habitacional para Área Rural.**

<b>CRITERIO</b>	<b>PUNTAJE</b>	<b>CONSIDERACIONES</b>
<b>Número de dependientes</b>	10	Por cada dependiente, hasta un máximo de sesenta (60) puntos.
<b>Discapacidad</b>	10	Por cada miembro del Grupo Familiar con discapacidad permanente, excluyendo al Jefe de familia, hasta un máximo de veinte (20) puntos
<b>Jefatura de hogar</b>	10	Jefe de Familia solo.
	20	Jefa de Familia sola.
	5	Bonificación por Jefe de Familia con discapacidad permanente o mayor de sesenta y cinco (65) años de edad.
<b>Víctimas de violación de DD.HH.*</b>	10	Al Jefe de Familia o dependientes que tuvieran condición de víctimas de terrorismo; o al Jefe de Familia que haya perdido a su cónyuge y/o dependientes por causa de actos terroristas; o al Jefe de Familia que haya perdido a sus padres o a uno de ellos por actos terroristas; y que en la oportunidad del suceso aquel se hubiera encontrado bajo su dependencia siempre que la persona haya sido reconocida por la autoridad competente.
<b>Hogar joven</b>	5	Al Jefe de Familia con veintinueve (29) años o menos a la fecha de Postulación.
<b>FONAVI</b>	10	Al Jefe de Familia que hubiera realizado pagos por concepto de contribución al FONAVI y que acredite dicha condición conforme a lo regulado en la Segunda Disposición Transitoria de la Ley N° 27677, modificada por el Decreto de Urgencia N° 064-2002.

\* Entiéndase como víctima de violación de DD.HH. A las víctimas resultantes del conflicto armado interno, a las que se refieren las recomendaciones del Informe Final de la Comisión de la Verdad y Reconciliación Nacional y que han sido reconocidas y registradas por la autoridad competente como tales.

**Fuente:** Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2009.

## Anexo N°04.

### **Tipos de Habilitaciones para uso de vivienda o Urbanizaciones.**

#### **Reglamento Nacional de Edificaciones.**

Tipo	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Tipo de vivienda
1	450 m2	15 ml	Unifamiliar
2	300 m2	10 ml	Unifamiliar
3	160 m2	8 ml	Unifam/Multifam
4	90 m2	6 ml	Unifam/Multifam
5	(*)	(*)	Unifam/Multifam
6	450 m2	15 ml	Multifamiliar

1 Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Baja Densidad a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Baja Densidad (R1).

2 Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Baja Densidad a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Baja Densidad (R2).

3 Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Densidad Media a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Densidad Media (R3).

4 Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Densidad Media a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Densidad Media (R4).

5 (\*) Corresponden a Habilitaciones Urbanas con construcción simultánea, pertenecientes a programas de promoción del acceso a la propiedad privada de la vivienda. No tendrán limitación en el número, dimensiones o área mínima de los lotes resultantes; y se podrán realizar en áreas calificadas como Zonas de Densidad Media (R3 y R4) y Densidad Alta (R5, R6 y R8) o en Zonas compatibles con estas densidades. Los proyectos de habilitación urbana de este tipo, se calificarán y autorizarán como habilitaciones urbanas con construcción simultánea de viviendas. Para la aprobación de este tipo de proyectos de habilitación urbana deberá incluirse los anteproyectos arquitectónicos de las viviendas a ser ejecutadas, los que se aprobarán simultáneamente.

6 Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Densidad Alta a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Alta Densidad (R5, R6 y R8).

**Fuente:** Reglamento Nacional de Edificaciones. Norma TH.010, Artículo 9.



**Anexo N°05.**

**Aportes de Habilitación Urbana para Urbanizaciones.  
Reglamento Nacional de Edificaciones.**

Tipo	Recreación Pública	Parques Zonales	Servicios Públicos Complementarios	
			Educación	Otros fines
<b>1</b>	8%	2%	2%	1%
<b>2</b>	8%	2%	2%	1%
<b>3</b>	8%	1%	2%	2%
<b>4</b>	8%	-	2%	3%
<b>5</b>	8%	-	2%	-
<b>6</b>	15%	2%	3%	4%

**Fuente:** Reglamento Nacional de Edificaciones. Norma TH.010, Artículo 9.