

# Estrategias y líneas de acción para una política de vivienda

1

Paul Maquet Makedonski  
Módulo V

# Contexto

2

- La globalización, tal como está planteada, lleva a un incremento de la **pobreza urbana** que se agrega a la pobreza tradicional, producida por la migración de familias del campo a la ciudad . Pobreza tiene que ver también con una deficiente **distribución del ingreso.**

# El problema de la vivienda

3

Una de las **consecuencias negativas más importante** es el incremento de los problemas de alojamiento para los sectores de menores ingresos .

El déficit total de vivienda en América Latina y El Caribe creció entre las décadas del 90 y 2009 de 38 a 52 millones. En ese mismo período el déficit cualitativo pasó de 54 a 61% entre los años 90 y 2,000 y alcanzó su pico en el 2009 con un 80%.

En el caso del Perú, la situación es como sigue:

Incremento del Déficit	Total	Cuantitativo	Cualitativo
2000 (1)	1'233,000	226,000 (26%)	907,000 (74%)
2007 (2)	1'860,692	389,745	1'470,947

1. PNV 2003-2007/ 2. Mapa del Déficit Habitacional a Nivel Distrital, INEI 2010

Como puede observarse, el aspecto más importante es el problema de la vivienda precaria, localizada en lugares inconvenientes, y no el déficit cuantitativo, a pesar de que los empresarios continúan construyendo viviendas nuevas a las que no no pueden acceder las grandes mayorías.

# Causas del problema de la vivienda

5

El problema de **la vivienda** tiene como uno de sus causas principales el hecho de que está concebida no como un derecho o como un medio de realización humana, sino exclusivamente **como un bien de cambio**, como un producto susceptible de ser comprado y vendido, y por lo tanto, sujeto a la ley de la oferta y la demanda, donde se busca obtener el máximo beneficio en el menor tiempo posible. En ese marco es obvio que **familias de bajos recursos no puedan acceder a una vivienda digna.**

# El suelo urbano

6

- Así mismo, las posibilidades de **acceso al suelo urbano para los pobres** están limitadas debido a que el mercado de tierras está orientado a los mejores terrenos para sectores de ingresos medios y altos, obligando a los pobres a localizarse en emplazamientos inadecuados. Los terrenos periféricos de menores condiciones para habitación con fines de vivienda vienen siendo acaparados por traficantes de terrenos
- El propio sector público promueve proyectos en áreas de escaso valor urbano produciendo o consolidando condiciones de exclusión y de precariedad.
- Como consecuencia, el número de asentamientos precarios en las áreas urbanas se incrementa y aumenta la **inseguridad de la tenencia**.

# Políticas públicas ineficaces

7

- Las políticas de vivienda han pasado en el Perú por tres fases:
  1. Años 30 – 40: Construcción de vivienda social por parte del estado (Barrios obreros y unidades vecinales).
  2. Años 50 - 2,000: La barriada como solución.
  3. Actualidad: Estado facilitador:
    - a) en materia de vivienda, rol subsidiario del frente a la iniciativa privada;
    - b) en materia de suelo: acciones correctivas antes que preventivas , y
    - c) en materia de ciudad: Políticas que alientan la competitividad sin tomar en cuenta la sustentabilidad.

# Principios orientadores para políticas públicas populares de tierra y vivienda

8

- **1. significado múltiple o polisémico de la vivienda:**

No existe una sino diversas formas de entender a la vivienda. La vivienda no es sólo ni principalmente un bien de cambio: Es también una inversión en desarrollo humano indispensable para una nación y un derecho humano inalienable. Todos los seres humanos requerimos un lugar donde habitar y desarrollarse con su familia, que les brinde abrigo y seguridad, que sea saludable, que nos otorgue pertenencia y nos permita el desarrollo de los lazos sociales



## **2. La vivienda como problema complejo:**

La vivienda comprende una multiplicidad de elementos que se modifican permanentemente en el contexto de su interrelación (emergencia) Estos cambios pueden afectar a todo el resto, lo que da como resultado situaciones no totalmente predecibles (incertidumbre).

### 3. La vivienda, un problema diverso

Algunas de las tipologías desarrolladas nos permiten considerar la diferentes maneras cómo puede expresarse el problema:

- Viviendas asentadas en zonas de riesgo.
- Poblaciones afectadas por la minería
- Barrios en peligro de desalojo debido a la ejecución de grandes proyectos viales o de equipamiento
- Viviendas tugurizadas.
- Vivienda rural deteriorada.
- Localizaciones asentadas o reasentadas en los extramuros de la ciudad.

- **4 . La producción social del hábitat**

La PSH es una dinámica real de construcción de la ciudad, que se asienta básicamente en la edificación paso a paso con diversas modalidades y métodos, que encierra procesos productivos que movilizan importantes recursos económicos y que involucra a los pobladores, sus familias, sus ahorros y su entorno. La producción social del hábitat tiene en cuenta la necesidad específica de cada familia.

- **5. Necesidad de políticas públicas centradas en el interés de la gente**

Es esencial diseñar instrumentos que permitan atacar la mala calidad de la vivienda, proponiendo soluciones que tengan como objetivo mejorar la calidad de vida de las personas y consolidar a las comunidades de habitantes. Las herramientas técnicas deben partir de la consideración de que la vivienda es un derecho y que los habitantes son los constructores de las ciudades.

# Balance de los planes nacionales de vivienda

2003 - 2015

13

- Concibiendo a la vivienda exclusivamente como un bien de cambio, hasta acá, los PNV han planteado como objetivo principal solucionar los déficits por medio de la construcción, la compra y la venta de viviendas en el mercado, sin tomar en cuenta necesariamente la posibilidad o la necesidad del usuario. Por otro lado, las políticas de vivienda han sido concebidas dentro de políticas mas amplias de reactivación de la economía y específicamente de la industria de la construcción. Esta visión ha prevalecido sobre la que plantea que la política de vivienda debe enfrentar los problemas reales de la vivienda.
- Como consecuencia:
- a) A pesar de haberse diagnosticado reiteradamente que el problema de la vivienda es principalmente cualitativo, se insiste en priorizar la construcción de viviendas nuevas y no se considera a los sectores de menores ingresos como establece la estrategia de Progresividad del PNV 2007-2015.

- b) Los dineros existentes se usan fundamentalmente para este fin y la solución se pone en manos de los bancos, enfatizando el programa Mi Vivienda. MV promueve viviendas de hasta 177 mil soles que requieren una amortización mensual promedio de 150 dólares. Está destinado al sector B de la población y no forma parte de un programa social, tanto por el factor costos como por el hecho de que se exige al postulante un ingreso fijo mensual (1)

1. Fuentes: Semana Económica: <http://blogs.semanaeconomica.com/blogs/percepciones-y-realidades/posts/es-el-peru-una-pramide-o-un-rombo->perspectivas y realidades, Alfredo Torres, 20.2.2012, consultado el 25 de noviembre del 2012; MVCS, Boletín Estadístico Año 6, No. 43, Edición Enero 2012 con información a diciembre 2011. E diario gestión, por su parte, publica el 2011-05-18 el resumen de un estudio de Macroconsult, la siguiente estructura de ingresos a nivel nacional:
  - a) 115 mil hogares (1.58% aproximadamente) con un ingreso mayor a 3 mil soles;
  - b) 379 mil hogares (5.2% aproximadamente) cuyo ingreso es de entre 1500 y 3 mil soles;
  - c) 51 mil familias (7.7% aproximadamente) cuyo ingreso está entre 1000 y 1500 soles;
  - d) 1 millón 542 mil familias (21.2% aproximadamente) percibe entre 550 y 1000 soles mensuales;
  - e) 2 millones 518 mil (34.6%) familias percibiendo entre 247 y 550 soles mensuales;
  - f) 1 millón 210 mil familias (16.5%) cuyos ingresos van de 144 a 247 soles mensuales;
  - g) 972 mil hogares (13.3%) que perciben menos de 144 soles mensuales.

- Debemos decir, sin embargo, que con el afán de ahorrar costos de producción, se han dado casos en los que las viviendas construidas en el marco del programa Mivivienda tienen materiales de mala calidad, son pequeñas y no satisfacen la necesidad de los usuarios.

# Sectores C y D y Techo Propio

16

- c) Los sectores C y D que según cifras del Ministerio de Vivienda e INEI representan a 57% de la población y que perciben ingresos familiares promedio de 1200 soles (Apoyo) sí podrían acceder al programa Techo Propio, teniendo en cuenta que su oferta es relativamente accesible:
  - Bonos entre 10 y 17 mil soles para una vivienda de 17 a 43 mil soles, cuota inicial del 3% , 200 soles promedio de pago mensual a 20 años .
  - **No encuentran mucha oferta TP en el mercado\*** (20 mil unidades para este año, pocas en Lima, 20 mil para el próximo año. para un requerimiento anual de 90 mil necesarias para cumplir las metas del plan 2007-2015). Una de las razones que se esgrimen es que el precio del suelo es caro, particularmente en Lima, por lo cual para que la oferta continúe siendo accesible sería necesario elevar el monto del subsidio habitacional.
- se anuncia que se destinará básicamente a la reconstrucción de la zona afectada por el sismo



- ***y cuando si encuentran oferta, no la perciben como atractiva debido a la localización:*** Los programas TP, que podrían ser útiles a familias jóvenes, no están articulados a la demanda y a las necesidades de la población de un territorio específico, y corre más bien el riesgo de desarraigarla.

# El Programa Techo Propio

18

- El 13 de setiembre del 2002, mediante Resolución Ministerial N° 054-2002-VIVIENDA, se creó el Proyecto Techo Propio bajo el ámbito del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, encargándose su administración al Fondo MIVIVIENDA.
- El 19 de setiembre del 2002, se promulga la Ley N° 27829 que crea el Bono Familiar Habitacional como un subsidio otorgado por única vez a las familias beneficiarias para la adquisición de una vivienda nueva, la construcción de una vivienda en sitio propio (terreno o aires titulados), o para el mejoramiento de una vivienda de interés social. La mencionada ley concibe este Bono como un incentivo y complemento al ahorro y esfuerzo constructor del beneficiario.

# El PNV y la evaluación crítica del programa Techo Propio

19

- El PNV 2007- 2015 señaló algunas dificultades del programa TP: Dificultad para cancelar la cuota inicial, poca oferta, trámites municipales engorrosos, poca disposición de las empresas financieras a involucrarse en Techo Propio debido a cuestiones de rentabilidad, así como a calificar a los postulantes que carecen de un ingreso fijo mensual, poco interés u/o posibilidad de las familias para ahorrar en los bancos. A lo que podemos agregar el valor del terreno y la predominancia de construcción de vivienda nueva cuando la mayoría de la población vive en viviendas inadecuadas y necesita apoyo para mejorarlas.

## Valores para las Modalidades de Aplicación al BFH

MODALIDADES	AHORRO	BFH (UIT ó S/)	CREDITO COMPLEMENTARIO	VALOR DE VIVIENDA
ADQUISICION DE VIVIENDA NUEVA	Mínimo 3% valor de la vivienda	5 UIT (S/.18,000)	hasta 30 años tasa fija en Soles	Mayor 5.5 a 12 UIT (> S/.19,800 a S/.43,200)
ADQUISICION DE VIVIENDA NUEVA	Mínimo 3% valor de la vivienda	3 UIT (S/.10,800)	hasta 30 años tasa fija en Soles	Mayor 12 a 14 UIT (> S/.43,200 a S/.50,400)
CONSTRUCCION EN SITIO PROPIO	0.2 UIT (S/.720)	4.7 UIT (S/.16,920)	hasta 30 años tasa fija en Soles	Mayor a 4.9 UIT hasta 12 UIT (> S/.17,640 a S/. 43,200)
MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	0.2 UIT (S/.720)	1.9 UIT (S/.6,840)	hasta 30 años tasa fija en Soles	Valor mínimo de obra 2.1 UIT ( S/.7,560)

Distrito	Nombre del Proyecto	Dirección del Proyecto	Modalidad de Aplicación	Tipo de Vivienda	Nº Total de viviendas inscritas	Precio promedio de la vivienda S/.	Área promedio construida (en m2)	Inversión Total S/.	Condición del Proyecto	Nombre de la Empresa Promotora	Representante Legal	Dirección	Teléfono
<b>PROVINCIA DE LIMA</b>													
Cercado	Martinete	Amazonas y Prolg. Sebastian Lorente, Barrios Altos	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	343	23,355	54	8,010,765	Terminado	BANMAT	Jorge Aparicio Mosselli	Jr. Cuzco 177 - Lima	4284442
San Juan de Lurigancho	Conj. Residencial Campoy	Lotización Campoy, Manzana "M", lotes 2,4 y 5 (entre Av. Principal (A), Calle 5, Calle 11 y Av. Circunvalación	Adquisición de Viv. Nueva	MULTIFAM	1,200	23,997	41	28,796,400	En construcción	China International Water & Electric Corp.	Hector Baldoceda	Av. Velasco Astete 1153, Chacarilla, Surco - Lima	3721590/386-2132
Carabayllo	El Doral de Torreblanca	Km. 23.5 Prolongación Av. Tupac Amaru, Carabayllo - Lima	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	1,684	24,000	35	40,416,000	En construcción	Promotora Torreblanca S.A.	Roberto Calda Cavanna	Rep de Panama 308 Of 2A	4408506 / 2478200
Ventanilla	El Mirador de Pachacutec	sector E-6, del "Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec", a la altura del colegio parroquial San Francisco.-Lima	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	1,512	12,000	22	18,144,000	Terminado	BANMAT	Jorge Aparicio Mosselli	Jr. Cuzco 177 - Lima	4284442/9410-675
Lurín	Conj. Hab. La Estancia de Lurín	Parcela B-78 A1, Urb. Santa Genoveva, Lurín (alt. Estación Terrena de Lurín, Km. 40 antigua Panamericana Sur) - Lima	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	2,670	30,000	33	80,100,000	En construcción	Negociaciones Ara del Norte S.A.C.	Gerente General Oscar Carrasco Huertas/ Sr. Giuseppe Di Franceso,	José Martir Olaya Mz. Carlos Zelada - 40 de la antigua panamericana sur frente al paradero Hexa. LURIN	4462596/3860935
Cercado de Lima	Rastros de San Francisco RU (La Muralla)	Jiron Amazonas cuadra 1, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima.	Adquisición de Viv. Nueva	MULTIFAM	70	12,000	25	852,000	Terminado	EMILIMA S.A.	DRA. MARIA DEL ROSARIO TORRES AROCA	Av. Arequipa N° 810 oficina 1001	4299090 - 4249090 - 4248831 - 3302815
San Juan de Lurigancho	Santa Rita	Esquina de las Calles No. 6 y No. 11 de la Lotización Campoy-Primera Etapa (Lote No. 4-Mza. L) Distrito de San Juan de Lurigancho (a 100 m. de la Av. Principal de Av. CAMPoy)-Lima	Adquisición de Viv. Nueva	MULTIFAM	331	30,000	46	9,870,000	En construcción	Constructora e Inmobiliaria Santa Rita S.R.L.	Sr. Rafael Roberto Wong Tam / Carlos Cama	Calle No.11-Mza. L- Lote No. 4- Urbanización Campoy Primera Etapa- Esquina Calle No. 6- San Juan de Lurigancho	442-4527 / 3860935
Ventanilla	Casa Crece Economico (PC)	Zona del Macro Proyecto Pachacutec, en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, Dpto. de Lima.	Cons. Sitio propio	UNIFAM	44	10,350	41	455,400	En Proyecto	COPRODELI	Miguel Ranera Sanchez Pardo	Av. Guardia Chalaca 1371-Callao	4291271 / 96505409
Santa Rosa	Covitiomar (PC)	Km. 42.5 de la Panamericana Norte, distrito de Santa Rosa, provincia y Dpto. de Lima	Cons. Sitio propio	UNIFAM	7	17,657	34	123,601	En construcción	SANSON SRL	Delia Toranzo Silva de Ponce	Alameda del Crepúsculo 105 Of. 203-204-Surco	2720064-98248430

Distrito	Nombre del Proyecto	Dirección del Proyecto	Modalidad de Aplicación	Tipo de Vivienda	Nº Total de viviendas inscritas	Precio promedio de la vivienda S/.	Área promedio construida (en m2)	Inversión Total S/.	Condición del Proyecto	Nombre de la Empresa Promotora	Representante Legal	Dirección	Teléfono
<b>ICA</b>													
Cercado de Ica	Urbanización San Carlos	Fundo San Carlos, al Sur Este de Ica, a espaldas del Coliseo Cerrado - Ica	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAMILIAR	116	24,000	32	2,784,000	Terminado	IVC Contratistas Generales S.R.L.	Ytalo Valle Pachas	Calle Gozzoli Norte 580, Of. 401, San Borja - Lima	4762334
Grocio Prado, Chincha	Los Viñedos de Chincha	Jr. Liguria s/n del Caserío Balconcito, distrito de Grocio Prado, Provincia de Chincha - Chincha	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAMILIAR	525	22,425	37	11,616,150	En construcción	Inversiones Nueva Etapa SAC	Guillermo Velaochaga	José Granda 167, San Isidro	442-9096
Subtanjalla, Ica	Asociación de Vivienda de Servidores Administrativos del Sector Educación (PC)	Localidad La Angostura a la altura del KM. 300 y a 700 mt de la carretera Panamericana Sur, distrito de Subtanjalla, provincia y dpto. de Ica	Cons. Sitio propio	UNIFAMILIAR	328	14,079	27	4,617,902	En Proyecto	ALPIME S.A.C. Contratistas Generales	Ing Victor Manuel Pita	Av. Los Constructores # 970-Ofic.. 201-La Molina-Lima	355-0292
Ica	Urbanización Valle Hermoso	Carretera a Huacachina Km. 3.4, Sector Comatrana, provincia y Dpto. de Ica	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAMILIAR	136	24,000	48	3,264,000	Terminado	PROHABI S.A.C.	Efrain Marcello Chiang Rodriguez	Calle Juan Pablo Fernandini 325-Urb. Sol de Ica, Dpto. de Ica	056-238322

**1,105**

Distrito	Nombre del Proyecto	Dirección del Proyecto	Modalidad de Aplicación	Tipo de Vivienda	Nº Total de viviendas inscritas	Precio promedio de la vivienda S/.	Área promedio construida (en m2)	Inversión Total S/.	Condición del Proyecto	Nombre de la Empresa Promotora	Representante Legal	Teléfono
----------	---------------------	------------------------	-------------------------	------------------	---------------------------------	------------------------------------	----------------------------------	---------------------	------------------------	--------------------------------	---------------------	----------

**AREQUIPA**

Cerro Colorado	Nueva Esperanza	Entre los Km. 10 y 11 de la antigua carretera Arequipa a Yura, Distrito de Cerro Colorado - Arequipa	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	99	22,242	35	2,202,000	Terminado	Consortio Macro Sur	Juan Pardo Olazabal	054-272455 /
J. L. Bustamante y Rivero	Urbanización Sol y Luna	Distrito de Jose Luis Bustamante y Rivero, Sector Las Esmeradas. (Por toda la Av. Dolores, hasta la Posta Médica de Las Esmeradas)	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	51	24,000	50	1,224,000	Terminado	CONSORCIO SOL Y LUNA	Franklin Olarte/ Evelyn Ivon Berroa	054-215191/054-405712
Mariano Melgar	Villamar	Al final de la Av. Argentina, Zona El Botadero - Ladrilleras, distrito de Mariano Melgar - Arequipa	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	78	22,342	35	1,742,684	Terminado	Consortio Macro Sur	Juan Pardo Olazabal	054-272455 / Juan Pardo 054 9375420
Yarabamba	Villa El Sol de Yarabamba	Sector Chavarría, distrito de Yarabamba - A 1.2 Km. Al norte del pueblo de Yarabamba - Arequipa	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	950	24,000	40	22,800,000	En Proyecto	Argos Constructora Inmobiliaria y Servicios S.A.C.	Hector Bancho Traverso	054-215515 / 054-9682888
Cerro Colorado	Urb. Fundo La Tejada	Final de la Av. Aviación, entre las urbanizaciones La Fonda y La Molina (por el Restaurant Turístico La Fonda del Sol), Cerro Colorado - Arequipa	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	128	24,000	39	3,072,000	En construccion	Contrata Directa Ingeniería & Negocios S.A.C.	Milko Curie	054-258025/054-9626300
Cayma	Urb Monte Verde	Intersec. De la Urb Dean Valdivia y el Asentamiento Humano Fco. Bolognesi en el sector del Alto cayma II.	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	31	23,955	43	742,605	Terminado	Gonzales y Aguilar Contratistas S.R.L.	Mario Gonzales	054 255890
Socabaya	Urb. Residencial El Golf	Pago de Lara, dentro del muro perimétrico que encierra al Golf Club Arequipa.	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	255	21,990	41	5,607,450	En construccion	Cooperativa de Servicios Indoamerica	Aldo J. Benavene Vera	054-406083/054-

Provincia	Distrito	Nombre del Proyecto	Dirección del Proyecto	Modalidad de Aplicación	Tipo de Vivienda	N° Total de viviendas inscritas	Precio promedio de la vivienda S/.	Área promedio construida (en m2)	Inversión Total S/.	Condición del Proyecto	Nombre de la Empresa Promotora	Representante Legal	Teléfono
<b>RESTO DEL PAIS</b>						<b>5,200</b>							
Chiclayo	Chiclayo	Urbanización Las Palmas	Sur Oeste de la ciudad de Chiclayo, intersección de las Avs. Cieza de León y Santa Rosa	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	81	24,000	53	1,944,000	Terminado	Inmobiliaria Las Palmas S.R.L.	Antonio Rabanal Rosales	074-222778
San Román	Juliaca	Urbanización Santa Mónica	Salida a Arequipa ingreso a ESALUD, a un costado de la Urb. San Julian-Puno	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	214	24,000	35	5,136,000	Terminado	Consorcio Macro Sur	Juan Pardo Olazabal	054-272455 /
Huaraz	Independencia	Urbanización Las Lomas	Localidad de Acovichay - Huanchac, Independencia - Huaraz	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	363	23,719	44	8,610,000	Paralizado	El Pinar Ingeniería y Desarrollo S.R.L.	Boris Ascue	043-723103 / 043-9677985
Chiclayo	Pimentel	Condominio Residencial Las Garzas	Carretera Chiclayo - Pimentel Km. 8 - La Garita, espalda del Colegio San Agustín - Chiclayo	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAMILIAR	605	24,567	44	14,862,775	Paralizado	Veritas Edificaciones S.A.C.	Carlos Esteban Perez Robles	4416180 /
Huara	Chancay	Los Pacaes	Fundo Los Pacaes, Km. 4 de la carretera Chancay - Huara	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	613	24,000	24	14,712,000	En construccion	Fundo Los Pacaes S.A.	Felipe Rospigliosi	9817-1597 /
La Convención	Santa Ana	Conj. Hab. Nuevo Quillabamba	Sector Barrial Alta, distrito de Santa Ana. Se accede por la Av. Nicanor Larrea y la calle Circunvalación. - Quillabamba	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	85	24,000	44	2,040,000	Terminado	Compañía de Ingenieros Asociados Perú S.R.L.	Carlos Omonte Pinto	084-231660 / 084-969
Calca	Calca	Conj. Hab. La Posada	Parcela No. 6 del sector A del predio Ccayto o Ccaytobamba, distrito de Calca - Calca	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	32	24,000	44	768,000	En construccion	Compañía de Ingenieros Asociados Perú S.R.L.	Carlos Omonte Pinto	084-231660 / 084-969-8
Huancayo	Huancayo	Condominio San Ignacio	Av. La Victoria, Palián - Huancayo	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	239	23,452	45	5,604,910	En construccion	SNVD Representaciones SAC	Silvia Dedios Villaizan	064-201951 / 064-9680979
Maynas	San Juan Bautista	Conj. Hab. La Estancia	Carretera Iquitos - Nauta Km. 10.4, Caserío Peña Negra, distrito de San Juan Bautista	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	960	24,000	55	23,040,000	Paralizado	Grecia Contratistas Generales S.R.L.	Roger Florett Diaz	065-231668 / 065224555
Trujillo	La Esperanza	Proyecto Cuatro Suyos	Parque Industrial de Trujillo a la altura del Km 554 de la Panamericana Norte, en el distrito de Nueva Esperanza,	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	164	24,000	45	3,936,000	Terminado	BANMAT	Jorge Aparicio Mosselli	4284442
Maynas	Belén	Proyecto Mártires de la Democracia	altura del Km. 1.5 de la Av. Abelardo Quiñónez, hacia el Oeste con dirección a las oficinas administrativas de la CTAR- Iquitos.	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	138	24,000	28	3,312,000	Terminado	BANMAT	Jorge Aparicio Mosselli	4284442
Tacna	Tacna	Proyecto Jorge Basadre	altura del Km. 1300 de la Carretera Panamericana Sur,	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	376	18,000	47	6,768,000	Terminado	BANMAT	Jorge Aparicio Mosselli	4284442
Barranca	Barranca	Urb. Las Laderas de Buenavista	Av. Prolongacion Alfonso Ugarte S/N Altura Km. 192- Carretera Panamericana Norte. Provincia de Barranca y dpto de Lima	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	144	24,156	36	3,478,464	Terminado	Inversiones Mibisa EIRL	Miguel Alberto Byrne / Rosa Flores	235-2248 / 9408-3370 /
Chiclayo	La Victoria	Teresa de Calcuta	Entre las avenidas Grau, Unión y Vía Evitamiento. Distrito La Victoria, en la ciudad de Chiclayo, provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	112	24,000	36	2,688,000	Terminado	T & T Inmobiliaria Constructora y Asociados S.R.L.	Juan Carlos Torres	074-275146 / 074-9730189
Caylloma	Cabanaconde	Cabanaconde(PC)	Distrito de Cabanaconde , provincia de Caylloma y departamento de Arequipa.	Cons. Sitio propio	UNIFAM	38	11,644	34	442,473	En construccion	D & C Asociados SRL	Efrain Delgado Barreda	054-224637
San Roman	Juliaca	La Huayrana	Comunidad Huray Jaran. Provincia de San Roman, distrito de Juliaca, Dpto de Puno	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	303	33,500	40	10,150,500	En construccion	MSC Promotores Asociados SAC	Cesar Wilfredo Suarez Lopez	273-2396 /
Ascope	Santiago de Cao	Habilitacion Urbana Sector 7- Urb.Las Gardenias de Cartavio	Localidad de Cartavio, distrito de Santiago de Cao, provincia de Ascope,	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	318	18,495	35	5,881,439	En construccion	Consorcio ABR-MANTTO	Gonzalo Ganoza Temple /	Telefax 51 (1) 2210169-
Del Santa	Nuevo Chimbote	Nicolas Garatea	Zona denominada Bella Mar, Sector Buenos Aires, lado sur este del puerto de Chimbote. Distrito Nuevo Chimbote,	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	130	12,000	21	1,560,000	Terminado	BANMAT	Jorge Aparicio Mosselli	4284442
Trujillo	La Esperanza	Cuatro Suyos- Techo Propio Deuda Cero	Parque Industrial de Trujillo a la altura del Km 569 de la Panamericana Norte, en el distrito de Nueva Esperanza,	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	87	12,000	21	1,044,000	Terminado	BANMAT	Jorge Aparicio Mosselli	4284442
Huamanga	Ayacucho	Primavera	Fundo Canaa Bajo, ubicado en el Llano del Panteón. Distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y Dpto. de Ayacucho.	Adquisición de Viv. Nueva	UNIFAM	128	23,997	47	3,071,616	Terminado	GRUPO MAKRO S.A.	Margot Gutierrez Abarco	066-313681
Sullana	Sullana	Asociacion Pro-Vivienda Techo Propio Santiago Zapata Silva de Sullana (PC)	San Luis Mz. B Lote 1 AA.HH. Jose Santiago Zapata Silva. Sullana. Dpto. de Piura	Cons. Sitio propio	UNIFAM	70	9,000	36	630,000	En Proyecto	Seven Group	Elder Miranda	



# Los más pobres no tienen acceso a los programas de vivienda

25

- El sector E de la población no tiene demasiadas posibilidades de acceder a los programas de techo propio. Debido a las causas esgrimidas más arriba, pero en este caso también por motivos económicos: Según el INEI y el MV el sector E representa a un 23.6% de hogares y según cifras de Ipsos Apoyo, percibe un ingreso aproximado de 600 soles mensuales.

# Objetivos de una política de vivienda

26

**ENTENDIENDO LA VIVIENDA ESENCIALMENTE COMO VALOR DE USO EN TANTO QUE DERECHO HUMANO E INSTRUMENTO PARA EL DESARROLLO HUMANO, EL OBJETIVO DE UNA POLÍTICA DE VIVIENDA DEBE SER GARANTIZAR LA EXISTENCIA DE CONDICIONES ADECUADAS DE HABITABILIDAD A TODA LA POBLACIÓN.**

# Lineamientos para el diseño de una estrategia

27

- **1. Afirmar la integralidad y la progresividad como principios**, tal como plantea el PNV 2007-2015: Soluciones en todo el país, que puedan contemplar de manera flexible todas las modalidades, priorizando a los sectores de menores recursos, y en general a las poblaciones que habitan en malas condiciones en los barrios populares y en las zonas rurales.
- **2. Poner énfasis en la naturaleza principalmente cualitativa del problema de la vivienda** a fin de mejorar las condiciones de habitabilidad de la población, planificando y previendo las necesidades futuras de vivienda.
- **3. Contextualizar el problema de la vivienda** atendiendo a su diversidad y a su complejidad. La realidad varía de una localidad a otra, y el problema de la vivienda tiene relación con variables económicas, culturales y ambientales, que deben ser tomadas en consideración.
- **4. Apoyar las iniciativas en curso**, y crear las condiciones favorables para que estas iniciativas tengan el éxito esperado. Existen importantes experiencias que encierran un amplio bagaje de conocimientos, que han demostrado su viabilidad, y deben ser tomadas en cuenta.

**5. Priorizar las áreas de pobreza:** delimitarlas a partir de indicadores adecuados medidos entre otros, por índices de ingresos, salud, educación y vivienda.

**6.- Dada la complejidad de la situación se requiere comprometer a diversos actores públicos, privados y comunales .**

**7- Territorializar las soluciones e implementar los planes de acción local**

Siendo el problema de la vivienda complejo y diverso, debe ser abordado de acuerdo cada la realidad y situación concretos. Una localidad debe contar con un ***plan de vivienda que contemple***, entre otros aspectos,

- a) la mejora de las viviendas asentadas en malas condiciones,
- b) el déficit cuantitativo y la demanda anual proyectada,
- c) las necesidades de reubicación de familias en riesgo,
- d) el mejoramiento urbanístico del barrio y
- e) la legalización de la propiedad cuando ello sea necesario.

Esta labor requiere de ***instrumentos***:

- a) Un banco de tierras capaz de proveer tierra para urbanizar y evitar la especulación;
- b) Participación activa de municipalidad distritales y provinciales en el control urbano especialmente enfrentado en trafico de tierras
- c) Una legislación que facilite los procesos de planificación y de desarrollo urbano y rural;
- d) Equipos de apoyo técnico, urbanístico y legal que asesoren a la población en el terreno

## **8 . Dar sostenibilidad a la política:**

- a) implementar los programas anuales de vivienda que impidan que el déficit se acumule;
- b) avanzar en la perspectiva de superar la pobreza y la inequidad en la distribución del ingreso;
- c) otorgar a los programas un sostén institucional adecuado.

## **9 . Definir formas de gestión adecuadas.**

## 10. Garantizar los recursos necesarios:

- a) Redefinir en el presupuesto estatal la distribución de asignaciones sectoriales ( p. e. el importe del servicio de deuda externa o compra de armamento).
- b) Determinar los montos que deben ser asignados para hacer frente a la escasez de vivienda, en colaboración con las autoridades locales, organizaciones de habitantes, cooperativas y Favorecer a la vivienda social con concesiones de suelos, exenciones fiscales, contabilización de la construcción para efectos tributarios y de pensión, etc.
- c) Considerar la utilización de otros recursos tales como las remesas del exterior.
- d) En el caso concreto del Perú el fondo de Mivivienda debe reasignarse a fin de que se cumpla la progresividad establecida como norma legal en el PNV y se atienda la naturaleza principalmente cualitativa del problema de la vivienda.
- e) Recuperar las plusvalías originadas por decisiones administrativas y las inversiones de los órganos municipales .