

**UNIVERSIDAD PERUANA UNIÓN**

ESCUELA DE POSGRADO

Unidad de Posgrado de Ciencias Empresariales



**Vivienda social, iniciativa de oportunidades empresariales en  
el Perú**

Tesis para obtener el Grado Académico de Maestro en  
Administración de Negocios con Mención en Gestión Empresarial

**Autor:**

Allan Martín Seminario Benites

**Asesor:**

Doctora Karla Liliana Haro Zea

Lima, agosto 2023

## DECLARACIÓN JURADA DE AUTENTICIDAD DE TESIS

Yo Karla Liliana Haro Zea, docente de la Unidad de Posgrado de Ciencias empresariales, Escuela de Posgrado de la Universidad Peruana Unión.

DECLARO:

Que la presente investigación titulada: **“VIVIENDA SOCIAL, INICIATIVA DE OPORTUNIDADES EMPRESARIALES EN EL PERÚ”** del autor Allan Martín Seminario Benites tiene un índice de similitud de 13% verificable en el informe del programa Turnitin, y fue realizada en la Universidad Peruana Unión bajo mi dirección.

Y estando de acuerdo, firmo la presente declaración en la ciudad de Lima, a los quince días del mes de agosto del año 2023



---

Dra. Karla Liliana Haro Zea

## ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS DE MAESTRO

En Lima, Ñaña, Villa Unión, el día 15 del mes de agosto del año 2023, siendo las 08:30 horas se reunieron en la sala virtual <https://adventistas.zoom.us/j/87579619092> de la Universidad Peruana Unión, bajo la dirección de la Señora Presidente del Jurado: Mg. Gladys Toyohama Pocco y los demás miembros siguientes:

Secretaria:	Mtra. Dany Yudet Millones Liza
Asesora:	Dra. Karla Liliana Haro Zea
Vocal:	Mg. Gloria Ivon Luy Medina
Vocal:	Dr. Marcos Enrique Flores González

Con el propósito de llevar a cabo el acto público de la sustentación de tesis de posgrado titulada: **“Vivienda Social, Iniciativa de Oportunidades Empresariales en el Perú”** del egresado: Allan Martin Seminario Benites conducente a la obtención del Grado Académico de Maestro en Administración de Negocios con mención en Gestión Empresarial.

El presidente del jurado dio por iniciado el acto académico, invitando al candidato a hacer uso del tiempo señalado para su exposición (20'). Concluida la misma, la Presidente del Jurado invitó a los demás miembros a realizar las preguntas, cuestionamientos y aclaraciones pertinentes que fueron absueltas por el candidato, el acto fue seguido de un receso de quince minutos para las deliberaciones y el dictamen de Jurado. Vencido el tiempo de las deliberaciones, el Jurado procedió a dejar constancia escrita del resultado en la presente acta, con dictamen siguiente:

APROBADO por UNANIMIDAD CALIFICACIÓN: APROBADO CON ESCALA VIGESIMAL 16 ESCALA CUALITATIVA CON NOMINACIÓN DE BUENO, CON MÉRITO MUY BUENO.

La presidente del Jurado hizo alusión al maestrando y solicitó a la secretaria la lectura correspondiente para poner en su conocimiento el resultado, terminado el mismo y sin objeción alguna, la presidenta del jurado dio por concluido el acto, en fe de lo cual firman al pie.

Presidente



Secretaria

Candidato

Candidato

Vocal

Vocal

## Índice

Resumen .....	5
Abstract.....	6
Palabras clave.....	7
Keywords.....	7
Introducción .....	8
Metodología.....	10
Desarrollo de Investigación .....	12
Conclusiones y Recomendaciones.....	23
Referencias Bibliográficas .....	25

## Vivienda Social, Iniciativa de Oportunidades Empresariales en el Perú

### Social Housing, Business Opportunities Initiative in Peru

#### Resumen

El artículo desarrolla una visión interpretativista, de método Fenomenológico-Hermenéutico (FH), siendo una investigación cualitativa. Así mismo, la información es producto de entrevistas semiestructuradas con testimonios de expertos clave y el registro de investigaciones similares. El tema vislumbra la Vivienda de Interés Social (VIS) en el Perú; desde la visión empresarial, el rol promotor del estado y la incidencia de normas, donde la reforma constitucional es una asignatura pendiente; las experiencias latinoamericanas desdibujan el ya conocido “subsidio estatal” del cual hoy por hoy, detrás de tantas experiencias fallidas, debiera dejar de ser una “dádiva” asistencialista y más bien debe tener la eficiente proyección de fortalecer las buenas voluntades de la población de menores de recursos de poder adquirir una vivienda digna.

## Abstract

The article develops an interpretative vision, of the Phenomenological-Hermeneutic (PH) method, being a qualitative research. Likewise, the information is the product of semi-structured interviews with testimonies from key experts and the record of similar investigations. The topic envisions Social Interest Housing (SIH) in Peru; from the business vision, the promoting role of the state and the incidence of norms, where the constitutional reform is a pending subject; Latin American experiences blur the well-known "state subsidy" which today, behind so many failed experiences, should stop being a welfare "gift" and should rather have the efficient projection of strengthening the goodwill of the population of minors of resources to be able to acquire decent housing.

Palabras clave:

Vivienda Social, vivienda sustentable, mercado inmobiliario, sistemas constructivos económicos, política habitacional.

Keywords:

Social housing, sustainable housing, real estate market, economic construction systems, housing policy.

## Introducción

En Latinoamérica, por décadas, el asunto de la VIS, ha sido un punto álgido y ha tenido varios reveses en su desarrollo y se le ha enfocado de distintas posturas políticas y con diversos alcances en sus propuestas socio-económicas; mostrando un déficit habitacional muy alto respecto a las carencias de la disposición en el número de viviendas (déficit cuantitativo) como también respecto a las deficiencias en la calidad de las viviendas (déficit cualitativo)(Timaná & Castañeda, 2019). Esta situación devela que la visión que se ha tenido respecto a la promoción de la VIS ha sido desarrollada más en los aspectos numéricos, programas de financiamiento y coberturas en desmedro de la sostenibilidad y en el quehacer de ciudad y la calidad del espacio y de la vivienda (Acevedo, 2017).

La VIS es estudiado por décadas en Latinoamérica; dando lugar a diversas políticas públicas de vivienda (Timaná & Castañeda, 2019); en la región, los países que más destinan presupuesto para programas de VIS de su Producto Bruto Interno (PBI) son Brasil y México, en tanto Chile y Colombia destinan un poco menos de su PBI para derecho a vivienda y el Perú aún destinando fondos similares, esto es insuficiente por el creciente déficit habitacional; por lo que es desafiante la necesidad de VIS en la región, considerando que para el 2030 las ciudades crecerán en un 84.6%, convirtiéndola en una de las zonas de mayor demanda de vivienda y la forma como se logre enfrentar esta problemática, terminará siendo un modelo base para el resto de comunidades (Acevedo, 2017). Un referente es Chile, que por la década del 1970 promovió una política “provisionista” que generaba stock de viviendas para los de menores recursos (Hidalgo et al., 2016); y que posteriormente la implicancia del subsidio que el Estado ofrece a los sectores socioeconómicos bajos a fin de que puedan optar por una vivienda digna se ha ido modificando en el tiempo, y que en el mismo Santiago de Chile mutó de ser un “derecho social” hasta la década de los 80’ por un sistema de “subsidio neoliberal” que se inició en los años 90’ (Hidalgo et al., 2016) y que de forma símil fue adoptado por otros países de Latinoamérica. En Perú, esta iniciativa de “subsidio neoliberal” no le fue ajeno, la interpretación de este subsidio correspondería a una motivación para la formalización de la vivienda que a un mero “asistencialismo” que no genere progreso en la población (Ibáñez & Peralta, 2019).

En este contexto, el Perú, se creó y actualmente existen dos programas pilares del Estado peruano para la promoción de VIS; ellos son el Fondo Mi Vivienda (FMV) creado en 1998, dirigido a clase Media con la compra de Unidades de vivienda Nueva y Techo Propio (TP) creado el 2002, adscrito al FMV, que es dirigido a los de menores ingresos y que tiene 03 modalidades; 02 de ellos que atiende al déficit cualitativo y que son Construcción en Sitio Propio (CSP) y Mejoramiento de Vivienda (MV); el otro modelo, enfocado a la Adquisición de Vivienda Nueva (AVN) con déficit Cuantitativo (Calderón, 2015); ambos programas según el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS) de Perú cuenta con modelos, convocatorias y soluciones técnicos-financieros variados y con alcances diversos y contextualizados al usuario final de VIS.

Desde el marco técnico legal de iniciativas gubernamentales PRO-VIS, se observa en la actualidad la brecha de vivienda insatisfecha. Este déficit

habitacional actual según el MVCS es de 1'509,000 familias; de ellos 455,000 carecen de viviendas adecuadas (déficit cuantitativo) y 1'054,000 son viviendas precarias que necesitan mejoras de habitabilidad (déficit cualitativo), del cual representan el 4.8% y 11.2% respectivamente del total de hogares a nivel nacional (9.4 millones)(Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, 2021a); y por lo dicho por la ex viceministra de vivienda Elizabeth Añaños, en el Perú, el requerimiento anual de vivienda nueva es de 150,000 unidades y que en un buen año el Estado ejecuta solo 43,000 viviendas, correspondiendo únicamente al 28% de proyección anual de viviendas, siendo esto insuficiente para lograr los objetivos de reducir el déficit y la demanda de vivienda social en nuestro país (Cámara Peruana de Construcción, 2021)

Este artículo pretende conocer la situación de la gestión y promoción empresarial privada del rubro inmobiliario respecto a la VIS urbana en Perú. Así también, se describirá los alcances e incentivos del Estado que promuevan la ejecución de VIS y cómo éstos pueden llegar a ser iniciativas atractivas para la empresa privada (inmobiliarias y constructoras) para la promoción y ejecución de proyectos de VIS. Seguido, se analiza cómo las recientes normas aprobadas como la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (PNVU) y la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (LDUS)(Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, 2021b) promueven la oferta inmobiliaria en proyectos de VIS en el Perú, ya que durante las últimas décadas, más del 90% del crecimiento de las ciudades y la edificación de viviendas se ha emplazado informalmente (Cámara Peruana de Construcción, 2021). Al cierre, se interpreta el contexto de subsidios financieros del estado que motivan a la empresa privada a ver el desarrollo y ejecución de proyectos de VIS como una iniciativa empresarial y de negocio, disminuyendo las brechas en la adquisición de viviendas sociales dignas.

## Metodología de Investigación

El artículo desarrolla un método Fenomenológico-Hermenéutico (FH); de enfoque cualitativo, y orienta la información encontrada, enfatizando propósitos que ayuden a generar un concepto interpretativo y de forma sistémica el tema de interés que es la VIS en el Perú, la misma que esta direccionada a comprender con profundidad el fenómeno social de estudio y de acuerdo a lo mencionado por Ayala Carabajo, Raquel (2008) el valor fundamental de la investigación FH radica en su capacidad de acceder a la comprensión de la experiencia humana investigada desde los diversos ámbitos disciplinares. Adicionalmente se menciona que este tipo de metodología FH, desarrolla un recojo de información clave y que será administrado y dirigido por el investigador quien es el responsable del proceso y es el que está interesado en el estudio del significado esencial de las opiniones como del sentido y la importancia que ellos tienen (Ayala Carabajo, 2008). por lo que, en la tabla 1 desarrollo el enfoque del artículo en 03 etapas; la descriptiva, estructural y explicativa-teórica (Piñero et al., 2020).

Tabla 1

Aplicación de Metodología Fenomenológico-Hermenéutico

ETAPA	DESCRIPCIÓN DEL PROCESO INVESTIGATIVO
<b>Descriptiva</b>	Se plantea las siguientes cuestiones del tópico de investigación: 1.- ¿Por qué el déficit habitacional de viviendas de interés social sigue teniendo una brecha importante sin poder darle una solución y que se arrastra por décadas? 2.- ¿Por qué no existen mayores y mejores ofertas de aprovechamiento eficiente de suelo urbano? 3.- ¿Es acaso un problema del Estado respecto a plantear iniciativas legales financieras y legales acordes al mercado? 4.- ¿es que falta el involucramiento de las entidades privadas (inmobiliarias y constructoras) y de los diversos stakeholders para desarrollar y ejecutar este tipo de proyectos de VIS?
<b>Estructural</b>	El Artículo plasma una interpretación clara de la situación actual de la VIS en el Perú como sus posibles incidencias en beneficio de los sectores socio económicos más desfavorables, éstos son: 1.- Gestión Empresarial Inmobiliario en VIS. 2.- Alcances e Iniciativas del Estado respecto a La VIS. 3.- Normatividad Con Enfoque En VIS. 4.- Visión Del Subsidio Financiero para VIS.
<b>Explicativa - Teórica</b>	La investigación, toma en consideración las siguientes premisas, las cuales estructuran todas las aristas de la temática acerca de la VIS en el Perú, por lo que el análisis de los temas concernientes a:

- 
- 1.- Gestión empresarial
  - 2.- Alcances del Estado
  - 3.- Normatividad y
  - 4.- Visión acerca del subsidio financiero
- 

Nota: Metodología Fenomenológico-Hermenéutico (Piñero et al., 2020)

Fuente: Elaboración Propia

Así mismo, se indica que el desarrollo de la investigación se complementa con las opiniones expertas de los sujetos de estudio, por lo que se ha planteado algunos criterios de selección de este sujeto de estudio que vemos a continuación en la siguiente Tabla 2:

Tabla 2

Características del Sujeto de Estudio

<b>Criterio de Selección</b>	<b>Características del Sujeto de Estudio</b>
<b>Sujeto</b>	Persona y/o profesional vinculado al rubro inmobiliario y construcción
<b>Experiencia</b>	Desde el 2016 al 2021 (Quinquenio)
<b>Geografía</b>	Perú - Lima
<b>Industria</b>	Inmobiliario - Construcción

Nota: Criterios de selección de los informantes Clave.

Fuente: Elaboración Propia.

## Desarrollo de la Investigación

### 1. Gestión Empresarial Inmobiliario en Vivienda Social

En Perú, el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo presenta diversas acciones urgentes a atender. Lo cuantitativo, indica que existen 03 tipos de problemáticas sin considerar; uno es el déficit de ausencia de vivienda, el segundo es la ausencia en la exclusividad de la vivienda, es decir que en un mismo inmueble viven más de un hogar y el tercero a la ausencia de propiedad formal de una vivienda, siendo éste último muy importante ya que existe una falta de inscripción o inmatriculación de la propiedad en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), requisito indispensable para acceder a programas promovidos por el Estado. Lo cualitativo, muestra restricciones de las viviendas en los diferentes servicios básicos como agua, desagüe, energía eléctrica; las viviendas tienen pésimas condiciones de saneamiento y salubridad producto del deterioro y de la falta de mantenimiento; normalmente este tipo de viviendas con observaciones cualitativas fueron construidos sin licencias o permisos de construcción otorgados por la municipalidad de la zona (Meza, 2016).

El MVCS indica que el Perú ocupa el tercer país con mayor déficit habitacional de América Latina; en donde las adquisiciones de VIS actualmente pasan no solamente por aspectos económicos como el valor del inmueble sino también por otros aspectos más humanos y sociales como el confort de la vivienda y accesos a servicios básicos, accesibilidad respecto a la ciudad, transporte urbano y otras condicionantes de desarrollo integral de la persona; por lo que todas las iniciativas políticas y técnicas del estado con la empresa privada, deben ser direccionadas a incrementar las mejores alternativas de éxito en los futuros programas de VIS dignos, que resuelvan todos los aspectos técnicos y legales en la posesión de la misma (Timaná & Castañeda, 2019).

Uno de los problemas más álgidos encontrados en el rubro inmobiliario y construcción de VIS en el Perú que generan escepticismo y renuencia en la empresa privada inmobiliaria y/o constructora es la escasez en la oferta de terrenos, así como la comercialización y transacción informal e ilegal del suelo, producto de las limitadas políticas públicas que solo se han cumplido el 30% de lo proyectado y también de una deficiente planificación urbana a nivel nacional y local; estos tópicos afectan directamente en los programas de VIS del Fondo Mi Vivienda (FMV) y Techo Propio, que se ven mermados en especial por la suba del valor del suelo urbano incrementando el costo de una vivienda haciéndola inaccesible para los más desfavorecidos de la base socio-económica, desfigurándose el fin último de atender la demanda de vivienda de los sectores de más bajos recursos en donde sólo las dos terceras partes de los hogares no pueden acceder a una vivienda ni a la formalización legal de su propiedad (Timaná & Castañeda, 2019).

El Perú adoptó, en los años 90' y a inicios del siglo XXI, políticas y programas con un enfoque liberal y/o neoliberal para atender las deficiencias de la vivienda, cambiando el giro de ellas, de la intervención estatal por la de los subsidios que se reflejó en bonos otorgados por el estado, con apertura de la intervención del capital privado y en especial se promovió la participación del capital financiero;

siendo la empresa privada encargada de gestar la ingeniería y de resolver todo lo concerniente a las adecuaciones urbanas y habitacionales. Esta figura técnica-legal-financiera aún de aplicación actual, terminó siendo dirigido y beneficiando a sectores sociales que por sí solos podían adquirir una vivienda en las formas planteadas, dejando de lado a quienes realmente estaba dirigida las políticas de vivienda que son las de menores recursos económicos; siendo que el valor de la vivienda se incrementó del alcance de los ingresos de las familias de la base de la pirámide socioeconómico (C, D y E); frenando la producción, haciendo flaco favor a la disminución del déficit habitacional. (Calderón, 2015) (Timaná & Castañeda, 2019).

En la última década, la empresa privada ha dejado de ver el atractivo en la iniciativa de la VIS debido a algunos factores; uno es el costo inaccesible del suelo que impacta negativamente en el presupuesto del proyecto, este sobrecosto se traslada al valor de la vivienda, haciéndola inaccesible a la población de bajos recursos; otro factor, es la escasa oferta de suelo urbano formalizado o saneado en las distintas ciudades del país, que restringe las iniciativas inmobiliarias para VIS; que necesitan cambios de zonificación para que se promueva estas iniciativas de proyectos sociales, y debiera intervenir directamente todas las instancias del estado como las municipalidades provinciales y distritales, especialmente el MVCS. Así mismo, las restricciones que limitan a las empresas privadas a intervenir en el rubro inmobiliario de VIS es la poca e inconsistente colaboración de la banca privada (Bancos y Entidades Financieras) que permitan el fácil acceso al crédito a los futuros adquirientes debido a su informalidad en la capacidad de pago, dejando de lado una buena parte de la población a quienes realmente debe estar dirigido.

Desde la empresa, el contexto comercial y financiero de Proyectos de VIS no dibuja un escenario atractivo, ya lo mencionó en una entrevista el experto Arquitecto (Arq.) Harold Noriega, Proyectista, constructor y Gerente de una inmobiliaria intermedia con actividad en la ciudad de Lima que "...para realizar un proyecto de VIS se necesita construir una edificación de por lo menos cien unidades de departamentos, para que recién allí sea rentable y el punto de equilibrio es mayor; Es decir que el grupo de empresas que puede desarrollar este tipo de proyectos se reduce" todo esto, como lo menciona el experto "producto del impacto de la incidencia en el presupuesto que generaba el sobre costo del suelo urbano"; por lo que las empresas intermedias por su limitada capacidad ya no podían atender y que solo empresas grandes tendrían la cobertura y la espalda financiera para realizar este tipo de proyectos sociales; es decir, para este tipo de negocio de VIS como bien lo describió el Arq. Noriega "que para ingresar al mercado de la VIS en un contexto favorable, se debe tratar como un negocio de economía de escala para que sea rentable".

Otra opinión experta, en temas financieros, es la del Licenciado (Lic.) Enrique Cabrera, Ex Presidente de CBRE PERU y actual Presidente para Perú de NEWMARK, empresas inmobiliarias reconocidas no solo en Perú sino a nivel internacional, manifiesta que "para promover y ejecutar proyectos en el negocio inmobiliario sea de VIS o del propio mercado, y que esta realmente sea atractiva comercialmente y financieramente para promotores y constructores, éste debe dejar un TASA INTERNA DE RETORNO (TIR) de por lo menos un 15% de rentabilidad, por debajo de ello no es negocio". Estas opiniones tanto técnicos

como comerciales, terminan en un común denominador que es la búsqueda del beneficio y la rentabilidad financiera empresarial; requisito justo y viable dentro del ámbito empresarial; siempre y cuando los dos otros actores del proceso (Estado y Entidades Financieras), realicen los esfuerzos necesarios para que el escenario (Político-Normativo-financiero) sea propicio para promover el interés de la empresa privada en proyectos de VIS.

En lo visto, el involucramiento empresarial depende siempre y cuando existan mejoras en distintas aristas del proceso; una es la financiera, por los beneficios económicos no solo hacia aquellos que ofertan sino a los que demandan la vivienda. Otro punto, es la intervención del Estado con la regulación correcta de las normas en el uso y usufructo del suelo, promoviendo el acceso al suelo sin informalidad y con zonificación formal y con costos y valores que no impacten en la inversión y que permita en hacer viables la adquisición de viviendas y mejoramiento de las mismas para la base de la pirámide poblacional socio económico C, D y E. Los esfuerzos, de todos los actores en la gestación de VIS, se deben direccionar para vencer las barreras existentes de oferta y demanda que afectan el enfoque comercial; es decir, desde la oferta, es necesario resolver la burocracia estatal en los trámites para generar nuevos proyectos inmobiliarios, así como promover e incentivar a la banca privada para que geste mayores productos financieros orientados a la base de la pirámide (Población C, D y E) y que el Estado apoye y respalde a que mayores entidades financieras otorguen créditos hipotecarios dirigidos a VIS, y que se de mayor inversión en proyectos inmobiliarios de VIS no solo en la capital Lima, sino en las distintas regiones del país; y desde la demanda, tenga un eficiente funcionamiento comercial-empresarial, las financieras deben reducir las altas tasas de interés para la población de sectores socio económicos C, D y E (Base de la Pirámide), ya que tienen restricciones en el acceso a créditos hipotecarios que financien proyectos de VIS, motivándolos a continuar en la misma situación de informalidad en la adquisición y construcción de sus viviendas (Centro Terwilliger de Innovación de Vivienda, 2021).

En Consecuencia, de acuerdo a lo dicho, para que la empresa privada (promotores, inmobiliarias, constructores, etc), muestre interés en participar en iniciativas de VIS en el Perú, se deben sortear y vencer muchos desafíos; siendo estos, el problema de gestión por parte del Estado, mejorar la participación y oferta de la banca privada, se deben incentivar y formalizar los suelos para construcción de viviendas y a través de buenas normas legales eliminar la especulación en el costo de los mismos, con esto respaldamos el funcionamiento idóneo de la oferta y demanda inmobiliaria de VIS para los sectores de bajos ingresos (Calderón, 2015) (Ibáñez & Peralta, 2019).

## **2. Alcances e Iniciativas del Estado Respecto a La Vivienda Social**

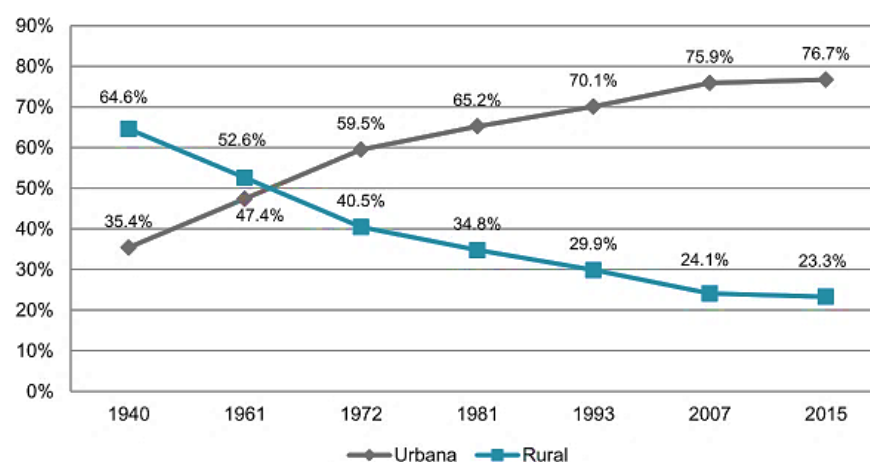
En la región Latinoamericana, se han desarrollado en décadas y periodos distintos dos escenarios respecto a las iniciativas de los Estados para la promoción de VIS. Ambos escenarios, han experimentado resultados no tan favorables en beneficio de los de menores recursos; el primer escenario se dio entre la década de 1940 y 1960 y el segundo escenario se dio a partir de 1990, siendo Chile el abanderado en este tipo de promoción de vivienda. Con la

experiencia; el primer escenario, totalmente “asistencialista”, fracasó porque el Estado administraba y planificaba el suelo y posteriormente trasladaba a las empresas constructoras la construcción de las VIS y en consecuencia esto se vio reflejado en el elevado costo del suelo y por ende en el elevado costo de construcción de las viviendas, haciéndolas inaccesibles para los de menores recursos y ni que mencionar sobre la mala administración del Estado que hasta que hubieron fondos públicos se pudo controlar y promover viviendas, pero acabados éstos simplemente el programa dejó de funcionar. El segundo escenario, con un subsidio económico, poco eficiente y con falta de integración social, en donde motivó finalmente a la empresa privada a suplir las funciones del Estado, pero con muchas restricciones en la adquisición del suelo, el mismo que lo llevó a buscar suelos muy económicos e iniciaron a desarrollar proyectos de VIS en las periferias de las urbes, generando así una segregación urbano-social, con muchas restricciones a los servicios de agua, desagüe y energía así como a vislumbrar deficiencias en los accesos al transporte y a otros beneficios como la educación; y esto tuvo un impacto negativo en la calidad de las viviendas pro abaratar los costos de la construcción de estos (Meza, 2016).

El déficit habitacional, es resultado del proceso migratorio que se ha dado en el Perú por décadas y motivadas por diferentes causales, siendo el más crítico el conflicto social interno promovido por diversos grupos terroristas que hicieron que la distribución poblacional de país se concentraran en las áreas urbanas dejando marginado las áreas rurales, tal como se muestra en el Gráfico 1; pero esta explosión de concentración poblacional urbana durante todos estos años, ha propiciado las limitaciones y el encarecimiento del suelo urbano, el deterioro de los espacios habitacionales, y las restricciones a los accesos a los diferentes servicios que se concentran en las zonas periféricas de las ciudades (Meza, 2016).

Gráfico 1

Distribución de la población en el Perú según área de residencia.



Fuente: (Meza, 2016)

En el Perú; en los años de 1930, el Estado promovió en materia de VIS los Barrios Obreros, política dirigida a mejorar la condición de vida de los obreros, en donde existía escasez de vivienda adecuada y saltaban los problemas de hacinamiento e insalubridad, aquí se iniciaron las primeras políticas públicas de

VIS dirigidas a obreros en el Perú y se consideró a la planificación urbana como progreso social y se veló en construir viviendas amplias y económicas con todos los servicios básicos y de recreación. En 1946, se gesta la Corporación Nacional de Vivienda (CNV), propuesta por el entonces diputado Arquitecto Fernando Belaunde Terry; en este modelo se buscaba mejorar las condiciones de habitabilidad tanto en lo higiénico, técnico, económico y social; aquí también el Estado es responsable de los planes de urbanización, diseño y construcción de las viviendas sociales; por estos años se dieron en todo el país las muy conocidas Unidades Vecinales que contaban con todos los servicios; la CNV otorgaba acciones y realizaba donaciones de lotes para la construcción de viviendas y su financiamiento se daba no solo por montos asignados en el presupuesto nacional sino también por ingresos generados de su propio auto sostenimiento dentro de las unidades vecinales. En 1962, se crea el Banco de la Vivienda del Perú, esta entidad financiaría con capitales públicos y privados, nacionales y extranjeros programas que subsanen la escasez de vivienda y se fomenta el establecimiento de urbanizaciones; en este periodo se promueve la creación de Cajas de Ahorro y Préstamos para vivienda y Mutuales de Crédito para vivienda. En 1963, se crea la Junta Nacional de Vivienda (JNV), que reemplazaría a la CNV y al Instituto de Vivienda; esta entidad desarrolla investigación, planificación y ejecución de los planes de VIS, enmarcados dentro del Política de Vivienda del Estado; el proyecto más representativo fue el Proyecto Experimental de Vivienda (PREVI) que se dio en Lima. Entre 1979 y 1998, se crea el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI); este fondo supliría la necesidad de vivienda de los trabajadores en función de sus ingresos, por lo que el FONAVI se sostendría con la contribución obligatoria de los empleadores y los propios trabajadores a quienes se les descontaría el 1% de su remuneración. Ya por estas fechas el MVCS toma un rol protagonista y define los requisitos de las viviendas que serán construidas fuera de Lima y el Callao, es decir se inicia la proyección periférica de los nuevos asentamientos urbanos, y cuyos beneficiarios serían los de bajos y mediano ingreso, y todos estos proyectos serían aprobados por Licitación pública; hasta este periodo la intervención estatista es bastante fuerte y determinante; posterior a una adquisición de vivienda por parte de FONAVI, el Estado otorgaba una sola vez financiamiento para ampliaciones y mejoras con el objetivo de mantener en buen estado las viviendas ofrecidas por FONAVI; en el segundo gobierno del Arquitecto Fernando Belaunde Terry los fondos del FONAVI se destinaron a la construcción de conjuntos habitacionales en todo el Perú, siendo Lima el de mayor porcentaje con el 56% de construcción de viviendas; en el periodo de gobierno Fujimorista con el cambio de la constitución de 1979, el FONAVI quedó disuelto en 1998, viéndose con esto una considerable reducción de la promoción y construcción de viviendas sociales, quitando importancia este programa social del panorama presupuestal del Estado; siendo finalmente constituido en 1998, en un nuevo marco constitucional el Fondo Mi Vivienda (FMV) que a la fecha sigue en funciones y que analizaremos respecto al alcance e iniciativas que actualmente tiene el Estas respecto al asunto de la vivienda de interés social (Meza, 2016).

En el marco del Acuerdo Nacional del 2002, se plantearon políticas de Estado, dentro del cual está la temática referente al Desarrollo en Infraestructura y Vivienda, en esta línea, el Estado Peruano se convierte en facilitador para el desarrollo y ejecución de viviendas; dejando el diseño, construcción, promoción

y mantenimiento a la empresa privada (Promotores, inmobiliarias y constructoras); en este objetivo, es que se crean distintas iniciativas y programas en el que ahora es el MVCS, siendo administrados directamente por el Fondo Mi Vivienda (FMV), siendo éste un espacio atractivo para invertir por parte de la empresa privada y estimulado por el Estado para hacer crecer la industria de la construcción (Meza, 2016) (Ibáñez & Peralta, 2019).

Desde la fecha de su creación el FMV ha orientado sus esfuerzos en programas de vivienda para clases medias (B y C), brindando subsidios para la obtención de una vivienda nueva, en cambio el Programa Techo Propio (TP) creado desde el 2002 viene orientando su apoyo a la población de la base de la pirámide (Sectores C, D y E) que, por la informalidad calada en la cultura Peruana, experimentan un resaltante déficit habitacional tanto cualitativo como cuantitativo y que las modalidades de TP tanto Construcción en Suelo Propio, Mejoramiento de Vivienda y la Adquisición de Vivienda Nueva, toda esta oferta pretende alcanzar a esa masa poblacional de menores recursos; siendo la mas dificultosa la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva (alcanzó hasta el 30% de las metas establecidas), ya que los que demandan de ella caracterizan una cruda desconfianza de la banca privada y en consecuencia de los promotores y constructores. (Ibáñez & Peralta, 2019)(Calderón, 2015)

En el panorama actual, una de las iniciativas más importantes que debe emprender el Estado, y que ha olvidado por sus quehaceres “caseros políticos”, es el de mejorar y vencer la barrera inmobiliaria desde la oferta, es decir se debe promover (no solo del ejecutivo sino principalmente del legislativo) una reforma a la Constitución Política del Perú vigente desde 1993, que no contempla el acceso a la vivienda como un derecho del ciudadano (retirado por gobierno fujimorista); reformando esta política pública esencial, totalmente básica y necesaria, como fin último el de prever una vivienda básica especialmente para la población de la base de la pirámide que son los que más demandan de un techo. (Centro Terwilliger de Innovación de Vivienda, 2021)

El Estado, teniendo claro la iniciativa de regular la carta magna de 1993; podría cobrar un mayor protagonismo como actor principal en el proceso de la promoción de VIS, estructurando programas más idóneos al público objetivo (se debe escuchar al beneficiario), promovería e incentivaría un eficiente planeamiento urbano, una adecuada regularización del suelo y una clara proyección de zonificación urbana que va direccionado a ejecutar vivienda de interés social; como bien lo expresó en una entrevista la experta Arq. Sahara Alvarado, colaboradora del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI- Zona Piura) “COFOPRI, su función primordial es de regularizar y formalizar las propiedades para que éstas puedan optar a futuro por los beneficios estatales como FMV, TP y/o simplemente puedan capitalizar con su inmueble con alguna entidad financiera”; por lo que el Estado debe cumplir un papel de facilitador, se alcanzaría el objetivo de reducir el déficit habitacional que aqueja por décadas no solo al Perú sino a toda la región latinoamericana (Ibáñez & Peralta, 2019).

### 3. Normatividad con Enfoque en Vivienda de Interés Social

La entidad internacional promotora del cambio en las políticas de vivienda a nivel Latinoamericano y del Caribe en el contexto de los noventa fue el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), quien motivó el enfoque en donde el Estado sea un facilitador y subsidiario frente a la iniciativa privada, en donde éste último con sus recursos privados pueda incrementar la oferta de VIS adecuadas y accesibles técnica como económicamente, siendo esto una solución sostenible en el tiempo. Así también, el BID enfatizó en ese entonces que los Estados Latinos debieran generar, incentivos respecto al uso de la tierra, normativas para reducir la informalidad en la propiedad, promoción de financiamiento hipotecario y mejoras en los procesos constructivos de las viviendas. (Patricio Melgarejo, 2017)

En este contexto, el Perú no es ajeno a esa realidad con su más de 90% de informalidad en su habitabilidad y planeamiento de urbes (Cámara Peruana de Construcción, 2021); por lo que siendo reflexivo en ello, vemos la vital importancia de que los Estados latinos deben contar con una normativa viable, segura y asequible para la formalización de la administración del suelo y la promoción de VIS accesible para los más necesitados; reduciendo la condición real de que las VIS se encuentran en las “periferias” carentes de servicios, accesos, desconectados de las redes urbanas como lo recalcará el Premio Pritzker de la Arquitectura el Arquitecto Chileno Alejandro Aravena; por lo que no se podría promover ni generar proyectos a menos que el Estado realice previamente proyectos de agua y saneamiento de los terrenos (Patricio Melgarejo, 2017).

Después de muchos esfuerzos, tras la búsqueda de la equidad social respecto a la vivienda y a una buena administración del planeamiento urbano en el Perú, en julio del año 2021 se aprobó el Decreto Supremo (DS) DS N° 012-2021-VIVIENDA que aprueba la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (PNVU) con horizonte temporal al 2030 y la promulgación de la Ley N° 31313 Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (LDUS) , en donde se determinan los actores políticos administrativos quienes estarán a cargo del liderazgo y seguimiento de la PNVU y que tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre del 2030. En esta política, se plantean objetivos y lineamientos de gran impacto, garantizando el crecimiento sostenible de las ciudades a través de una planificación urbana, la ocupación del suelo en las ciudades, y el de Incrementar el acceso a una vivienda adecuada priorizando a la población en situación de pobreza y mejorar las condiciones de habitabilidad externa en las ciudades (Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, 2021a) (Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, 2021b).

Existe una gran expectativa por parte del sector privado respecto a la implementación de estas normas y sus reglamentos, así lo manifestó en la entrevista la experta Arq. Rosario Reaño, representante del Centro Terwilliger de Innovación en vivienda de Hábitat para la Humanidad en Perú, en donde indicó que “la promulgación de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (PNVU) y la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (LDUS) serán un gran aporte al país para erradicar las distintas barreras de acceso a programas de subsidios a la vivienda”, y esto se aprecia claramente en el desarrollo y descripción de los

objetivos prioritarios de la PNVU en donde mencionan varias acciones en beneficio de la población de bajos recursos, que es el de la ampliación de alternativas existentes de acceso a viviendas, crear programas de subsidios habitacionales en áreas urbanas, promocionar créditos hipotecarios asequibles y otros; pero del otro lado que vendría hacer el sector empresarial, que son los actores que nos interesan, el Estado promoverá proyectos estratégicos de VIS, generaría un Sistema de Monitoreo y Seguimiento de Procedimientos y Licencias Emitidas (SIMPLE), el Estado también fortalecerá las capacidades para la construcción asistida y construcción de viviendas progresivas, así mismo se recurrirá a promover la aprobación de proyectos de VIS a través de la modalidad de revisores urbanos para hacer más ágil el proceso de ejecución de viviendas para la población de la base de la pirámide. Desde la oferta, el gobierno asegurará la provisión de viviendas de acuerdo a la demanda de las localidades y promoverá la investigación e innovación en diseño, construcción y producción de vivienda a nivel nacional (Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, 2021a).

Por otro lado, la experta Arq. Sahara Alvarado colaboradora de COFOPRI-Piura manifestó respecto a las normas recientes que “se abre una buena alternativa para promover desde dentro de COFOPRI el incremento de mayores acciones de formalización y regularización de las distintas urbes que actualmente se encuentran en calidad de informales y que necesitan ser inmatriculadas tanto a nivel municipal como a nivel de los registros públicos, todo esto de aplicación nacional”. Así también, el experto Arq. Harold Noriega, mostró una visión positiva respecto a la promulgación de la PNVU y la LDUS ya que “estos serán unos facilitadores para promover la inversión privada”, que incrementaría la posibilidad de mayores accesos al crédito de acuerdo a las distintas ofertas y a la definición del monto de los recursos de créditos por parte de las entidades financieras sumados a los fondos del Estado que serán direccionados a subsidiar VIS, promoción de programas de vivienda se implementan en suelo urbano consolidado con todos los servicios de infraestructura, equipamiento y transporte público; y la obligatoriedad de considerar área para VIS en los Planes de Desarrollo Urbano y Metropolitano el mismo que será monitoreado por los gobiernos locales, los mismos que quedan prohibidos de excluir la ejecución de proyectos de VIS, entre otros (Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, 2021b).

En consecuencia, se vislumbra una hoja de ruta bastante alentadora para la VIS en el Perú, en donde el MVCS en sus programas de FMV y TP deben concentrar esfuerzos para cumplir con el objetivo de minimizar el déficit habitacional en el Perú; enfatizando la re-ingeniería y la re-estructuración del subsidio que articule a todos los actores que conforman el sistema de los programas de vivienda, acercando este soporte económico al beneficiario final; por otro lado, debe haber un estudio fino de cómo se comporta el mercado inmobiliario en las distintas zonas y regiones del país creando instrumentos que motiven a los promotores económicos y a los agentes sociales a interesarse e involucrarse en la cadena de producción de VIS. Todos los involucrados deben estar totalmente alineados y entonados en el cumplimiento de la normativa en especial en el logro último de la reforma constitucional de la carta magna de 1993, afianzando el interés general de la promoción de la VIS (Centro Terwilliger de Innovación de Vivienda, 2021).

#### **4. Visión del Subsidio Financiero para Vivienda Social.**

La distribución de la población socio económica en el Perú muestra que más del 60% de los pobladores se encuentran dentro de los sectores socio económicos D y E (Base de la Pirámide), revelando una gran desigualdad económica y en especial una desigualdad en el aspecto social y de falta de oportunidades para accesos de una vivienda digna y de servicios integrales que todo ser humano requiere, la cual genera mayores restricciones y barreras al crecimiento de las urbes y en consecuencia de las ciudades, la cual se transforma visiblemente en exclusión social (Meza, 2016).

La evaluación financiera a las personas a quienes va dirigido el programa del subsidio del Bono del Buen Pagador (BBP), ha mostrado que el riesgo es alto y no resulta atractivo a las entidades financieras privadas otorgar créditos a los usuarios potenciales de este tipo de vivienda social (Patricio Melgarejo, 2017).

El trinomio principal de stakeholders son las familias beneficiarias, el Estado y la empresa privada. Para las familias, una vivienda es su mayor inversión en la vida; para el Estado, está su preocupación de disminuir el déficit habitacional a través de subsidios, pero esto significa un alto porcentaje de inversión del presupuesto general; y la empresa privada, preocupada en garantizar su rentabilidad. (Meza, 2016).

En la disminución del déficit habitacional, la iniciativa financiera de la banca privada en el sector inmobiliario para VIS en el Perú debe buscar alcanzar los objetivos para lograr un mayor flujo de recursos financieros para apoyar la adquisición, la construcción y el mejoramiento habitacional, y disponer de mecanismos y revisiones bancarios creativos y nuevos que permitan a la población de la base de la pirámide social acceder a créditos sin restricciones y que sumado al subsidio estatal puedan cumplir con su meta de tener su vivienda propia (déficit cuantitativo) o realizar mejoramiento y adecuaciones de sus viviendas (déficit cualitativo) (Timaná & Castañeda, 2019). Por lo que, el problema vertebral del proceso inmobiliario de VIS es la escasa y limitante oferta de financiamiento en el mercado por parte de las entidades financieras y privadas motivadas no solo por la baja rentabilidad sino también y en especial por las restricciones del acceso al crédito por la mayoría de este grupo poblacional de bajos recursos (Córdova, 2015).

La falta de credibilidad financiera, dentro del proceso de la obtención de una VIS, nace inicialmente de la informalidad en la tenencia o posesión de un terreno, ya que el supuesto propietario de este terreno no cuenta con una propiedad formalmente inscrita en SUNARP que le permita acceder a hipotecas ni demostrar con ella una probable bancarización y de la obtención de un préstamo financiero; ya el Economista Hernando De Soto, hace la mención sobre la importancia de que los activos de la población se materializa dentro del marco formal de la propiedad legal (Titularidad, Partida Registral, etc); vale decir que el estado, la empresa privada, la banca y la misma población debe en principio educar, emprender y promover la formalización de las propiedades, con esta iniciativa de gran impacto, se lograría un gran avance en el cumplimiento del objetivo primordial de disminuir del déficit habitacional en el Perú (De Soto, 2000) (Ibáñez & Peralta, 2019).

La estructura financiera para la obtención de una VIS, se origina en principio en el valor propiamente de la vivienda; en donde el Ahorro o adelanto, es el aporte o inicial del costo total de la vivienda; el Bono, es el subsidio ofertado por el Estado y el Crédito, otorgado por una entidad financiera que cubre costos faltantes del valor total del inmueble (Ortiz et al., 2018) y este funcionamiento financiero debe implementarse por parte del Estado con mecanismos e incentivos financieros para todos y que deben gestar una buena oferta inmobiliaria atractiva y accesible para los de bajos recursos; las entidades financieras, dirigidas por el Estado y la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS), amplíen la oferta financiera-inmobiliaria no solo a Bancos, sino a Cajas municipales – Rurales, Cooperativas que tienen impacto directo y cercanos en las distintas regiones y zonas del Perú ofertando créditos comerciales multipropósitos y en especial un incentivo en la población para promover el ahorro propio generando el compromiso para la adquisición de una vivienda nueva (Córdova, 2015).

La visión en la optimización del aspecto financiero en proyectos de VIS, no solo es por parte de las entidades financieras y del estado; sino que también va a depender mucho de que el promotor, inmobiliaria y constructor tengan la experiencia y el conocimiento suficiente sobre el tópico (VIS) a fin de buscar alternativas técnicas-económicas que permitan reducir actividades que le generen sobrecostos y pérdidas económicas en el proceso, promoviendo en todo momento lograr alcanzar la rentabilidad planificada, haciéndolo de por sí atractivo empresarialmente. Los actores técnicos, deben llevar al espacio de los proyectos de VIS los distintos sistemas y metodologías técnicas que le permitan generar valor económico a sus procesos; es decir, que, para reducir costos, agregar valor al producto, eliminar desperdicios y pérdidas, hay que optar por metodologías como el Building Information Modeling (BIM), el Virtual Design and construction (VDC) y el ya conocido Lean Construction con el Last Planner se puede optimizar mejorando la producción considerablemente y este se verá impactado positivamente en el costo, trasladándose esa mejora en el valor de venta de las viviendas para la población de la base de la pirámide (Sector C, D y E) (Ortiz et al., 2018)

Esta visión “social-financiera” del alcance del subsidio direccionado a la VIS, considero que en todo el proceso uno de ellos (el beneficiario) no tenga que ser exonerado (financieramente), esto debido a que en todo este “lead time” de desarrollo existe un aprendizaje y en especial existe un compromiso, es importante, desde mi punto de vista, entender que lo que “cuesta se valora” y lo que valora se mantiene en el tiempo. Esto a la verdad, en el entendido de que la población de la base de la pirámide (Sector Socio económico C, D y E), no es que no tengan dinero para construir su vivienda, como bien lo refrenda en una entrevista la experta Arq. Rosario Reaño, del Centro Terwilliger de Innovación en Vivienda – Hábitat para Humanidad, en donde indica que “la población de menores recursos gasta mucho dinero en el tiempo en la construcción de sus viviendas debido a que éstas las construyen dentro de todo este proceso de la informalidad; desde la ilegalidad en la titularidad de sus terrenos hasta la ineficiencia e inseguridad de la construcción de sus viviendas”, es decir que en el contexto de la “informalidad” esta población se expone al mercado negro financiero de “prestamistas barriales” ilegales que les cobran tasas de interés exorbitantes sobrevaluando realmente la obtención de una supuesta “vivienda

digna". Todo este escenario debe ser evaluado de manera adecuada tanto por el Estado y las Entidades Financieras, que deben comprender que aquellos "sin crédito", si es que se les ofrece políticas y alternativas financieras adecuadas y accesibles, podrían terminar siendo clientes potenciales de crédito. Este escenario financiero hipotéticamente amplio direccionado a la "ancha base social" motivaría a la empresa privada inmobiliaria a generar modelos de mercado que incentiven oportunidades de rentabilidad (Córdova, 2015) para promover mayor oferta inmobiliaria de VIS en el País. En consecuencia, la visión del subsidio debe reflejar una especie de "buenas prácticas"; por lo que se debe incentivar una línea de subsidio focalizado y diferenciado y orientado a alguna modalidad promovida por Techo Propio y/o Fondo Mi Vivienda; También se puede implementar Subsidios a las tasas de interés, reduciendo las tasas de interés de los créditos hipotecarios ofertados por las entidades financieras, que de por si son muy altos a los de mayores riesgos financieros; El Estado debe respaldar acuerdos con entidades financieras, por lo que se generarían productos crediticios acordes y accesibles a la población que más necesitan. El Estado, debe realizar un monitoreo Post-Subsidio en común esfuerzo con las entidades financieras para recoger las opiniones de los beneficiarios y generar una "mejora continua" en el proceso; Así como crear accesos y soporte técnico, es decir usar canales digitales dentro del proceso para optar por un subsidio, desde la emisión de la solicitud, hasta iniciar trámites financieros y de evaluación, etc. Finalmente, el subsidio, podría dejar de entenderse como una simple "dádiva" a que concursar, este sistema de proyectos de VIS podría ser realmente una estructura bien organizada y dirigida y el subsidio realmente terminaría cumpliendo su verdadero propósito de ayudar a la población de bajos recursos a contar con una vivienda digna, inclusiva, integradora socialmente y que cuente con todos los servicios necesarios para una vida integral y prometedor crecimiento (Centro Terwilliger de Innovación de Vivienda, 2021).

## Conclusiones Y Recomendaciones

Desde el punto de vista legal, es de suma importancia que tanto el Ejecutivo y el Legislativo, deben promover una reforma de la constitución de 1993, incluyendo como política de Estado el derecho de todo ciudadano a una vivienda digna. Con ello, se fortalecería el trabajo que viene realizando el MVCS a través de sus programas de FMV y TP.

Desde un enfoque técnico y normativo, dentro de las propuestas de viviendas de interés social; el Estado debe considera la iniciativa de conectar, a través de la normativa recientemente publicada como la PNVU y la LDUS, las intenciones y propósitos de las políticas públicas con la administración idónea del suelo, urbes y zonificaciones; generando oportunidades de desarrollo económico y de gestación de proyectos de VIS. (Calderón, 2015) (Meza, 2016); es aquí que el ámbito de participación del Estado a través del MVCS proyectado a las municipalidades se podría incentivar en las nuevas habilitaciones urbanas un porcentaje destinado a viviendas de interés social. (Calderón, 2015) (Ibáñez & Peralta, 2019)

El Estado debe incentivar un plan comercial y publicitario, minimizando una de las barreras de la oferta, en donde se promueva mayor comunicación hacia la población de la base de la pirámide (Sector Socio Económico C, D y E), abriendo y acercando los programas de vivienda social en espacios como ferias inmobiliarias en distintas partes del país, como también a través de medios de comunicación local y con mas énfasis a través de promociones impulsadas por las propias municipalidades locales distritales y provinciales. (Timaná & Castañeda, 2019) (Centro Terwilliger de Innovación de Vivienda, 2021)

Desde la iniciativa Bancaria, El Estado y las Entidades financieras, deben ofertar nuevas alternativas de créditos hipotecarios que puedan alcanzar a las personas de bajos recursos económicos. Así mismo, se deben generar nuevas formas y sistemas de evaluación y calificación financiera para que se aperture la oportunidad de ganar y fidelizar a los clientes, minimizando la intención de que éstos se inclinen por la informalidad. Así mismo, el Estado a través de la SBS debe incentivar y fomentar que mayores espacios financieros en el Perú puedan participar en el otorgamiento de créditos, estos son las Cajas Municipales, Cajas Rurales, Cooperativas, etc. (Centro Terwilliger de Innovación de Vivienda, 2021)

El Promotor, inmobiliaria y constructor, también tienen su parte en el proceso, deben proponer soluciones idóneas para abaratar la oferta inmobiliaria, tanto en la implementación de procedimientos constructivos con la aplicación de diversos sistemas y metodologías de control y eficiencia como también en la propuesta de soluciones arquitectónicas e ingenieriles que permita la construcción "industrial" de estas viviendas de interés social; o también generar soluciones habitacionales que con la intención de bajar costos se puedan hacer edificios mixtos o de varios usos, fusionando vivienda con comercio o vivienda con oficinas, así se producirían ingresos ofreciendo viviendas a bajo precio y así se gozaría de un doble subsidio a nivel de renta, más el subsidio otorgado por el Estado. (Ibáñez & Peralta, 2019).

Es vital entender la magnitud de la redefinición del rol del Estado no solo como facilitador y regulador del proceso de la promoción de vivienda de interés social, sino en su involucramiento directo en la creación de acciones públicas que estén totalmente vinculadas y articuladas en el conocimiento pleno del comportamiento del mercado, esto en definitiva permitirá y motivará a la empresa a privada a querer participar de este tipo de iniciativas inmobiliarias, gestándose nuevas y buenas oportunidades empresariales. (Córdova, 2015)

Finalmente, la búsqueda de la reducción del déficit habitacional es un compromiso de todos los peruanos, por ello considero que en esta misión se deben involucrar a otros actores que colaborarían en este fin, como por ejemplo Organismos No Gubernamentales (ONG) u otras instituciones de la sociedad civil que ayuden a fomentar investigación y acción en temas de vivienda social; un ejemplo acorde es el Centro Terwilliger de Innovación en Vivienda de Hábitat para la Humanidad para el Perú, que promueve el diseño la construcción y la asesoría técnica formal en la construcción de vivienda en el País, así como éste, existe otros y el Estado debe sumar mas actores, todo por un solo fin, el de ofrecer viviendas dignas a los que menos tienen.

## Referencias Bibliográficas

Acevedo, H. (2017). Análisis y evaluación de la sostenibilidad en proyectos de vivienda de interés social en Latinoamérica. TDX (Tesis Doctorals En Xarxa), 444. <http://www.tesisenred.net/handle/10803/458358>

Calderón, J. (2015). Programas de vivienda social nueva y mercados de suelo urbano en el Perú. EURE (Santiago), 41(122), 27–47. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612015000100002>

Cámara Peruana de Construcción, E. 360. (2021). Panorama Actual del Sector Vivienda, Una Alarmante Brecha. Construcción e Industria, Edición 360, 28 Y 33.

Centro Terwilliger de Innovación de Vivienda, H. para H. (2021). Barreras de Acceso a Programas de Subsidios a la Vivienda en Perú. Hábitat Para La Humanidad, 53.

Córdova, M. A. (2015). Transformación de las políticas de vivienda social. El Sistema de Incentivos para la Vivienda en la conformación de cuasi-mercados en Ecuador. Íconos - Revista de Ciencias Sociales, 19(53), 127. <https://doi.org/10.17141/iconos.53.2015.1530>

De Soto, H. (2000). El Misterio del Capital.

Fernández, A. (2015). Procesos urbanos en acción ¿Desarrollo de ciudades para todos? In Ediciones Abya-Yala. [http://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/se/20160704113705/Procesos\\_urbanos.pdf](http://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/se/20160704113705/Procesos_urbanos.pdf)

Hidalgo, R., Paulsen, A., & Santana, L. (2016). El neoliberalismo subsidiario y la búsqueda de justicia e igualdad en el acceso a la vivienda social: el caso de Santiago de Chile (1970-2015). Manager, JANUARY, 1–13.

Ibáñez, P., & Peralta, G. (2019). Vivienda Social Progresiva en Villa El Salvador.

Meza, S. (2016). La vivienda social en el Perú. Diagnostico Preliminar Universitat Politècnica de Catalunya, 105. [https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/87782/MEZA\\_TESIS\\_MASTER.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/87782/MEZA_TESIS_MASTER.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento. (2021a). Decreto Supremo 012-2021-Vivienda; Política Nacional De Vivienda y Urbanismo Al 2030. El Peruano, 90, 39–41. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-supremo-que-aprueba-el-texto-unico-ordenado-de-la-le-decreto-supremo-n-006-2017-vivienda-1491051-10/>

Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento. (2021b). Ley N° 31313 - Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y Exposición de Motivos.

Ortiz, J., Escalante, P., & Gallegos, D. (2018). Mejora de la rentabilidad en proyectos de vivienda social en la zona rural de la sierra sura del Perú, aplicando las metodologías BIM-Lean Construction para medianas empresas. Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas, 1–124.

Patricio Melgarejo, W. (2017). Planificación y Gestión de las Necesidades y

Valores del Estado en los Proyectos de Vivienda Social Sostenibles: Estudio del Caso Peruano. Pontificia Universidad Católica Del Perú.  
[http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/16571/GAMEZ\\_PULIDO\\_SERGIO\\_DISEÑO\\_4\\_GRUPOS.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/16571/GAMEZ_PULIDO_SERGIO_DISEÑO_4_GRUPOS.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Timaná, J., & Castañeda, P. (2019). Factores determinantes en la selección de vivienda social en el Perú: el caso de Chincha.  
[https://repositorio.esan.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12640/1802/SGD\\_80.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.esan.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12640/1802/SGD_80.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

## Anexos

### 1. Evidencia de sumisión del artículo en una revista

[RPD] Envío recibido ▾ Recibidos x



Dr. Moritz Cruz <probdes@gmail.com>  
para mí ▾

lun, 10 jul, 20:19 ☆ ↶ ⋮

Allan Martín Seminario Benites:

Gracias por enviarnos su manuscrito "VIVIENDA SOCIAL, INICIATIVA DE OPORTUNIDADES EMPRESARIALES EN EL PERÚ" a **Problemas del Desarrollo**, Revista Latinoamericana de Economía. Gracias al sistema de gestión de revistas online que usamos podrá seguir su progreso a través del proceso editorial identificándose en el sitio web de la revista:

URL del manuscrito: <https://www.probdes.iiec.unam.mx/index.php/pde/authorDashboard/submission/70099>  
Nombre de usuario/o: allans79

Si tiene cualquier pregunta no dude en contactar con nosotros/as. Gracias por tener en cuenta esta revista para difundir su trabajo.

Dr. Moritz Cruz

**Problemas del Desarrollo**

IIEc-UNAM

[revprode@unam.mx](mailto:revprode@unam.mx)

2. Copia de la inscripción del perfil de proyecto de tesis en formato artículo aprobado por el CEPG



**UNIVERSIDAD PERUANA UNIÓN**  
**ESCUELA DE POSGRADO**

"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

**RESOLUCIÓN N° 565-2022/UPeU-EPG-CEPG-D**

Ñaña, Lima, 11 de mayo de 2022

**VISTO:**

El expediente de ALLAN MARTÍN SEMINARIO BENITES, identificado con código universitario N° 202121926, de la Maestría en Administración de Negocios con mención en Gestión Empresarial de la Unidad de Posgrado de Ciencias Empresariales;

**CONSIDERANDO:**

Que la Universidad Peruana Unión tiene autonomía académica, administrativa y normativa dentro del ámbito que la ley lo determina;

Que Allan Martín Seminario Benites, ha solicitado la modificación del título de tesis: "*Competencias digitales de los docentes de institutos técnicos empresariales de Lima-Perú en la adaptación a la enseñanza remota de emergencia*";

Que la Unidad de Posgrado de Ciencias Empresariales ha propuesto la modificación del título de tesis, debido a que durante la ejecución del proyecto incorporó ampliación de la unidad de análisis y mayor aporte a la metodología, generando la modificación necesaria en el título de tesis de acuerdo con las normas establecidas;

De conformidad con la sesión del Consejo de la Escuela de Posgrado de la Universidad Peruana Unión, celebrada el 11 de mayo de 2022, y con las disposiciones establecidas por el Artículo N° 32° del Reglamento General de Tesis de la Universidad Peruana Unión y el Artículo N° 22° del Reglamento de Tesis de la Escuela de Posgrado;

**SE RESUELVE:**

Modificar el título de tesis: "*Competencias digitales de los docentes de institutos técnicos empresariales de Lima-Perú en la adaptación a la enseñanza remota de emergencia*", quedando inscrito en forma definitiva con el título de "*Gestión Empresarial y la iniciativa de negocio desde la vivienda social: una nueva visión del sector inmobiliario en contexto de pandemia*".

Regístrese, comuníquese y archívese.



*ghfz*  
Dña. Lili Albertina Fernández Molocho  
**DIRECTORA GENERAL**



*Jesús Hanco Torres*  
Mg. Jesús Hanco Torres  
**SECRETARIO ACADÉMICO**

### 3. Carta de Aprobación del Comité de Ética.



*Una Institución Adventista*

Ñaña, Lima, 18 de noviembre de 2021

#### EL COMITÉ DE ÉTICA DE LA ESCUELA DE POSGRADO DE LA UNIVERSIDAD PERUANA UNIÓN

#### CONSTA

Que el proyecto de investigación del investigador Allan Martín Seminario Benites, identificado con DNI N° 40397993, y su asesora Dra. Karla Liliana Haro Zea, identificada con PAS N° G38815983, con título "Gestión empresarial y la iniciativa de negocio desde la vivienda social; una nueva visión del sector inmobiliario en contexto de pandemia", fue evaluado y aprobado por el Comité de Ética de Investigación de la Escuela de Posgrado de la Universidad Peruana Unión, considerando su calidad científica, el bienestar de sus participantes y la conformidad en función de los estándares establecidos en el Código de Ética para la Investigación de la Universidad Peruana Unión. Para mantener la aprobación del Comité de Ética, se tiene que cumplir con los siguientes requisitos:

- 1) Cada participante debe dar consentimiento informado. En el caso de menores de edad, por lo menos uno de sus padres o guardianes debe registrar su consentimiento informado y el menor de edad debe registrar su asentimiento informado.

Los resultados de este proyecto puedan ser publicados con referencia a aprobación Número 2021-CE-EPG-000074.

Dr. Josué Edison Turpo Chaparro  
**Presidente**  
Comité de Ética de Escuela de Posgrado

Mg. Denis Frank Cunza Aranzábal  
**Secretario**  
Comité de Ética de Escuela de Posgrado