



UNIVERSIDAD  
DE PIURA

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES**

**Evaluación de las políticas públicas de vivienda sobre el  
déficit habitacional en Piura**

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de  
Economista

**Ana Paula García Zevallos**

Revisor(es):  
Mgtr. Harry Omar Patrón Torres

Piura, junio de 2023

## Declaración Jurada de Originalidad del Trabajo Final

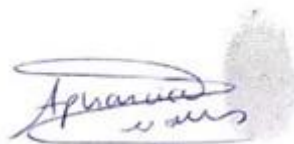
Yo, Ana Paula García Zevallos, egresada del Programa Académico de Economía de la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales de la Universidad de Piura, identificado(a) con DNI 72093842

Declaro bajo juramento que:

1. Soy autor del trabajo final titulado:  
“ Evaluación de las políticas públicas de vivienda sobre el déficit habitacional en Piura ”  
El mismo que presento bajo la modalidad de **Trabajo de suficiencia profesional**<sup>1</sup> para optar el **Título Profesional**<sup>2</sup> de Economista.
2. La asesoría del trabajo estuvo a cargo de:
  - Mgtr. Harry Omar Patrón Torres, identificado con DNI N° 07251849
3. El texto de mi trabajo final respeta y no vulnera los derechos de terceros o de ser el caso derechos de los coautores, incluidos los derechos de propiedad intelectual, datos personales, entre otros. En tal sentido, el texto de mi trabajo final no ha sido plagiado total ni parcialmente, para la cual he respetado las normas internacionales de citas y referencias de las fuentes consultadas.
4. El texto del trabajo final que presento no ha sido publicado ni presentado antes en cualquier medio electrónico o físico.
5. La investigación, los resultados, datos, conclusiones y demás información presentada que atribuyo a mi autoría son veraces.
6. Declaro que mi trabajo final cumple con todas las normas de la Universidad de Piura.

El incumplimiento de lo declarado da lugar a responsabilidad del declarante, en consecuencia; a través del presente documento asumo frente a terceros, la Universidad de Piura y/o la Administración Pública toda responsabilidad que pueda derivarse por el trabajo final presentado. Lo señalado incluye responsabilidad pecuniaria incluido el pago de multas u otros por los daños y perjuicios que se ocasionen.

Fecha: 19/06/2023



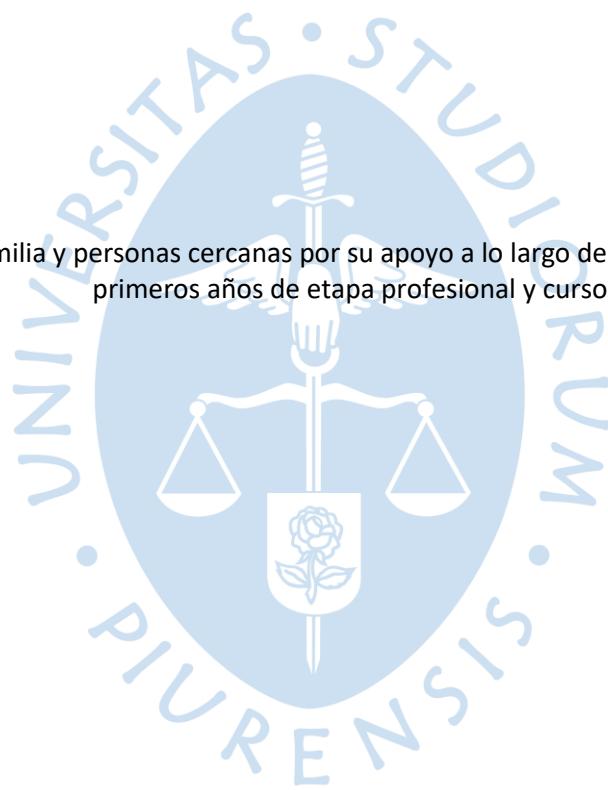
Firma del autor<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Indicar si es tesis, trabajo de investigación, trabajo académico o trabajo de suficiencia profesional.

<sup>2</sup> Grado de Bachiller, Título profesional, Grado de Maestro o Grado de Doctor.

<sup>3</sup> Idéntica a DNI, no se admite digital salvo certificado.

A mi familia y personas cercanas por su apoyo a lo largo de toda mi vida universitaria,  
primeros años de etapa profesional y curso de suficiencia profesional.



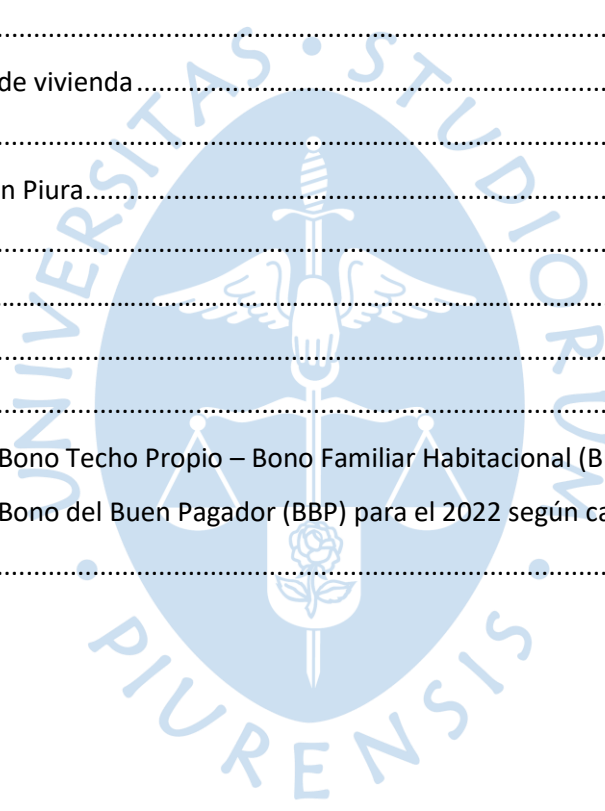
## Resumen

En este trabajo se revisa el concepto de déficit habitacional, sus componentes y su evolución a lo largo de los años; además de ello, la relevancia para las políticas públicas y las acciones tomadas hasta el momento para poder reducirlo, con esto se hace referencia al desembolso de los bonos por parte del Fondo Mivivienda como una ayuda del Estado a la compra de la primera vivienda, compra del primer terreno destinado a vivienda o el mejoramiento de éstas. Por último, se revisa la situación en el departamento de Piura y se brindan conclusiones sobre las acciones tomadas para ver si éstas son o no las más adecuadas.



## Tabla de contenido

Introducción .....	7
Capítulo 1. Informe sobre la experiencia profesional .....	8
1.1 Descripción de la empresa .....	8
1.1.1 Altozano Desarrollo y Construcción .....	8
1.1.2 Omaha Sociedad Gestora .....	8
1.2 Descripción de la experiencia profesional.....	9
1.2.1 Asistente de Finanzas .....	9
1.2.2 Analista Financiero .....	9
Capítulo 2. Trabajo de Investigación .....	11
2.1 Antecedentes .....	11
2.2 Políticas públicas de vivienda.....	13
2.3 Motivación.....	16
2.4 Situación Actual en Piura.....	16
Conclusiones.....	22
Referencias.....	23
Notas al pie de página .....	25
Anexos .....	26
Anexo 1. Montos del Bono Techo Propio – Bono Familiar Habitacional (BFH) para el 2022.....	27
Anexo 2. Montos del Bono del Buen Pagador (BBP) para el 2022 según características de la vivienda .....	28



### Lista de figuras

Figura 1. Evolución de Déficit Habitacional (DH) en el Perú 2017 - 2021 (número de hogares) .....	12
Figura 2. Composición del DH en el Perú entre los años 2017 y 2021 (número de hogares).....	13
Figura 3. Desembolsos del Fondo Mivivienda por producto (número de créditos) .....	15
Figura 4. Déficit habitacional por departamentos.....	17
Figura 5. Composición del DH en Piura entre los años 2017 y 2021 (número de hogares).....	18
Figura 6. Evolución del déficit habitacional urbano y rural en Piura (número de hogares).....	19
Figura 7. Evolución de la cantidad de bonos desembolsados para Piura.....	20



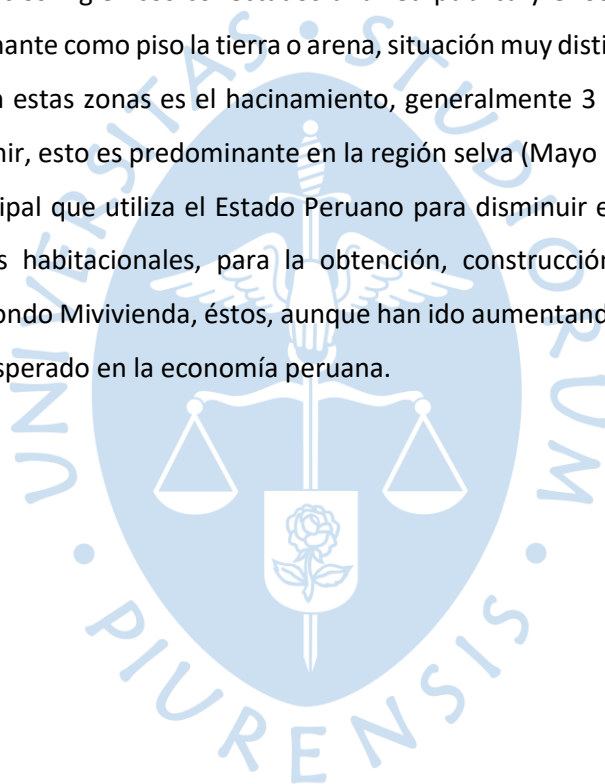
## Introducción

El presente trabajo tiene por finalidad revisar la situación del déficit habitacional en Perú, específicamente en Piura, e identificar el impacto que han tenido las políticas públicas de vivienda en disminuir este indicador, si es que se está logrando o no este objetivo.

La oferta de viviendas de calidad está en una etapa donde es superada por la demanda de éstas, es por esto que, la población que realmente las necesita y no puede acceder a ellas construyen su casa de manera informal, es decir, en lugares donde no corresponden, sitios que no tienen acceso a servicios básicos o simplemente que no cumplen con las mínimas condiciones para vivir.

Según la Encuesta Demográfica y de Salud Familiar (ENDES) del 2021, en las zonas rurales solo el 21% cuenta con servicios higiénicos conectados a la red pública y el 63% de las viviendas tienen como material predominante como piso la tierra o arena, situación muy distinta para las áreas urbanas. Otro grave problema en estas zonas es el hacinamiento, generalmente 3 o más personas utilizan el mismo cuarto para dormir, esto es predominante en la región selva (Mayo Mendez, 2022).

El método principal que utiliza el Estado Peruano para disminuir el déficit habitacional es el otorgamiento de bonos habitacionales, para la obtención, construcción o mejoramiento de las viviendas, a través del Fondo Mivivienda, éstos, aunque han ido aumentando a lo largo de los años, no han tenido el impacto esperado en la economía peruana.



## Capítulo 1. Informe sobre la experiencia profesional

En este capítulo se realiza una descripción general sobre las empresas en las que el autor de este trabajo ha laborado desde la fecha que concluyó sus estudios del Programa Académico de Economía en la Universidad de Piura, es decir, desde el mes de enero del año 2019 hasta la actualidad.

### 1.1 Descripción de la empresa

#### 1.1.1 *Altozano Desarrollo y Construcción*

Empresa peruana dedicada al desarrollo, gerenciamiento y promoción de proyectos de multifamiliares en las provincias del sur de nuestro país, específicamente en Arequipa y Tacna. La misma empresa, contando sobre todo con su área legal, proyectos y comercial, se encarga de realizar el saneamiento a los terrenos, desarrollar las bases del proyecto, diseñar los multifamiliares, torres y departamentos, obtener las licencias municipales para la construcción, solicitar la independización conformidades de obra y declaratorias de fábrica en registros públicos.

Altozano inició sus actividades en el año 2003 con proyectos inmobiliarios en Lima. Desde el 2008 cambió su visión y se enfocó en el desarrollo de proyectos Mivivienda<sup>1</sup> en Arequipa construyendo así “Alameda Salaverry” con alrededor de 3,000 viviendas. Posterior a este, se entregaron “Torres de la Alameda” y “Residencial Bellavista” entre los años 2012 y 2013 en la misma ciudad. En el 2019, año del ingreso del autor a la empresa, se encontraban terminando entregas, construcción y en preventa cuatro proyectos en Arequipa y uno en Tacna.

Se define la misión y visión de la siguiente manera:

- Misión: Cumplir el sueño de la casa propia a las familias peruanas a través de un servicio cálido y efectivo orientado a sus necesidades.
- Visión: Convertirnos en líderes en desarrollo inmobiliario masivo de viviendas y urbanizaciones con calidad, precios accesibles y entrega rápida.

#### 1.1.2 *Omaha Sociedad Gestora*

Empresa que se dedica a gestionar distintos activos financieros, especialmente fondos de inversión. Enfocada en obtener rentabilidades atractivas para los partícipes, según las distintas características de cada fondo. Actualmente en su portafolio se puede reconocer nueve fondos: dos de ellos corresponden a financiamiento para empresas nacionales, uno es un vehículo para poder invertir en la bolsa de Estados Unidos y deuda de empresas internacionales, otros cinco son inmobiliarios y el último corresponde a manejo de activos de la familia del dueño, Dante Albertini.

Omaha inició sus actividades en Lima el año 2017 y se caracteriza por trabajar bajo la filosofía “*value investing*”, ésta dice que el precio de mercado y el valor fundamental de los activos no son lo mismo al momento de evaluar inversiones. Teniendo en cuenta esto, encontrar empresas cuyo valor de mercado esté subestimado puede ser una tarea difícil, pero no imposible, en ellas se puede identificar oportunidades de inversión.

## **1.2 Descripción de la experiencia profesional**

### **1.2.1 Asistente de Finanzas**

Entre enero del 2019 y febrero del 2020 el autor se desempeñó en Altozano como asistente en el área de finanzas, el cual ayudaba y reportaba directamente al gerente del área. Se encargaba también de brindar apoyo al área comercial desde abril del 2019, fecha en la que su par de dicha área tomó la decisión de dejar la empresa, por ende, desde dicho momento asumió también las responsabilidades de asistente de dicha división. Entre las principales tareas se encontraron:

- Llevar el control a las separaciones de departamentos y ventas de estos. Se considera una separación de un bien inmueble cuando el cliente simplemente toma la decisión de iniciar el proceso de compra, deposita un pequeño monto de dinero y se firma un pre – contrato con la inmobiliaria; sin embargo, se considera ya una venta cuando el departamento está totalmente cancelado y se ha firmado tanto la minuta correspondiente de compra – venta y la escritura pública que ella origine.
- Revisión constante de los ingresos a las cuentas bancarias de la empresa designadas a los depósitos de clientes para poder identificarlos con los comprobantes enviados por los mismos y bancos, así llevar un mejor control a las cuotas vencidas y con ello alimentar los flujos de caja y proyecciones de ingresos.
- Revisión del presupuesto del área comercial para asegurar la posibilidad de poder participar en la mayor cantidad de eventos que promueva la venta de departamentos, entre ellos, ferias regionales e inmobiliarias, activaciones en centros comerciales y volanteo en los lugares más concurridos.
- Proponer descuentos y realizar cotizaciones de mercadería para el apoyo en publicidad que sea necesario.

### **1.2.2 Analista Financiero**

Desde el mes de marzo del 2020 hasta la actualidad, el autor se encuentra trabajando en Omaha como analista financiero asumiendo mayor responsabilidad desde que en enero del 2022 asume el cargo de dos fondos de inversión y la creación de uno. Entre las actividades a realizar durante el mes se encuentran:

- Seguimiento a los ingresos de los fondos Omaha Capital 1 y Omaha Capital 2 para evitar contar con préstamos vencidos o cuotas acumuladas no pagadas en la cartera.
- Apoyo al análisis de las empresas que piden financiamiento, ello implica revisión del estatus financiero de ésta, de los propietarios y gerentes y también búsqueda reputacional.
- Realización de estados de cuenta mensuales para los inversionistas y reportes consolidados si se diese el caso de que hayan invertido en más de un fondo, aquí se deben diferenciar dos grupos: prestamistas, quienes tienen un rendimiento fijo, generalmente entre 7% y 8% anual,

dependiendo del fondo al que decidan ingresar y, por otro lado, partícipes, ellos reciben una tasa mínima anual del 8% y, que sea mayor o no, depende del rendimiento del fondo al que decidan ingresar.

- Para los dos fondos inmobiliarios cuyos proyectos se encuentran en la ciudad de Piura, se realiza seguimiento a los ingresos y costos para poder mantener actualizados los flujos de caja mensuales proyectados y apoyar en la revisión de estados financieros, y también verificar que los gastos no excedan de lo presupuestado y, sobre todo, que los flujos muestren una rentabilidad positiva para los partícipes.
- Apoyo en la realización de reportes trimestrales de los distintos fondos, y consolidado.



## Capítulo 2. Trabajo de Investigación

En este capítulo se realiza una revisión de la literatura y de los informes estadísticos existentes sobre el déficit habitacional en el Perú, analizando, principalmente, la evolución y la situación en Piura. También se evalúa la evolución de los desembolsos por parte del Fondo Mivivienda, en sus distintas modalidades, para la reducción del indicador mencionado anteriormente y poder analizar si es que esta medida nos ayuda a reducir las brechas habitacionales. Por último, se brindan recomendaciones sobre las acciones de política pública adoptadas.

### 2.1 Antecedentes

La mayoría de las ciudades de Latinoamérica presentan gran cantidad de problemas en aspectos económicos y sociales. Uno de los más importantes está relacionado a cuestiones habitacionales. Éste se resume en la carencia del conjunto de requerimientos que tiene la población para contar con una vivienda propia y digna. Estos requerimientos pueden referirse tanto a la forma o materiales de construcción, como también a un espacio adecuado, o a la carencia de acceso a los servicios básicos, es decir, conexiones de luz, agua potable y desagüe (Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), 2022).

La ampliación del acceso a la vivienda digna fue un objetivo del Plan Bicentenario: El Perú hacia el 2021. En el eje dos de este documento se presenta el objetivo nacional de “Acceso universal a los servicios básicos (educación, salud, agua y saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, vivienda y seguridad ciudadana) con el fin de superar la pobreza, garantizar la igualdad de oportunidades y lograr una mejor calidad de vida para todos” (CEPLAN, 2010, p. 113).

Para lograr lo que corresponde servicios básicos y vivienda se plantean tres lineamientos políticos:

- Promover la inversión, ya sea pública o privada, para asegurar el acceso a los servicios básicos a la población más vulnerable.
- Incrementar los fondos asignados dentro del presupuesto para la construcción de viviendas asequibles para la población en niveles de pobreza.
- Diseñar asentamientos humanos de bajo costo que garanticen una correcta habitabilidad.

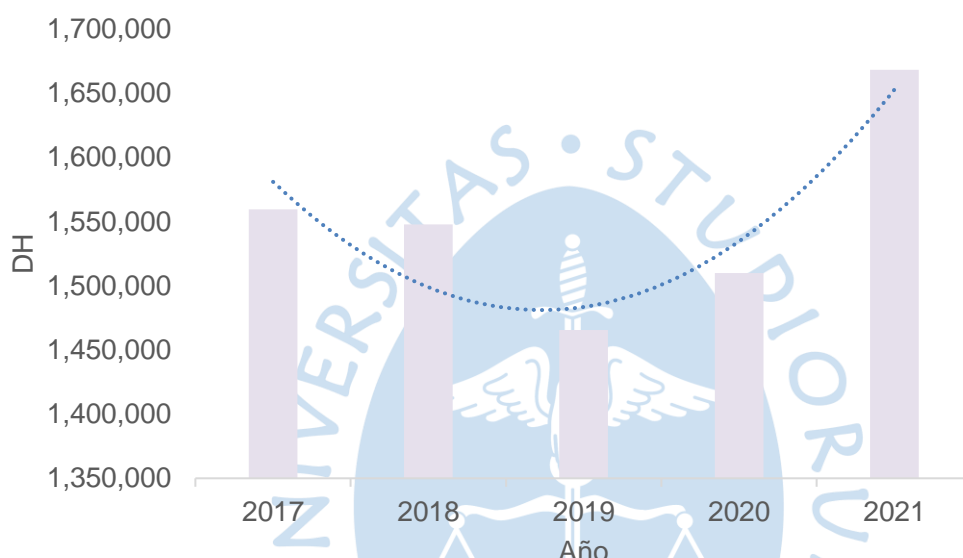
En el año 2020, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Perú (MVCS) estimó un déficit habitacional para nuestro país de aproximadamente 1 millón 600 mil viviendas (MVCS, 2020), mientras que en el año 2000 se indicó que el déficit fue de aproximadamente 1 millón 233 mil (Quispe, Maquet, & Arias, 2005). Esto podría generar dudas sobre si nuestro país está tomando las medidas más certeras para reducir o solucionar esta problemática.

En la figura 1 se puede visualizar que entre los años 2017 y 2019 el Perú presentaba una leve tendencia decreciente de déficit habitacional teniendo en cuenta que se pasó de aproximadamente 1 millón 600 mil viviendas a 1 millón 466 mil. Sin embargo, en el 2020 esta

tendencia se revirtió ya que nuevamente el número de viviendas en déficit incrementó a 1 millón 510 mil, siendo este un número aún menor que en el año base. La razón de ello principalmente fue la pandemia originada por el Covid19 ya que muchas personas, por problemas económicos, se vieron en la necesidad de retornar a las casas de sus padres o multifamiliares; por otro lado, algunas personas, por el hecho de querer salir de este tipo de viviendas, llegaron a aquellas que no cumplían con los servicios básicos. Esto se continuó agravando en el año 2021.

### Figura 1

*Evolución de Déficit Habitacional (DH) en el Perú 2017 - 2021 (número de hogares)*



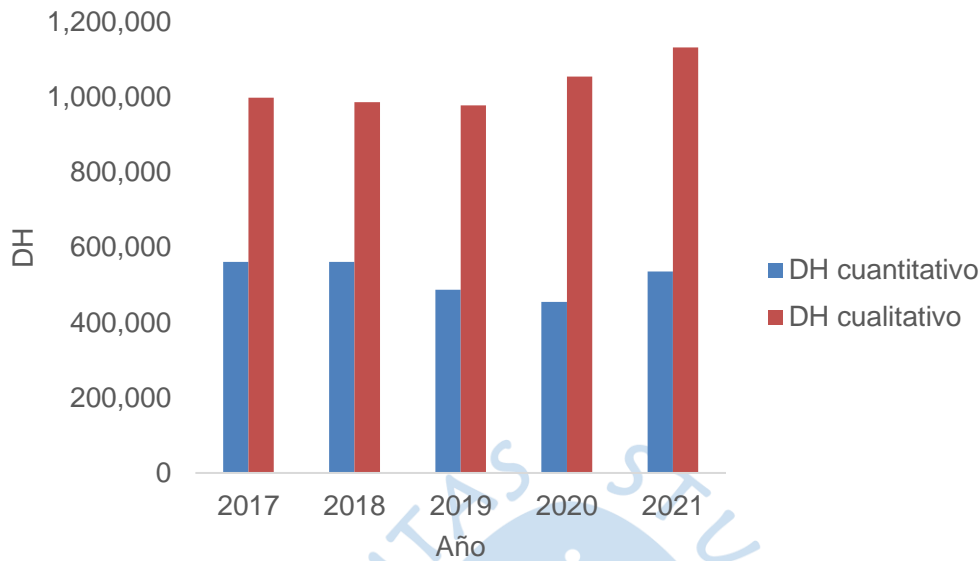
*Nota.* Datos adquiridos de la ENAPRES (INEI). Elaboración propia.

En el concepto de déficit habitacional se pueden distinguir dos tipos: El primero es el cuantitativo, el cual hace referencia al número de viviendas faltantes para el número de hogares existentes en una economía, teniendo en cuenta que por cada hogar debería existir una vivienda. El segundo es el cualitativo, este, a diferencia del mencionado anteriormente, está asociado a la calidad de las viviendas existentes; para poder identificar ello se debe tomar en cuenta las condiciones básicas de habitabilidad (Fondo MiVivienda, 2006).

En el Perú vemos que el componente más fuerte siempre, a lo largo de los años, es el segundo, significando este un 68% del total en el año 2021. Esto se genera gracias al tráfico de terrenos, invasiones en los extremos de las ciudades y creación de asentamientos humanos sin regulación de las municipalidades distritales ni provinciales.

**Figura 2**

Composición del DH en el Perú entre los años 2017 y 2021 (número de hogares)



*Nota.* Datos adquiridos de la ENAPRES (INEI). Elaboración propia.

En la figura 2 se desagregan los montos de la figura 1 según los dos tipos de déficit habitacional. Sumando la columna azul y la roja de cada año obtenemos los montos mostrados en la figura anterior. Los datos mostrados son agregados para todo el país.

Otro punto para tomar en cuenta es que el déficit habitacional en zonas urbanas, entre los años 2017 y 2021, ha sido mayor que en zonas rurales, generalmente este significando alrededor del 80% del total. La raíz de esto nos lleva a mediados del siglo XX, momento en el que en Perú se generó un gran movimiento migratorio interno como consecuencia de que gran parte de la población rural buscaba poder pasar del campo a la ciudad en búsqueda de mejores oportunidades ya que existía, y continúa habiendo, una gran desigualdad económica y social entre los ámbitos rural y urbano de los distintos departamentos.

Otra razón de este traspaso es que entre los años 1980 y 2000 el terrorismo tomó fuerza en el interior del país, destacando, sobre todo, las ciudades de la sierra del país, por ello la población más afectada buscaba refugio en las principales ciudades del país, las cuales se caracterizan por ser urbanas; sin embargo, estos desplazamientos no se generaron de manera ordenada lo que genera también un aumento en el déficit habitacional cualitativo, lo cual se reflejó años posteriores, no inmediatamente, gracias al continuo crecimiento de estas familias.

## 2.2 Políticas públicas de vivienda

Ruiz (2003) afirma que las políticas públicas son medidas que toma el gobierno para atacar los problemas nacionales y atender las distintas necesidades de la población, a través del uso de recursos

estratégicos disponibles. Para poder diseñarlas e implementarlas, el Estado necesita decretos, el uso de sus instituciones y, sobre todo, planes bien diseñados. Por otro lado, se debe supervisar tanto el diseño como la aplicación y evaluación de los resultados de estas.

Teniendo en cuenta el concepto de políticas públicas y la definición de déficit habitacional, junto a sus dos componentes, se confirma que las políticas públicas de vivienda deben ser consideradas como políticas de Estado, técnica y económicamente eficientes para responder a las necesidades de la población para contar con una vivienda digna, construyendo así ciudades y aportar a la reducción de la pobreza.

La política pública de vivienda en el Perú está dirigida a favorecer un hábitat adecuado para el desarrollo urbano sostenible mediante la planificación y gestión urbana, la disminución del déficit habitacional, el impulso en los mecanismos de acceso a la vivienda y la erradicación de las ocupaciones ilegales del suelo (MVCS, 2021).

Uno de los principales recursos que se implementó durante el año 2002 fue el modelo ABC (ahorro, bono, crédito) de Chile. Éste se realiza a través del Fondo Mivivienda, el cual fue creado en el año 1998 y, en el 2006, se convirtió en una Sociedad Anónima; este tiene como finalidad la promoción y financiamiento de vivienda dirigidos a los sectores económicos B, C y D. Es supervisada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), en sus actividades financieras y por la Comisión Nacional Supervisora de Empresas y Valores del Perú – CONASEV, en sus actividades dentro del mercado de valores (Fondo MiVivienda, 2022). El portafolio de productos está compuesto los siguientes grupos:

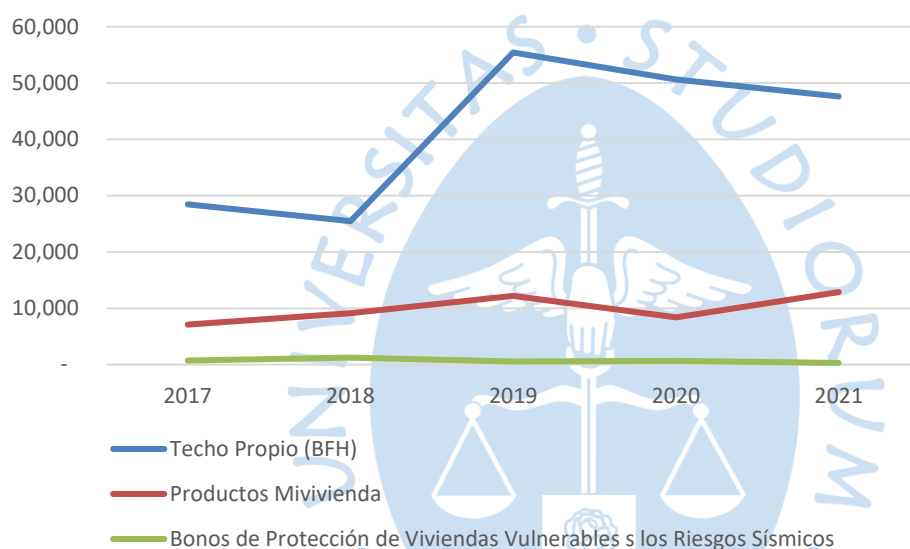
- Programa Techo Propio: Dirigido a personas de escasos recursos como un apoyo para la adquisición, construcción o mejoramiento de su casa propia. Los ingresos familiares no pueden exceder a S/ 2,706.00 para los dos últimos puntos o a S/ 3,715.00 si fuese el primer caso mencionado anteriormente. Estos bonos, en el 2022, van desde S/ 10,580 hasta S/ 40,250.00 (para mayor detalle revisar Anexo I). Desde octubre del 2017 se incluyó un nuevo producto llamado bono de reconstrucción.
- Productos Mivivienda: Constaba de 9 productos; sin embargo, al 2021 solo se encuentran dos de ellos activos. Están orientados a ayudar a las personas de medianos ingresos a comprar su primera vivienda, construirla en un terreno propio o aires independizados o mejorarla. El monto del bono depende del valor de la vivienda y de sus características ya que este se divide entre BBP Tradicional y BBP Sostenible. Va desde S/ 10,800.00 hasta S/ 31,100.00 (para mayor detalle revisar Anexo II).
- Bono de Protección de Viviendas Vulnerables a los Riesgos Sísmico: Está destinado exclusivamente a intervenciones de reforzamiento estructural de las viviendas de población en situación de pobreza ubicadas en suelos de alto riesgo sísmico o construidas en condiciones

de fragilidad. Este no cuenta con muchos desembolsos comparado a los grupos anteriores.

En la figura 3 podemos ver que la mayor cantidad de bonos desembolsados en todo el Perú corresponden al primer programa mencionado anteriormente, seguido por el segundo. Por otro lado, según lo mencionado anteriormente, el tercer grupo de bonos no tiene una cantidad de bonos significativos comparados con los grupos anteriores. También se observa que, desde el 2018, las tendencias en los desembolsos de Techo Propio y Crédito Mivivienda son similares, teniendo un quiebre importante en el 2020 por la pandemia; a pesar de ello, en el 2021 los desembolsos se recuperaron.

**Figura 3**

*Desembolsos del Fondo Mivivienda por producto (número de créditos)*



*Nota.* Datos adquiridos del Fondo Mivivienda. Elaboración propia.

Sin embargo, el incremento anual de desembolsos de los bonos del Fondo Mivivienda es mucho menor al aumento anual del déficit habitacional. Es por ello por lo que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), en mayo del 2021, presentó ante el Congreso La Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030 y el proyecto de Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, los cuales se aceptaron y publicaron en el diario El Peruano en el mes de julio del mismo año.

La Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (PNVU) busca atender las condiciones inadecuadas en las formas de vivir de los peruanos, esto engloba tanto a las características de las viviendas como al entorno donde éstas se ubiquen (barrio, asentamiento, urbanización, etc). Para garantizar ello, se busca que el porcentaje de coincidencia entre las áreas de crecimiento urbano y las áreas de expansión planificadas aumente, reducir el índice de desigualdad urbana en ciudades y centros poblados, reducir el cociente entre la tasa de consumo de tierras y la tasa de crecimiento

de la población, reducir el índice de viviendas e infraestructura de servicio público ubicados en zonas de muy alta exposición a peligros, reducir los índices de déficit cuantitativo y cualitativo y aumentar el índice de equipamiento urbano diverso y, por último, aumentar el índice de calidad de la vivienda (MVCS, 2022). Esta política se debe, básicamente, a la poca planificación urbana – territorial que tienen los gobiernos locales, a la ineficiente labor de la gestión del suelo y la limitada oferta de una vivienda digna para la población de los sectores medio y bajo (MVCS, 2021).

La Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (LEYDUS) tiene como público objetivo a la población más vulnerable y de menores ingresos. Esta señala que los gobiernos provinciales deben adicionar a su Plan de Desarrollo Urbano y Metropolitano una estrategia para mejorar el acceso a la vivienda de interés social (VIS), especialmente promoviendo a que las familias vivan en zonas que ya cuenten con la provisión de servicios básicos (Diario El Peruano, 2021). Estas instituciones deben ser capaces de identificar los suelos urbanos, ya sea públicos o privados, de protección y rural, también pueden realizar cambios de zonificación siempre y cuando se realice la actualización correspondiente en los Planes de Desarrollo Urbano, respetando que, el uso indicado anteriormente, no puede tener un tiempo menor a 10 años.

Por otro lado, la LEYDUS indica que, si un proyecto cumple con los estándares aprobados por el MVCS para ser catalogado como vivienda de interés social (VIS), la municipalidad correspondiente no podrá restringir el desarrollo del mismo, aunque esté no concuerde con los parámetros que haya o hubiese aprobado el planeamiento municipal. Además, la LEYDUS señala que los Planes de Desarrollo Urbano deberán designar al menos el 10% del área total asignada a fines residenciales a VIS (Estudio Echeopar, 2021).

### **2.3 Motivación**

Como se mencionó anteriormente, el Fondo Mivivienda fue creado para promover el acceso a una vivienda única y digna, primordialmente para las familias de menores ingresos (sectores B, C y D). A pesar de que el número de desembolsos, y monto en soles desembolsado, ha ido aumentando año a año, no se ha visto un cierre o una disminución considerada en la brecha habitacional; es por esto que, en la siguiente sección se busca analizar el comportamiento del déficit habitacional en Piura y de los desembolsos de bonos para así evaluar la eficiencia de esta política pública y buscar soluciones alternativas a la problemática descrita anteriormente.

### **2.4 Situación Actual en Piura**

Desagregando el déficit habitacional total por departamento, observamos que Lima, Piura y La Libertad están presentes dentro de los primeros puestos en los últimos años.

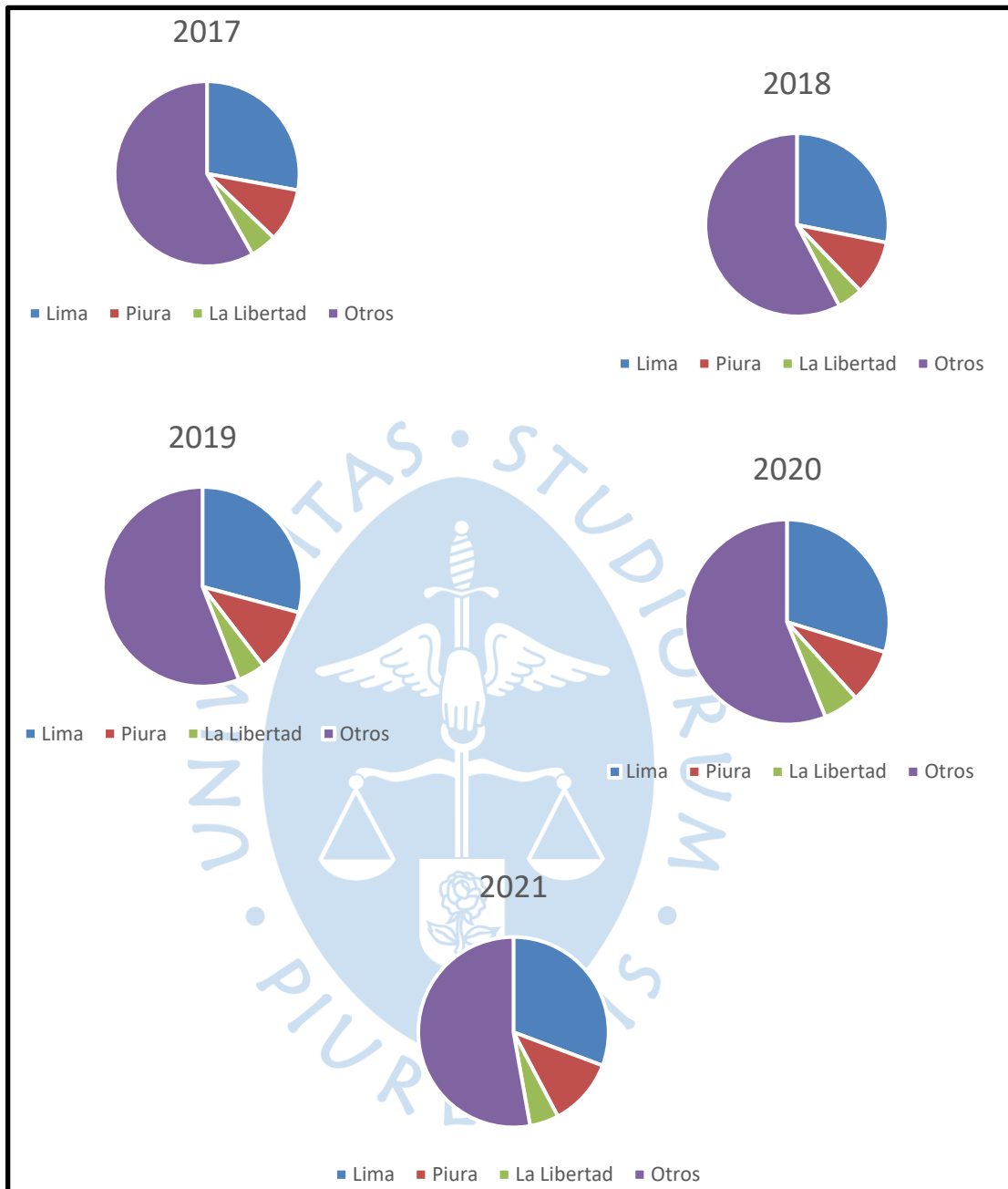
En la figura 4 se muestran el porcentaje de déficit habitacional que significaron los tres departamentos mencionados anteriormente del total respectivamente del 2017 al 2021.

Por otro lado, en la figura 5 se puede ver que Piura, del 2017 al 2019 tuvo una tendencia

ligeramente creciente, posible secuela de lo que originó el Fenómeno del Niño que se sufrió en el año 2017, es decir, desborde del río; debido a esto muchas de las viviendas ya no se encontraban en las condiciones óptimas para ser habitadas. En el 2020 esta tendencia se revirtió un poco; sin embargo, en el 2021 volvió a aumentar, podría pensarse que como consecuencia de la pandemia.

Al igual que en la figura 2, el componente más fuerte en el déficit habitacional para este departamento es el cualitativo. Esto debido a la falta de planificación de expansión urbana, la precariedad de las viviendas existentes (con deficiencias estructurales o sin servicios básicos) y la poca oferta de viviendas formales.

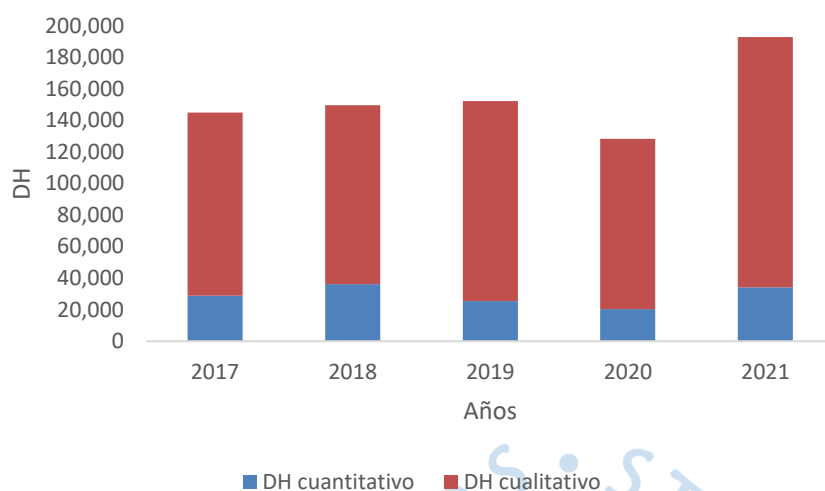


**Figura 4***Déficit habitacional por departamentos*

*Nota.* Datos adquiridos de la ENAPRES (INEI). Elaboración propia.

**Figura 5**

Composición del DH en Piura entre los años 2017 y 2021 (número de hogares)



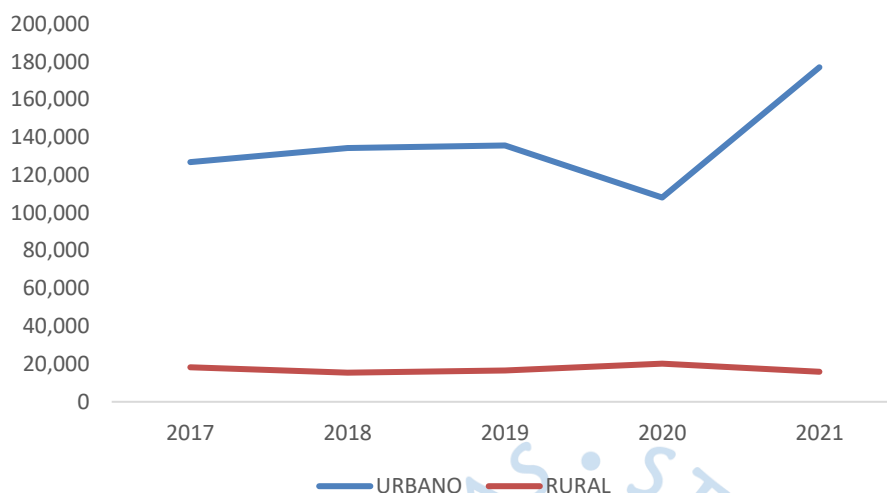
*Nota.* Datos adquiridos de la ENAPRES (INEI). Elaboración propia.

Un componente importante del déficit cualitativo es la autoconstrucción, siendo esta entendida como un fenómeno que consiste en que las familias toman su propia iniciativa para construir su vivienda a su ritmo, necesidades, posibilidades e incluso a su propio entender (Lorea, 2020). Con respecto a estos datos, cuando se realiza la Encuesta Nacional de Hogares (ENAH) en Perú, una de las preguntas que se realizan es “¿La vivienda fue construida con asistencia técnica de un ing. civil o arquitecto?” y sus posibles respuestas son “Sí”, “No”, “No sabe”. Tomando esta variable como una “proxy” de autoconstrucción se puede afirmar que, en Piura, entre el 2017 y 2021 siempre se han mantenido valores mayores al 80%, es decir, aproximadamente más del 80% de las viviendas en este departamento son autoconstruidas por sus habitantes, teniendo en consideración que esto refiere a sin asistencia de algún profesional en el campo.

Cuando desagregamos el déficit habitacional en urbano y rural (Figura 6) se observa una gran diferencia en las tendencias de ambas. Primero se evidencia que este problema es mucho mayor en zonas urbanas que en rurales, esto generado más que nada a la centralización de las regiones y la migración interprovincial hacia las ciudades principales de los departamentos, el peso que este ejerce sobre el total se muestra en que este último sigue la misma tendencia que el urbano. Segundo, el déficit habitacional rural ha tenido una tendencia ligeramente decreciente entre los años 2017 al 2019, pendiente un poco difícil de percibir. En el 2020 se generó un pequeño quiebre, el cual aumenta la pendiente ligeramente, ello podría originarse ya que los sectores predominantes a estas zonas fueron los más afectados por la pandemia y, también, de manera casi inmediata. Por último, en el año 2021 volvió a disminuir; sin embargo, hasta dicho momento no se muestra un retorno a niveles pre pandémicos.

**Figura 6**

*Evolución del déficit habitacional urbano y rural en Piura (número de hogares)*



*Nota.* Datos adquiridos de la ENAPRES (INEI). Elaboración propia.

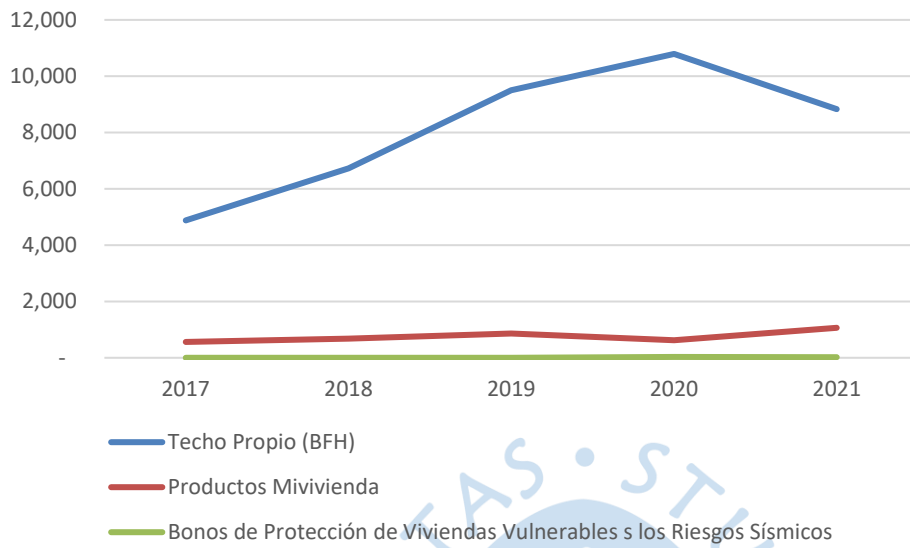
Por último, se procede a revisar los desembolsos de los diferentes programas del Fondo Mivivienda en la ciudad de Piura entre los años 2017 al 2021.

Con respecto a los bonos Techo Propio, a diferencia de la tendencia en todo el Perú y a los números de déficit habitacional, mantuvo una pendiente positiva hasta el 2020, recién se empezó a ver las secuelas de la pandemia en el año 2021, año en el que tuvo una disminución considerable, se pasó de desembolsar aproximadamente 11 mil bonos a aproximadamente 9 mil respectivamente. Esto podría deberse, sobre todo, a que muchas personas quedaron sin medios suficientes para poder conseguir el financiamiento de un crédito hipotecario, algunos ya no se encontraban en iguales condiciones financieras, otros debieron utilizar los ahorros para sustentar a la familia en periodos bajos de trabajo por la pandemia, y algunos otros por tema de pérdida de familiares y gastos no considerados previamente en salud.

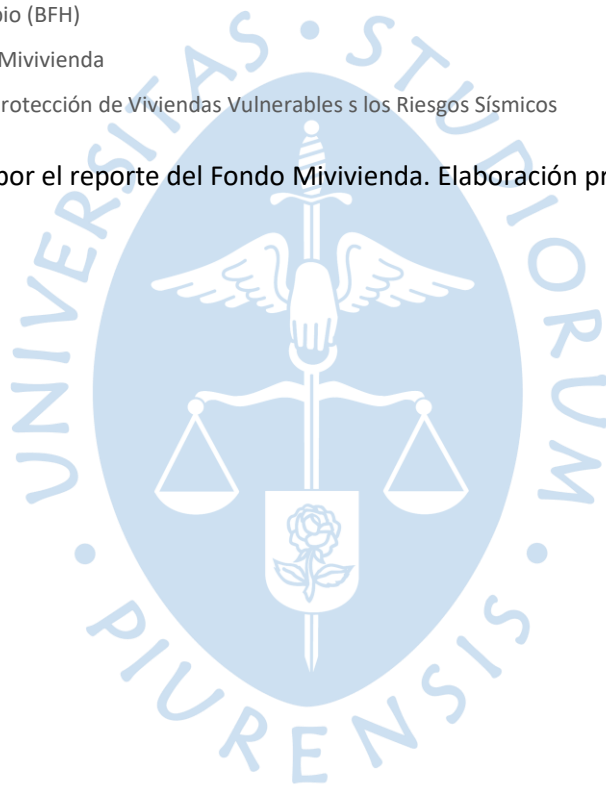
Se podría concluir que, por las mismas razones mencionadas anteriormente, los bonos del segundo grupo deberían seguir una tendencia similar; sin embargo, esto no fue así. Este grupo tuvo una pequeña caída en los desembolsos del año 2020, pero en el 2021 se pudieron recuperar, e incluso, seguir con la tendencia y aumentar un poco comparando con el año 2019.

**Figura 7**

*Evolución de la cantidad de bonos desembolsados para Piura*



*Nota.* Datos adquiridos por el reporte del Fondo Mivivienda. Elaboración propia.



## Conclusiones

Piura y todo el Perú tienen una escasez cuantitativa y, sobre todo, cualitativa de vivienda, esto implica una mejor coordinación entre los gobiernos locales y regionales, el sector privado y la población para desarrollar mayor cantidad de políticas públicas que aumente la oferta adecuada, de acuerdo con las necesidades que atraviesa actualmente la sociedad.

Las políticas de vivienda no han respondido de manera totalmente adecuada a las necesidades de los peruanos y esto implica que, a lo largo de los años, sigan exponiéndose a enfermedades y desastres, esto gracias al hacinamiento en las viviendas y a la mala estructura de estas.

El resultado de las políticas ha sido obtener una mayor asequibilidad a la compra de las viviendas para las personas que conforman una clase media y, sobre todo, para los trabajadores formales; obtener esto es mucho más difícil para los trabajadores informales, la mayoría de los que conforman el déficit habitacional en el país.

Los hogares de más bajos recursos con ganas de encontrar independencia en las zonas urbanas buscan nuevos espacios dentro de estas, es por ello la importancia de la coordinación entre las municipalidades, gobiernos regionales y constructores privados, para que, así, se encuentren los mejores lugares para hacer crecer las ciudades, sin perjudicar las zonas industriales y agrícolas. También se debe buscar nuevas formas de otorgamiento de créditos ya que, la mayoría de estas personas, no cuentan con los recursos suficientes ni con todas las formas de sustentar sus ingresos a las entidades financieras, las cuales cada año tienen mayores requisitos para el otorgamiento de créditos.

Por otro lado, se debe dar mayor prioridad a las regiones que cuentan con mayores deficiencias en las viviendas, enfocar la mayor cantidad de los recursos en estos para poder cambiar los porcentajes del déficit habitacional, y sea distribuido de una manera más equitativa en todos los departamentos. Esto no solo se refiere a los fondos de los bonos otorgados por el Fondo Mivivienda, sino también al presupuesto nacional para el mejoramiento de las zonas, tanto urbanas como rurales.

## Referencias

- CEPLAN. (2010). *Plan Bicentenario: El Perú hacia el 2021*.  
[https://www.ceplan.gob.pe/documentos\\_/plan-bicentenario/](https://www.ceplan.gob.pe/documentos_/plan-bicentenario/)
- Diario El Peruano. (2021). *Ley Nº 31313 Ley De Desarrollo Urbano Sostenible*.  
<https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-de-desarrollo-urbano-sostenible-ley-n-31313-1976352-2/>
- Estudio Ehecopar. (2021). *Los 10 puntos más importantes de la Ley de Desarrollo Urbano*.  
<https://www.ehecopar.com.pe/publicaciones-los-10-puntos-mas-importantes-de-la-ley-de-desarrollo-urbano-sostenible.html>.
- Fondo MiVivienda. (2006). *Dinámica del déficit habitacional en el Perú*. Lima.
- Fondo MiVivienda. (2022). *Estadísticas*.  
<https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/inversionistas/pagina.aspx?idpage=139>
- Fondo MiVivienda. (2022). *Marco Legal del Fondo MiVienda*.  
<https://www.mivivienda.com.pe/portalweb/fondo-mivivienda/pagina.aspx?idpage=3>
- Fondo MiVivienda. (2022). *Nuevo Crédito Mivivienda*.  
<https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/index.aspx>
- Fondo MiVivienda. (2022). *Programas Fondo MiVivienda*.  
<https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/promotores-construtores/pagina.aspx?idpage=62>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). (2022). *Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2011-2021*. Lima.
- Lorea, R. (2020). *¿Qué es la autoconstrucción?* <https://amqueretaro.com/opinion/2020/05/21/que-es-la-autoconstruccion-raul-lorea/>
- Mayo Mendez, W. N. (2022). *Déficit habitacional: una brecha casi imposible de cerrar*  
<https://rpp.pe/economia/economia/deficit-habitacional-una-brecha-casi-imposible-de-cerrar-noticia-1437204?ref=rpp>
- Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS). (2020). *La Agenda Perú en la Vivienda Post-Covid*. Conversatorio Virtual: La Vivienda In/Formal - El Interés Social después del Covid-19. Lima.
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). (2021).  
[https://ww3.vivienda.gob.pe/ejes/vivienda-y-urbanismo/vivienda\\_y\\_urbanismo.html](https://ww3.vivienda.gob.pe/ejes/vivienda-y-urbanismo/vivienda_y_urbanismo.html)
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). (2021). *Política Nacional de Vivienda y Urbanismo - Resumen*. Lima.

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). (2022). *Informe de Evaluación de Resultados 2021 - Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030*. Lima.

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). (2022). *Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (PNVU)*. <https://pnvu.vivienda.gob.pe/>

Quispe, J., Maquet, P., y Arias, T. (2005). *El Problema de la Vivienda en el Perú*. Revista INVI, 20, 20-44.

Ruiz, D. Y. (2003). *¿Qué es una Política Pública?* Revista Jurídica IUS.



### Notas al pie de página

<sup>1</sup> El Fondo Mivivenda está orientado a brindar un bono como parte de un crédito hipotecario que te permite comprar, construir o mejorar tu primera vivienda, teniendo en cuenta que esta debe costar máximo S/ 464,200.00.



Anexos



## Anexo 1. Montos del Bono Techo Propio – Bono Familiar Habitacional (BFH) para el 2022

<b>Actividad</b>		<b>BFH</b>
Compra	S/	40,250.00
Construcción	S/	27,600.00
Mejoramiento	S/	10,580.00

Los datos presentados en la tabla muestran los montos que se brindan según el tipo de actividad que se pretenda realizar. Por ejemplo, si la persona quiere comprar una casa que cumpla con los requisitos de techo propio se le otorga un bono de S/ 40,250.00, mientras que, si quisiera construirla sería d S/ 27,600.00.

Los datos se toman de la página oficial del Fondo Mivivienda:  
<https://www.Mivivienda.com.pe/PORTALWEB/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=30>



**Anexo 2. Montos del Bono del Buen Pagador (BBP) para el 2022 según características de la vivienda**

<b>Precio vivienda</b>	<b>BBP Tradicional</b>	<b>BBP Sostenible</b>
S/ 65,200 ≤ x ≤ S/ 93,100	S/ 25,700.00	S/ 31,100.00
S/ 93,100 < x ≤ S/ 139,400	S/ 21,400.00	S/ 26,800.00
S/ 139,400 < x ≤ S/ 232,200	S/ 19,600.00	S/ 25,000.00
S/ 232,200 < x ≤ S/ 343,900	S/ 10,800.00	S/ 16,200.00

Los montos del BBP sostenible no son adicionales al BBP Tradicional, estos ya contemplan los montos de la columna anterior. Para que se otorgue, además del BBP tradicional, el monto complementario por el BBP Sostenible, la construcción de las viviendas debe cumplir criterios de eficiencia hídrica y energética, de diseño bioclimático, manejo de residuos, utilización de eco materiales y que contribuya a la sostenibilidad urbana en su entorno (Fondo MiVivienda, 2022).

