



UNIVERSIDAD
DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERÍA

**Propuesta de Mejora del Proceso de Otorgamiento de Bono
Familiar Habitacional (BFH) para Proyectos de Techo
Propio**

Trabajo de Investigación para optar el Grado de
Máster en Dirección de Proyectos

**Juan Manuel Gamboa Miñán
Celia Rosa Niño Mendiola**

**Asesores:
MBA. Félix Paúl Guerrero Vargas
Dr. Ing. Ronald Alejandro Ruiz Robles**

Piura, julio de 2019



Dedicatoria

El esfuerzo del presente trabajo lo dedicamos a nuestra familia, los cuales nos acompañan y animan en cada reto que asumimos.





Resumen Analítico – Informativo

Propuesta de mejora del proceso de otorgamiento de Bono Familiar Habitacional (BFH) para proyectos de Techo Propio.

Juan Manuel Gamboa Miñán, Celia Rosa Niño Mendiola

Asesores: MBA. Félix Paúl Guerrero Vargas; Dr. Ing. Ronald Alejandro Ruiz Robles
Trabajo de investigación.

Máster en Dirección de Proyectos

Universidad de Piura. Facultad de Ingeniería.

Piura, Julio de 2019

Palabras claves: Techo Propio / Vivienda social / Fondo Mivivienda / Vivienda / Bono Familiar

Introducción: El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a través de su Programa Techo Propio, busca promover mecanismos que permitan el acceso a vivienda a los sectores de bajos recursos. Uno de estos es el Bono Familiar Habitacional (BFH), sin embargo, se ha podido encontrar que existen beneficiarios que no cumplen con el perfil para el cual el bono ha sido creado, haciendo que los recursos del estado no sean aprovechados por quienes realmente lo necesitan. Por ello, mediante este trabajo de investigación se busca proponer una mejora para el proceso de asignación de BFH por parte del estado.

Metodología: Se ha optado por un tipo de investigación predominantemente cualitativa. Las técnicas elegidas han sido: observación en campo, revisión de documentos oficiales y entrevistas no estructuradas a expertos que trabajan en diferentes organismos del sector.

Resultados: De la revisión de documentos oficiales, así como la comprobación a través de las entrevistas, se observó que existe un vacío legal que no penaliza la no recepción inmediata, por parte de los grupos familiares beneficiarios, de las viviendas que ya fueron canceladas, ocasionando perjuicios económicos a las empresas constructoras, así como el no aprovechamiento por parte de otra familia que necesite de la misma.

De la información recogida del trabajo de campo, se ha encontrado que el 11% de los beneficiarios no han recepcionado sus viviendas o hicieron modificaciones en las mismas.

Asimismo, mediante las entrevistas se supo que parte del proceso de asignación consiste en la revisión de la información presentada por el postulante en plataformas de estado como: SUNARP, SUNAT y RENIEC, sin embargo, estos filtros son insuficientes en algunos casos, ya que no permite revisar el perfil financiero de las personas que postulan o en otros, no se corrobora si los datos facilitados por los postulantes sean veraces.

Conclusiones: Los filtros que actualmente utiliza el estado para verificar la información brindada por el grupo familiar postulante al BFH son insuficientes. Esto debido a que un análisis realizado en la base de datos de INFOCORP, se pudo observar que un porcentaje de grupos familiares postulantes, tienen y hacen uso de instrumentos financieros, que no son propios del perfil de postulante para el cual fue diseñado el programa, por lo que se recomienda su incorporación como un filtro adicional a los que ya utilizan.

Además, teniendo conocimiento de la alta tasa de informalidad en nuestro país, en el que se evidencia que SUNAT y SUNARP no pueden filtrar a grupos familiares que se desarrollan bajo una economía informal, vemos conveniente que el Fondo Mivivienda cuente con un área encargada de verificar de manera inopinada el domicilio y puesto de trabajo de los postulantes, con ello se podría corroborar su nivel socioeconómico. Es importante incluir un seguimiento post-entrega de los grupos familiares beneficiados, esto tiene por objetivo corroborar el nivel socioeconómico que declararon.

Fecha de elaboración del resumen: 05 de Julio de 2019

Analytical-Informative Summary

Propuesta de mejora del proceso de otorgamiento de Bono Familiar Habitacional (BFH) para proyectos de Techo Propio.

Juan Manuel Gamboa Miñán, Celia Rosa Niño Mendiola

Asesores: MBA. Félix Paúl Guerrero Vargas; Dr. Ing. Ronald Alejandro Ruiz Robles
Research work

Master in Project Management

Universidad de Piura. Facultad de Ingeniería.

Piura, July 2019

Keywords: Techo Propio / Social housing / Mivivienda fund / housing / Bono Familiar

Introduction: The MVCS facilitates low-income people to have access to housing through the PTP. One of the ways of doing this is granting the BFH. Nevertheless, some families do not belong to the type of families the BFH is meant to benefit. This makes the resources allocated to the PTP by the Peruvian State not being granted to those people that really need it.

Methodology: In this research work, qualitative methods have been mostly used. The techniques that were used were: field observation, reviewing of official documents, and unstructured interviews to experts working in several organisations in the sector.

Results: The revision of official documents presents a legal gap that does not penalise when a family that has already been chosen to be benefited does not receive the house that has already been paid. This economically harms construction companies and other families that were not chosen and really need the BFH.

The field observation shows that 11% of the families benefited by the BFH did not receive their houses or they made changes on their houses.

The outcomes of the interviews highlights that the revision of the information submitted by the families asking for the BFH is done through official information systems of the Peruvian State, like SUNARP, SUNAT y RENIEC. Nevertheless, the filters applied in this choosing process are not enough because they do not allow to review the financial profile of the families asking for the BFH and, in some cases, the reviewers do not check if the data submitted by the families are truthful.

Conclusions: The research work identified that the filters used in the process of verifying the documents submitted by the families asking for the BFH are not enough. This is confirmed from an analysis that was done using the INFOCORP database in which it is shown that some people asking for the BFH use financial tools that do not belong to the profile of the people that the BFH intends to benefit. Because of this it is suggested to add a new filter to this process.

Furthermore, given the fact that there is a high informality index in Peru, it is evident that SUNAT and SUNARP systems cannot be used to filter families whose economies are based on informal jobs. Because of this, it is recommended to create a new department in FM that will be in charge of verifying the addresses and jobs of the people asking for the BFH and, thus, determining their real socio-economical level. It is also important to do a following the families benefited by the BFH after the houses are officially received. This would help to confirm the socio-economical level that they claimed to belong when they asked for the BFH.

Summary date: July 05, 2019

Prefacio

El crecimiento de la población urbana en América Latina y el Caribe de los últimos 60 años ha sido impresionante, hoy en día es la región en vías de desarrollo más urbanizada. El porcentaje de población urbana creció desde el año 1950 de 41.4% a 70.1% al 2011 y llegaría al 83.4% en el año 2030 (Departamento de Asuntos Económicos y Sociales de las Naciones Unidas (DAES), 2011) .

Este crecimiento genera la necesidad de mayor gestión en infraestructura y servicios básicos, es importante que dicha gestión vaya acompañada de adecuadas políticas ligadas a promover la sostenibilidad urbana e inclusión social, para atender la necesidad de vivienda del sector poblacional con menores recursos económicos.

El Perú no es ajeno a esta realidad y si bien el estado a través de sus políticas, como la creación de programas tipo Techo Propio, busca mejorar el acceso a la vivienda de los sectores de más bajos recursos, dicha oferta no cubre la demanda de la misma. Según un estudio realizado por el fondo Mivivienda en el 2018, la demanda potencial total en el país asciende a 918 mil mientras que la demanda efectiva asciende a 163 mil. Es importante precisar que la Oferta actual disponible en los productos Mivivienda y Techo propio solo cubre el 18% de la demanda (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2018a).

Ante este descalce de la demanda y oferta, es importante que los esfuerzos del estado no solo se limiten a incrementar la entrega de beneficios como complemento de ahorro para la adquisición de viviendas, sino que debería cuidar que estos realmente sean aprovechados por las personas que realmente lo necesiten.



Tabla de contenido

Introducción	1
Capítulo 1	3
Marco teórico	3
1.1. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS)	3
1.2. Fondo Mivivienda (FMV)	3
1.3. Programas de Mivivienda	4
1.3.1. Mivivienda Verde	4
1.3.2. Nuevo Crédito Mivivienda	5
1.3.3. Mis materiales	5
1.3.4. Mi terreno	6
1.3.5. Techo Propio	6
1.4. Viviendas de interés social (VIS)	7
1.5. Bono Familiar Habitacional (BFH)	8
1.5.1. Evolución del Bono Familiar Habitacional	8
1.6. Economía informal	9
Capítulo 2	11
Marco metodológico	11
2.1. Antecedentes	11
2.2. Enunciado del problema	13
2.3. Alcance del trabajo	13
2.4. Objetivos	14
2.4.1. Objetivo general	14
2.4.2. Objetivo específicos	14
2.5. Metodología	14
2.5.1. Observación en campo	15

2.5.2. Revisión de leyes, normas, procesos y documentos relacionados al Fondo Mivivienda y al Programa Techo Propio.	15
2.5.3. Entrevistas a expertos del sector, tanto del Fondo Mivivienda como del sector inmobiliario.	15
2.5.4. Revisión y análisis de la información obtenida.	16
2.5.5. Validación de la propuesta.	16
Capítulo 3	17
Artículo científico	17
Conclusiones	29
Recomendaciones	31
Bibliografía	33
Anexos	35

Lista de Tablas

Tabla 1 Financiamiento en Mivivienda Verde	4
Tabla 2 Valores máximos para Viviendas de Interés social	8
Tabla 3 Incremento de BFH	9
Tabla 4 Demanda efectiva, según zonas en el Perú.....	12
Tabla 5 Demanda efectiva vs Oferta de vivienda.....	13

Lista de Figuras

Figura 1 Informalidad laboral – Latinoamérica.....	10
Figura 2 Resumen de proceso de solicitud de BFH – Programa Techo Propio	23
Figura 3 Clientes beneficiados con BFH - Proyecto Trujillo.....	24

Lista de Anexos

Anexo 1 Sistema integral de procesos de Techo Propio (SPT).....	35
Anexo 2 Búsqueda de postulante en SPT con propiedad registrada en SUNARP.....	35
Anexo 3 Viviendas entregadas - Proyecto Techo Propio.....	36
Anexo 4 Viviendas modificadas - Proyecto Techo Propio	37

Introducción

En el año 2002, mediante Resolución Ministerial N° 054-2002-VIVIENDA, se crea el Programa Techo Propio bajo el ámbito del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Dicho programa tiene como objetivo promover los mecanismos que permitan el acceso de los sectores populares a una vivienda digna, en concordancia con sus posibilidades económicas y estimular la participación del sector privado en la construcción masiva de viviendas de interés social (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a).

En Latinoamérica, Perú es el tercer país con mayor déficit de vivienda. Al 2012, un 72% de familias que no contaban con un techo para vivir o habitaban en viviendas de mala calidad. (Radio Programas del Perú, 2016).

A fin de ayudar a mitigar esta problemática, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, mediante el Programa Techo Propio entrega un subsidio a grupos familiares de escasos recursos sin el cargo de ser devuelto, pues es un incentivo y complemento de su ahorro; el cual está destinado a: la adquisición, construcción en sitio propio o mejoramiento de una vivienda.

Sin embargo, se ha evidenciado algunas falencias en el proceso de asignación de BFH y el presente trabajo busca identificar cuáles son sus puntos críticos y posibilidades de mejora, pues se ha evidenciado que existen grupos familiares que demuestran, luego de recepcionar sus viviendas, que no encajan en el perfil establecido por el Programa Techo Propio.

Por lo antes expuesto, en el primer capítulo se desarrolla el Marco teórico, el cual busca definir los conceptos más relevantes del Fondo Mivivienda y los programas que ofrece, dando mayor detalle a la explicación del programa techo Propio y el entorno en el cual se desarrolla.

El segundo capítulo detalla el marco metodológico que rige el estudio, describiendo los antecedentes, enunciado del problema, los objetivos del presente trabajo y finalmente se explica la metodología desarrollada.

El tercer capítulo presenta el Artículo Científico, el cual concluye con una propuesta que busca mejorar la eficacia con la que el Estado asigna los Bonos Familiares Habitacionales (BFH), con el fin seleccionar mejor a los beneficiarios según el perfil al cual está dirigido el Programa Techo Propio.

Finalmente, tomando en consideración toda la investigación realizada, se exponen las conclusiones y recomendaciones.



Capítulo 1

Marco teórico

1.1. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS)

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, según su Memoria Anual del año 2018, es un organismo del Poder Ejecutivo con autonomía administrativa y económica, el cual tiene competencia en las siguientes materias: vivienda, construcción, saneamiento, urbanismo y desarrollo urbano, bienes estatales y propiedad urbana (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2018b).

Además, en el Artículo 4° Ley N° 30156, se indica: “El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento tiene por finalidad normar y promover el ordenamiento, mejoramiento, protección e integración de los centros poblados, urbanos y rurales, como sistema sostenible en el territorio nacional” (Ley N° 30156, 2014).

Asimismo, en la plataforma digital única del Estado Peruano se hace referencia al MVCS y dice:

Es el Ente Rector en materia de Urbanismo, Vivienda, Construcción y Saneamiento, responsable de diseñar, normar, promover, supervisar, evaluar y ejecutar la política sectorial, contribuyendo a la competitividad y al desarrollo territorial sostenible del país, en beneficio preferentemente de la población de menores recursos (Estado Peruano, 2019).

1.2. Fondo Mivivienda (FMV)

Según el Reglamento de Organización y Funciones del Fondo Mivivienda, éste tiene por objeto:

Dedicarse a la promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social, a la realización de actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda, a la participación en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios, así como a contribuir con el desarrollo del mercado de capitales. (Fondo Mivivienda, 2018)

1.3. Programas de Mivivienda

El Fondo Mivivienda cuenta con diversos programas que buscan que los peruanos puedan acceder a una vivienda digna con la participación activa del promotor inmobiliario y constructor (Fondo Mivivienda, f).

1.3.1. Mivivienda Verde

Es un programa del Fondo Mivivienda que impulsa y promociona el acceso a viviendas verdes. Se considera como vivienda verde a aquella que incorpora criterios de sostenibilidad en su diseño y construcción, disminuyendo el impacto sobre el medio ambiente (Fondo Mivivienda, c).

El programa otorga un bono entre el 3% y 4% del valor de financiamiento, según el grado de sostenibilidad para la adquisición de una vivienda sostenible en un proyecto certificado (Fondo Mivivienda, c). Ver Tabla 1.

Tabla 1 Financiamiento en Mivivienda Verde

Valor de financiamiento	Grado de sostenibilidad	
	Grado 1 ¹	Grado 2 ²
Hasta S/ 140 000	4%	
Mayor a S/ 140 000 ³ hasta S/ 377 640	3%	4%

Fuente: Fondo Mivivienda

¹ Viviendas con tecnologías de bajo consumo de agua y energía, arquitectura bioclimática, manejo de residuos sólidos y plan de comunicación a los residentes de los Proyectos Verdes.

² Viviendas de Grado 1 + tratamiento de aguas residuales para riego.

³ Valor de Financiamiento sin considerar el descuento del Bono Mivivienda Verde (BMV).

1.3.2. Nuevo Crédito Mivivienda

Es un crédito hipotecario, el cual permite comprar cualquier vivienda, construir un terreno propio o aires independizados o mejorar su vivienda. Este crédito puede financiar desde S/ 58 800 hasta S/ 419 600 en un plazo de pago de entre 05 a 20 años (Fondo Mivivienda, d).

1.3.2.1. Compra de vivienda

Para acceder a esta modalidad del Nuevo crédito Mivivienda, el postulante debe cumplir los siguientes requisitos: ser mayor de edad, ser calificado por una entidad financiera, no tener crédito pendiente de pago con el FMV, no ser propietario o copropietario de otra vivienda a nivel nacional y contar con una cuota inicial mínima del 10% del valor de la vivienda. (Fondo Mivivienda, d).

1.3.2.2. Construcción en terreno propio

En la modalidad de construcción en terreno propio, el Nuevo Crédito Mivivienda brinda la opción que la cuota inicial sea cubierta con el valor del terreno o aires independizados, no hay límite del valor del terreno como cuota inicial. (Fondo Mivivienda, d).

1.3.2.3. Mejoramiento de vivienda

En la modalidad de mejoramiento de vivienda, el Nuevo Crédito Mivivienda brinda la opción que la cuota inicial sea cubierta con el valor de la vivienda a mejorar, no hay límite del valor de la vivienda como cuota inicial. (Fondo Mivivienda, d).

1.3.3. Mis materiales

El objetivo de este crédito es el de apoyar a quienes buscan comprar materiales para la construcción o mejoramiento de una vivienda, esta compra se realiza con la asesoría técnica de un proveedor autorizado por el Fondo Mivivienda (Fondo Mivivienda, a).

El préstamo es de entre S/ 12 150 a S/ 40 500 soles, con un plazo de pago de 05 años. Además, el valor del terreno o vivienda se considerará aporte o cuota inicial (Fondo Mivivienda, a).

1.3.4. Mi terreno

Es un crédito hipotecario que facilita la adquisición de un terreno urbano, privado o público con fines de vivienda o vivienda comercio. El monto máximo a financiar es de S/ 50 000 en un plazo máximo de 08 años (Fondo Mivivienda, b).

1.3.5. Techo Propio

Según el portal oficial del Fondo Mivivienda, el Programa Techo Propio es:

Un programa del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) orientado a facilitar el financiamiento de vivienda a las familias peruanas con menores recursos, cuyo objetivo es permitir el acceso a una vivienda de interés social (VIS) que cuente con servicios de electricidad, agua potable y desagüe, así como las condiciones adecuadas de habitabilidad. Uno de los principales atributos del programa es el Bono Familiar Habitacional (BFH), el cual es un subsidio otorgado por el estado a las familias beneficiarias del proyecto como un complemento al ahorro del que disponen para acceder a la vivienda (Fondo Mivivienda, g).

Este programa está dirigido para aquellos grupos familiares que sus ingresos no excedan los S/ 3626 en caso se busque el subsidio para comprar una vivienda y S/ 2 658.25 para construir o mejorar su vivienda (Fondo Mivivienda, h).

1.3.5.1. Requisitos de postulantes y beneficiarios del Programa Techo Propio (Fondo Mivivienda, e):

- Conformar un grupo familiar (GF), el cual consiste en un Jefe de familia, que declarará uno o más dependientes que pueden ser: su esposo (a), su conviviente, sus hijos, hermanos o nietos menores de 25 años o hijos mayores de 25 años con discapacidad, sus padres o abuelos.
- Para la compra de una vivienda, el ingreso familiar mensual (IFM) no debe exceder los S/ 3 538.

- Para construcción o mejoramiento de una vivienda, el IFM no debe exceder los S/ 2627.
- No haber recibido con anterioridad apoyo habitacional del Estado.
- Contar con el ahorro mínimo necesario para la compra, construcción o mejoramiento de su vivienda.
- Si se quiere comprar una vivienda, el postulante no podrá tener otra vivienda o terreno a nivel nacional.
- Si se quiere construir o mejorar una vivienda, se debe ser propietario del predio donde se ejecutará la obra, y éste estar inscrito en Registros Públicos sin cargas ni gravámenes, y no deben contar con otro terreno o vivienda a nivel nacional.

1.3.5.2. Procedimiento de asignación del BFH del Programa Techo Propio (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2017):

Para acceder al BFH, la Jefatura Familiar debe presentar:

- Formulario de asignación. En caso de cónyuges, podrá estar suscrito por uno de ellos, y en caso de convivientes, deberá estar suscrito por ambos. Dicho formulario tiene calidad de declaración jurada.
- La carta de acreditación de ahorro o comprobante de depósito.
- La carta de acreditación del crédito.
- El contrato de compraventa suscrito con el Promotor, es importante mencionar que el FMV pone a disposición el modelo de contrato con las exigencias mínimas de acuerdo al Reglamento Operativo.

El FMV, previa verificación de la documentación presentada, asigna el BFH teniendo en cuenta el valor de la UIT vigente a la fecha de la firma del contrato de compraventa.

1.4. Viviendas de interés social (VIS)

Según la Resolución Ministerial N° 179-2017-VIVIENDA, la vivienda de interés social (VIS) es:

Una vivienda unifamiliar o la unidad de vivienda que forma parte de una vivienda multifamiliar y/o conjunto habitacional. Tiene acceso a la red pública de electricidad, acceso a los servicios de saneamiento y está conformada como mínimo por los siguientes ambientes: un ambiente multiuso con área para cocina con lavadero, un dormitorio con puerta, baño con puerta con lavabo, ducha e inodoro y lavadero de ropa y de corresponder cerramientos exteriores (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2017).

El valor máximo de la VIS depende si es una VIS unifamiliar o multifamiliar. Ver Tabla 2.

Tabla 2 Valores máximos para Viviendas de Interés social

VIS Unifamiliar	Hasta S/ 82 200.00
VIS Multifamiliar	Hasta S/ 102 700.00

Fuente: Decreto Supremo N° 005-2018-VIVIENDA

1.5. Bono Familiar Habitacional (BFH)

Es un subsidio directo que otorga el Estado a una familia de manera gratuita, como premio a su esfuerzo ahorrador y éste no requiere ser devuelto. El valor del BFH varía de acuerdo a la modalidad a la que el grupo familiar postula: Para comprar una vivienda el bono es de S/ 33 600, para construir es de S/ 22 890 y para mejorar una vivienda es de S/ 9 660 (Fondo Mivivienda, h).

1.5.1. Evolución del Bono Familiar Habitacional

Con la finalidad de atender la necesidad de vivienda en los estratos con menores recursos, el MVCS ha venido incrementando el valor del BFH que entrega en el programa Techo Propio, en la Tabla 3 se puede evidenciar dicho incremento.

Tabla 3 Incremento de BFH

Año	Valor BFH
2012	S/. 18.250,00
2013	S/. 18.500,00
2014	S/. 19.000,00
2015	S/. 19.250,00
2016	S/. 19.750,00
2016	S/. 31.600,00
2017	S/. 32.400,00
2018	S/. 33.200,00
2019	S/. 33.600,00

Fuente: Elaboración propia

1.6. Economía informal

El sector informal está constituido por el conjunto de empresas, trabajadores y actividades que operan fuera de los marcos legales y normativas que rigen la actividad económica. Con ello se puede inferir que dicho sector estaría fuera de cualquier carga tributaria y normativa, así como fuera de algún amparo que el Estado pueda ofrecer.

Según la Organización Internacional del trabajo (OIT), la economía informal se refiere a aquellas actividades realizadas por trabajadores y unidades económicas que no están cubiertas de manera parcial o total por acuerdos formales. Al no estar sus actividades incluidas en la legislación, implica que: está operando fuera del alcance de la ley, la ley no es aplicada o la ley desincentiva su cumplimiento porque es inapropiada, burocrática o impone costos excesivos (Asbanc Semanal Gerencia de Estudios Económicos, 2018).

Hernando de Soto definió la informalidad como el conjunto de empresas, trabajadores y actividades que operan fuera de los marcos legales y normativos que rigen la actividad económica. Así, ser informal supone estar exento tanto de las cargas tributarias, como del cumplimiento de normas legales, pero también implica no contar con la protección y servicios que el Estado puede ofrecer (De Soto, 1989).

Muchos países de Latinoamérica no son ajenos a esta realidad, en la Figura 1 se muestra que el porcentaje de empleo informal es superior al 45%, siendo el Perú el que muestra mayor índice de informalidad laboral en la región (Asbanc Semanal Gerencia de Estudios Económicos, 2018).

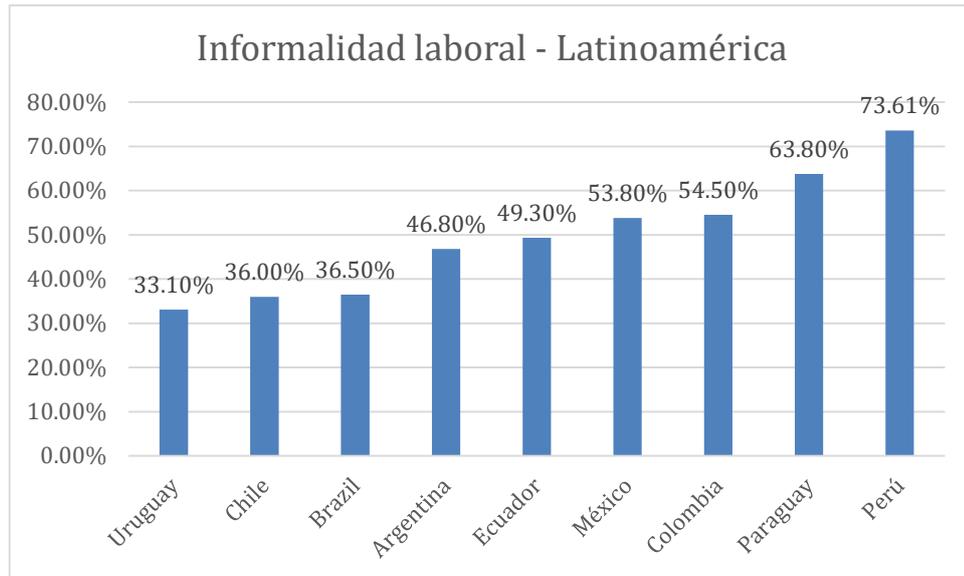
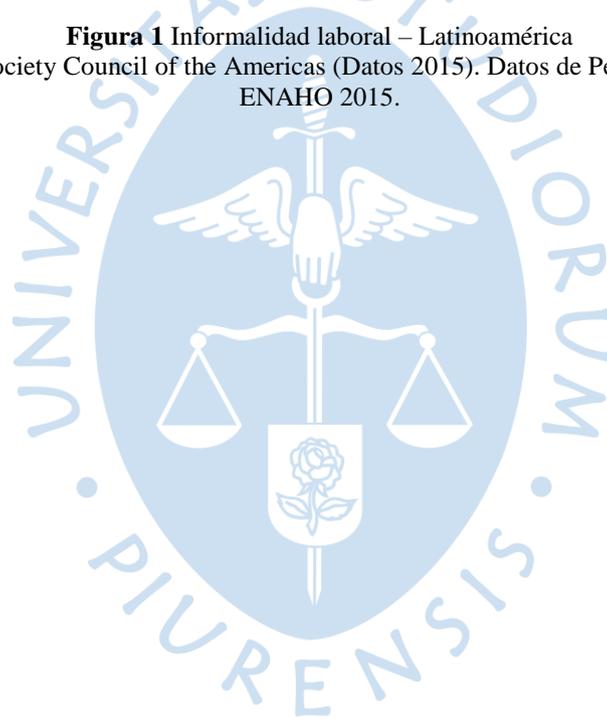


Figura 1 Informalidad laboral – Latinoamérica

Fuente: Americas Society Council of the Americas (Datos 2015). Datos de Perú corresponde a fuente ENAHO 2015.



Capítulo 2

Marco metodológico

2.1. Antecedentes

No se ha encontrado trabajo, informe, tesis o proyecto relacionado a la mejora del proceso de otorgamiento de Bono Familiar Habitacional (BFH), sin embargo, existe normativa que direcciona el proceso de asignación de bonos a los grupos familiares.

En el año 2002, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento crea el Proyecto “Techo Propio” mediante la Resolución Ministerial N° 054-2002-VIVIENDA (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a).

En un inicio estuvo a cargo del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA, hasta que ésta fue convertida a Fondo MIVIVIENDA S.A. mediante ley N° 28579, modificada por Decreto Legislativo N° 1037 (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a).

Además, en el año 2009 se declara de interés prioritario el desarrollo de programas de vivienda en el área rural mediante Decreto Supremo N° 008-2009-VIVIENDA (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a).

Según un reporte del Fondo Mivivienda, entre agosto 2011 y julio 2016 se experimentó un crecimiento significativo en el número de familias beneficiadas.

El Programa Techo Propio ha entregado 170 247 Bonos Familiares Habitacionales, siendo un total de S/ 3 055 millones a través de sus tres modalidades, Adquisición de Vivienda Nueva (AVN), Construcción en Sitio Propio (CSP) y Mejoramiento de Vivienda (MV), significando más del doble de todo lo colocado hasta julio de 2011. (Fondo MiVivienda, 2016).

Debido a la creciente demanda que el Fondo Mivivienda estaba experimentando, a mediados 2013 decidieron establecer un enfoque por procesos en la organización, con el fin de mejorar su eficiencia.

Se inició con el diseño y elaboración del Mapa de Procesos del Fondo Mivivienda en cuatro niveles de análisis: macro proceso, procesos, sub proceso, y actividades; luego con la herramienta de priorización se pudo seleccionar los procesos críticos a ser analizados y mejorados. Se empezó por el Programa Techo Propio, dado su envergadura y transversalidad dentro de la institución. (Fondo MiVivienda, 2016).

Según un estudio de demanda de vivienda realizado por el Fondo Mivivienda en el año 2018, la demanda efectiva de vivienda en todo el Perú asciende a 163 mil hogares (ver Tabla 4), el cual está conformado por aquellos que no cuentan con una propiedad y tienen intención de compra o construcción de una vivienda en los próximos dos años y tienen la capacidad de pago para solventar la cuota, y aquellos que cuentan con alguna propiedad y tienen la intención de mejora o ampliación de su vivienda en los próximos dos años y tienen la capacidad de pago para solventar la cuota (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2018a).

Tabla 4 Demanda efectiva, según zonas en el Perú

Zonas	Demanda Potencial	Demanda Efectiva
Lima y Callao	579 000	99 000
Zona sur	130 000	28 000
Zona norte	155 000	26 000
Zona centro	38 000	6 000
Zona oriente	17 000	4 000
Total	918 000	163 000

Fuente: Estudio de demanda de vivienda a nivel nacional – Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Sin embargo, la oferta disponible en los productos del Fondo Mivivienda y del Programa Techo Propio indican que solo se puede atender el 18% de la demanda efectiva, esta información nos obliga a revisar la importancia de la entrega de los productos del MVCS y lo relevante que es que su alcance sea verificado.

Tabla 5 Demanda efectiva vs Oferta de vivienda

Zonas	Demanda efectiva (a)	Demanda efectiva inmediata <6 meses	Oferta disponible MV y TP (b)	(b)/(a)
Oriente	3 510	835	1908	54%
Norte	25 864	4 054	7 522	29%
Sur	28 284	2 774	5 517	20%
Lima y Callao	99 387	6 731	13 587	14%
Centro	6 247	808	403	6%
Total	163 293	15 202	28 937	18%

Fuente: Estudio de demanda de vivienda a nivel nacional – Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

2.2. Enunciado del problema

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento cuenta con un fondo denominado Fondo Mivivienda y éste tiene entre sus programas a “Techo Propio”, el cual está dirigido a las familias con ingresos familiares mensuales que no excedan el valor de S/ 3626.00 para adquirir una vivienda, a su vez cuenta con el bono familiar como premio a su esfuerzo ahorrador, dicho subsidio no se devuelve (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, c).

Sin embargo, se ha evidenciado que parte de los nuevos predios entregados por el programa “Techo Propio” presentan modificaciones en sus estructuras a menos de un año de entregadas o no han sido recepcionadas por sus propietarios, esto nos hace inferir que el beneficiario no cumple con los requisitos primarios de pertenecer realmente a un nivel socioeconómico bajo con necesidad de vivienda.

Por ello, se ve necesario identificar las razones por las que el proceso de asignación no está funcionando correctamente y están siendo beneficiados grupos familiares que no corresponden.

2.3. Alcance del trabajo

Se realizará una evaluación, por medio de la revisión de documentos y entrevistas a expertos, del proceso de asignación de Bonos Familiares para identificar los puntos críticos del mismo y realizar propuestas de mejora.

Asimismo, se llevará a cabo la visita a un proyecto inmobiliario en la ciudad de Trujillo que ha trabajado bajo la modalidad de Techo Propio, con el fin de verificar que los grupos familiares beneficiados realmente sean de bajos recursos.

2.4. Objetivos

2.4.1. Objetivo general

El objetivo principal del presente trabajo de investigación es elaborar una propuesta de mejora del proceso de asignación del bono habitacional familiar para proyectos de Techo Propio.

2.4.2. Objetivo específicos

2.4.2.1. Identificar si las viviendas que han sido entregadas bajo Programa de Techo Propio en un determinado proyecto han sido alteradas en su estructura.

Identificar en campo las viviendas entregadas por una inmobiliaria en una de sus etapas, en la cual se ha trabajado bajo el Programa de Techo Propio, para verificar si han sido modificadas en su estructura, al pasar de placas de concreto a una construcción de albañilería confinada, en el que incluso se hubieran construido pisos adicionales.

2.4.2.2. Identificar puntos críticos del proceso de asignación del Bono Familiar Habitacional (BFH).

Mediante las entrevistas a expertos, entre ellos el Jefe de las oficinas zonales Norte del Fondo Mivivienda S.A., se identifican los aspectos a mejorar en el proceso de asignación de BFH.

2.4.2.3. Proponer lineamientos de mejora para el proceso de selección y adjudicación del Bono Familiar Habitacional para proyectos de Techo Propio.

A partir de las entrevistas realizadas y lo observado en campo, elaborar una propuesta de mejora del proceso de otorgamiento de bono familiar habitacional para proyectos de Techo Propio.

2.5. Metodología

La metodología empleada para el presente trabajo responde a un tipo de investigación cualitativa en un tipo de caso, en donde la población ha sido: expertos que trabajan en

diferentes organismos del sector, como el Fondo Mivivienda e importantes empresas inmobiliarias de la ciudad de Trujillo.

Las herramientas empleadas han sido la observación en campo, revisión de documentos oficiales y entrevistas no estructuradas a expertos del sector.

Finalmente, se realizó el análisis de la información recogida para elaborar la propuesta de mejora del proceso de selección y adjudicación del Bono Familiar Habitacional.

Por lo tanto, la investigación se ha dividido en las siguientes fases:

2.5.1. Observación en campo.

Se ha visitado un proyecto privado que se ha realizado bajo la modalidad del Programa Techo Propio en la ciudad de Trujillo.

En este proyecto se han identificado viviendas que han sido modificadas en su estructura; algunas pasaron de usar placas de concreto a una construcción de albañilería confinada, en otras se han construido pisos adicionales y en algunas más, los módulos contiguos fueron integrados en una sola vivienda. Este grupo de viviendas fue registrado en una base de datos.

2.5.2. Revisión de leyes, normas, procesos y documentos relacionados al Fondo Mivivienda y al Programa Techo Propio.

Se identificaron los procesos que siguen los grupos familiares para poder postular a este bono, así como la documentación que presentan y le son exigidos como requisito para su postulación. Además, se ha encontrado normativa relacionada a la devolución de los bonos entregados y los vacíos legales relacionados al tiempo de remodelación y recepción de la vivienda.

2.5.3. Entrevistas a expertos del sector, tanto del Fondo Mivivienda como del sector inmobiliario.

Entre ellos se entrevistó a un jefe zonal del Fondo Mivivienda, a un Gerente General de una de las constructoras más importantes de la ciudad de Trujillo y a un agente de ventas de una inmobiliaria reconocida con experiencia en proyectos de

Techo Propio. Todos los entrevistados tienen un promedio de 5 años de experiencia en el sector de vivienda social.

Para esto, se elaboró un conjunto de 11 preguntas relacionadas con el proceso de asignación de bonos, las cuales sirvieron como guía para desarrollar las entrevistas. Estas preguntas consistían en: puntos críticos del proceso, documentación a presentar por parte de los grupos familiares, tratamiento de la información, personas y entidades claves del proceso. Asimismo, se les pidió también su apreciación acerca del proceso de asignación y verificación de la entrega del BFH.

2.5.4. Revisión y análisis de la información obtenida.

Se analizó la información obtenida con la finalidad de conocer si el proceso actual del Fondo Mivivienda es el adecuado para asignar correctamente los BFH y si existe alguna validación post-venta que verifique si los bonos están llegando correctamente al público objetivo.

A partir de esto, se identificaron alternativas de mejora.

2.5.5. Validación de la propuesta.

Se realizó una búsqueda en INFOCORP de un grupo de titulares de las viviendas que obtuvieron el BFH, de los cuales se infiere que no debieron ser beneficiados pues habían modificado sus viviendas o no las habían recepcionado. En esta revisión se validaron los recursos financieros a los que han tenido acceso estos grupos familiares, como: tarjetas de crédito, préstamos, entre otros.

Capítulo 3

Artículo científico

II CONGRESO INTERNACIONAL DE INGENIERÍA Y DIRECCIÓN DE PROYECTOS

IV CONGRESO IPMA-LATNET

PROPUESTA DE MEJORA DEL PROCESO DE OTORGAMIENTO DE BONO FAMILIAR
HABITACIONAL (BFH) PARA PROYECTOS DE TECHO PROPIO

Celia Niño ^a, Juan Gamboa ^{a*}, Paúl Guerrero ^a, Alejandro Ruiz ^a

^a Universidad de Piura, Facultad de Ingeniería

* Autor en correspondencia.

Correo electrónico: juan.gamboa@posgrado.udep.edu.pe

Palabras clave: Techo Propio, Vivienda social, Fondo Mivivienda, Vivienda, Bono Familiar

RESUMEN

Esta investigación describe una propuesta para mejorar el proceso de asignación de bonos con el fin de permitir un aumento en su efectividad y contribuir en su mejora continua.

El Programa Techo Propio (PTP) es un programa del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) orientado a facilitar el financiamiento de vivienda a las familias peruanas con menores recursos, a través de otorgamientos de BFH.

Algunos beneficiarios del BFH son grupos familiares que no cumplen con las condiciones establecidas por el programa debido a un control insuficiente en su proceso de selección.

Para esto, se entrevistaron a expertos del sector, tanto del Fondo Mivivienda (FMV) quienes indicaron que el problema radica en la informalidad de los postulantes y no en el proceso de filtración que realizan, así como expertos en el sector inmobiliario quienes indicaron que podrían realizarse los filtros con sistemas del estado desde la inmobiliaria para que el FMV pueda revisar a mayor profundidad la información que los clientes brindan al postular. El artículo, además del análisis cualitativo de las entrevistas, describe los puntos principales de la propuesta de mejora a partir de la información obtenida de los expertos, y el impacto que tendría en el proceso.

Keywords: Social housing, Housing, Mivivienda fund

ABSTRACT

This research work describes a proposal to improve the process followed by “Programa Techo Propio” to grant bonuses in order to increase its effectiveness and contributing to a continuous improvement of the process.

“Programa Techo Propio” is a programme of the “Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento” whose aim is financing the housing of limited resources Peruvian families through granting them a bonus known as “Bono Familiar Habitacional”.

Some of the people benefited from the bonus are groups of families that do not fulfil the conditions that were defined by the programme. This is a consequence of an ineffective control of the process that selects the people to benefit.

In order to achieve this, “Mivivienda Fund” and real estate experts were interviewed. “Mivivienda Fund” experts stated that the main cause of the problem is the informality of the people that apply and not the selection process of the programme. Real estate experts suggested real estate companies to help in the selection by using the systems of the Peruvian Estate in order to allow the “Mivivienda Fund” to review the information of the people that apply better. The paper describes the qualitative analysis of the interviews, explains the main points of the proposal that is based on the outcomes of the qualitative research, and shows the potential impacts of implementing it.

3.1. Introducción

El año 2002, mediante Resolución Ministerial Nº 054-2002-VIVIENDA, se crea el Programa Techo Propio bajo el ámbito del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Dicho programa tiene como objetivo promover los mecanismos que permitan el acceso de los sectores populares que carecen de recursos suficientes para obtener o mejorar una solución única habitacional (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, c). Cabe resaltar que el Programa de Techo Propio es el que más subsidios ha entregado entre los programas otorgados por el Estado a través del Fondo Mivivienda.

Es importante saber que, en Latinoamérica, el Perú es el tercer país con mayor déficit de vivienda. Al 2012, un 72% de familias no contaban con un techo para vivir o habitaban en viviendas de mala calidad (Radio Programas del Perú, 2016).

A fin de mitigar esta problemática, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, mediante el Programa Techo Propio, entrega a grupos familiares con ingresos menores a S/ 3 626.00 mensual un bono que a la fecha asciende a S/ 33 600.00 con el cual pueden cubrir parte del costo de la vivienda a comprar. Para ello, el grupo familiar presenta su información socioeconómica a través de una declaración jurada y esta se registra en el Sistema Integral de procesos de Techo Propio. Luego, esta información es verificada en la base de datos de SUNARP, SUNAT y RENIEC, concluyendo si este grupo familiar es beneficiario del bono o no.

Sin embargo, se ha evidenciado que el programa ha beneficiado a familias que no cumplen los requisitos que el programa exige para otorgar este bono. Esto se ve al comprobar que parte de los nuevos predios entregados por el programa Techo Propio presentan modificaciones en sus estructuras como, por ejemplo: cambio en el material de construcción, modificación de bases, construcción de nuevos pisos, integración de dos o más lotes a menos de un año de entregadas o no han sido recepcionadas por sus propietarios a pesar de haber concluido el pago. Todo lo anterior ha sido evidenciado en un proyecto del Fondo Mivivienda en la ciudad de Trujillo, donde el 10% de las viviendas entregadas presenta alguna de estas observaciones.

En este artículo se busca proponer lineamientos de mejora para el proceso de asignación del Bono Familiar Habitacional a través de la inclusión de algunos filtros para el proceso de la información dada por las familias postulantes. Además de proponer se haga un mejor control posterior de los beneficiarios luego de entregada su vivienda. Es importante precisar que el Reglamento Operativo para acceder al BFH en el Art. 20.2, inciso “b” (pág. 8) indica que el Fondo Mivivienda puede solicitar la devolución del BFH al grupo familiar beneficiario (GFB) si es que se comprueba cualquier falsedad en la información y/o documentación que ha presentado.

Para lograr el objetivo planteado se ha trabajado mediante una metodología predominantemente cualitativa que enumera las siguientes fases:

Revisión de leyes y normativa vigente del Programa techo propio, trabajo en campo y gabinete, entrevista a expertos y finalmente la revisión y análisis de la información obtenida.

Después del análisis de la información recolectada se ha podido definir algunos puntos de mejora dentro del proceso de asignación, como añadir filtros para corroborar la información dada por el postulante. Asimismo, se ha evidenciado la necesidad de un seguimiento por parte del FMV a los grupos beneficiados con el bono posterior a la entrega de su vivienda.

3.2. Justificación

Según estudio de demanda de vivienda elaborado por el MVCS, se ha determinado que existe una demanda efectiva de 163 293 viviendas y una oferta disponible en productos de Mivivienda y Techo Propio que sólo cubre el 18% de dicha demanda (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2018a). Este estudio evidencia la gran brecha existente entre oferta y demanda, por lo cual es importante el fomento eficiente de programas de viviendas en el Perú.

Además, se ha evidenciado que parte de los nuevos predios entregados por el programa Techo Propio presentan modificaciones en sus estructuras a menos de un año de entregadas o no han sido recepcionadas por sus propietarios, esto nos hace inferir que el beneficiario no cumple con los requisitos primarios de pertenecer realmente a un nivel socioeconómico bajo con necesidad de vivienda.

Por ello, se ve necesario identificar las razones por las que el proceso de asignación no está funcionando correctamente y están siendo beneficiados grupos familiares que no corresponden. Para esto, se realizaron entrevistas a expertos del sector, entre los que se encuentra Jefe zonal del Fondo Mivivienda y de importantes inmobiliarias en la ciudad de Trujillo que trabajan bajo el programa Techo Propio, lugar donde se ha centralizado el estudio. Estas entrevistas han ayudado a identificar los puntos críticos del proceso y recoger sus propuestas de mejora.

A partir de las conclusiones de estas entrevistas, se ha realizado la propuesta del rediseño del proceso de otorgamiento de Bono Familiar Habitacional (BFH), el cual busca filtrar al público objetivo de manera eficiente y además contribuye a la mejora continua del proceso.

3.3. Objetivos

3.3.1. Objetivo General

El objetivo principal es elaborar una propuesta de mejora del proceso de asignación del bono habitacional familiar para proyectos de Techo Propio.

3.3.2. Objetivos específicos

- 1. Identificar si las viviendas que han sido entregadas bajo el Programa de Techo Propio en un determinado proyecto han sido alteradas en su estructura.**

Identificar en campo las viviendas entregadas por una inmobiliaria en una de sus etapas, en la cual se ha trabajado bajo el Programa de Techo Propio, para verificar si han sido modificadas en su estructura, al pasar de placas de concreto a una construcción de albañilería confinada, en el que incluso se han construido pisos adicionales.

2. Identificar puntos críticos del proceso de asignación del BFH.

Mediante las entrevistas a expertos, entre ellos Jefe de las oficinas zonales Norte del Fondo Mivivienda S.A., se identifica los aspectos a mejorar en el proceso de asignación de BFH.

3. Proponer lineamientos de mejora para el proceso de selección y adjudicación del Bono Familiar Habitacional para proyectos de Techo Propio.

A partir de las entrevistas realizadas y lo observado en campo, se elabora una propuesta de mejora del proceso de otorgamiento de bono familiar habitacional para proyecto de Techo Propio.

3.4. Metodología

La metodología empleada para el presente trabajo responde a un tipo de investigación cualitativa, en un tipo de caso, con entrevistas a expertos que trabajan en diferentes organismos del sector, como el Fondo Mivivienda e importantes empresas inmobiliarias de la ciudad de Trujillo.

Las herramientas empleadas han sido la observación en campo, revisión de documentos oficiales y las entrevistas no estructuradas a expertos del sector.

Finalmente, se realizó el análisis de la información recogida para elaborar la propuesta de mejora del proceso de selección y adjudicación del Bono Familiar Habitacional.

Por lo tanto, la investigación se ha dividido en las siguientes fases:

1. Observación en campo.

Se ha visitado un proyecto privado bajo la modalidad del Programa Techo Propio en la ciudad de Trujillo.

En este proyecto se han identificado viviendas que han sido modificadas en su estructura; algunas pasaron de usar placas de concreto a una construcción de albañilería confinada, en otras se han construido pisos adicionales y en algunas más, los módulos contiguos fueron integrados en una sola vivienda. Este grupo de viviendas fue registrado en una base de datos.

2. Revisión de leyes, normas, procesos y documentos relacionados al Fondo Mivivienda y al Programa Techo Propio.

Se identificaron los procesos que siguen los grupos familiares para poder postular a este bono, así como la documentación que presentan y le son exigidos como requisito para su postulación. Además, se ha encontrado normativa relacionada a la devolución de los bonos entregados y los vacíos legales relacionados al tiempo de remodelación y recepción de la vivienda.

3. Entrevistas a expertos del sector, tanto del Fondo Mivivienda como del sector inmobiliario.

Entre ellos se entrevistó a un jefe zonal del Fondo Mivivienda, a un gerente General de una de las constructoras más importantes de la ciudad de Trujillo y a un agente de ventas de una inmobiliaria reconocida con experiencia en proyectos de Techo Propio. Todos los entrevistados tienen un promedio de 5 años de experiencia en el sector de vivienda social.

Para esto, se elaboró un conjunto de 11 preguntas relacionadas con el proceso de asignación de bonos, las cuales sirvieron como guía para desarrollar las entrevistas. Estas preguntas consistían en: puntos críticos del proceso, documentación a presentar, tratamiento de la información, personas y entidades claves en el proceso. Asimismo, se les pidió también su apreciación acerca del proceso de asignación y verificación de la entrega del BFH.

4. Revisión y análisis de la información obtenida.

Se analizó la información obtenida con la finalidad de conocer si el proceso actual del Fondo Mivivienda es el adecuado para asignar correctamente los BFH y si existe alguna validación post-venta que verifique si los bonos están llegando correctamente al público objetivo.

A partir de esto, se identificaron alternativas de mejora.

5. Validación de la propuesta

Se realizó una búsqueda en INFOCORP de un grupo de titulares de las viviendas que obtuvieron el bono familiar habitacional, de los cuales inferimos que no debieron ser beneficiados pues habían modificado sus viviendas o no las habían recepcionado. En esta revisión se validaron los recursos financieros a los que han tenido acceso estos grupos familiares, como: tarjetas de crédito, préstamos, entre otros.

3.5. Estudio de caso

De la revisión de la Ley del bono familiar habitacional, Decretos Supremos y Resoluciones Ministeriales relacionadas al Fondo Mivivienda y al Programa Techo Propio, se identificaron los requisitos para acceder a este beneficio (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, b):

- Conformar un grupo familiar⁴.
- Para la compra de una vivienda:
 - El Ingreso Familiar Mensual (IFM) no debe exceder los S/ 3 626.00.
 - No tener otra vivienda o terreno a nivel nacional.
- No haber recibido con anterioridad apoyo habitacional del Estado.
- Contar con el ahorro mínimo necesario para la compra, construcción o mejoramiento de su vivienda.

El procedimiento a seguir para la asignación del BFH, según el reglamento Operativo en la modalidad de Aplicación de Adquisición de Vivienda Nueva, se muestra en la Figura 2. (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2017):

- El Jefe del grupo familiar debe presentar el Formulario de asignación, debidamente suscrito por la Jefatura Familiar y el Promotor. En caso de cónyuges, podrá estar suscrito por uno de ellos, y en caso de convivientes, deberá estar suscrito por ambos.

El Formulario de Asignación, tiene calidad de declaración jurada con indicación de los montos del valor de la VIS, del ahorro y del crédito.

- Presentar la carta de acreditación del ahorro o comprobante de depósito, según sea el caso.
- Presentar la carta de acreditación del crédito, en caso de ser necesario.
- Adjuntar el contrato de Compraventa suscrito con el Promotor y el fiduciario, de corresponder, respecto a una vivienda terminada o bien futuro.

⁴ Está conformado por un Jefe de Familia, que declarará a uno o más dependientes que pueden ser: su esposa, su conviviente, sus hijos, hermanos o nietos menores de 25 años con discapacidad, sus padres o abuelos.

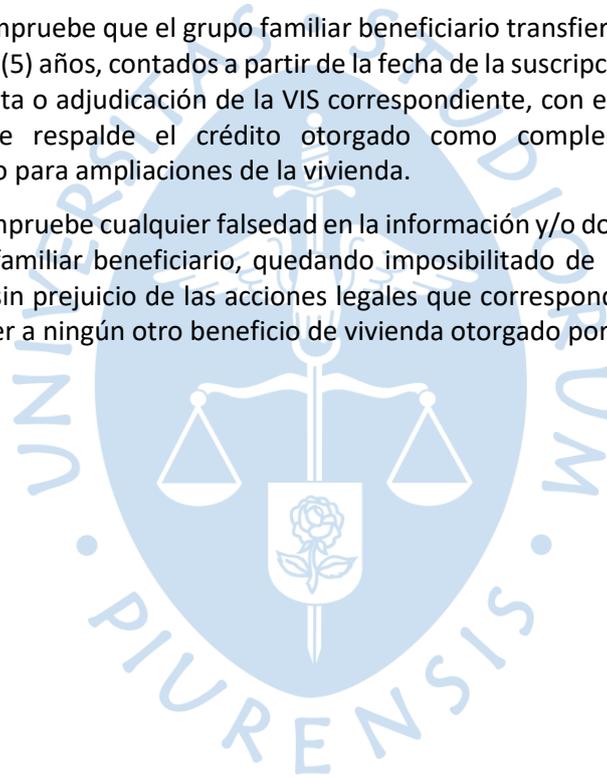
El FMV pone a disposición el modelo de contrato con las exigencias mínimas de acuerdo al presente Reglamento Operativo.

Dicho reglamento Operativo, indica que:

- Los grupos familiares elegibles (GFE) que hayan cumplido con los requisitos y el procedimiento de asignación señalados serán declarados grupo familiar beneficiario (GFB). El FMV tiene la facultad de verificar en cualquier momento la documentación presentada para la asignación del BFH.
- El plazo de vigencia de la asignación del BFH es de dieciocho (18) meses contados desde el día de publicación de la lista de GFB por el FMV en el portal (www.mivivienda.com.pe).

El reglamento operativo puede exigir la devolución del importe del BFH al GFB, después de la entrega física de la vivienda terminada, en cualquiera de los siguientes supuestos:

- Cuando se compruebe que el grupo familiar beneficiario transfiere el inmueble, dentro del plazo de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de la suscripción de la Escritura Pública de compraventa o adjudicación de la VIS correspondiente, con excepción de las garantías otorgadas que respalde el crédito otorgado como complemento al ahorro, o el financiamiento para ampliaciones de la vivienda.
- Cuando se compruebe cualquier falsedad en la información y/o documentación presentada por el grupo familiar beneficiario, quedando imposibilitado de postular al bono familiar habitacional, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan y, adicionalmente no podrán acceder a ningún otro beneficio de vivienda otorgado por el Estado.



PROCESO DE SOLICITUD DE BONO FAMILIAR HABITACIONAL – PROGRAMA TECHO PROPIO

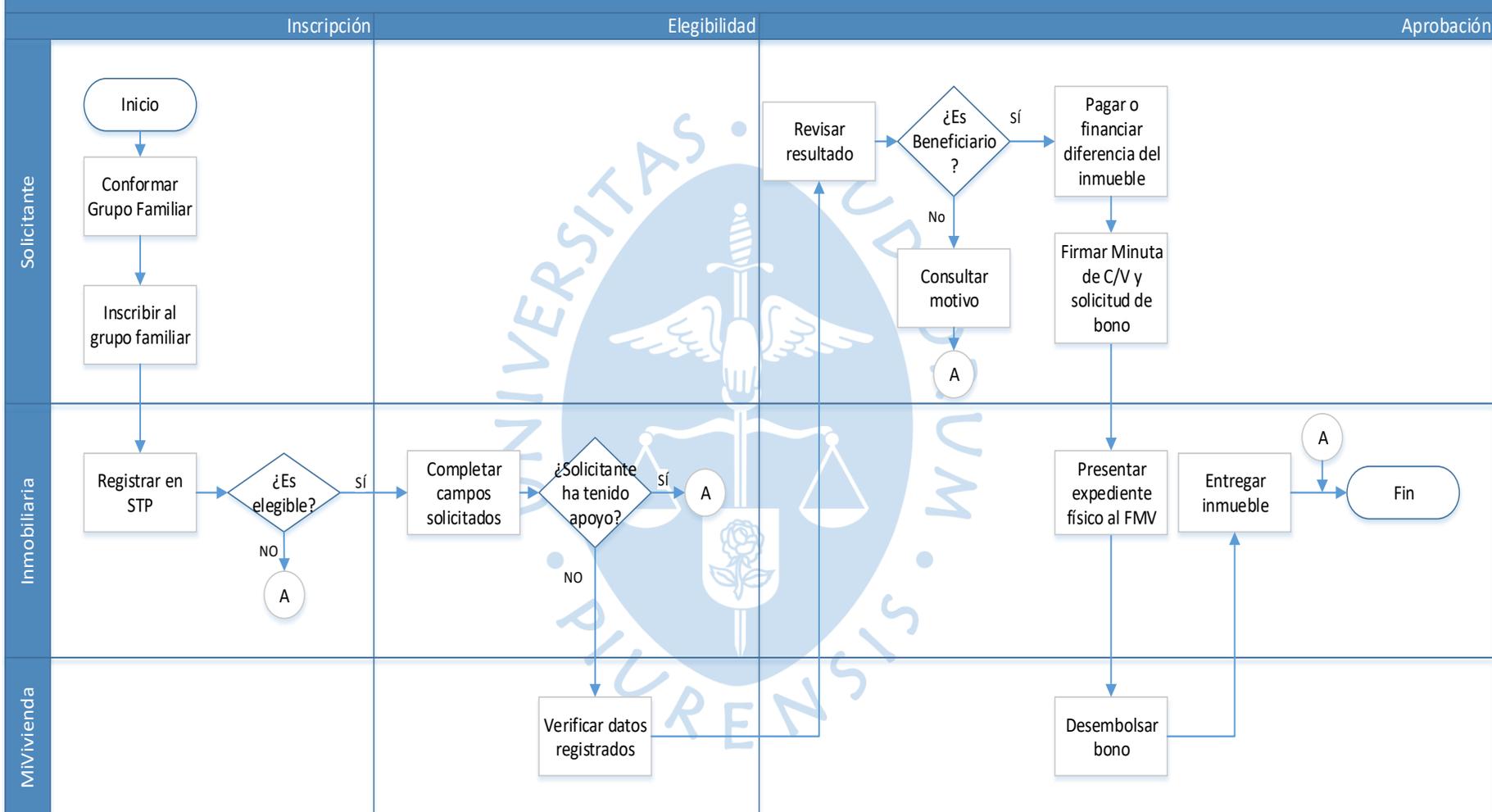


Figura 2 Resumen de proceso de solicitud de BFH – Programa Techo Propio

Fuente: Elaboración propia

3.6. Resultados

De la observación realizada en campo:

Se ha encontrado que 29 viviendas entregadas (2.28%) han sido estructuralmente modificadas, 44 (3.46%) no han sido recepcionadas y los beneficiarios han sido ubicados y 66 (5.19%) no han sido recepcionadas y los beneficiarios están inubicables. Figura 3

Dentro de estas modificaciones en las viviendas, se han podido observar las siguientes: algunas pasaron de usar placas de concreto a una construcción de albañilería confinada, otras se han construido pisos adicionales y existen casos en las que los módulos contiguos fueron integrados en una sola vivienda.

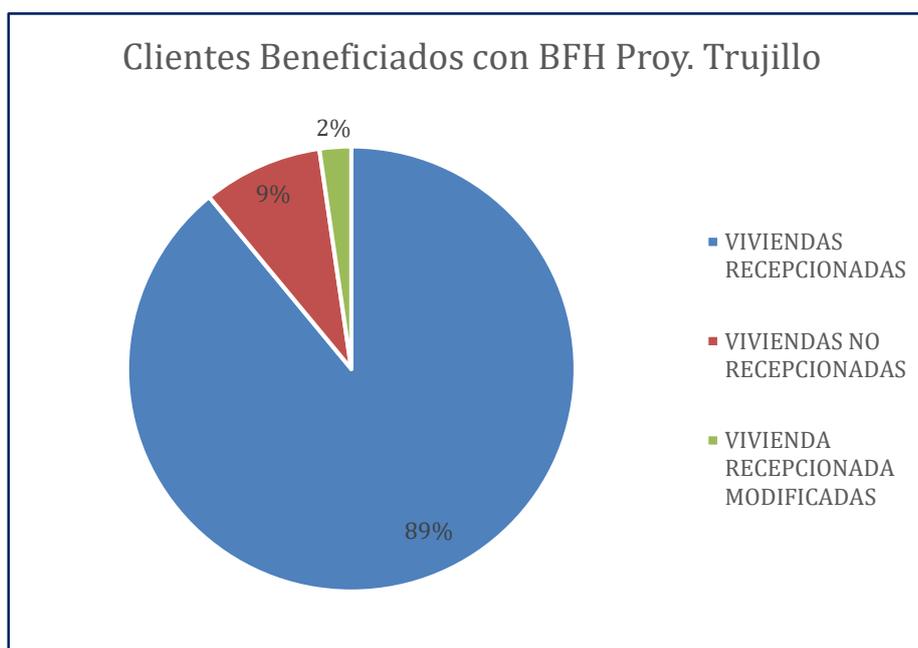


Figura 3 Clientes beneficiados con BFH - Proyecto Trujillo

Fuente: Elaboración propia

A partir de esto, se estima que el Fondo Mivivienda, en el proyecto evaluado, ha entregado en bonos sólo en la tercera etapa del mismo, un total de S/ 1 962 750 soles, a grupos que aparentemente no requerían de esta subvención del Estado.

La etapa estudiada representa el 45% de bonos entregados de la totalidad del proyecto, en el cual se han asignado 3 161 bonos, por lo cual se considera necesario revisar y ajustar el proceso de asignación de GFB.

De las entrevistas realizadas a expertos del sector:

Se ha identificado que el análisis de la información otorgada por los postulantes es la etapa más crítica del proceso, dada la cantidad de información a procesar. Para corroborar la información brindada por el GF, el FMV, a través del Sistema de Techo Propio, realiza la verificación de la información ingresada con SUNARP, SUNAT y RENIEC.

De la entrevista con el representante del FMV se concluye que, si bien ellos tienen conocimiento que se está entregando el BFH a grupos familiares que aparentemente no requiere el subsidio, el fondo no lo considera un problema, pues ellos cumplen con todos los pasos exigidos para entregar el bono, así mismo indica que esto surge a partir de la alta tasa de informalidad laboral que hay en

el país, lo cual permite a algunos postulantes evadir los filtros establecidos para comprobar su situación económica.

Esta afirmación se respalda con un estudio realizado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática, el cual indica que el porcentaje de informalidad a nivel nacional alcanza el 72.5% (2018), razón por la cual al filtrar un postulante en SUNAT por ejemplo, no se encuentra información suficiente para desestimar la subvención. Se entiende por informalidad, al conjunto de empresas, trabajadores y actividades que operan fuera de los marcos legales y normativos que rigen la actividad económica (De Soto, 1989). También podemos extraer como concepto que la informalidad laboral, se define como la modalidad de trabajo que está fuera del sistema tributario, seguridad social y otras regulaciones (Asbanc Semanal Gerencia de Estudios Económicos, 2018).

Por otro lado, las personas entrevistadas por parte del sector inmobiliario y del Fondo Mivivienda, coinciden que a pesar de existir el riesgo de entregar el BFH a grupos familiares con ingresos mayores al establecido en el Programa, no existe un seguimiento post-entrega que verifique la correcta asignación de los BFH a grupos familiares que realmente lo necesitan, y sólo se rigen por indicadores como: número de familias beneficiarias, número de BFH entregados y su equivalente en soles.

De la entrevista con los representantes de las inmobiliarias, se ha identificado que no existe una comunicación constante con el Fondo Mivivienda, ya que no reciben capacitaciones frecuentes relacionadas al Programa Techo Propio, e incluso indican que ellos podrían ayudar en el filtrado de los postulantes si es que les dieran acceso a las herramientas del Estado para verificar la información directamente en RENIEC, SUNAT y SUNARP.

De la información procesada en gabinete:

Se ha realizado la búsqueda en INFOCORP de los Jefe de familia y se encontró que, el 8.82% que ha realizado modificaciones en su vivienda y el 4.62% que no receptionan viviendas a la fecha a pesar de estar listas para recepción desde hace más de 1 año, contaba con una solvencia crediticia mayor o igual al BFH que otorga el Programa Techo Propio, por lo que pudieron ser exonerados del subsidio.

De la revisión de leyes, normas, procesos y documentos:

Se ha encontrado que existe un vacío legal en el formato del contrato brindado por el FMV y en el reglamento operativo, pues no se especifica el tiempo límite de recepción de la vivienda por parte del GFB. Teniendo en cuenta que el objetivo del programa está directamente vinculado a la necesidad de vivienda, la no recepción de las mismas es una acción opuesta a dicha necesidad.

Este vacío legal ocasiona que las inmobiliarias incurran en gastos no presupuestados como; servicios de vigilancia, reposición por robos, mantenimiento de acabados, notificaciones notariales, acciones legales por invasión.

3.7. Conclusiones

- El análisis de dos enfoques, uno desde el Fondo Mivivienda y otro desde el sector inmobiliario, nos aclara que la asignación de bonos bajo los filtros con los que actualmente se cuentan, sólo pueden ser aplicados con efectividad a grupos familiares que declaren ante la SUNAT y SUNARP, esto genera que todos los postulantes con actividad informal sean calificados como beneficiarios sin ninguna observación.
- Agregar un filtro adicional al proceso de asignación del BFH bajo la revisión en la base de datos de INFOCORP, nos brinda una herramienta adicional para verificar la solvencia y poder adquisitivo del postulante, lo cual determinaría si es adecuado otorgarle la subvención o no.

- Debido a la alta tasa de informalidad en nuestro país, el proceso de asignación del BFH se ve afectado pues las entidades del Estado como SUNAT o SUNARP no tienen registros reales de aquellos grupos familiares postulantes. Esto ocasiona que se desembolsen bonos a grupos familiares que no cumplen con el perfil al cual está dirigido el programa y al mismo tiempo se deje de atender a quienes objetivamente les corresponde. Por esto es recomendable que el Fondo Mivivienda cuente con personal encargado de verificar de manera inopinada el domicilio y puesto de trabajo actual de los postulantes, pues servirá para determinar si realmente el grupo familiar postulante se encuentra en estado de pobreza y requiere de la subvención del Estado.
- Se debe realizar un seguimiento post-entrega a los grupos familiares beneficiarios de Techo Propio, con el objetivo de corroborar el nivel socio económico que declararon al momento de la postulación.
- En tan solo una etapa, de cuatro en un proyecto inmobiliario que trabaja con el Programa Techo Propio, se ha encontrado que el 10.93% de BFH han sido entregados a GFB que aparentemente no lo requerían, ascendiendo a un monto estimado de S/ 1 962 750.00. Es por esto que se cree conveniente que el Fondo Mivivienda cuente con un departamento encargado de revisar las viviendas entregadas bajo el Programa Techo Propio, con el fin de determinar el verdadero éxito del mismo y aplicar proceso de devolución de BFH indicado en el Reglamento Operativo.
- Según los proyectos Techo Propio publicados en el portal web del MVCS, en 57 proyectos bajo esta modalidad, se construyeron 34 220 viviendas. Se estima que, en promedio, por los cambios de valor de bonos que han venido incrementando en los últimos años, el desembolso de éstos ascendería a S/ 842 053 296.00 soles, siendo éste un valor elevado de subvención que se realiza en el sector vivienda, convendría que el estado revise con detenimiento la problemática que estamos evidenciando.

Referencias Bibliográficas

- Asbanc Semanal Gerencia de Estudios Económicos. (2018). Infomalidad Laboral en el Perú y su relación con el crecimiento económico e inclusión financiera. *Asbanc Semanal*, 1-4.
- Bernal, C. (2010). *Metodología de la investigación. Administración, economía, humanidades y ciencias sociale*. Pearson.
- De Soto, H. (1989). *The other Path*. HarperCollins.
- Gurdián-Fernández, A. (2007). *El paradigma cualitativo en la investigación socio-educativa*. San José - Costa Rica: Investigación y Desarrollo Educativo Regional (IDER).
- Hernández, R. (2014). *Metodología de la investigación*. Mc Graw Hill Education.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2018). *Tasa de informalidad de mujeres y hombres, según ámbito geográfico*.
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (19 de Mayo de 2017). Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional - BFH, para la modalidad de adquisición nueva vivienda. *Resolución Ministerial N°170-2017 - Vivienda*. Lima, Perú: El Peruano.
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2018). Estudio de demanda de vivienda a nivel nacional. Perú.
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (s.f.). *Postulantes y beneficiarios*. Recuperado el 11 de Mayo de 2019, de Fondo Mivivienda:

<https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=31>

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (s.f.). *Techo propio*. Recuperado el 08 de Abril de 2019, de Fondo Mivienda:

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

Radio Programas del Perú. (2 de Diciembre de 2016). *Radio Programas del Perú*. Recuperado el 1 de Junio de 2019, de <https://rpp.pe/economia/inmobiliaria/peru-es-el-tercer-pais-de-latinoamerica-con-mayor-deficit-de-viviendas-noticia-1014065>





Conclusiones

- El proceso para acceder al beneficio del bono que brinda el programa Techo Propio inicia cuando el grupo familiar postulante, luego de llenar una solicitud al FMV y firmar una declaración jurada, pasa por un proceso de calificación en el cual el FMV verifica ante la RENIEC la composición del grupo familiar, ante la SUNAT que los ingresos del GF no sobrepasen los S/. 3626.00 nuevos soles y ante la SUNARP que no cuenten con ninguna propiedad. Estos filtros aplican con efectividad a postulantes en actividad económica formal, pero presenta grandes deficiencias en una economía informal de más del 70%, como en el caso Perú.

- El Programa Techo Propio podría exigir la devolución del BFH, el cual asciende a S/ 33 600.00 soles, si se comprueba falsedad en la documentación presentada en la postulación. El proyecto inmobiliario estudiado consta de cuatro etapas, sin embargo los datos evaluados corresponden solo a la tercera etapa, en éste punto es necesario mencionar que el FMV no ha realizado ninguna inspección post-entrega a los clientes, acción necesaria para verificar que los grupos beneficiados, realmente requerían el apoyo otorgado por el Estado.

- En el proyecto estudiado en la ciudad de Trujillo, se ha comprobado lo útil que puede ser agregar la búsqueda en INFOCORP para filtrar a los grupos familiares postulantes, pues se encontró que el 8.82% y 4.62% de los beneficiados que modificaron sus viviendas o no recibieron sus viviendas, respectivamente, tienen un movimiento crediticio igual o mayor al bono asignado por el estado.

- Se ha evidenciado que existe un 11% de propietarios que han modificado sus viviendas en un tiempo menor a un año de entregadas o que no las han recibido, esto nos hace inferir que la necesidad de vivienda no estaría alineada al objetivo del programa. Además, se debe considerar que la no recepción de viviendas va ligado a los gastos que se

incurren por custodia de viviendas, reparaciones, mantenimiento, acciones notariales, tributos y desalojo por invasiones que pueden llegar a ocurrir.

- Se realizó una búsqueda en el Sistema integral de procesos de techo Propio (STP), en el cual se ingresó como postulante a una persona que cuenta con propiedades registradas en la SUNARP. Este postulante calificó para que pueda continuar con el proceso de solicitud del BFH que entrega el programa Techo Propio. Esto demuestra que el sistema no está sincronizado con las bases de datos del Estado, ocasionando que el proceso de asignación sea más largo e incluso puedan ser aprobados los bonos a grupos familiares que no lo requieren.



Recomendaciones

- Al ser Perú un país con una economía en su mayoría informal, se debe buscar mecanismos que aseguren el filtrado de los postulantes que no demuestran ingresos ante la SUNAT y no tienen propiedades registradas en SUNARP. Para ello se propone realizar visitas inopinadas a los grupos familiares postulantes para corroborar datos de vivienda y empleo.
- Al existir en el Reglamento Operativo del 2017 Techo Propio, la exigencia de la devolución del BFH al grupo familiar beneficiario si es que se comprueba falsedad en la documentación presentada por los postulantes, se recomienda el programa Techo Propio el contar con un área encargada de realizar inspecciones post-entrega de la vivienda, con ello corroboraría si las viviendas no están ocupadas, han sido modificadas, son alquiladas o vendidas.
- Se recomienda incluir como filtro adicional la búsqueda de los postulantes en INFOCORP, pues con ello podríamos obtener mayor información sobre el historial crediticio del grupo familiar y tomar una mejor decisión al momento de asignar el BFH.
- En el reglamento operativo 2017, no indica el tiempo que tiene el cliente para recepcionar su vivienda, este punto es muy importante pues el programa fue creado bajo el concepto de “necesidad de vivienda”, pero si la vivienda no es recepcionada podemos inferir que dicha necesidad no era real.
- Se recomienda que el Sistema integral de procesos de techo propio (STP) esté integrado con una plataforma básica de la SUNARP, esto con finalidad de depurar desde un inicio a postulantes que cuenten con propiedades, teniendo en cuenta que todo el proceso de evaluación lleva tiempo y esto imposibilita la atención de otros postulantes.



Bibliografía

- Asbanc Semanal Gerencia de Estudios Económicos. (2018). Infomalidad Laboral en el Perú y su relación con el crecimiento económico e inclusión financiera. *Asbanc Semanal*, 1-4.
- De Soto, H. (1989). *The other Path*. HarperCollins.
- Departamento de Asuntos Económicos y Sociales de las Naciones Unidas (DAES). (2011). *Word Urbanization Prospects: The 2011 Revision*. New York.
- El Peruano. (2018). Actualización del valor máximo de la Vivienda de Interés social en la modalidad de Aplicación de adquisición de vivienda nueva. *Decreto Supremo N° 005-2018-VIVIENDA*. Perú.
- Estado Peruano. (02 de Julio de 2019). *Plataforma digital única del Estado Peruano*. Recuperado el 03 de Julio de 2019, de <https://www.gob.pe/737-ministerio-de-vivienda-construccion-y-saneamiento-que-hacemos>
- Fondo MiVivienda. (2016). *Principales logros del Fondo MiVivienda*.
- Fondo Mivivienda. (05 de Diciembre de 2018). Reglamento de organización y funciones. Perú.
- Fondo Mivivienda. (a). *Mismateriales*. Recuperado el 03 de Julio de 2019, de Fondo Mivivienda: <https://www.mivivienda.com.pe/PortalWEB/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=29>
- Fondo Mivivienda. (b). *Miterreno*. Recuperado el 03 de Julio de 2019, de Fondo Mivivienda: <https://www.mivivienda.com.pe/PortalWEB/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=397>
- Fondo Mivivienda. (c). *Mivivienda Verde*. Recuperado el 22 de Junio de 2019, de Fondo Mivivienda: <https://www.mivivienda.com.pe/portalweb/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=450>
- Fondo Mivivienda. (d). *Nuevo crédito Mivivienda*. Recuperado el 22 de Junio de 2019, de Fondo Mivivienda: <https://www.mivivienda.com.pe/portalweb/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=20>
- Fondo Mivivienda. (e). *Postulantes y beneficiarios*. Recuperado el 22 de Junio de 2019, de Fondo Mivivienda: <https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=31>
- Fondo Mivivienda. (f). *Programas Fondo Mivivienda*. Recuperado el 22 de Junio de 2019, de Fondo Mivivienda: <https://www.mivivienda.com.pe/PortalWEB/promotores-construtores/pagina.aspx?idpage=62>

- Fondo Mivivienda. (g). *Techo Propio*. Recuperado el 22 de Junio de 2019, de Fondo Mivivienda: <https://www.mivivienda.com.pe/PortalWEB/promotores-constructores/pagina.aspx?idpage=81>
- Fondo Mivivienda. (h). *Techo Propio - Definición*. Recuperado el 22 de Junio de 2019, de Fondo Mivivienda: <https://www.mivivienda.com.pe/PortalWEB/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=30>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2018). *Tasa de informalidad de mujeres y hombres, según ámbito geográfico*.
- Ley N° 30156. (19 de Enero de 2014). Ley de organización y funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. *Normas Legales*, Artículo 4°. Perú. Recuperado el 03 de Julio de 2019, de <http://gobiernoydesarrollohumano.org/docs/c38941a61e8823bf97047fbc3d5dd067.pdf>
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (19 de Mayo de 2017). Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional - BFH, para la modalidad de Aplicación de Adquisición de vivienda nueva. *Resolución Ministerial N° 170-2017-VIVIENDA*. Perú.
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2018a). *Estudio de Demanda de Vivienda a Nivel Nacional*. Lima.
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2018b). *Memoria Institucional*. Lima.
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (a). *Marco Legal*. Recuperado el 11 de Abril de 2019, de Fondo MiVivienda: <https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/fondo-MIVIVIENDA/pagina.aspx?idpage=3#PTP>
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (b). *Postulantes y beneficiarios*. Recuperado el 11 de Mayo de 2019, de Fondo Mivivienda: <https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=31>
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (c). *Techo propio*. Recuperado el 08 de Abril de 2019, de Fondo Mivivienda: <https://www.mivivienda.com.pe/portalweb/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=30>
- Radio Programas del Perú. (2 de Diciembre de 2016). *Radio Programas del Perú*. Recuperado el 1 de Junio de 2019, de <https://rpp.pe/economia/inmobiliaria/peru-es-el-tercer-pais-de-latinoamerica-con-mayor-deficit-de-viviendas-noticia-1014065>

Anexos

Anexo 1 Sistema integral de procesos de Techo Propio (SPT)

SISTEMA INTEGRAL DE PROCESOS DE TECHO PROPIO 2.49



Usuario

Password

Captcha

Anexo 2 Búsqueda de postulante en SPT con propiedad registrada en SUNARP


Usuario: CA-PROCONSEINM1

Inicio Postulación Reportes Salir

Sistema Integral de Procesos de Techo Propio

Registrar Informe de Verificación

Departamento(*) LA LIBERTAD Provincia(*) TRUJILLO Distrito(*) VICTOR LARC

Nº de Miembros Agregados : 1 Sin Dependientes

Tipo Parentesco	Tipo Documento	Validar	SisFoh	Apoyo Habitacional	Apellido Paterno (*)	Apellido Materno (*)	Nombre (*)	Resultado	Quitar
POSTULANTE	DNI 42698612	<input type="button" value="Validar"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	NINO	MENDIOLA	CELIA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="button" value="Quitar"/>

Anexo 3 Viviendas entregadas - Proyecto Techo Propio



Anexo 4 Viviendas modificadas - Proyecto Techo Propio



