

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ
ESCUELA DE POSGRADO**



**Barreras que Influyen en el Crecimiento del Sector Inmobiliario en las
Viviendas para Familias con Ingresos Medios y Bajos en la Región de Ica**

**TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE MAGÍSTER EN
ADMINISTRACIÓN ESTRATÉGICA DE EMPRESAS
OTORGADO POR LA
PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ**

PRESENTADA POR

Luis Alberto Acco Gavilán

Josue Escarcena Canchari

Leticia Isabel Lam Ortigas

Paul Olivares Medina

René Iván Vizcarra Morales

Asesor: Luis Felipe Zegarra Ph.D

Santiago de Surco, abril de 2015

Agradecimiento

Nuestro especial agradecimiento al Profesor Luis Felipe Zegarra por su asesoría y por habernos guiado a lo largo del trabajo de investigación, por aportar sus valiosos comentarios a los avances del estudio y con ello permitirnos culminar con éxito.

También al Profesor Daniel Guevara, por sus acertados comentarios que fueron ingredientes importantes en el desarrollo de nuestro tema de investigación.



Dedicatoria

A mi entrañable madre, Gloria por sus enseñanzas y su infinito amor. A mis hermanos Margoth, Carmen y Cesar por creer siempre en mí y haberme dado claros ejemplos de superación y perseverancia. A mi compañera incondicional y mí adorado hijo, Katherine y Daniel, gracias por estar siempre a mi lado, por ser mi fortaleza y mi fuente de inspiración.

Principalmente, a Dios, por todas sus bendiciones y por permitirme sacar siempre lo mejor de mí.

Luis Alberto Acco Gavilán

A mi madre Miriam y mi hermana Samantha, que siempre están a mi lado dándome todo su apoyo. Dedico esta tesis a mis hijas: Gabriela y Ana Paula, que son los seres que más amo en esta vida. Uds. Son mi fuente de energía y por lo cual seguiré luchando.

A Dios porque sin él nada hubiera sido posible.

Letycia Isabel Lam Ortigas

Gracias a esas personas importantes en mi vida, que siempre estuvieron listas para brindarme toda su ayuda y paciencia, ahora me toca regresar un poquito de todo lo inmenso que me han otorgado. Con todo mi cariño esta tesis se las dedico a ustedes mi familia: Mi hija Luana, mi esposa Naddia y mi madre Judit. Fuente de apoyo constante e incondicional en toda mi vida y más aún en mis duros años de carrera profesional.

René Iván Vizcarra Morales

A Joaquín, Nicolás y Kate posiblemente en estos momentos no entiendan mis expresiones, pero para cuando sean capaces, quiero que se den cuenta lo que significan para mí, son la razón de que me levante cada día y esforzarme por el presente y futuro, son mi

principal motivación, como en todos mis logros, en este han estado presente.

Paul Olivares Medina

A mis padres por su infinito amor, a Georgina mi esposa por los momentos especiales de cada día, a Giuseppe un hijo virtuoso y a mis compañeros de tesis por superar los obstáculos para cumplir una de nuestras metas.

Josue Escarcena Canchari



Resumen Ejecutivo

El objetivo de la presente investigación es conocer la percepción de los empresarios respecto a los factores que han limitado el crecimiento de la construcción de viviendas para los sectores de ingresos medios e ingresos bajos en la Región Ica. En la búsqueda por identificar tales factores se ha efectuado un diagnóstico de crecimiento basado en el árbol de decisiones, a través del cual un lento crecimiento en un sector se puede explicar por dos grandes razones (Hausmann, Rodrik & Velasco, 2005): (a) alto costo de financiamiento, o (b) bajos retornos a la inversión.

El estudio se ha desarrollado bajo un enfoque cualitativo y transeccional, con un propósito descriptivo y una lógica inductiva, ya que se describe o caracteriza la situación en un momento específico del tiempo. Asimismo, el método usado en la investigación fue el estudio de casos múltiples y la recolección de los datos se realizó por medio de entrevistas semiestructuradas. Posteriormente, el análisis e interpretación de los datos se hizo a través del análisis del discurso, con el uso del software Atlas-Ti.

Los resultados han permitido concluir que existen varias barreras que limitan el crecimiento del sector, entre las que destacan la burocracia y las extorsiones. Ambos puntos llevan a la reducción del margen de ganancia de los empresarios, lo que se ve agravado con el hecho de que la delincuencia pone en riesgo las propiedades de las empresas, así como la integridad de sus empleados y de los familiares. Además se identificaron otras barreras importantes, como la corrupción que tiene su origen en la burocracia, la cual incrementa los tiempos de espera y con ello los costos administrativos de la empresa. También se percibió que en los últimos años se han dado alzas en los costos de materiales, pero sobre todo en el de la mano de obra, donde también hace falta mano de obra especializada.

Abstract

The objective of this research is to identify builder's perception on those factors that have limited the growth of the construction of housing for middle-income sectors and low income in Ica region. In the quest to identify possible causes have been suggested by the diagnosis of growth based on the decision tree, through which a slow growth in a sector can be explained by two main reasons (Hausmann, Rodrik & Velasco, 2005): (a) high cost of financing, or (b) low returns on investment.

The research was conducted under a qualitative approach with a descriptive purpose and inductive logic, a transactional approach, describing the situation at a particular point in time. Furthermore, the method used in the research was the study of multiple cases, while the data collection was conducted through semi-structured interviews and the analysis and interpretation of data, through discourse analysis and software usage Atlas-Ti.

The results led to the conclusion that they are diverse barriers of this sector, among which the bureaucracy and extortion. Both points lead to reduced profit margin of entrepreneurs, which is aggravated by the fact that crime threatens the properties of enterprises, and the integrity of its employees and family. Besides other major barriers such as corruption that has its origin in the bureaucracy, which increases waiting times and thus the administrative costs of the company were identified. It was also felt that in recent years there have been increases in material costs, but especially in the workforce, which also takes skilled labor.

Tabla de Contenidos

Lista de Tablas	x
Lista de Figuras.....	xi
Capítulo I: Introducción.....	1
1.1 Antecedentes.....	1
1.2 Definición del Problema	5
1.3 Propósitos de la Investigación	5
1.4 Importancia de la Investigación.....	6
1.5 Naturaleza de la Investigación.....	6
1.6 Preguntas de Investigación	7
1.7 Marco Teórico	8
1.8 Definición de Términos	9
1.9 Supuestos de la Investigación.....	10
1.10 Limitaciones	10
1.11 Delimitaciones	10
1.12 Resumen	11
Capítulo II: Revisión de la Literatura	12
2.1 Modelo del Diagnóstico del Crecimiento.....	12
2.2 Bajos Retornos en la Actividad Económica	14
2.2.1 Bajos Retornos Sociales.....	14
2.2.1 Baja Apropiabilidad.....	19
2.3 Alto Costo y Falta de Acceso al Financiamiento.....	25
2.3.1 Riesgo crediticio elevado	27
2.3.2 Baja intermediación	28
2.4 Resumen	29

2.5 Conclusión	30
Capítulo III: Metodología de la Investigación.....	31
3.1 Diseño de la Investigación.....	31
3.2 Justificación del Diseño	32
3.3 Preguntas de Investigación	32
3.4 Población	33
3.5 Consentimiento Informado	33
3.6 Selección de los Casos.....	34
3.6.1 Muestreo	34
3.6.2 Estrategias	35
3.6.3 Fuentes de evidencia.....	36
3.7 Confidencialidad.....	36
3.8 Procedimientos de Recolección de Datos.....	36
3.8.1 Fuentes de evidencia.....	37
3.8.2 Protocolo del caso	37
3.8.3 Casos pilotos	37
3.8.4 Esquema de las entrevistas.....	38
3.9 Instrumentos	38
3.10 Procedimientos de Registro de Datos	39
3.11 Análisis e Interpretación de Datos.....	39
3.11.1 Análisis individual de los casos	39
3.11.2 Análisis transversal de los casos	40
3.12 Validez y Confiabilidad.....	40
3.13 Resumen	41
Capítulo IV: Presentación y Análisis de Resultados.....	42

4.1 Precios en los Materiales de Construcción.....	44
4.2 Saneamiento Físico Legal.....	46
4.3 Capital Humano.....	48
4.3.1 Capital humano de las entidades gubernamentales.....	49
4.3.2 Capital humano de las empresas constructoras.....	49
4.4 Riesgos Gubernamentales Micro (Corrupción, Derechos de Propiedad, Inestabilidad Política, Sistema Tributario).....	51
4.5 Riesgos Gubernamentales Macro (Inestabilidad e Ineficiencia Fiscal).....	53
4.6 Costos Financieros.....	55
4.7 Identificar las Barreras que Enfrenta el Sector Construcción de Viviendas para los Sectores de Ingresos Medios e Ingresos Bajos en la Región de Ica.....	57
Capítulo V: Conclusiones y Recomendaciones.....	59
5.1 Conclusiones.....	59
5.2 Recomendaciones.....	63
5.3 Contribuciones Teóricas.....	65
Referencias.....	66
Apéndice A: Consentimiento Informado.....	73
Apéndice B: Protocolo del Caso.....	74
Apéndice C: Guía de Entrevista.....	75
Apéndice D: Resultados del Atlas TI.....	77

Lista de Tablas

Tabla 1. <i>Variación Porcentual del Índice de Precios de los Materiales de Construcción</i>	18
Tabla 2. <i>Rentabilidad en el Sector Construcción</i>	42
Tabla 3. <i>Costo de los Materiales de Construcción</i>	44
Tabla 4. <i>Razones por las que los Costos de los Materiales de Construcción Constituyen una Barrera para el Desarrollo del Sector</i>	45
Tabla 5. <i>Deficiente Saneamiento Físico Legal</i>	46
Tabla 6. <i>Razones por las que el Saneamiento Físico Legal Constituye una Barrera para el Desarrollo del Sector</i>	47
Tabla 7. <i>Bajo Capital Humano</i>	48
Tabla 8. <i>Razones por las que el Bajo Capital Humano Constituye una Barrera para el Desarrollo del Sector en las Entidades Gubernamentales</i>	49
Tabla 9. <i>Razones por las que el Bajo Capital Humano Constituye una Barrera para el Desarrollo del Sector en las Empresas Constructoras</i>	50
Tabla 10. <i>Riesgos Gubernamentales Micro</i>	51
Tabla 11. <i>Razones por las que los Riesgos Gubernamentales Micro Constituyen una Barrera para el Desarrollo del Sector</i>	52
Tabla 12. <i>Riesgos Gubernamentales Macro</i>	54
Tabla 13. <i>Razones por las que los Riesgos Gubernamentales Macro Constituyen una Barrera para el Desarrollo del Sector</i>	54
Tabla 14. <i>Altos Costos Financieros</i>	56
Tabla 15. <i>Razones por las que los Altos Costos Financieros Constituyen una Barrera para el Desarrollo del Sector</i>	56

Lista de Figuras

<i>Figura 1.</i> Convenios firmados y centros autorizados del Fondo Mi Vivienda por departamento.....	3
<i>Figura 2.</i> Desembolsos anuales del bono familiar habitacional, en el Departamento de Ica, al año 2013.....	4
<i>Figura 3.</i> Déficit habitacional a nivel nacional. Ica: Déficit habitacional 2012.....	5
<i>Figura 4.</i> Metodología de análisis para el diagnóstico del crecimiento.....	13
<i>Figura 5.</i> Tasa de matrícula escolar en el departamento de Ica, en miles de personas.....	17
<i>Figura 6.</i> Transferencias al gobierno regional de Ica, en nuevos soles.....	22
<i>Figura 7.</i> Transferencias al gobierno regional de Ica, por tipo de fuentes año 2013.....	22
<i>Figura 8.</i> Valor agregado bruto por rama de actividad, 2010.....	23
<i>Figura 9.</i> Instituciones que brindan servicios de seguridad ciudadana en el Perú.....	26
<i>Figura 10.</i> Porcentaje de victimización personal por región, año 2012.....	27

Capítulo I: Introducción

En el Capítulo I se ha descrito el problema de investigación, el propósito, la importancia de este estudio, su naturaleza y las preguntas de investigación. También se definió el marco de referencia conceptual, los supuestos, y las limitaciones del estudio. Finalmente se resumió lo investigado.

1.1 Antecedentes

A lo largo de los últimos 10 años la economía peruana ha experimentado un crecimiento sostenido, impulsado por las exportaciones, la demanda interna y la inversión (BCRP, 2014). No obstante, este éxito macroeconómico no es completo puesto que aún persisten en el país altos niveles de pobreza, caracterizados principalmente por la falta de acceso al agua potable y la vivienda (INEI, 2014). Estos dos elementos constituyen necesidades elementales de los seres humanos, que definen la esencia de una vida con acceso a servicios básicos. Bajo estas premisas, el acceder a una vivienda establece un componente sustancial en la mejora de la calidad de vida de las personas, por medio de ella la mayoría de la población, representada por las familias, accede a los servicios básicos como son; (a) agua, (b) desagüe, y (c) electricidad, entre otros que resultan ser esenciales para alcanzar el bienestar.

En este contexto, el gobierno central dentro del marco de su Plan Nacional de Vivienda (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento [MINEVI], 2006) ha creado programas de vivienda progresiva y de vivienda básica. Estos programas, con el fomento de la inversión pública y privada, se encuentran orientados a promover la lucha contra la pobreza, al mismo tiempo de promover el empleo y propiciar el crecimiento económico y el desarrollo nacional.

Dentro del marco de su Plan Nacional de Vivienda (MINEVI, 2006), el gobierno, bajo la Ley N°27829, crea el Bono Familiar Habitacional (BFH) como parte de la política

sectorial, el mismo que se otorga por una sola vez a los beneficiarios, con criterio de utilidad pública, sin cargo de restitución por parte de estos. Este BFH constituye un incentivo y sirve para complementar su ahorro, y el esfuerzo del constructor. El BFH se destinará exclusivamente a la adquisición, construcción en sitio propio o mejoramiento de una vivienda para las familias de bajos ingresos. Sobre lo descrito, claramente el BFH compone un instrumento de medición para establecer cuántas viviendas están siendo promovidas.

A nivel nacional, los departamentos que más se han beneficiado con los bonos del Fondo Mi Vivienda son Junín, San Martín y Arequipa, como se presenta en la Figura 1. En Ica se han firmado 30 convenios con un total de 32 centros autorizados, lo cual representa el 4% a nivel nacional. Además, se ha alcanzado un monto total a febrero del 2014 de S/.716 millones, de los cuales un 42.9% están destinados a la provincia de Ica (Fondo Mivivienda, 2014).

En la región Ica, durante los últimos años se ha observado cómo la construcción de viviendas ha tenido un crecimiento sostenido (ver Figura 2). Este auge inmobiliario tuvo su mayor impulso en el año 2008, asociado al terremoto acaecido en la ciudad de Pisco en agosto del 2007. Fue así que se pasó de 769 BFH en el 2007 a 2,933 en el año siguiente, lo que representó un incremento del 281%. Luego, en el año 2009 se mantuvo el crecimiento, colocándose un total de 7,747 BFH.

Analizando el sector construcción en la región Ica con una visión más general que la de las viviendas para las familias de bajos ingresos se tiene que este sector creció 22.3% en el año 2012 y llegó a representar el 13.5% del Valor Agregado Bruto de la región. La construcción es la tercera actividad más importante de la región, después de la agricultura y la manufactura, con 15.8% y 20.2% respectivamente. El crecimiento del sector construcción en Ica ha sido dramático, ya que en el 2003 apenas representaba el 4.8% del VAB. Evolución que se ha dado a consecuencia del auge en la construcción de viviendas en las provincias de



Figura 1. Convenios firmados y centros autorizados del Fondo Mi Vivienda por departamento. Tomado de “Miles de familias beneficiadas en Ica” por Fondo Mivivienda, 2014. *Mi Vivienda*, 10(74), p.18.

Ica, Chincha y Pisco, especialmente impulsado por los programas Techo Propio y Mi Vivienda, además del impulso del sector público y del sector comercial con la edificación de centros comerciales.

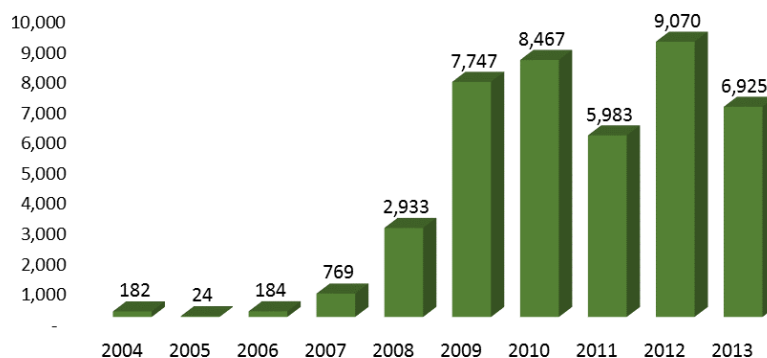


Figura 2. Desembolsos anuales del bono familiar habitacional, en el Departamento de Ica, al año 2013. Adaptado de “Bonos familiares habitacionales otorgados por departamento” por INEI, 2013. Recuperado de <http://proyectos.inei.gob.pe/web/biblioineipub/bancopub/Est/Lib0864/cap04/cap04051.xls>

Desde el año 2013 el Perú ha tenido una desaceleración de la actividad económica, a consecuencia del impacto de la crisis internacional, lo cual ha frenado la demanda externa de los productos peruanos y en especial de los metales. Mientras que a nivel interno hay desconfianza en el gobierno nacional, fundamentada en la intervención estatal de la economía (Parodi, 2013). En lo que respecta al sector construcción, este acumuló un crecimiento del 61.8% durante el quinquenio 2009–2013, lo que equivale a una tasa promedio anual del 10.1%, mientras que en los años 2013 y 2014 ha crecido entre 5 y 7% (Sector construcción crecerá 6.8% en el 2014, según la CCL, 2014).

A pesar del crecimiento descrito, aún existe en Ica una gran demanda insatisfecha de viviendas, como se observa en la Figura 3. Este se sitúa alrededor de 68,597 viviendas, representando el 3.7% del déficit habitacional que hay a nivel nacional. El objetivo es ir subsanando esta brecha con el mayor otorgamiento de créditos, como los S/2,000 millones que dará el Fondo Mi Vivienda a través de 25,000 créditos a nivel nacional para familias de ingresos medios y bajos (Fondo Mi Vivienda, 2013).

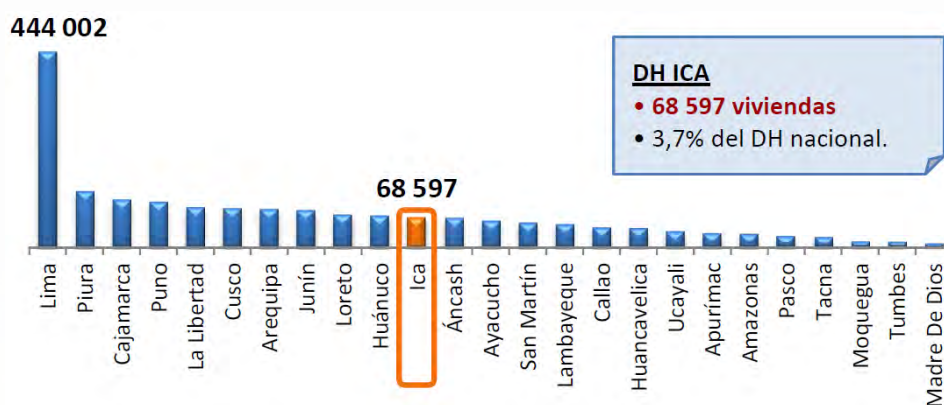


Figura 3. Déficit habitacional a nivel nacional. Ica: Déficit habitacional 2012. Tomado de “Oficina de planeamiento y desarrollo”, Fondo Mi Vivienda S.A., 2012.

1.2 Definición del Problema

Durante los años 2013 y 2014 el sector construcción a nivel nacional, incluyendo el departamento de Ica, se ha contraído y en especial la construcción de viviendas. Mostró una tasa de crecimiento inferior a la generada en el período 2009-2013. Ante esta situación es necesario identificar y describir cuáles son las barreras que actualmente enfrenta el sector construcción en esta región. En base a este conocimiento se podrán diseñar políticas que impulsen a la industria, al mismo tiempo que los empresarios lograrán superar estas barreras implementando estrategias eficaces.

1.3 Propósitos de la Investigación

El propósito general de esta investigación se ha centrado en identificar las percepciones de los empresarios sobre las barreras que enfrenta el sector construcción de viviendas para los sectores de ingresos medios e ingresos bajos en la región de Ica. Para lograr esto deben alcanzarse primero los siguientes objetivos específicos:

1. Determinar si el incremento de precios en los materiales de construcción constituye una barrera para la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica.
2. Describir si el deficiente saneamiento físico legal constituye una barrera para la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios

en la región de Ica.

3. Identificar si el bajo capital humano es una barrera para la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica.

4. Conocer si los riesgos gubernamentales micro (corrupción, derechos de propiedad, inestabilidad política, sistema tributario) están siendo una barrera para la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica.

5. Identificar si los riesgos gubernamentales macro (inestabilidad e ineficiencia fiscal) constituyen una barrera para la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica.

6. Describir si los altos costos financieros son una barrera para el desarrollo de la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica.

1.4 Importancia de la Investigación

El crecimiento del sector construcción de viviendas se ha desacelerado, lo que muestra la necesidad de identificar las barreras que enfrentan las empresas constructoras puesto que esta información constituye el punto de partida para que se desarrollen posteriormente políticas que impulsen el crecimiento de este sector. Los resultados de esta investigación beneficiarán a distintos actores: (a) a las empresas privadas para mejorar su gestión en la construcción de viviendas para los segmentos señalados, impulsando al sector e incrementando su utilidad; (b) a la población de Ica, que finalmente tendrá una mayor oferta de viviendas; y (c) al gobierno peruano, ya que se incrementará el desarrollo de infraestructura y la generación de empleos, dinamizando la economía regional.

1.5 Naturaleza de la Investigación

La presente investigación abordará un problema que no ha sido estudiado

previamente, siendo descriptiva, pero además en la que se utilizará un enfoque cualitativo que permita explorar el problema, ahondando en las respuestas de los entrevistados. Lo cual concuerda con lo señalado por Hernández, Fernández y Baptista (2010), quienes indicaron que con el enfoque cualitativo se pretende entender la perspectiva de los participantes, profundizando en sus experiencias, perspectivas, opiniones y significados, es decir la forma en que los participantes perciben su realidad. La estrategia que se ha seguido es la del estudio de casos múltiples, comparándolos entre ellos y ejerciendo un protocolo de investigación que garantice la validez de los resultados y por ende de las conclusiones (Yin, 2003).

1.6 Preguntas de Investigación

Al igual que con el propósito del estudio, se presenta una pregunta general *¿Cuáles son las barreras que enfrenta el sector de la construcción de viviendas para familias de ingresos medios e ingresos bajos en la Región Ica y cómo esto afecta su crecimiento?* Esta pregunta será respondida luego de atender las siguientes preguntas específicas o puntuales

1. *¿Cómo el incremento de precios en los materiales de construcción afecta la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica?*
2. *¿Es cierto que el deficiente saneamiento físico legal constituye una barrera para la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica?*
3. *¿En qué medida el bajo capital humano constituye una barrera para la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica?*
4. *¿Cómo los riesgos gubernamentales micro (corrupción, derechos de propiedad, inestabilidad política, sistema tributario) se han convertido en una barrera para la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en*

la región de Ica?

5. ¿De qué forma los riesgos gubernamentales macro (inestabilidad e ineficiencia fiscal) son una barrera para la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica?

6. ¿Cómo los altos costos financieros constituyen una barrera para el desarrollo de la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica?

1.7 Marco Teórico

El diseño de esta investigación se fundamentó en el modelo de diagnóstico para el crecimiento diseñado por Hausmann, Rodrik y Velasco (2008). De acuerdo con este dicho en el estudio existen distintos factores que se analizan para explicar la forma en que se convierten o no en barreras para el crecimiento de una economía o de un sector, como en este caso particular. Acorde con estos autores, el lento crecimiento de un sector se puede explicar por dos grandes razones: (a) el alto costo de financiamiento, o (b) los bajos retornos a la inversión.

De acuerdo con el modelo de Hausmann, et.al. (2008) el alto costo de financiamiento desincentiva la inversión, el mismo que se encuentra asociado a las barreras de acceso al financiamiento y al grado de intermediación existente. En el caso del Perú existen tasas de interés que han estado decreciendo desde finales de los años noventa (BCRP, 2014), con el mayor acceso al crédito de América Latina, aun cuando son procesos complejos y con altos costos administrativos y regulatorios (Doing Business, 2014).

Por otro lado, según el modelo de Hausmann, et.al. (2008), los bajos retornos a la inversión se pueden explicar por bajos retornos sociales o baja apropiabilidad. Los bajos retornos sociales implicarían que la actividad construcción de viviendas para las familias de ingresos medios e ingresos bajos no genera mayor valor para la sociedad, y esto se evidencia

en la baja demanda, que no es el caso de Ica. Mientras que la baja apropiabilidad significa que la actividad puede generar valor para la sociedad y pese a ello las empresas no obtienen un gran retorno por la inversión y esto puede estar causado tanto por fallas gubernamentales, en políticas macro o micro, así como por fallas sociales.

1.8 Definición de Términos

A continuación se definen una serie de términos necesarios para el entendimiento y comprensión del contenido de la presente investigación:

1. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MINEVI): Es un organismo público especializado, que forma parte del Poder Ejecutivo y cuyo rol es de carácter normativo y regulatorio.
2. Sector vivienda, construcción y saneamiento: Es uno de los sectores administrativos del Estado peruano, cuyo órgano rector es el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
3. Sub sector vivienda: Es el Sub-Sector encargado de dirigir, promover y ejecuta la política de vivienda en el país, orientado a promover el acceso a la vivienda para la población.
4. Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI): Organismo especializado en la formalización de la propiedad inmueble.
5. Servicio Nacional de Capacitación para la Industria de la Construcción (SENCICO): Ente especializado en la investigación y capacitación en la industria de la construcción.
6. Fondo Mi Vivienda: Organismo especializado en la promoción del acceso al crédito por parte de las empresas de construcción de viviendas.
7. Plan Estratégico Sectorial Multianual 2008-2015: Instrumento de gestión que guiará el accionar de las unidades orgánicas pertenecientes al Sector Vivienda,

Construcción y Saneamiento durante los próximos ocho años, contribuyendo así al logro de los Objetivos del Milenio en el año 2015.

8. Plan Nacional de Vivienda y Saneamiento 2006 – 2015: Instrumento de gestión que establecerá el marco general de promoción a la vivienda y saneamiento en el territorio peruano durante 10 años.

1.9 Supuestos de la Investigación

Los investigadores asumieron que las respuestas obtenidas de los expertos entrevistados son verídicas y ajustadas a su sincera opinión, en relación con los hechos que los impulsan o desmotivan a construir viviendas para las familias de ingresos medios o bajos. Dado que la técnica utilizada es la del estudio de casos, donde el número de casos estudiado se ha definido considerando que el análisis de otra situación individual no aportará nuevos conocimientos a la investigación, siendo este el principal supuesto de la investigación.

1.10 Limitaciones

La principal limitación de esta investigación es su enfoque cualitativo, ya que los resultados no necesariamente serán representativos de toda la población. Además de que los datos recabados no podrán ser analizados utilizando técnicas estadísticas, en cambio tiene la ventaja de que proporcionará respuestas amplias y detalladas. Esta investigación no pretende ser un análisis exhaustivo ni establecer una teoría determinante, sino preparar el terreno para estudios futuros. Adicionalmente, se ha identificado otra limitación, la cual se refiere a la negativa de algunos empresarios a reunirse con los investigadores y ser entrevistados, lo que podría limitar la cantidad de información disponible y su representatividad de todas las empresas del sector construcción de viviendas de la región Ica.

1.11 Delimitaciones

El análisis se llevó a cabo sobre una muestra conformada por empresas constructoras de viviendas destinadas a familias de ingresos bajos y medios, por lo que la investigación se

delimita a este sector y solamente a negocios registrados en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Además se conoce que el estudio será demarcado a la región Ica, cubriendo todo el departamento. Dado que se trata de un estudio transeccional, porque se llevó a cabo en un periodo determinado de tiempo, cuenta con una delimitación temporal; sin planes de medirlo en el futuro.

1.12 Resumen

Esta es una investigación descriptiva que ha generado conocimiento sobre las barreras que enfrenta el sector construcción de viviendas de la región Ica, para familias de ingresos bajos e ingresos medios. El estudio se ha desarrollado con un enfoque cualitativo, haciendo uso del análisis de casos. Todo ello teniendo como base el modelo de barreras para el crecimiento desarrollado por Hausmann, Rodrik y Velasco (2005), el cual ha permitido analizar la influencia que tienen en las empresas constructora el alto costo de financiamiento y los bajos retornos a la inversión.

Esta investigación es un estudio exploratorio, ya que no se han identificado investigaciones previas sobre esta temática en la región Ica. Su importancia radica en que permitirá al gobierno contar con un diagnóstico para establecer políticas que beneficien al sector, incrementando la oferta de viviendas y con ello cerrando la brecha existente por la demanda habitacional insatisfecha.

Capítulo II: Revisión de la Literatura

El presente capítulo ha comprendido la revisión de la literatura que sirvió de soporte al trabajo de investigación. Asimismo, describió la aplicación de la teoría central en la que se está apoyando el análisis y el orden de las referencias. Finalmente se presentó la conclusión, en donde se describen los puntos más importantes del capítulo.

2.1 Modelo del Diagnóstico del Crecimiento

Como se detalló en el primer capítulo, el propósito de la investigación se ha centrado en hallar los posibles factores y obstáculos que registra el sector de construcción de viviendas para familias de ingresos bajos e ingresos medios en Ica. Para esta acción se ha utilizado el modelo de diagnóstico del crecimiento desarrollado por Hausmann, Rodrik y Velasco (2005), quienes lo crearon como un método para analizar la problemática del crecimiento económico en un contexto en el que existen diversos aspectos que lo limitan.

Para la implementación de este modelo se ha propuesto el uso de un árbol de decisión, siendo una metodología que inicialmente fue diseñada para analizar las barreras de crecimiento económico de un país, pero que posteriormente fue ajustada para su aplicación al análisis de crecimiento económico nivel subnacional (Schliesser, 2009). Como se observa en la Figura 4 el lento crecimiento de un sector se puede explicar por dos grandes razones: (a) el alto costo de financiamiento o (b) los bajos retornos a la inversión.

En el Diagnóstico del crecimiento de la Región Junín en Perú se utilizó el árbol de decisión ajustado a nivel subnacional. Este se inició con la disyuntiva de si el problema de la baja producción y el bajo crecimiento en la región se debían a los bajos retornos en la actividad económica o por el contrario a un elevado costo y falta de acceso a financiamiento. Las conclusiones mostraron que es una combinación de elementos, donde la baja inversión privada se da a consecuencia de los bajos retornos sociales en educación e infraestructura, así como por la baja apropiabilidad de los retornos a la inversión, ya que hay altos riesgos

Diagnóstico del Crecimiento: Árbol de Decisión “ajustado”

Problema: Barreras que influyen en el crecimiento del sector de la construcción de viviendas para familias de ingresos medios e ingresos bajos en la Región Ica y cómo esto afecta su crecimiento

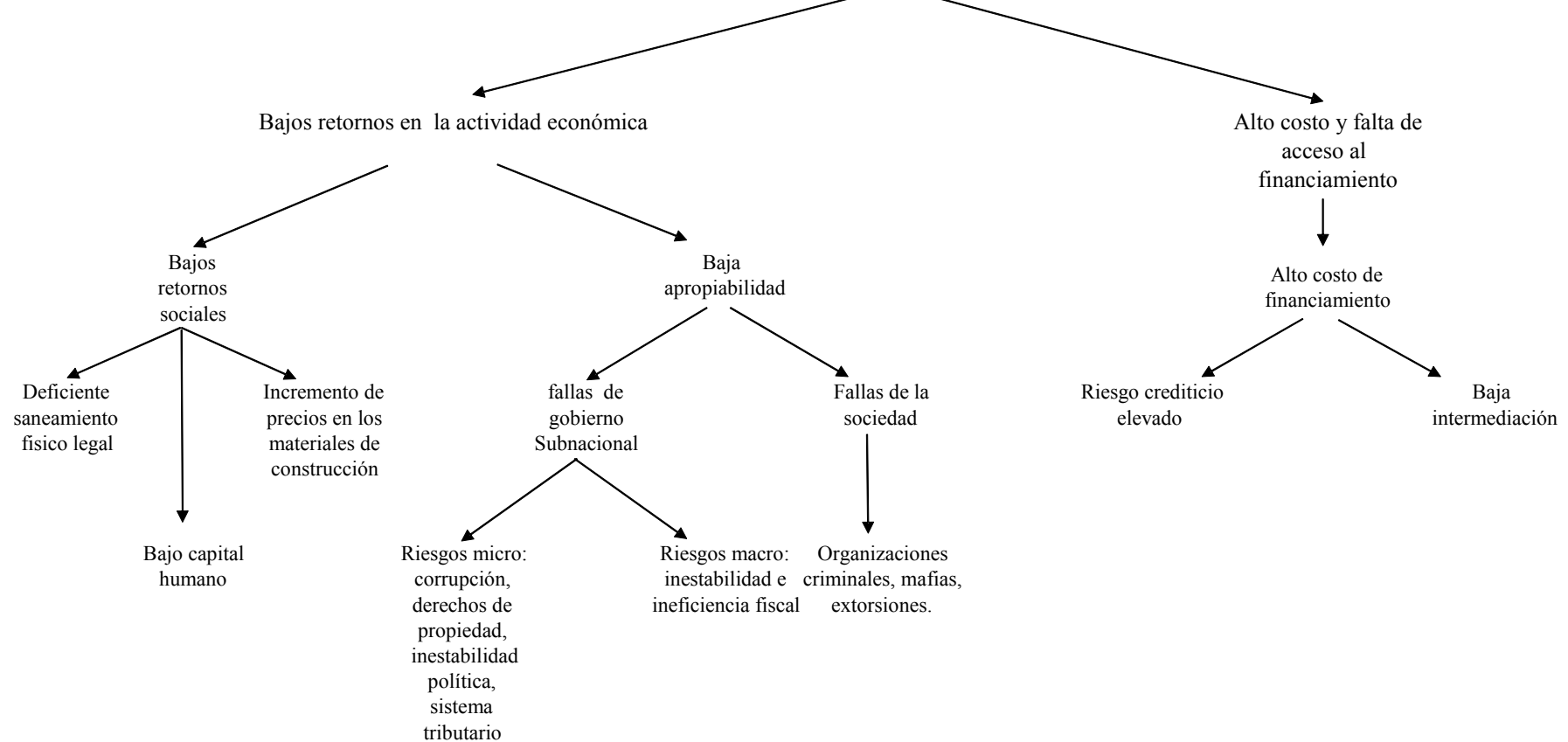


Figura 4. Metodología de análisis para el diagnóstico del crecimiento. Adaptado de “Doing growth diagnostics in practice: A mind book” por Hausmann, Klinger y Wagner, 2008, p.22. Recuperado de http://www.hks.harvard.edu/var/ezp_site/storage/fckeditor/file/pdfs/centers-programs/centers/cid/publications/faculty/wp/177.pdf

fiscales, institucionales y de coordinación entre distintos entes (Armendáriz, Jaramillo & Zegarra, 2010).

Otros autores también utilizaron esta metodología, siendo el caso de Hausmann, Klinger y Wagner (2008) ya que les permitió realizar un diagnóstico diferenciado de las barreras al crecimiento que enfrentaba una unidad de análisis particular. Varios elementos a destacar en este enfoque son: (a) cada unidad de análisis constituye una unidad particular con características particulares y barreras particulares al crecimiento; (b) las barreras al crecimiento pueden ser muchas, pero cada barrera genera un conjunto distinto de síntomas, los cuales a su vez son explicados por una secuencia de causalidad específica; (c) identificar las barreras permite entender la naturaleza exacta de los síntomas, y su relevancia. Con esto posteriormente se han desarrollado los planes de acción.

2.2 Bajos Retornos en la Actividad Económica

Durante el año 2014 el negocio inmobiliario ha decrecido, lo que ha llevado a mermar la ganancia de los inversionistas, esta se aprecia con mayor énfasis en la construcción de viviendas para familias de ingresos bajos, hecho que ha detenido incluso proyectos de Mi Vivienda (León & Escalante, 2014). Los bajos retornos en la actividad económica se analizan desde dos perspectivas: (a) bajos retornos fiscales y (b) baja apropiabilidad.

2.2.1 Bajos Retornos Sociales

Los bajos retornos sociales se analizan desde tres dimensiones: (a) deficiente saneamiento físico legal, (b) bajo capital humano, y (c) incremento de precios en los materiales de construcción.

Deficiente saneamiento físico legal. La Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana, Ley N° 29415, indica que el saneamiento físico se refiere a la modificación de las condiciones de tugurización, hacinamiento e inhabitabilidad de las áreas de tratamiento. Con esto se pretende preservar el ornato, la

monumentalidad, el medio ambiente y el plan de desarrollo urbano de la ciudad. Mientras que el saneamiento legal se refiere a la regularización o formalización de la propiedad, tomando en consideración los aspectos dominiales, registrales y legales aplicables a bienes inmuebles. De esta manera se puede hacer una correcta identificación del predio y su propietario.

En el Perú son muchos los predios que no se encuentran debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad. Esto se debe a las invasiones que se iniciaron en los años setenta como consecuencia de migraciones hacia las ciudades del Perú y en especial a Lima, donde las personas se consolidaron y construyeron sus viviendas, pero no cuentan con un título de propiedad, siendo en muchos casos el único activo que poseen. En los últimos veinte años también se han dado invasiones violentas e intempestivas, que en el 90% de los casos se dan en terrenos del Estado, donde luego de afianzar al núcleo original es muy difícil lograr el desalojo (Reymer, 2009).

Fue a partir de esta situación de informalidad en la propiedad de los terrenos que surgió la necesidad de diseñar y ejecutar un programa nacional de formalización, el mismo que incluyese el reconocimiento, la adjudicación, el saneamiento físico-legal, la titulación, la habilitación urbana y el registro de la propiedad predial de la población de menores recursos. Una vez que esto se declaró como de interés nacional entonces se creó la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI). Esta entidad tiene como objetivo el normar y promover la formalización en la propiedad de la tierra, diseñando políticas y ejecutando medidas para lograrlo (COFOPRI, 2014). Entre agosto del 2011 y julio 2014 se otorgaron un total de 226,248 títulos de propiedad a nivel nacional, de los cuales el 8% correspondieron a Ica (De agosto 2011 a julio 2014 se otorgaron 226,248 títulos de propiedad, 2014). Esto sin duda alguna ofrece un nuevo mecanismo eficiente para la formalización de la propiedad.

La formalización de la propiedad es una política social a favor de los pobladores

urbanos, quienes al tener un título de propiedad inscrito en los Registros Públicos, sus economías familiares pueden mejorar y con ello la economía urbana en general (Calderón (2002). Asimismo, Cavero (2009) hizo un cálculo del costo de permanencia que tienen las personas o familias en una zona invadida, los cuales en el 2009 ascendía a S/.224 mensuales, lo que incluye un pago por seguridad, agua potable transportada en cisternas, sistema sencillo de cercado o demarcación, y a todo esto se le suma la cuota única de instalación.

Aquellas familias que cuentan con un predio propio y desean recibir el bono familiar habitacional (BFH), ya sea a través de los programas Techo Propio o Mi Vivienda, es necesario que tengan un título de propiedad. Según datos extraídos de la Encuesta Nacional de Hogares (ENAHOG) 2012 en el departamento de Ica hay un total de 204,979 hogares, de los cuales el 72% poseen viviendas propias, además un 17% residen en viviendas que han sido cedidas por otro hogar o institución y 6% habitan en viviendas alquiladas (INEI, 2012). Los hogares que poseen títulos de propiedad ascienden a 113,344, lo que equivale a un 55% del total y de estos el 85% ya han registrado sus predios ante la SUNARP.

Bajo capital humano. Según explicó Schultz (1970) el capital humano es el cúmulo de habilidades y conocimientos de los trabajadores, a través de la educación formal o del entrenamiento en el trabajo y la auto mejora (citado en McFadden, 2008). El capital humano es el recurso principal con que cuenta la sociedad, ya que permite la utilización de los otros recursos para el desarrollo de cualquier actividad productiva (Arbayza, 2012). Es por esto que se comprende que la inversión en educación repercutirá en el desarrollo de cualquier sector, incluyendo el de la construcción.

En la Figura 5 se muestra la cantidad de alumnos que están matriculados en el sistema educativo nacional en la región de Ica. Allí se observa que hubo un decrecimiento en los años 2008 y 2009. El promedio de años de estudio para la población peruana son mayor a 15 años es de 10.1 años en el 2013 (INEI, 2014b), este dato es bastante bajo ya que implica que ni

siquiera se ha terminado la secundaria, y lamentablemente no se tiene la cifra específica para el departamento de Ica. También debe mencionarse que en el estudio de competitividad que realiza el Foro Económico Mundial (WEF, 2014) el Perú no cuenta con la cantidad de ingenieros y de científicos que se requieren.

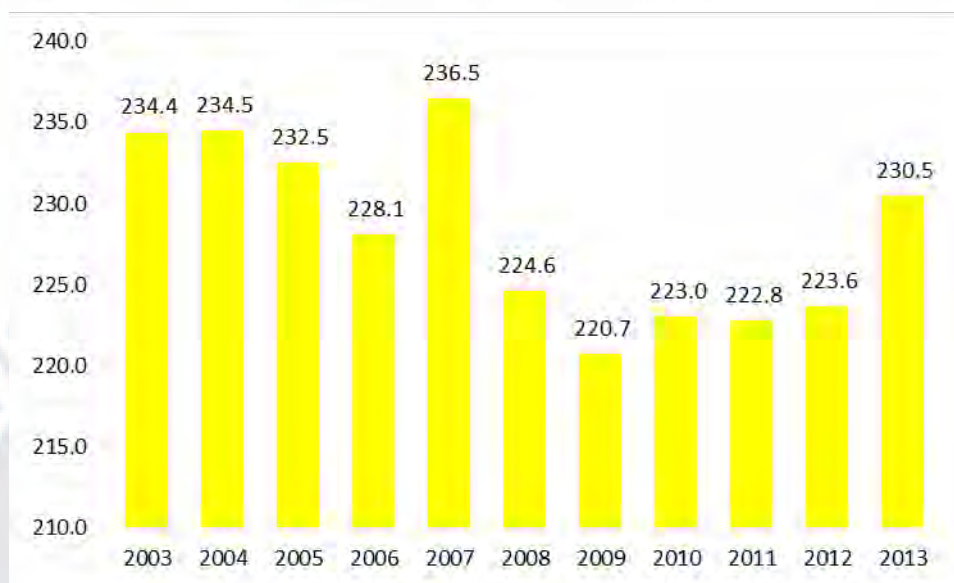


Figura 5. Tasa de matrícula escolar en el departamento de Ica, en miles de personas. Tomado de “Sociales” por INEI, 2014b. Recuperado de <http://www.inei.gob.pe/estadisticas/indice-tematico/sociales/>

Incremento de precios en los materiales de construcción. Según el Ministerio de Construcción, Vivienda y Saneamiento el índice de precios de los materiales de construcción se ha incrementado en el año 2013 y en el acumulado hasta agosto del 2014. Si se observa la Tabla 1 se ven las variaciones porcentuales mensuales. Esta imagen preocupa porque en el año 2014 la tendencia es al alza de manera sostenida. Al desglosar por tipo de materiales, se tiene que tanto los cables, como los alambres, la tubería de PVC, y en general los tubos, tanto para agua y desagüe como de electricidad, han incrementado su precio durante el año 2014 (Precios de Materiales de Construcción se incrementó en 0.01%, 2014).

Otros materiales que han visto elevarse sus precios son la madera y los agregados, como la piedra, la arena y el hormigón. Lo mismo ocurrió con los precios de los vidrios,

Tabla 1

Variación Porcentual del Índice de Precios de los Materiales de Construcción

Año	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Setiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total
2014	0.23% ↑	0.49% ↑	0.18% ↑	0.07% ↓	0.13% ↑	0.04% ↑	0.01% ↑	0.10% ↑					1.11%
2013	0.06% ↓	0.58% ↑	0.54% ↑	0.12% ↑	0.15% ↑	0.59% ↑	0.16% ↑	0.04% ↑	0.01% ↑	0.12% ↑	-0.18% ↓	-0.04% ↓	2.03%
2012	0.19% ↑	-0.18% ↓	0.34% ↓	0.02% ↑	0.02% ↓	0.18% ↓	0.69% ↓	0.65% ↓	-0.52% ↓	0.02% ↑	0.06% ↑	0.02% ↑	-2.27%
2011	0.70% ↑	1.28% ↑	0.24% ↑	0.24% ↑	0.24% ↓	0.38% ↓	0.23% ↓	0.12% ↑	0.03% ↑	-0.13% ↓	-0.20% ↓	0.14% ↑	1.57%
2010	0.45% ↑	0.40% ↑	0.13% ↑	1.33% ↑	1.31% ↑	0.05% ↑	0.03% ↓	0.13% ↓	0.01% ↑	-0.23% ↓	0.03% ↑	0.43% ↑	3.75%
2009	1.34% ↓	-2.06% ↓	1.61% ↓	2.24% ↓	1.47% ↓	0.14% ↓	0.04% ↑	0.19% ↑	0.38% ↑	-0.04% ↓	-0.02% ↓	-0.39% ↓	-8.70%
2008	1.13% ↑	0.75% ↑	1.25% ↑	3.17% ↑	4.34% ↑	2.27% ↑	1.28% ↑	1.57% ↑	0.24% ↑	-2.11% ↓	-0.95% ↓	-1.14% ↓	11.80%
2007	0.33% ↓	0.36% ↑	0.07% ↑	0.95% ↑	0.50% ↑	1.40% ↑	1.56% ↑	3.02% ↑	0.08% ↑	-0.17% ↓	0.14% ↑	-0.32% ↓	7.26%
2006	0.01% ↑	-0.03% ↓	0.63% ↑	0.31% ↑	0.75% ↑	0.45% ↑	0.71% ↑	0.22% ↑	0.51% ↑	0.24% ↑	0.02% ↑	-0.45% ↓	3.37%

Nota. Tomado de “*Estadísticos construcción*” por Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MINEVI), 2014. Recuperado de <http://www.vivienda.gob.pe/destacados/construccion.aspx>

aunque en menor medida. Mientras que los precios de las estructuras de concreto disminuyeron a consecuencia de un incremento en la competencia dentro del mercado local, lo mismo que pasó con los ladrillos y bloques para armar paredes (Precios de Materiales de Construcción se incrementó en 0.01%, 2014).

2.2.1 Baja Apropiabilidad

La apropiabilidad se refiere a la capacidad que tienen las empresas de adjudicarse patentes por sus invenciones o apropiarse de sus activos, de modo tal que estos contribuyan al desarrollo del negocio. En la medida en que las empresas tienen garantizado su derecho a apropiarse de sus desarrollos, creando una ventaja ante sus competidores, mayor será su disposición a invertir (Ceccagnoli, 2009).

Fallas de gobierno subnacional. Estas fallas se han analizado desde dos perspectivas: (a) los riesgos micro, y (b) los riesgos macro.

a) Riesgos micro: Las instituciones constituyen un elemento importante para mejorar la competitividad de las empresas. En particular, el análisis en esta sección se ha enfocado en los siguientes temas: (a) seguridad, (b) eficiencia burocrática, (c) transparencia, (d) informalidad, y (e) tenencia de la tierra.

En Ica se han hecho frecuentes los asaltos y robos dentro de las unidades de transporte público, especialmente en los taxis, mototaxis y colectivos, haciendo que los ciudadanos se sientan inseguros. Lo cual ha desencadenado en protestas de la población, demandando mayor presencia policial y seguridad (Inseguridad ciudadana en las calles, 2013). Ante esta situación, los alcaldes de la región han solicitado la asignación de una partida presupuestal especial para superar la inseguridad ciudadana. Estos recursos serían utilizados para incrementar los sueldos de los policías y poder comprarles sus días de franco, mejorar la infraestructura de las comisarías y adquirir herramientas tecnológicas, así como también invertir en capacitación (Ica: Alcaldes piden presupuesto especial para combatir inseguridad,

2013).

Una preocupación propia de la construcción civil son los sindicatos, los mismos que han sido invadidos por organizaciones criminales. Operan en el Perú un total de 295 sindicatos, afiliados a CGTP (165) o a la CTP (130), más una gran cantidad de otros sindicatos que no están afiliados a confederación alguna. Durante el año 2013, la violencia en este sector dejó 48 muertos y no hay evidencias de que la situación vaya a mejorar, donde los principales motivos son la extorsión o la pelea por cupos en las obras (Jiménez, 2014).

La corrupción se relaciona con todo aquel funcionario que hace un mal uso de su cargo, obteniendo beneficios de manera ilegal a cambio de ventajas como el tráfico de influencias o el otorgamiento de contratos estatales. (b) malversación de fondos, (c) coimas y nepotismo. El Perú se ubica en el puesto 78 a nivel mundial, de acuerdo al último Índice de Percepción de la Corrupción publicado por la organización Transparencia Internacional, donde los principales factores que generan corrupción son los bajos salarios y la concentración de poder, entre otros (Corrupción, 2014). Para Rosales (2014) Ica no es ajena a los problemas de corrupción, que afectan tanto al gobierno regional como a distintos gobiernos locales, perjudicando a los pobladores que no reciben la infraestructura ni servicios que necesitan.

Además de los problemas de inseguridad y de corrupción, que afectan directamente al sector construcción, la región Ica y en general el Perú se enfrenta con la informalidad. Para Loayza (2008) la informalidad genera una asignación ineficiente de recursos, que se traduce en mayor inseguridad, falta de acceso al crédito, y falta de acceso a los mercados internacionales. Por lo que limita el crecimiento de la economía en la región y directamente el desarrollo del sector construcción ya que las personas cuyos empleos son informales no son sujetos de crédito.

b) Riesgos macro. En el año 2013, el Indicador de Actividad Primaria (IAP)

disminuyó 1.6% a consecuencia de la contracción de los sectores agropecuario y pesquero, en -1.9% y -56.3% respectivamente (BCRP, 2014b).

En relación con los otros indicadores de actividad económica en la región se tiene que el arribo de turistas aumentó en 5.6% durante el 2013, y en especial de turistas extranjeros. Además el número de afiliados al sistema privados de pensiones creció en 2.7% mostrando aumento en la tasa de empleo, combinado con la formalización. Un índice de suma importancia para el sector construcción es el crédito directo, el cual aumentó en 11.3% durante el último año, mientras que la inversión pública en la región creció en 21.2%, tasa que es similar a la del año 2012 (BCRP, 2014).

En el año 2013 debido a la incertidumbre de la crisis económica mundial, el gobierno central disminuyó el presupuesto para las regiones del país, tal es así que el presupuesto total asignado a la región Ica fue de S/.113 millones, lo que representa una disminución del 18% con respecto al 2012, tal como se observa en la Figura 6. Para el primer semestre del 2014 el presupuesto es considerablemente inferior, y más si se considera que estos montos no son solamente para los gastos operacionales de los gobiernos locales y regionales sino también para unidades ejecutoras como agricultura, transporte, educación, y salud.

En el año 2013, las transferencias destinadas a la región Ica, estaban compuestas principalmente de las siguientes fuentes de financiamiento, como se presenta en la Figura 7: (a) recursos determinados, (b) recursos directamente recaudados, (c) donaciones, (d) transferencias, y (e) recursos ordinarios; siendo los recursos determinados los de mayor monto y los recursos ordinarios los de menor monto. Dentro de los recursos determinados la región Ica percibe montos por concepto del Fondo de Desarrollo de Camisea (FOCAM), del Fideicomiso Regional, del Canon Minero, de la Regalía Minera y del Canon Pesquero. En la Figura 7 se aprecia la distribución por tipo de fuentes para la región Ica, donde la recaudación directa es limitada. Dentro de las transferencias, los recursos determinados son la fuente de

recursos más importante, con el 94% de las transferencias totales.

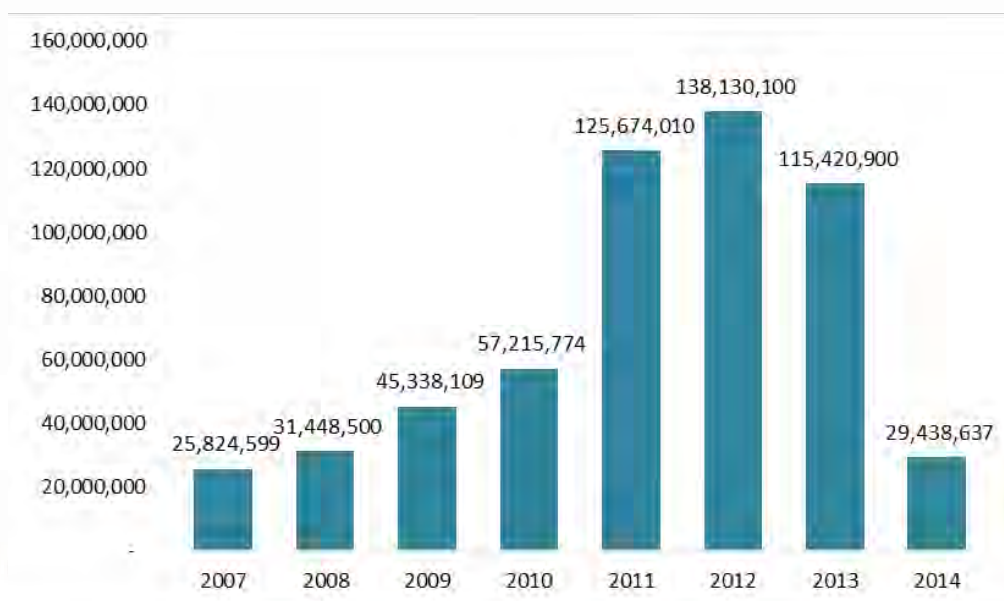


Figura 6. Transferencias al gobierno regional de Ica, en nuevos soles. La transferencia del 2014 corresponde solamente al primer trimestre. Tomado de “Informe de formulación responsable y transparente del gasto no financiero 2015, Gobierno Regional Ica” por MEF, 2015. Recuperado de https://www.mef.gob.pe/contenidos/pol_econ/Reporte_fin_subnac_social/GR/GR_ica.pdf



Figura 7. Transferencias al gobierno regional de Ica, por tipo de fuentes año 2013. Tomado de “Informe de formulación responsable y transparente del gasto no financiero 2015, Gobierno Regional Ica”, por MEF, 2015. Recuperado de https://www.mef.gob.pe/contenidos/pol_econ/Reporte_fin_subnac_social/GR/GR_ica.pdf

Como se muestra en la Figura 8, la estructura productiva de la región Ica está sostenida en primer lugar por la manufactura y luego los servicios. El sector construcción representa un 16% del Valor Agregado Bruto, siendo la tercera actividad en generar ingreso para la región.

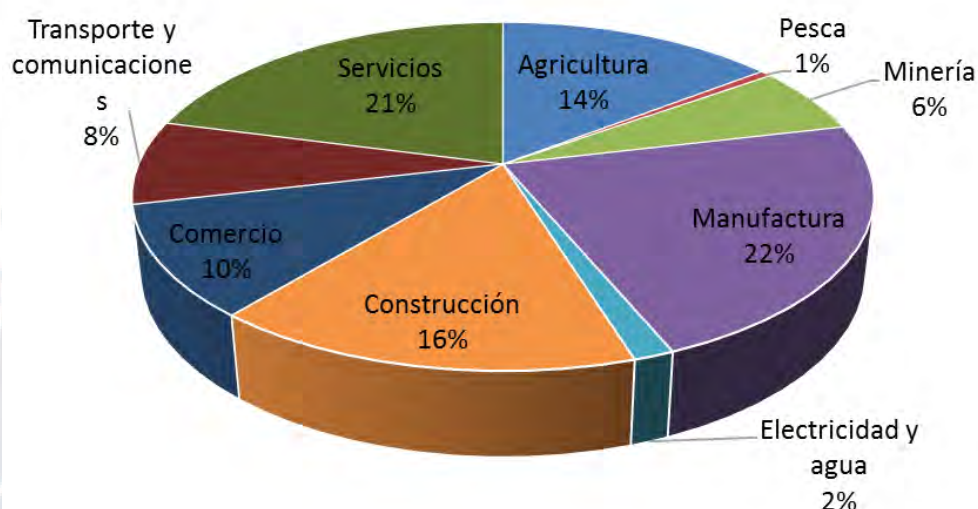


Figura 8. Valor agregado bruto por rama de actividad, 2010. Tomado de “Diagnóstico socio económico laboral de la región Ica” por MINTRA, 2011. Recuperado de http://www.mintra.gob.pe/archivos/file/estadisticas/peel/osel/2012/Ica/Estudios/Estudio_032012_OSEL_Ica.pdf

De acuerdo a lo que señala Armendáriz, Jaramillo y Zegarra (2010), la descentralización de las funciones del Estado debe permitir una asignación más eficiente de los recursos. Son los gobiernos locales los que mejor conocen las necesidades de su población y por lo tanto pueden disponer de los recursos de una mejor forma que el gobierno nacional centralizado en Lima. Pero el proceso de descentralización no es solo el traspaso de presupuesto sino también hay que transferir funciones y competencias, proceso en el que se han presentado la mayoría de las dificultades. Este proceso de descentralización se flexibilizó en el 2007, cuando permitieron que los gobiernos regionales sean acreditados incluso si no cumplían con los requerimientos mínimos para ello. Para Vásquez (2011) la descentralización

en el Perú no ha sido del todo exitosa, si se considera que el PBI per cápita aumentó 55% en el período 2001-2010, mientras que la pobreza disminuyó en 43%, lo que indica que para el año 2011 todavía habían 8.7 millones de peruanos en situación de pobreza.

Fallas de la sociedad. Según la Interpol (2013), la delincuencia organizada es una actividad ilícita practicada por delincuentes, quienes usualmente no respetan las fronteras, operando en distintas naciones. Para que un grupo de delincuentes sea considerado como delincuencia organizada debe cumplir las siguientes condiciones: (a) estar integrado por tres o más personas; (b) haber actuado de manera continua por un largo período de tiempo; (c) los delitos que cometen son graves; (d) obtienen beneficios, poder o influencia a través de amenazas o extorsiones; (e) dentro del grupo se reparten las tareas y cada persona tiene un rol definido; (f) existe una jerarquía y disciplina interna; (g) su área de operación es internacional; (h) recurren a la intimidación y violencia; (i) tienen estructuras empresariales de apariencia legítima para cubrir sus actividades delictivas; (j) legitiman o blanquean capitales; y (k) recurren y promueven la corrupción.

Dentro de 144 países evaluados, el Perú se encuentra en el puesto 135 en cuanto al crimen organizado, mostrando que es una gran deficiencia, causando grandes costos a las empresas. A esto se le suma que se tiene el puesto 137 en relación a la confianza de la población en la policía (WEF, 2014), lo cual puede asociarse a que en diversas ocasiones los efectivos se ven inmersos en actos delictivos. Dentro de la construcción civil, el crimen organizado impera, utilizando como herramienta la extorsión. A mediados del 2014, miembros de la Federación de Trabajadores en Construcción Civil realizaron una marcha hacia el Ministerio de Trabajo, pidiendo ser protegidos de la extorsión en el sector, donde ya se han infiltrado policías con el objetivo de identificar y desintegrar las bandas criminales. Es tan grave el problema que se considera que un 80% de los sindicatos existentes no son integrados verdaderamente por obreros sino que se dedican a delinquir, extorsionando a

trabajadores y a constructores (Hay unos 60 “sindicatos” que extorsionan en obras de construcción civil en Lima, 2014).

A nivel nacional, la región Ica no es la excepción. Se ha acrecentado la presencia de organizaciones criminales, sobretodo ligadas al sector construcción y a los gremios de construcción civil. Estas organizaciones se dedican a realizar extorsiones por intermedio de extorsionadores que visitan a los empresarios y les exigen entre el 3% y el 5% del presupuesto de la obra, así como entre ocho y 10 sueldos para empleados fantasmas. Por lo general estos extorsionadores están reclusos en centros penitenciarios del país (Aumento de las extorsiones afecta la inversión en construcción, 2014).

Para el Ministerio del Interior (2013) la seguridad ciudadana ha sido y es una de las principales demandas que tiene la población del Perú, donde los retos son luchar contra la inseguridad, la violencia y el crimen organizado. Dentro del Plan Nacional de Seguridad Ciudadana 2013-2018 se tiene como objetivos disminuir el porcentaje de víctimas personales, la tasa de homicidios y el porcentaje de personas privadas de libertad, así como el porcentaje de reingresantes a los penales. Pero el brindar seguridad no es solamente preocupación de la Policía Nacional sino de un conjunto de entes, como se muestra en la Figura 9. Además, en la Figura 10 se observa cómo Ica tiene un porcentaje de victimización de 28.8%, que es menor al promedio nacional de 36.6%, lo que indica que en esta región hay menos delitos que en el país como promedio.

2.3 Alto Costo y Falta de Acceso al Financiamiento

Como explicó Levine (2000), el buen funcionamiento del sistema financiero es un componente importante de una estrategia de desarrollo y crecimiento, donde varios estudios han encontrado una relación significativa entre el nivel del desarrollo financiero y el crecimiento económico (citado en Armendáriz, Jaramillo & Zegarra, 2011). En este sentido el buen acceso al financiamiento como parte del adecuado funcionamiento del sistema

financiero constituye un factor de análisis como una posible restricción al crecimiento de las construcciones de viviendas de interés social. Para Doing Business (2014) es imperativo reducir la complejidad y el costo de los procesos administrativos y regulatorios que tiene el sistema financiero, así como fortalecer las instituciones. Esto generará ventajas tanto para el sector privado, que se beneficia de una mayor agilidad y menos costos, como para el público en general, al haber mayor circulación y liquidez.

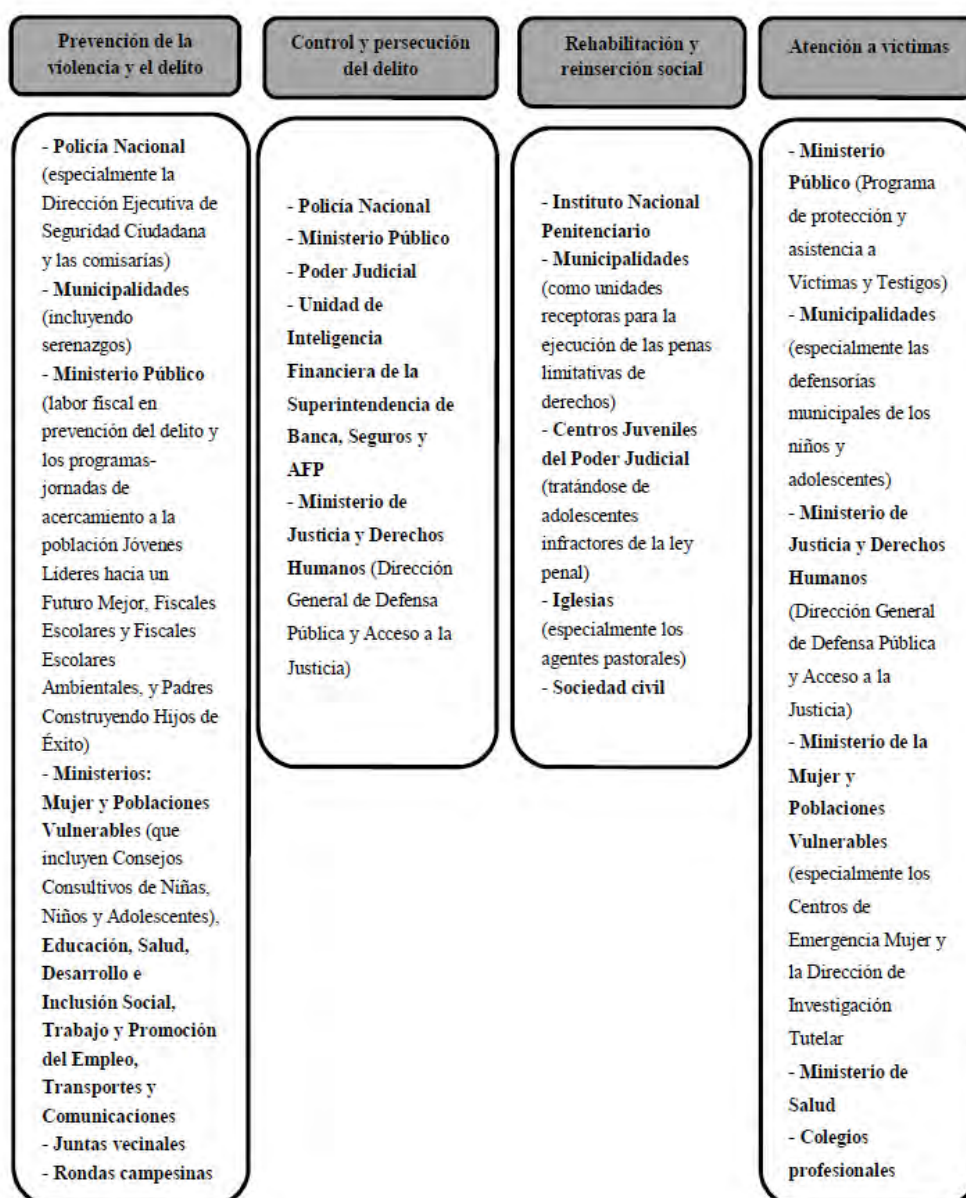


Figura 9. Instituciones que brindan servicios de seguridad ciudadana en el Perú. Tomado de "Plan nacional de seguridad ciudadana 2013-2018" por Ministerio del Interior, 2013, p.18. Recuperado de <https://www.mininter.gob.pe/pdfs/Plan.Nacional.Seguridad.Ciudadana.2013-2018.pdf>

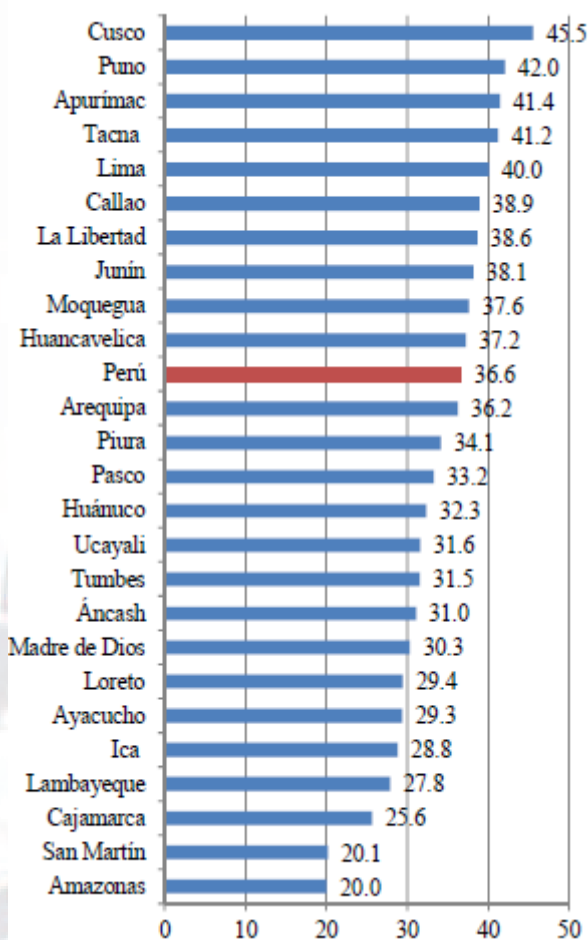


Figura 10. Porcentaje de victimización personal por región, año 2012. Tomado de “Plan nacional de seguridad ciudadana 2013-2018” por Ministerio del Interior, 2013, p.33. Recuperado de <https://www.mininter.gob.pe/pdfs/Plan.Nacional.Seguridad.Ciudadana.2013-2018.pdf>

2.3.1 Riesgo crediticio elevado

Las instituciones financieras buscan reducir su riesgo crediticio y esto ha afectado el acceso al crédito formal. Como las personas no tienen registros de propiedad sobre los terrenos donde han construido sus casas carecen de activos que sirvan para garantizar sus préstamos, ante lo cual las entidades financieras deciden no darles financiamiento (Reymer 2009). Además de que muchos peruanos tienen trabajos informales, por tanto carecen de registros para sus ingresos, siendo otro factor que limita el acceso al crédito formal (León & Escalante, 2014).

2.3.2 Baja intermediación

El crecimiento económico que ha experimentado el Perú, ha generado la expansión del crédito, así como de otros servicios financieros en el país, apoyando el incremento en el consumo. Sin embargo, la intermediación financiera en el Perú aún se encuentra en niveles aún muy bajos, alrededor del 22% del Producto Bruto Interno, en comparación con otros países de la región (Ophélimos Comunidad Económica en Red, s.f.).

El Banco Mundial (2013) reveló que durante la última década el incremento al acceso al financiamiento en el Perú ha sido notable, lo que implica que muchos peruanos han empezado a utilizar los servicios de la banca. Sin embargo, el diagnóstico también refiere que probablemente estos clientes, en muchos casos por ser nuevos, su nivel de educación financiera es bajo. En ese sentido el diagnóstico mostró que es necesario elevar el nivel de exigencia con respecto a la protección de los consumidores y a la alfabetización financiera.

Entre los aspectos evaluados para incrementar la confianza de los consumidores en el sector financiero y así ampliar su capacidad de utilizar sabiamente los servicios financieros, se recomienda lo siguiente (Banco Mundial, 2013):

1. Establecer una división más clara de responsabilidades entre el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (INDECOPI) y la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones (SBS), particularmente la SBS se convierte en la única autoridad responsable de la supervisión y exigencia del cumplimiento de las disposiciones de protección financiera del consumidor y el INDECOPI tramita los resarcimientos a los consumidores.
2. Elaborar modelos de contratos y cláusulas obligatorios a fin de sustituir progresivamente las obligaciones de la SBS relativas a la aprobación previa de las cláusulas contractuales y mejorar la protección del consumidor.

3. Considerar la inclusión de todas las cooperativas de ahorro y crédito en el sistema de protección financiera del consumidor de la SBS.
4. Considerar la realización de consultas a los consumidores para medir su nivel de conocimiento y comprensión de los diversos materiales informativos disponibles.
5. Elaborar una redacción estándar para las hojas resúmenes y la nota informativa, y exigir que todas las instituciones lo utilicen.
6. Elaborar códigos de conducta para el sector, con énfasis en la divulgación de información, las reclamaciones, la adecuación de los productos y otros aspectos de las prácticas comerciales.
7. Vigilar y gestionar el riesgo de sobre-endeudamiento en la población de ingresos bajos.
8. Fortalecer el seguimiento de la conducta y las prácticas de los corredores de seguros.
9. Establecer un comité de educación financiera.

2.4 Resumen

En este capítulo se ha presentado una revisión de literatura, pero no solo definiendo conceptos sino mostrando información secundaria sobre cada uno de los factores que considera el modelo de diagnóstico que se ha adaptado. Fue así que se inició el capítulo presentando la teoría a Hausmann, Klinger y Wagner (2008), denominado modelo de diagnóstico de crecimiento y que ha permitido identificar los factores que impulsan o constituyen barreras para el crecimiento del sector.

Del lado de los retornos de la actividad económica se encontró que si bien la industria de la construcción en todo el país, incluyendo a la región Ica se ha incrementado, la realidad es que aún existe un déficit habitacional. Hay un deficiente saneamiento físico legal a consecuencia de las invasiones, donde menos del 80% de los terrenos cuentan con su título de

propiedad y esto es un impedimento para la construcción, pero también para el acceso al crédito. Además de que la población apenas cuenta con 10.1 años de educación formal, lo que muestra la carencia de capital humano, que se refuerza con lo señalado por el Foro Económico Mundial (2014), la misma que indicó que el Perú carece de los ingenieros que necesita. Por último, dentro de la variable del retorno se revisaron los precios de los materiales de construcción, los cuales han mostrado incrementos sostenidos durante el año 2013 y el primer semestre del 2014, pero en un porcentaje inferior a la inflación. En resumen, las barreras se encuentran en la ilegalidad en cuanto a la propiedad de los terrenos y a la falta de capital humano, mientras que los materiales de construcción tienen aumentos de precios reducidos.

El otro lado del modelo de diagnóstico se encuentra relacionado con el costo y acceso al financiamiento. Aquí se encontró que hay gran cantidad de barreras, porque en el mercado peruano hay muy baja intermediación financiera, motivado por la informalidad, ya que muchas personas no pueden acceder a créditos formales. Además de que hay altos riesgos porque la mayoría de la población carece de activos para garantizar sus préstamos.

2.5 Conclusión

El diagnóstico que se ha realizado del sector construcción de viviendas para familias de ingresos bajos y medios en la región Ica y a partir de información secundaria, la misma que ha permitido identificar diversas barreras, que posteriormente serán contrastadas con la información que se recopile de los casos de análisis. Estas barreras se han hallado presentes en los dos lados del modelo de análisis que se adaptó a partir de Hausmann, Klinger y Wagner (2008), es decir: (a) en los bajos retornos de la actividad económica, y (b) en el alto costo y falta de acceso al financiamiento.

Capítulo III: Metodología de la Investigación

En este capítulo se ha desarrollado la metodología que se ha utilizado en esta investigación, detallando lo siguiente: (a) el diseño de la investigación, (b) la justificación del diseño, (c) preguntas de investigación, (d) población, (e) selección de los casos, (f) confidencialidad, (g) procedimientos de recolección de datos, (h) instrumentos, (i) procedimiento de registro de datos, (j) análisis e interpretación de datos, y (k) validez y confiabilidad de la investigación.

3.1 Diseño de la Investigación

Esta investigación es de carácter descriptivo. Se ha hecho uso de un enfoque cualitativo, teniendo como propósito principal identificar y describir las barreras que tiene el sector construcción de viviendas para las familias de ingresos bajos e ingresos medios en la región de Ica. El enfoque cualitativo permite profundizar en las respuestas, mediante el desarrollo de preguntas abiertas (Hernández, Fernández & Baptista, 2010).

La forma en la que se desarrollará la investigación es a través del estudio de caso múltiple, ahondando en el estudio de cada caso de forma individual. De acuerdo con Yin (2003) el uso del método de casos hace que esta investigación sea empírica o basada en experiencias que investiga un fenómeno presente dentro de su discurso real. Lo cual significa que se van a identificar las percepciones de los entrevistados en base a sus experiencias, aun cuando el fenómeno y el contexto no sea evidente, proveyendo evidencias múltiples.

Esto ha permitido conocer y comprender las experiencias de los entrevistados, que han sido los gerentes de empresas de construcción de la región. En cada entrevista se ha conocido y se ha considerado tanto las oportunidades como las barreras que los constructores visualizan para sus negocios, gracias a que los estudios cualitativos permiten comprender las experiencias de los sujetos (Rubin & Rubin, 1995). Además, como indicó Maxwell (1996) la ventaja de este tipo de estudio es que los participantes podrán opinar sobre su entorno, que es

el escenario en el cual toman sus decisiones, y esto se acopla perfectamente a los propósitos de esta investigación.

3.2 Justificación del Diseño

El objetivo de esta investigación es identificar la percepción de los empresarios constructores respecto a las barreras que enfrenta el sector construcción de viviendas para los sectores de ingresos medios e ingresos bajos en la región de Ica. Por lo cual es apropiado que el alcance del estudio sea descriptivo, ya que se caracterizarán dichas barreras. Además, al realizarlo con enfoque cualitativo se logra ahondar en las diversas causas que los constructores han encontrado en la medida en que desempeñan su actividad. Una de las ventajas que ofrecen las entrevistas a profundidad es que no se limitan a barreras potenciales que se hayan encontrado en la revisión de la literatura, sino que cada uno de los sujetos puede agregar cualquier elemento que desee y tomarse el tiempo necesario para describirlo desde su perspectiva.

3.3 Preguntas de Investigación

En el Capítulo I se presentaron los propósitos de esta investigación y en función de ellos se ha formulado la siguiente pregunta general: *¿Cuáles son las barreras que enfrenta la construcción de viviendas para los sectores de ingresos medios e ingresos bajos en la Región Ica y cómo esto afecta su crecimiento?* Pero para lograr darle respuesta es necesario que se contesten las preguntas secundarias o específicas que se detallan a continuación:

1. *¿Cómo el incremento de precios en los materiales de construcción afecta la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica?*
2. *¿Es cierto que el deficiente saneamiento físico legal constituye una barrera para la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica?*

3. ¿En qué medida el bajo capital humano constituye una barrera para la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica?
4. ¿Cómo los riesgos gubernamentales micro (corrupción, derechos de propiedad, inestabilidad política, sistema tributario) se han convertido en una barrera para la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica?
5. ¿De qué forma los riesgos gubernamentales macro (inestabilidad e ineficiencia fiscal) son una barrera para la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica?
6. ¿Cómo los altos costos financieros constituyen una barrera para el desarrollo de la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica?

3.4 Población

La población de este estudio se halla integrada por las empresas constructoras de la región Ica, que están enfocadas en la construcción de viviendas para familias de ingresos bajos e ingresos medios. La información de la población se ha obtenido del padrón del programa Fondo Mi Vivienda delimitados a la región Ica, la misma que está integrada por 33 empresas con registro vigente.

3.5 Consentimiento Informado

En el Apéndice A se ha presentado el modelo de consentimiento informado que ha firmado cada uno de los participantes. Dado que los sujetos de estudio son empresas, entonces se requirió que la persona que firmara el consentimiento estuviese legalmente autorizada para hacerlo. En dicho documento se muestra de forma detallada el propósito de la investigación y los procedimientos que se utilizarán en la entrevista. Además se explica claramente que los

investigadores no podrán revelar datos particulares para ninguna empresa, obligándose a no revelar el nombre de los participantes. La utilidad de estos resultados se tiene al ser analizados en conjunto y cuando sea necesario referirse a un caso en particular se le identificará con un número, como por ejemplo el caso uno. Cada consentimiento informado se firmó por duplicado, entregando una copia al sujeto participante y guardando la otra en su expediente.

3.6 Selección de los Casos

La selección de los casos es uno de los aspectos más importantes de una investigación cualitativa. Es importante que los casos escogidos brinden información rica pero también que cubra los objetivos de la investigación, para que sea comparable o se pueda analizar en conjunto con la obtenida de otros casos.

3.6.1 Muestreo

Dado que esta es una investigación cualitativa, los casos son escogidos de manera intencional y no aleatoria, buscando sujetos que estén dispuestos a brindar amplia información sobre el tema que se está tratando (Maxwell, 1996). Este tipo de muestreo se denomina de conveniencia según Hernández, et.al. (2010), y la selección de los casos se fundamenta en la profundidad de la información que pueda ser recabada, entendiendo que son los entrevistados los que proveerán el conocimiento sobre el sector que se necesita para responder a las preguntas de investigación (Patton, 1990).

Los criterios que se han utilizado para seleccionar a los casos son los siguientes: (a) experiencia en el sector de la construcción de viviendas para familias con ingresos medios y bajos, (b) historial crediticio, (c) cantidad de viviendas construidas, y (d) capacidad de inversión. Asegurándose también que todas estén operando en el presente en la región Ica. Dentro de cada empresa se entrevistó al Gerente General o Representante Legal, quienes tienen distintas profesiones, grado de instrucción, género y edad, y con respecto a esto no se

aplicó ningún criterio o filtro de selección.

Como explicó Maxwell (1996) el uso de un muestreo de propósito o a conveniencia ofrece los siguientes beneficios: (a) plasmar lo heterogénea que es la población, asegurándose de incluir empresas de todas las características para que las conclusiones representen a todo el sector y no sólo a un tipo de empresas; (b) identificar casos típicos en relación a las barreras que enfrentan, y (c) analizar casos que provean información sobre cada uno de los factores incluidos en el modelo de diagnóstico del crecimiento que se está utilizando, adaptado de Hausmann, Rodrik y Velasco (2005)

3.6.2 Estrategias

Los casos se van seleccionando para (Eisenhardt, 1989): (a) obtener información sobre los mismos aspectos que los casos anteriores, (b) profundizar en las teorías que se están desarrollando, de manera inductiva, (c) cubrir todos los aspectos que tiene el modelo que se está usando en la investigación, y (d) obtener ejemplos que resulten contradictorios o con respuestas totalmente diferentes a las de la mayoría de empresas. La muestra se va construyendo con el fin de dar respuesta a las preguntas de la investigación, donde no solo se consideran las respuestas verbales sino que también se incorpora el conocimiento que se obtiene de la observación o de documentos a los que se tenga acceso. Además de que a cada persona entrevistada se le pedirá que recomiende a otra empresa y facilite el contacto (Miles & Huberman, 1994).

Una de las decisiones más complejas en este tipo de investigación es la de saber identificar cuándo la muestra está completa, es decir cuando ya no es necesario entrevistar a nadie más. En este caso ese número fue 10 empresas constructoras de la región Ica. La estrategia utilizada fue la de saturación teórica, que es el punto en el que el conocimiento o aprendizaje que se obtiene por incluir un caso nuevo es mínimo, en comparación con el esfuerzo y costo de incorporar dicho caso, por lo que se dice que no aporta a los resultados de

la investigación (Glaser & Strauss, 1967). Es necesario comprender que no hay un número exacto o correcto y que esto dependerá de cada investigación, por lo que no hay criterios típicos para definir el tamaño de la muestra (Yin, 2003).

3.6.3 Fuentes de evidencia

Para seleccionar los casos se consideró que la empresa esté actualmente construyendo viviendas, y que estas viviendas estén enfocadas en las familias de ingresos bajos o de ingresos medios. Como fuente de evidencia se grabaron todas las sesiones de entrevistas, que posteriormente fueron transcritas y archivadas en el expediente de cada caso, donde además se agregaron la información básica del contacto, así como los correos electrónicos intercambiados. El objetivo fue reunir los documentos que soportaran la información obtenida.

3.7 Confidencialidad

Para garantizar la confidencialidad de las empresas incluidas en el estudio, sus nombres han sido sustituidos por seudónimos, tales como P1 y P2, entre otros. Los expedientes que se crearon y los archivos que se grabaron en los ordenadores no contienen los verdaderos nombres de las empresas sino estos seudónimos, para evitar que sean mencionados durante el análisis de los datos. Todo esto para poder cumplir con el acuerdo de confidencialidad que se firmó con cada empresa participante.

3.8 Procedimientos de Recolección de Datos

Para la recolección de datos se han seguido los tres principios propuestos por Yin (2003, p. 97):

“(a) emplear múltiples fuentes de información, (b) establecer una base de datos, y (c) conservar una cadena de evidencia en el análisis, exponiendo rotundamente la relación entre las preguntas de la investigación, la información obtenida y las conclusiones”.

3.8.1 Fuentes de evidencia

Ya se ha detallado que se abrirá un expediente para cada uno de los casos, donde lo principal es preservar los documentos y grabaciones recopilados en cada entrevista. Es importante que los investigadores tengan presente que las entrevistas cualitativas realmente son conversaciones, guiadas por un listado de puntos, pero que deben llevarse como conversaciones amenas donde los entrevistados se sientan a gustos. La descripción y análisis de los factores se plasmará de acuerdo a la forma en la que el sujeto lo percibe y no como lo hace el entrevistador (Marshall & Rossman, 1999). Por lo que se necesita que los entrevistadores no emitan opiniones propias durante las reuniones, sino que más bien sean capaces de escuchar y de establecer relaciones personales, para obtener información valiosa y luego protegerla al no alterarla durante las transcripciones.

3.8.2 Protocolo del caso

En el Apéndice B se ha presentado el protocolo del caso. Esto es una agenda de todos los aspectos que deben cubrirse antes y durante las entrevistas, sirviendo como listas de verificación. Lo principal es asegurarse de que el sujeto entiende los objetivos de la investigación y la importancia de la misma. Asimismo, se encuentra en la agenda la firma del consentimiento informado, lo cual debe realizarse antes de iniciar la entrevista.

3.8.3 Casos pilotos

Los primeros dos casos que se analizaron fueron una prueba para considerar si el instrumento desarrollado permitía recopilar los datos necesarios para contestar las preguntas de investigación. También se comparó si las preguntas se comprendían tal y como habían sido planteadas. Estos dos casos fueron seleccionados en función de la conveniencia. A partir de estos dos casos se hicieron mejoras en la guía de entrevista y se complementó el protocolo para la investigación.

3.8.4 Esquema de las entrevistas

A partir del listado de empresas constructoras que constituye la población, los investigadores buscaron los datos de contacto utilizando la página web datosperu.org. El primer contacto se estableció por vía telefónica, donde los investigadores se identificaron como estudiantes del programa MBA Gerencial de CENTRUM, Pontificia Universidad Católica del Perú, explicando el objetivo de este estudio. En los casos donde el sujeto estaba dispuesto a colaborar entonces se acordaba una primera cita, las cuales se realizaron en las oficinas de los entrevistados, en el horario de su conveniencia. Se hizo de esta manera para buscar momentos donde el entrevistado pudiese concentrarse en la entrevista, con la menor cantidad posible de interrupciones.

Las entrevistas se realizaron siguiendo el protocolo del caso, donde se señala la forma en la que se debe abordar a los sujetos y como romper el hielo. Todas las entrevistas fueron grabadas y esto permitió que el entrevistador pusiera interés en la conversación, en lugar de tomar notas. Siempre se permitió que el sujeto agregara la información adicional que deseara, pero se le guiaba nuevamente a las preguntas de la guía para no desviarse de los objetivos del estudio.

3.9 Instrumentos

En el Apéndice C se ha colocado la guía de entrevista, la misma que ha sido diseñada para recopilar información sobre cada uno de los aspectos señalados dentro del modelo de diagnóstico del crecimiento que fue adaptado al sector construcción de Ica. De acuerdo a lo expresado por Yin (2003) estas preguntas están orientadas al investigador y no al entrevistado, ya que detallan la información que tiene que ser recabada, correspondiendo al investigador plantear la pregunta de la mejor forma posible y en el momento oportuno según el rumbo que lleve la entrevista.

3.10 Procedimientos de Registro de Datos

El registro de datos se compone de tres elementos: (a) la grabación y transcripción de la entrevista; (b) notas de observación o conocidas también como notas de campo que toma el investigador; y (c) fotografías o documentos obtenidos en las entrevistas. La información de cada caso debe guardarse de forma separada, creando un expediente para cada empresa, pero sin identificarla. En la medida en que estos procedimientos de recolección se mantengan entonces se garantizará el manejo correcto de la investigación o la confiabilidad.

Lo anterior se relaciona con la cadena de evidencia que según Yin (2003) debe mantenerse y que logra finalmente mostrar la relación entre las preguntas de la investigación, la información recopilada y las conclusiones del estudio. Para mantener la cadena de evidencia es necesario dejar constancia de la fecha, hora y lugar donde se ha recopilado cada dato, así como también se incluye el Consentimiento Informado debidamente firmado.

3.11 Análisis e Interpretación de Datos

El análisis de los datos se realiza de dos formas: (a) individualmente, y (b) transversalmente o en conjunto. A continuación se explica cada una de estas formas.

3.11.1 Análisis individual de los casos

Usualmente la información que se recopila durante las entrevistas puede ser repetitiva o estar desordenadas, por lo que corresponde al investigador ordenarla e interpretarla para darle un significado. El análisis individual de cada caso es un proceso que consume tiempo, y puede llegar a ser confuso, pero al mismo tiempo es fascinante y requiere de mucha creatividad y capacidad de interpretación (Marshall & Rossman, 1999). La forma en que se ordenará la información recopilada es en torno a los objetivos de la investigación o de las preguntas del estudio, ya que estas reflejan la estructura del modelo de diagnóstico del crecimiento (Hausmann et.al., 2005).

3.11.2 Análisis transversal de los casos

Luego del análisis individual se utiliza el análisis transversal de los casos, cuyo objetivo es identificar patrones o repeticiones, que conducirán a conclusiones. Esto se hace luego de que las entrevistas han sido transcritas y analizadas en conjunto utilizando un software especializado para datos cualitativos. Pero para que el análisis sea valioso se necesita codificarla, utilizando indicadores.

El análisis transversal se divide en tres etapas: (a) transcribir cada una de las entrevistas; (b) seleccionar los principales párrafos en cada una de las entrevistas transcritas, filtrando la información valiosa para la investigación; y (c) codificación de la información, donde los códigos están asociados con los distintos elementos del modelo del diagnóstico del crecimiento, como por ejemplo fallas de la sociedad o barreras al financiamiento. Luego, los investigadores se reunirán, para en conjunto identificar cuáles son las tendencias en cada aspecto y donde están los contrastes en la información recopilada y procesada.

3.12 Validez y Confiabilidad

De acuerdo con Yin (2003) para lograr una investigación apropiada y con resultados pertinentes, es necesario contar con las siguientes condiciones, en relación con el diseño: (a) validez del constructo, (b) validez interna, (c) validez externa y (d) confiabilidad. Para garantizar que estas condiciones estén presentes se hará lo siguiente:

1. Validez del constructo: Tiene como premisa establecer medidas adecuadas de los conceptos estudiados, para lo cual se realizaron dos casos pilotos y además se preservó una cadena de evidencia en el análisis.
2. Validez interna: La cual no es aplicable a los estudios descriptivos, por lo que no se considera en la presente investigación, sino que más bien tiene relevancia cuando se trata de estudios explicativos o correlacionales.

3. Validez externa o generalización: Cada caso se considera como un experimento, por lo que al analizar varios casos se está realizando una investigación de múltiples experimentos. Los resultados obtenidos son comparados con la teoría que se recopiló y se presentó en la revisión de literatura, para finalmente encontrar si los resultados obedecen o no a las barreras descritas en el modelo seleccionado.
4. Confiabilidad: Su objetivo es reducir al mínimo los errores y sesgos de la investigación, por lo que se ha preparado un protocolo del caso, el cual se ha seguido en todas las ocasiones, asegurando el mismo trato a cada sujeto incorporado en el estudio. Además, se creó una base de datos para cada caso donde se guardó la evidencia y a donde se podía recurrir en cualquier momento para verificar o ampliar algún dato. Además, se ha utilizado el software o procesador Atlas Ti para garantizar una comparación objetiva de los casos.

3.13 Resumen

Esta investigación es de carácter descriptivo, con un enfoque cualitativo, por lo que el instrumento diseñado es una guía de preguntadas dirigidas por el investigador, quien escogerá el mejor momento y la manera apropiada para plantearlas. La muestra se ha seleccionado a conveniencia, para contar con sujetos dispuestos a colaborar con los investigadores, revelando amplia información sobre su negocio, a cambio de lo cual obtienen garantía de confidencialidad. La investigación se hará siguiendo una estructura, plasmada en el protocolo del caso, mientras que la cantidad de casos estudiados fue de 10, llegando a este número cuando se comprendió que agregar a un caso adicional no aportaría información adicional valiosa.

Capítulo IV: Presentación y Análisis de Resultados

Esta investigación se desarrolló con la entrevista a profundidad a 10 empresas constructoras, que a lo largo de la presentación de resultados serán identificados como P1, P2 hasta P10. De esta forma se identifican las respuestas de cada sujeto pero preservando la confidencialidad. En cada una de ellas se interrogó al propietario o al Gerente General. Todo este capítulo se ha llevado a cabo a partir de la información recopilada en las entrevistas, que luego fue analizada con el software Atlas TI, y cuyos resultados se presentan en el Apéndice D.

Antes de proceder a identificar la opinión sobre las barreras es importante dar a conocer la opinión de los sujetos en cuanto a la rentabilidad del sector construcción. Con respecto a este tema se presenta la Tabla 2, donde se observa que para la mayoría de los entrevistados las empresas se han creado con el objetivo de generar utilidades. Sin llegar a referirse claramente a las expectativas de rentabilidad, P2 señaló que los factores externos están limitando la rentabilidad (80:80), donde como señaló P10 se debe principalmente a la baja demanda que hay por viviendas en la región Ica (51:51). Sin embargo se obtuvo el siguiente comentario:

Tabla 2

Rentabilidad en el Sector Construcción

Opinión	Casos	f_0
Las empresas se han creado para obtener ganancias	P5, P4, P6, P8	4
Las ganancias han disminuido en los últimos años	P1, P5, P7, P8	4
La rentabilidad es afectada por distintos factores	P2, P10	2
En la primera obra se espera entre 8 y 14 meses para obtener retorno	P1	1
Se genera un 30% por obra	P4	1
La rentabilidad está en las viviendas medios y no bajos	P6	1

- P1: “Si, digamos es un negocio que hay tenerle paciencia, hay que tener bastante respaldo, para que haya retorno, va más o menos entre 8, 13,14 meses la primera vez pero después es como una maquina, que va generando rentabilidad poca por cada vivienda” (37:37).

A partir de este punto se ha organizado la presentación de los resultados en función de los objetivos de la investigación, que son:

1. Analizar si el incremento de precios en los materiales de construcción constituye una barrera para la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica.
2. Describir si el deficiente saneamiento físico legal constituye una barrera para la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica.
3. Identificar si el bajo capital humano es una barrera para la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica.
4. Analizar si los riesgos gubernamentales micro (corrupción, derechos de propiedad, inestabilidad política, sistema tributario) están siendo una barrera para la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica.
5. Identificar si los riesgos gubernamentales macro (inestabilidad e ineficiencia fiscal) constituyen una barrera para la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica.
6. Describir si los altos costos financieros son una barrera para el desarrollo de la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios

en la región de Ica.

- Identificar las barreras que enfrenta el sector construcción de viviendas para los sectores de ingresos medios e ingresos bajos en la región de Ica.

4.1 Precios en los Materiales de Construcción.

Para ocho de los 10 entrevistados el costo de los materiales sí constituye una barrera para las empresas constructoras de Ica, (ver Tabla 3). Luego, en la Tabla 4 se presentan de forma esquematizada las respuestas que dieron los entrevistados; el objetivo de esta tabla es demostrar de qué forma estos costos constituyen o no una barrera. Por ejemplo, para P3 y P10 el aumento en los precios de los materiales se explica por un incremento en la demanda, que se originó luego del terremoto del año 2007.

Tabla 3

Costo de los Materiales de Construcción

Opinión	Casos	f ₀
Sí es una barrera para el desarrollo de la construcción	P1, P2, P3, P5, P6, P8, P9, P10	8
No es una barrera para el desarrollo de la construcción	P4, P7	2

Resulta preocupante que a pesar que el Estado otorga el bono para la construcción de viviendas, el mismo que es fijo y se encuentra destinado a las personas de bajos ingresos, existen constructores que, en el afán de mantener los costos controlados disminuyen el índice de uso de materiales, como ladrillo, fierro y cemento. Al respecto se obtuvieron los siguientes comentarios puntuales:

- P3: “Se ha elevado lo que es materiales de construcción, recordemos que hace siete años antes del terremoto el ladrillo costaba, digamos, entre 400, 500, pero hoy en día se ha elevado hasta 600 soles, 700 soles. Eso que no hablamos de un material del ladrillo King Kong de 18 huecos económico que al entrar al mercado inició con un costo de 300 soles, hoy en día está 520 el millar, imagínese se ha

elevado tanto y ese detalle el Estado no ve” (25:25).

Tabla 4

Razones por las que los Costos de los Materiales de Construcción Constituyen una Barrera para el Desarrollo del Sector

Opinión	Casos	f ₀
Los materiales que más se han incrementado son el fierro, el cemento y el ladrillo	P1, P2, P3, P10	4
El costo de los materiales se ha elevado en los últimos años, pero no en la misma proporción que otros rubros	P2, P9	2
El incremento en costo de los materiales es superior a la tasa de inflación anual	P3, P9	2
Los costos de materiales dependen de variables macroeconómicas como el tipo de cambio	P6	1
Los costos de los materiales son estables	P4, P7	2
Ante el aumento en costos se reduce el uso de materiales y se mantiene el costo por vivienda	P3	1
Aunque se elevan los costos de los materiales el margen de rentabilidad sigue siendo bueno	P8	1

- P9: “El presupuesto que se asignaba para el tema de la construcción era el bono más el ahorro y eso únicamente se incrementaba por efecto del valor de la Unidad Impositiva Tributaria, mas no por los efectos del aumento de los precios de los materiales de construcción. Entonces con el tiempo se convirtió en un problema para la entidad técnica porque los costos, si nosotros comparamos el costo por ejemplo del año 2007 del cemento por decir un material y llegado el 2010 o 2012 de 15 soles ha subido a 18 soles, entonces ese incremento no figuraba en el presupuesto” (19:19).

Este tipo de actitudes van en perjuicio de los futuros habitantes de la vivienda, ya que en el afán de ahorrar costos son construidas con menos material que los estándares o con insumos de dudosa calidad (P9, 19:19). Ante el aumento en los precios de los materiales, el sujeto P3 (25:25) solicita la participación del gobierno para controlar los aumentos en los materiales de construcción; otra solución que señaló P4 (49:49) es el ingreso al mercado de

nuevos productores de materiales, especialmente en el extranjero que son importados a Perú, con menor costo, expresándolo textualmente de la siguiente manera:

- P4: “hay una empresa nueva que está entrando al mercado, ... es una empresa internacional que está entrando con fierro hecho en Brasil a un costo ligeramente bajo esto le está dando a los principales materiales de construcción una estabilidad” (49:49).

4.2 Saneamiento Físico Legal.

En la Tabla 5 se visualiza cómo todos los entrevistados consideran que el deficiente saneamiento físico legal es una barrera para la construcción de viviendas en la región de Ica. Las principales razones de esto se presentan en la Tabla 6.

Tabla 5

Deficiente Saneamiento Físico Legal

Opinión	Casos	<i>f</i> ₀
Sí es una barrera para el desarrollo de la construcción	P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10	10
No es una barrera para el desarrollo de la construcción		0

En muchos casos, los propietarios de los terrenos no los tienen debidamente saneados o registrados en el Registro Público, ante lo cual el período de legalización puede ser hasta de tres meses (P1, 16:16). Incluso hay casos donde los terrenos han sido invadidos, dificultando aún más el proceso de formalización (P4, 9:9). Estos períodos de espera se suelen alargar cuando es necesario un cambio de uso del suelo, con lo que llega a extenderse hasta en 10 meses (P6, 18:18). Algunos de los comentarios que sustentan este análisis son:

- P1: “La formalización, la persona tiene que tener su título de propiedad saneado a veces tenía alguna dificultad en registros públicos, algún tema de inscripción, por lo tanto tenían que hacer alguna rectificación, a veces puede pasar uno, dos o tres meses de demora” (16:16).

- P4: “COFOPRI no entregan a tiempo la documentación porque hay muchas invasiones aquí en Chincha” (9:9).

Tabla 6

Razones por las que el Saneamiento Físico Legal Constituye una Barrera para el Desarrollo del Sector

Opinión	Casos	f ^o
Burocracia que trae lentitud en la revisión de documentos por entidades gubernamentales, incluyendo a las Municipalidades	P2, P4, P5, P6, P7, P9, P10	7
Aprobación de documentos en entes gubernamentales es expedita	P1, P3	2
Los terrenos no están registrados o saneados en los Registros Públicos	P1, P4, P6	3
Invasiones en los terrenos	P4	1
Uso del suelo no es el apropiado	P6	1
Durante los tiempos de espera se incurre en costos financieros	P7	1
Lentitud de las empresas de servicios públicos (agua, luz eléctrica) para realizar las instalaciones y conexiones	P1, P2, P6	3
Los procesos son engorrosos para los beneficiarios de los programas Mi Vivienda y otros	P2, P3, P8	3

Los procesos administrativos no solo son engorrosos para el constructor, sino también para el solicitante, quien debe iniciar el proceso inscribiéndose en el programa (Sistema de Formalización de Hogares [SIFOH]), para que luego se haga una supervisión de su hogar, certificando que si pertenece al nivel de ingresos bajos o medios, según corresponda (P2, 14:14; P3, 13:13; P3, 19:19). De ahí pasa a una entidad técnica, y luego se hace el proceso de evaluación en cuanto a registros públicos y licencia municipal. Para luego regresar a la unidad que desembolsa los fondos, así es evaluado nuevamente antes de pasar a la banca privada para la carta fianza respectiva y esta a su vez viene a otro proceso del tema ya de desembolso aproximadamente en un tiempo de 60 a 70 días (P2, 14:14). En ocasiones, el proceso demora tanto que los documentos se vencen y el solicitante debe volver a sacarlos, lo

cual tiene para ellos un costo elevado (P8, 12:12), y considerando que son familias de bajos ingresos a veces carecen de los recursos para volver a realizarlo. Todo este proceso fue explicado por uno de los entrevistados de la siguiente forma:

- P2: “Los procesos, en cuanto de que del inicio que esta persona de nivel C y D se inscriba al programa pasa por todo un proceso en este caso el SISFOH que es el supervisión de hogares que esta y que finalmente pertenece al de C y D y cumple con las indicaciones esto de ahí pasa a una entidad técnica como es el caso de mi persona como ente del constructor y de ahí hacer el proceso de evaluación en cuanto a registros públicos, municipalidad para hacer la licencia y a la vez a que ellos lo aprueben nuevamente regresar a fondos para que nuevamente sea revaluado y de ahí recién ver el aspecto financiero de la banca privada para la carta fianza respectiva y esta a su vez viene a otro proceso del tema ya de desembolso aproximadamente en un tiempo de 60 a 70 días” (14:14).

4.3 Capital Humano.

En la Tabla 7 se observa que para nueve de los 10 entrevistados el bajo capital humano sí constituye una barrera para la construcción de viviendas en la región Ica. Durante las entrevistas se identificó que las barreras de capital humano se identifican en dos ambientes diferentes: (a) internas de las entidades gubernamentales; y (b) propias de las empresas constructoras. A continuación se profundiza en el análisis a cada uno de estos ámbitos, encontrándose que hay deficiencias en el personal en ambos espacios.

Tabla 7

Bajo Capital Humano

Opinión	Casos	f_0
Sí es una barrera para el desarrollo de la construcción	P1, P2, P3, P5, P6, P7, P8, P9, P10	9
No es una barrera para el desarrollo de la construcción	P4	1

4.3.1 Capital humano de las entidades gubernamentales

Como se presenta en la Tabla 8 la escasez de personal en las entidades gubernamentales es un problema, identificado por tres de los entrevistados, lo que P9 (13:13) considera que se debe a la concentración de los empleados con poder de toma de decisiones en Lima. A nivel de las entidades públicas, y como lo señaló P7 (85:85) se encontró que hay municipalidades que no cuentan con personal especializado para los trámites de licencia, sino que son atendidos junto con cualquier otro requerimiento de los ciudadanos, haciendo el proceso más lento. En cambio en Registro Público el servicio suele ser más ágil, ya que tienen más personal (P7, 89:89). Comentarios específicos que demuestran las deficiencias en el capital humano de las entidades gubernamentales son los siguientes:

Tabla 8

Razones por las que el Bajo Capital Humano Constituye una Barrera para el Desarrollo del Sector en las Entidades Gubernamentales

Opinión	Casos	<i>f</i> ₀
Hay escasez de personal en las entidades públicas	P6, P7, P9	3
Concentración del personal de las entidades públicas en Lima	P9	1

- P7: ...“Están de vacaciones, que tienen harta harta demanda, que el personal no satisface, no cubre” (24:24).
- P9: “El personal que es reducido entonces no puede tramitar con rapidez y lo que más preocupa es que todo se hace por Lima, ósea todo tramite se hacía en Lima, entonces imagínese una entidad técnica de Chincha, irte a Lima, ósea sabiendo que en Chincha y en Ica eran los lugares donde estaban la cantidad de viviendas a construir” (13:13).

4.3.2 Capital humano de las empresas constructoras

En la Tabla 9 se observa que la escasez de personal es un problema al interior de las

empresas constructoras, donde la mayoría de los entrevistados comprenden que se debe a una alta demanda en la zona versus poca oferta. Al respecto los entrevistados opinaron lo siguiente:

Tabla 9

Razones por las que el Bajo Capital Humano Constituye una Barrera para el Desarrollo del Sector en las Empresas Constructoras

Opinión	Casos	f ₀
Poca oferta de mano de obra y alta demanda	P1, P2, P3, P5, P6, P7, P10	7
Alto costo de la mano de obra	P1, P8	2
No se encuentra mano de obra calificada en Ica	P2, P6	2

- P6: ...“Se cuenta con mano de obra en Ica, mano de obra calificada hay, pero no es que sea de las mejores pero tampoco es que haya mucha mano de obra calificada, eso es algo muy importante” (22:22).
- P7: “Las únicas dificultades que se presentan más es en lo que es el sector construcción es lo que es mano de obra” (36:36).
- P2: “Varía también de acuerdo también a la demanda y en cuanto también a la calidad de la mano de obra” (28:28).
- P1: “La mano de obra ha subido entre 20% y 30% hasta 50% en algunos casos donde hay más demanda de personal y no hay, los maestros también ponen otro precio elevado” (22:22).

Ante el alza en el costo de mano de obra, muchas empresas constructoras han optado por reducir la cantidad de material para compensar y lograr mantener su rentabilidad (P8, 20:20). Otra solución ha sido el contratar personal de otras regiones del Perú, como son Huancavelica y Ayacucho, quienes se movilizan a la costa en busca de trabajo, contando con la experiencia necesario y estando dispuestos a cobrar menos que los de Ica (P10, 26:26).

4.4 Riesgos Gubernamentales Micro (Corrupción, Derechos de Propiedad, Inestabilidad Política, Sistema Tributario).

Con los resultados de la Tabla 10 se comprende que nueve de los 10 entrevistados consideran que los riesgos gubernamentales micro sí constituyen una barrera para la construcción de viviendas en Ica. Cuando en un inicio se planteó este objetivo se consideró que los riesgos micros serían principalmente de causa directa por las instituciones públicas, como el sistema tributario o los derechos de propiedad. Pero lo que se consiguió es que para los entrevistados el principal riesgo que enfrentan es el de la extorsión y se considera micro porque es falta de seguridad y de brindar las garantías necesarias por parte del gobierno (ver Tabla 11).

Tabla 10

Riesgos Gubernamentales Micro

Opinión	Casos	f ⁰
Sí es una barrera para el desarrollo de la construcción	P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10	9
No es una barrera para el desarrollo de la construcción	P1	1

De la Tabla 11 se desprende que la amenaza de la extorsión está asociada con el tamaño de la empresa. Al mantenerse con obras pequeñas se protegen de sindicalistas y de delincuentes, ya que se enfocan en construir viviendas con un precio inferior a las 50 UIT (P4, 79:79). Incluso algunas empresas como la de P8 han decidido no hacer publicidad ni buscar posicionar su marca, en un intento por evitar ser identificados por los delincuentes, protegiendo los materiales, los trabajadores y hasta a los familiares (44:44).

Mientras que se construya casa por casa no habrá presión pero al realizar proyectos multiviviendas entonces aparece la presión del sindicato por los cupos y otro tipo de extorsiones. El problema es que los extorsionadores ponen en riesgo no sólo a la empresa, sino a los trabajadores, a los propietarios e incluso a sus familiares (P6, 44:44). Posición que

fue ratificada por P8 (46:46) al señalar que los delincuentes y extorsionadores son miembros del sindicato, quienes están acostumbrados a recibir dinero sin trabajar.

Tabla 11

Razones por las que los Riesgos Gubernamentales Micro Constituyen una Barrera para el Desarrollo del Sector

Opinión	Casos	f ₀
En la construcción de viviendas para familias de ingresos bajos y medios no hay extorsión	P1, P4, P5	3
En la medida en que crece la construcción aumentan los extorsionadores y delincuentes	P2, P5	2
Los sindicatos de trabajadores exigen cuotas y/o apoyo económico	P2, P4, P5, P6, P7, P8, P9	7
La labor policial es efectiva pero poco frecuente	P4, P9	2
La policía no actúa frente a los extorsionadores	P2	1
La delincuencia trae como consecuencia mayores costos para las empresas	P4, P10	2
La corrupción es un problema frecuente	P3, P4, P6	3
La SUNAT entorpece las operaciones	P7	1

En lo que se refiere a la delincuencia y la extorsión como barreras para el desarrollo de la construcción en Ica se obtuvo gran cantidad de respuestas, mostrándose muy activos durante la conversación, con comentarios como los siguientes:

- P1: “La delincuencia y continuas extorsiones, al ser un programa social, no hay mucha participación porque son obras muy pequeñas, en el caso nuestro que es especialización en Sitio Propio, nosotros no hacemos conjuntos habitacionales masivos, lo que hacemos es vivienda por vivienda” (33:33).
- P2: “Al mismo titular de la empresa o directamente con los trabajadores a veces amenazan al mismo beneficiario que está ejecutando la vivienda” (70:70).
- P3: “He escuchado que la delincuencia y las extorsiones en las construcciones si se da a diario, y si ha crecido también, por lo mismo que el rubro ha crecido espontáneamente, que se ha expandido a nivel nacional y tengo conocimiento que

la delincuencia y extorsión ha aumentado, pero lo bueno es que a nuestra empresa no nos ha afectado...” (43:43).

- P6: “Bueno en realidad el impacto es fuerte, nosotros mismos como empresa no podemos digamos hacer tanta publicidad, por ejemplo buscar posicionar la marca de la empresa dado que estamos a vista y paciencia de los delincuentes y extorsionadores, nuestras familias mismas corren peligro, la seguridad de los trabajadores nuestros. En realidad afecta mucho al desarrollo de los proyectos y de la empresa también” (44:44).
- P7: “La extorsión viene por los mismos sindicalistas, por ejemplo, los que están en la cabeza del sindicato, ellos son los primeros extorsionadores” (79:79).
- P8: “El mismo sindicato son los delincuentes, ellos mismos son los extorsionadores. Estas dos son las mismas preguntas, son del mismo conjunto, los dos son delincuentes, los mismos son. Los del sindicato son delincuentes, y los del sindicato no trabajan porque paran extorsionando por dinero, ese es el tema no hay otra” (46:46).

4.5 Riesgos Gubernamentales Macro (Inestabilidad e Ineficiencia Fiscal).

Al referirse a los riesgos macros, los entrevistados no pudieron analizar su impacto de manera separada sino que se referían a este tema como el apoyo del Estado. Apoyo que se manifiesta a través de los desembolsos que dan en los distintos programas de construcción, como Mi Vivienda o Techo Propio. En la Tabla 12 se observa que para ocho de los 10 sujetos los riesgos macros no son una barrera a la construcción, mientras que P3 considera que sí lo son y P5 no opinó al respecto.

Al indagar sobre los riesgos macros se encontró que el apoyo del Estado a la construcción en la región Ica se inició en el año 2007, luego del terremoto de Pisco, como se observa en la Tabla 13. Pero no todos coinciden en si este apoyo ha decrecido o ha

disminuido en los últimos años, quizás como dicen P3 y P10 es porque el crecimiento de las empresas se debe más a su esfuerzo propio que al efecto de los programas gubernamentales.

Tabla 12

Riesgos Gubernamentales Macro

Opinión	Casos	f ₀
Sí es una barrera para el desarrollo de la construcción	P3	1
No es una barrera para el desarrollo de la construcción	P1, P2, P4, P6, P7, P8, P9, P10	8
No sabe o no opina	P5	1

Tabla 13

Razones por las que los Riesgos Gubernamentales Macro Constituyen una Barrera para el Desarrollo del Sector

Opinión	Casos	f ₀
La construcción en la región fue impulsada a partir del año 2007, luego del terremoto	P2, P3, P7, P9	4
El apoyo del Estado a los programas de construcción decreció entre el 2007 y el 2014	P6, P9	2
El apoyo del Estado a los programas de construcción ha crecido desde el año 2007	P1, P4, P7, P8	4
El crecimiento del sector se debe a la iniciativa privada y no al apoyo gubernamental	P3, P10	2

Los comentarios específicos que indican que sí se cuenta con el apoyo del Estado y que el mismo ha crecido son los siguientes:

- P1: “Depende del monto, y para este año tenemos aprobado 800 millones de soles, el año pasado fue casi 400 millones de soles por lo tanto si está creciendo, porque el Estado lo está dando. Como es un programa especial, el Estado no depende de la crisis internacional” (14:14).
- P3: El apoyo del Estado “...se dio a base del terremoto ocurrido en el año 2007...desde esa fecha hasta ahora se han venido construyendo casas a personas

de recursos bajos económicos y afectados por el terremoto que hubo en la región Ica” (7:7).

- P3: “Si ha crecido, porque nosotros como intermediadores del Fondo Mi Vivienda, en el programa Techo Propio, ha crecido porque anteriormente nosotros iniciábamos con 20 casas 30 casas, este año 2014, ya hemos hecho un aproximado ya, un aproximado de 140 casas durante el año 2014” (11:11).
- P9: Si tomamos como punto de partida el 2007 del sismo hasta la fecha ha venido decreciendo el requerimiento de viviendas” (7:7).

En cambio, los siguientes entrevistados fueron puntuales en cuanto a que el apoyo ha decrecido o que el incremento es consecuencia de la iniciativa privada:

- P6: “”En el segmento D la necesidad ha ido creciendo, es decir la demanda, pero la oferta ha disminuido considerablemente a partir de más o menos el año 2009, que ya no se ha generado muy pocos proyectos a nivel de Techo Propio, Vivienda Nueva. Pero en el segmento C que es Mi Vivienda ha venido creciendo la oferta tanto así que ya tenemos empresas de Lima que han venido desarrollando bastantes proyectos acá en Ica” (14:14).
- P3: “Después a dos años de lo que fue el terremoto acá en Chincha ahí se dio el crecimiento de lo que es construcción como no solamente en apoyo a través del Estado sino también empresas que hoy en día han cambiado su rubro por tener este giro de negocio...” (9:9).

4.6 Costos Financieros.

Solamente para cuatro entrevistados, los costos financieros sí constituyen una barrera para la construcción, mientras que para otros cinco no lo es (ver Tabla 14). Las razones se exponen en la Tabla 15, donde la que con mayor frecuencia se repite son las altas tasas de interés, seguida por las garantías que exigen. Se encontró además que hay una asociación

entre estos dos puntos, porque las instituciones financieras que piden menos garantías son las que cobran una mayor tasa de interés. Para P5 y P8 aunque el costo financiero sea elevado, los márgenes de ganancias permiten cubrirlos.

Tabla 14

Altos Costos Financieros

Opinión	Casos	f_0
Sí es una barrera para el desarrollo de la construcción	P1, P2, P3, P6	4
No es una barrera para el desarrollo de la construcción	P4, P5, P7, P8, P10	5
No sabe o no opina	P9	1

Tabla 15

Razones por las que los Altos Costos Financieros Constituyen una Barrera para el Desarrollo del Sector

Opinión	Casos	f_0
Altas tasas de interés	P1, P2, P3, P8	4
Elevadas comisiones en las fianzas	P2	1
La limitante son las garantías que exigen	P1, P2, P4	3
Las empresas privadas deben tener solidez económica	P5	1
El monto de financiamiento que dan en la región es bajo, los préstamos inmobiliarios se otorgan es en Lima	P6	1
Es fácil acceder a préstamos	P7, P10	2
El margen de ganancia de la construcción es suficiente para cubrir los costos financieros	P5, P8	2

Los comentarios asociados a los costos financieros como barrera para la construcción incluyen los siguientes:

- P2: "...aplican las mismas tasas como si fuera para una obra normal... o sea nos tratan igual como si fuéramos chico o grande igual, entonces ahí tendríamos que buscar una regulación en ese aspecto" (54:54).
- P3: "La dificultad única son las tasas de intereses que nos cobran por adquirir las

cartas fianzas y si se vence las renovaciones de la carta fianza también tenemos que pagar más intereses. Teniendo en cuenta que por un monto de 120 mil soles, estamos pagando 2000 soles por cada carta fianza que emitimos” (39:39).

- P4: “la principal dificultad para que te apruebe un financiamiento es presentar las garantías necesarias para que te den el dinero” (76:76).
- P6: “Acá lo único que hacen es darte algún financiamiento, muy pequeñito....pero en realidad el financiamiento de proyectos inmobiliarios todos se ven en Lima” (40:40).
- P8: “Para sacar la carta fianza hay la dificultad, hay que tener un encaje para poder presentar una carta y que el Estado te de la plata ese el problema, si no tienes encaje no puedes construir” (38:38).

4.7 Identificar las Barreras que Enfrenta el Sector Construcción de Viviendas para los Sectores de Ingresos Medios e Ingresos Bajos en la Región de Ica

Todas las barreras identificadas en la revisión de literatura afectan al sector construcción de la región Ica, en especial al segmento enfocado en la población con ingresos bajos o medios. Estas barreras que se han encontrado se pueden agrupar en: (a) incremento en el precio de los materiales; (b) deficiente saneamiento físico legal; (c) bajo capital humano; (d) riesgos gubernamentales micro; (e) riesgos gubernamentales macro; y (f) altos costos financieros. Dentro de todas estas barreras, las principales son dos, primero se tiene a la burocracia existente que trae demoras en la obtención de permisos y licencias, así como en el desembolso del bono. Por el otro lado están las extorsiones de las cuales son víctimas casi todos los empresarios, perjudicando los bienes, los trabajadores e incluso los familiares; a pesar de que algunos reconocen que al ser constructores de viviendas individuales y de bajo costo la presión de la delincuencia es menor.

Adicional a las barreras previamente identificadas se encontró que otra limitante es el

desconocimiento de los beneficiarios de los programas Mi Vivienda o Techo Propio, quienes tienen la idea de que el bono que estos programas otorgan es para ellos. Pero esto no es cierto, porque dicho desembolso está amarrado a unos planos aprobados, que deben cumplir con el requisito mínimo de una vivienda de 35 metros cuadrados techados, con sala, comedor, baño y cocina. Una vez que el bono es aprobado, los beneficiarios empiezan a solicitar cambios al constructor y esto no es aceptable, generando problemas, que podrían solucionarse si se le explicara claramente a las personas las exigencias de estos programas y la importancia de cumplir con lo aprobado (P9, 17:17)

Los efectos de todas estas barreras son menores márgenes de ganancia para las empresas constructora, los cuales han disminuido en los últimos años (P1, 26:26; P2, 36:36; P3, 25:25; P6, 30:30). Sin embargo, otros entrevistados señalaron que en los últimos años no ha habido un impacto de los factores externos en las empresas constructoras de Ica (P7, 44:44). Para muchas empresas, este crecimiento en la competencia y la disminución de la demanda durante los últimos años ha motivado la expansión a otras regiones del Perú (P10, 9:11).

Capítulo V: Conclusiones y Recomendaciones

En este capítulo se han presentado las conclusiones del estudio, las cuales se han organizado para dar respuesta a cada una de las preguntas de la investigación. Posteriormente se desarrollan recomendaciones, para que se superen las barreras que enfrenta el sector construcción en el departamento de Ica.

5.1 Conclusiones

Las conclusiones se presentan de forma independiente para cada pregunta de investigación, indicando las percepciones que los empresarios tienen:

¿Cuáles son las barreras que enfrenta el sector la construcción de viviendas para los sectores de ingresos medios e ingresos bajos en la Región Ica y cómo esto afecta su crecimiento?

Los resultados muestran que las principales barreras que enfrenta la construcción de viviendas para los sectores de ingresos medios y bajos en la Región Ica son la burocracia y las extorsiones. La burocracia se manifiesta en los largos períodos que pasan para la obtención de permisos y de licencias por las municipalidades, así como para el otorgamiento de código, aprobación de proyectos y desembolso del bono por los Fondos Mi Vivienda o Techo Propio, tal como lo describieron los entrevistados P2, P4, P5, P6, P7, P9 y P10. A lo cual se encontraron comentarios puntuales que señalan que los trámites no son tan ágiles como desearían, esperando en algunos casos hasta más de un año para la aprobación de permisos o cambios de zonificación. Dicha burocracia es la principal causante de la corrupción y es promovida por la falta de personal en los organismos del Estado. A esto se le suma la extorsión, que se origina de los sindicatos, y que representa un riesgo para los activos de las empresas, para su personal y para los familiares. Estos extorsionadores piden cuotas en las obras y desembolsos de dinero, de acuerdo a lo expresado por los entrevistados P2, P4, P5, P6, P7, P8 y P9.

Sumadas a estas dos barreras, identificadas como las principales, se encontraron otras como el alto costo de la mano de obra, expresado por P8 y P1; y la escasez de la misma manifestado por P2 y P6, en términos de cantidad y de calidad, junto con la falta de títulos de propiedad legalizados que incrementa los períodos de espera para iniciar obras. Adicionalmente está el costo de los materiales que se ha incrementado más rápidamente que la inflación, afectando la utilidad, y el costo de financiamiento que se refleja en las comisiones de las cartas fianzas. Mientras que el bono que otorga el Estado a los proyectos de vivienda está asociado a la Unidad Impositiva Tributaria.

¿Cómo el incremento de precios en los materiales de construcción afecta la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica?

El costo de los materiales ha afectado la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica durante los últimos siete años. Lo cual fue expresado por P1, P2, P3 y P10, con comentarios que indican que el incremento de la demanda en la región ha hecho que los precios de insumos crezcan rápidamente. Los insumos han incrementado su precio por encima de la inflación de acuerdo a P3 y P9, mientras que el presupuesto de obra está vinculado al valor de la UIT, por lo tanto la utilidad se ha reducido. Como medida paliativa, hay empresarios que han optado por colocar menor cantidad de materiales a lo estipulado o utilizar productos de menor calidad señalado por P3. Lo cual sin duda perjudica a los beneficiarios de los programas.

¿Es cierto que el deficiente saneamiento físico legal constituye una barrera para la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica?

Se concluye que el deficiente saneamiento físico legal es una barrera para la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región

de Ica. Esta deficiencia se observa en títulos no registrados, bien sea porque los terrenos han sido invadidos o porque fueron divididos sin reportarlo apropiadamente, manifestado por P1, P4 y P6. Esto ocasiona que los períodos para legalizar la situación de los terrenos lleven hasta 10 meses, señalado por P6; involucrando a distintas entidades como las municipalidades y el Registro Público.

¿En qué medida el bajo capital humano constituye una barrera para la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica?

Se encontró que los problemas de capital humano, tanto en cantidad como en calidad, afectan directamente la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica. A nivel de las instituciones gubernamentales hay una carencia generalizada de personal, tanto para la atención al público como para la revisión de licencias, y en los comités de los Fondos Mi Vivienda o Techo Propio. Esto trae como consecuencias el atraso en la aprobación y desembolso, así como posteriormente en la ejecución, incrementando los costos de los constructores.

Del lado de las empresas constructoras se encontró que la demanda por personal se ha incrementado en los últimos años, señalado por los entrevistados P1, P2, P3, P5, P6, P7 y P10, ante lo cual su costo ha aumentado, manifestado por P1 y P8; siendo este el factor que más afecta el costo actual de los proyectos de construcción. Además se ven deficiencias en la disponibilidad de mano de obra calificada, donde la solución ha sido contratar personal de otras regiones del Perú, señalado por P2 Y P6.

¿Cómo los riesgos gubernamentales micro (corrupción, derechos de propiedad, inestabilidad política, sistema tributario) se han convertido en una barrera para la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica?

Dentro de los riesgos gubernamentales micro el que más incide en la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica es la corrupción, que implica una barrera. Esta corrupción inicia con los sindicatos, señalado por P2, P4, P5, P6, P7, P8 y P9; y le sigue el supervisor de la municipalidad y de los programas de viviendas. El problema de los sindicatos es un tema en el que coinciden la mayoría de entrevistados, señalando que la extorsión proviene de los mismos sindicalistas, denominándolos incluso como delincuentes.

También se enfrenta corrupción a lo largo de todo el proceso de solicitud de permisos y licencias. Esta corrupción es una consecuencia del poco personal que tienen las entidades públicas y de los engorrosos procedimientos, los cuales incrementan los costos administrativos y financieros de los constructores, los que están entonces dispuestos a dar coimas con tal de acelerar los trámites.

¿De qué forma los riesgos gubernamentales macro (inestabilidad e ineficiencia fiscal) son una barrera para la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica?

Los resultados de la investigación revelan que los riesgos gubernamentales macro no constituyen una barrera para la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica. Donde la razón principal ha sido el incremento en los fondos otorgados por los programas Mi Vivienda y Techo Propio, que estimulan la actividad. Sin embargo, varios sujetos señalaron que el apoyo ha disminuido en los últimos dos años, lo que probablemente se relaciona con la desaceleración de la construcción y de la economía en general, a nivel nacional. No se identificó que exista ineficiencia fiscal, ya que un solo sujeto de los 10 entrevistados mencionó las acciones de la SUNAT como barrera para la construcción, que se dan por no mantenerse al día en el pago de sus tributos.

¿Cómo los altos costos financieros constituyen una barrera para el desarrollo de la

construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica?

Los investigadores concluyen que los altos costos financieros son una barrera para el desarrollo de la construcción de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica, señalado por P1, P2, P3 y P8. Estos costos financieros se reflejan principalmente en las comisiones de las cartas de fianzas. Mientras que ninguno de los entrevistados mencionó el costo de préstamos, lo que se puede explicar en el hecho de que principalmente utilizan fondos propios combinados con el bono que otorgan los programas Mi Vivienda o Techo Propio. Queda claro que los altos costos de las cartas de fianzas están asociados con la demora en los trámites, lo que hace que se deban renegociar o ampliar las fianzas, incluyendo en costos adicionales.

5.2 Recomendaciones

A las entidades gubernamentales:

1. Incrementar la cantidad de personal dedicado a la atención de los ciudadanos, y en este caso particular a los constructores de viviendas destinadas para las familias de ingresos bajos e ingresos medios de la Región Ica. Esto incluye a los programas Mi Vivienda y Techo Propio, así como a las municipalidades.
2. A los programas Mi Vivienda y Techo Propio se les recomienda descentralizar sus funciones de aprobación de proyectos, así como de desembolso de fondos, para acelerar la construcción en la región de Ica.
3. Explicar claramente a los beneficiarios que el bono desembolsado es para construir de acuerdo a los planos aprobados.
4. Sancionar a los funcionarios públicos que sean descubiertos en actos de corrupción, recibiendo favores, dineros o regalos de constructores o relacionados. Así como también deben ser entregados a la justicia para que se apliquen las

sanciones correspondientes y se reduzca la corrupción.

5. Fiscalizar que las viviendas sean construidas utilizando los materiales apropiados, en cantidades adecuadas a las cargas y ceñidos a los planos aprobados.

A las empresas constructoras de viviendas enfocadas en los sectores de ingresos bajos y medios en la región de Ica:

1. Construir siguiendo las instrucciones de los planos aprobados, tanto en cantidad de materiales como en su calidad, ya que de no hacerlo se pone en riesgo la vida de los habitantes futuros de esas casas.
2. No otorgar sobornos a los funcionarios públicos, ya que esto solo trae incrementos en la corrupción y hasta en los costos de las obras. La única manera de erradicar con los sobornos es contar con el compromiso de las empresas para no seguir con esta práctica ilegal.
3. Mantenerse al día en todas sus obligaciones tributarias para que de esta manera la SUNAT no ponga barreras en el desarrollo de las actividades de construcción.

A los beneficiarios o potenciales beneficiarios de los programas de viviendas en la región Ica:

1. Respetar las condiciones de los planes aprobados, no solicitando al constructor modificaciones en el momento de la obra, ya que esto podría perjudicarlos ante el organismo que ha desembolsado el bono, o incluso podría llegar a perjudicar la seguridad de la vivienda que está en construcción.
2. Legalizar debidamente sus terrenos, contando con una ficha registral, estableciendo convenios con los entes gubernamentales para agilizar el proceso de formalización.
3. Disponer del efectivo necesario para tramitar su documentación en menos de 30 días, ya que se encontró que hay atrasos e incluso algunos documentos vencen

porque no son obtenidos con la rapidez necesaria.

4. Buscar mayor información de los beneficios que ofrecen los programas de viviendas para su mayor accesibilidad.
5. Mantener un buen historial crediticio a fin de acceder con mayor facilidad a los programas sociales.

5.3 Contribuciones Teóricas

Con los resultados de esta investigación se ha encontrado que las principales barreras que tienen los constructores de la región Ica son las extorsiones, que atribuyen mayoritariamente a los sindicalistas y el deficiente saneamiento físico legal, que ocasiona atrasos y con ello se incrementan los costos. Esto ha contribuido a generar conocimiento sobre un tema que no había sido previamente investigado y ahora se propone que se realicen estudios específicos sobre estos dos elementos, así como también se puede repetir esta investigación en otras regiones del Perú. Así se conocerá si estas barreras son únicas de la región Ica o si por el contrario se presentan en todo el país.

Referencias

- Arbayza, L. (2012, 3 de julio). *Analizando el capital humano en el país*. Recuperado de <http://www.esan.edu.pe/conexion/actualidad/2012/07/03/analizando-capital-humano-pais-administracion/>
- Armendáriz, E., Jaramillo, F. & Zegarra, L. (2010). *Las barreras al crecimiento económico en Junín*. Recuperado de <http://www.cies.org.pe/sites/default/files/files/diagnosticoypropuesta/archivos/dyp-48.pdf>
- Aumento de las extorsiones afecta la inversión en construcción. (2014, 17 de enero). *El Comercio*. Recuperado de <http://elcomercio.pe/peru/piura/aumento-extorsiones-afecta-inversion-construccion-noticia-1703349>
- Banco Central de Reserva del Perú [BCRP]. (2013). *Estadísticas económicas, información regional Ica*. Recuperado de <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Sucursales/Huancayo/ica-caracterizacion.pdf>
- Banco Central de Reserva del Perú [BCRP]. (2014a). *Estadísticas económicas, cuadros anuales*. Recuperado de <http://www.bcrp.gob.pe/estadisticas/cuadros-anuales-historicos.html>
- Banco Central de Reserva del Perú [BCRP]. (2014b). *Síntesis de actividad económica, diciembre 2013*. Recuperado de <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Sucursales/Huancayo/2013/sintesis-ica-12-2013.pdf>
- Banco Mundial. (2013). *Diagnóstico de la Protección del Consumidor y Alfabetización Financiera*. Recuperado de <http://documentos.bancomundial.org/curated/es/2013/11/18527564/examen-de-diagn%C3%B3stico-de-la-protecci%C3%B3n-del-consumidor-y-la-alfabetizaci%C3%B3n-financiera>

Calderón, J. (2002). *Propiedad y crédito, la formalización de la propiedad en el Perú*.

Recuperado de

http://www.cepal.org/pobrezaurbana/docs/foro/propiedad_%20y_credito.pdf

Cavero, M. (2009). *Antecedentes vinculados a la informalidad predial urbana*. Recuperado

de http://www.cal.org.pe/pdf/diplomados/antecedentes_vinculados.pdf

Ceccagnoli, M. (2009, enero). Appropriability, preemption and firm performance. *Strategic*

Management Journal, 30(1), 81-98.

Corrupción. (2014). *RPP Noticias*. Recuperado de [http://www.rpp.com.pe/corrupcion-](http://www.rpp.com.pe/corrupcion-tema_382742.html)

[tema_382742.html](http://www.rpp.com.pe/corrupcion-tema_382742.html)

Creswell, J. (2003). *Research design: Qualitative, quantitative and mixed methods approaches*. Thousand Oaks, CA: Sage.

De agosto 2011 a julio 2014 se otorgaron 226,248 títulos de propiedad. (2014, 22 de agosto).

RPP Noticias. Recuperado de http://www.rpp.com.pe/2014-08-22-de-agosto-2011-a-julio-2014-se-otorgaron-226-248-titulos-de-propiedad-noticia_718876.html

Doing Business (2014, 3 de marzo). *Doing Business: Perú lidera acceso al crédito en*

América Latina. Recuperado de http://www.rpp.com.pe/2014-03-03-doing-business-peru-lidera-acceso-al-credito-en-america-latina-noticia_673913.html

Eisenhardt, K. (1989). Building theories from case study research. *Academy of Management*

Review, 14(4), 532-550.

Fondo Mivivienda. (2013, noviembre). Más créditos para el 2014. *Mi Vivienda*, 9(71), 8.

Fondo Mivivienda. (2014, febrero). Miles de familias beneficiadas en Ica. *Mi Vivienda*,

10(74), 18-19.

Glaser, B., & Strauss, A. (1967). *The Discovery of Grounded Theory*. Chicago: Aldine.

Hausmann, R., Rodrik, D. & Velasco, A. (2005, marzo). *Growth Diagnostics*. Recuperado de

<http://www6.iadb.org/WMSFiles/products/research/files/pubS-852.pdf>

- Hausmann, R., Klinger, B. & Wagner, R. (2008, septiembre). *Doing growth diagnostics in practice: A mind book*. Recuperado de http://www.hks.harvard.edu/var/ezp_site/storage/fckeditor/file/pdfs/centers-programs/centers/cid/publications/faculty/wp/177.pdf
- Hausmann, R., Rodrik, D. & Velasco, A. (2008). *Growth Diagnostics*, capítulo 15. The Washington Consensus Reconsidered: Towards a New Global Governance, por J. Stiglitz & N. Serra. Nueva York, NY: Oxford University Press.
- Hay unos 60 “sindicatos” que extorsionan en obras de construcción civil en Lima. (2014, 17 de julio). *La República*. Recuperado de <http://www.larepublica.pe/17-07-2014/hay-unos-60-sindicatos-que-extorsionan-en-obras-de-construccion-civil-en-lima>
- Hernández, Fernández, & Baptista, (2010).
- Ica: Alcaldes piden presupuesto especial para combatir inseguridad (2013, 4 de mayo). *RPP Noticias*. Recuperado de http://www.rpp.com.pe/2013-05-04-ica-alcaldes-piden-presupuesto-especial-para-combatir-inseguridad-noticia_591637.html
- Inman, K. (2000). *Women's Resources in Business Start-up, a Study of Black and White Women Entrepreneurs*. New York, NY: Garland.
- Inseguridad ciudadana en las calles. (2013, 21 de junio). *La Voz de Ica*. Recuperado de <http://www.lavozdeica.com/index.php/inicio/editorial/121-categoria-editoriales/9215-inseguridad-ciudadana-en-las-calles>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática [INEI]. (2012). *Encuesta Nacional de Hogares ENAHO 2012*. Recuperado de <http://recap.itcilo.org/fr/documentation/files-activite-4/lima-6>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática [INEI]. (2013). *Bonos familiares habitacionales otorgados por departamento*. Recuperado de <http://proyectos.inei.gob.pe/web/biblioineipub/bancopub/Est/Lib0864/cap04/cap0405>

1.xls

Instituto Nacional de Estadística e Informática [INEI]. (2014a). *Población y vivienda*.

Recuperado de <http://www.inei.gov.pe/estadisticas/indice-tematico/poblacion-y-vivienda/>

Instituto Nacional de Estadística e Informática [INEI]. (2014b). *Sociales*. Recuperado de

<http://www.inei.gov.pe/estadisticas/indice-tematico/sociales/>

Interpol (2013). *Informe anual 2013*. Recuperado de <http://www.interpol.int/es/Centro-de-prensa/Publicaciones>

Jiménez, B. (2014, 30 de abril). *Centenares de sindicatos de construcción civil sin control*.

Recuperado de <http://www.larepublica.pe/30-04-2014/centenares-de-sindicatos-de-construccion-civil-sin-control>

León, A. & Escalante, J. (2014, 15 de septiembre). *Los proyectos para segmentos más bajos los hemos detenido*. Recuperado de

<http://elcomercio.pe/economia/negocios/proyectos-segmentos-mas-bajos-hemos-detenido-noticia-1757015>

Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana, Ley N° 29415. Congreso de la República, 2010.

Loayza, M. (2008). *Causas y consecuencias de la informalidad en el Perú*. Recuperado de

<http://www.bcrp.gov.pe/docs/Publicaciones/Revista-Estudios-Economicos/15/Estudios-Economicos-15-3.pdf>

Marshall, C., & Rossman, G. (1999). *Designing qualitative research*. Thousand Oaks, CA: Sage.

Maxwell, J. (1996). *Qualitative research design: An integrative approach*. Thousand Oaks, CA: Sage.

McFadden, D. (2008). Human capital accumulation and depreciation. *Review of Agricultural*

Economics, 30(3), 379-385.

Miles, M., & Huberman, M. (1994). *Qualitative data analysis: An expanded sourcebook*. Thousand Oaks, CA: Sage.

Ministerio de Economía y Finanzas [MEF]. (2015). *Informe de formulación responsable y transparente del gasto no financiero 2015, Gobierno Regional Ica*. Recuperado de https://www.mef.gob.pe/contenidos/pol_econ/Reporte_fin_subnac_social/GR/GR_ica.pdf

Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo [MINTRA]. (2011). *Diagnóstico socio económico laboral de la región Ica*. Recuperado de http://www.mintra.gob.pe/archivos/file/estadisticas/peel/osel/2012/Ica/Estudios/Estudio_032012_OSEL_Ica.pdf

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento [MINEVI]. (2006). *Plan nacional de vivienda 2006-2015. "Vivienda para todos"*. Recuperado de <http://www.vivienda.gob.pe/transparencia/documentos/varios/pnv.pdf>

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento [MINEVI]. (2014). *Estadísticos construcción*. Recuperado de <http://www.vivienda.gob.pe/destacados/construccion.aspx>

Ministerio del Interior. (2013). *Plan nacional de seguridad ciudadana 2013-2018*.

Recuperado de

<https://www.mininter.gob.pe/pdfs/Plan.Nacional.Seguridad.Ciudadana.2013-2018.pdf>

Ophélimos Comunidad Económica en Red. (s.f.). *La intermediación financiera indirecta en el Perú: Evolución reciente*. Recuperado de <http://blog.pucp.edu.pe/item/13459/la-intermediacion-financiera-indirecta-en-el-peru-evolucion-reciente>

Organismo de Formalización de la Propiedad Informal [COFOPRI]. (2014). *Quiénes somos, funciones*. Recuperado de <http://www.cofopri.gob.pe/index.aspx?flag=dg10>

Patton, M. (1990). *Qualitative evaluation and research methods*. Thousand Oaks, CA: Sage.

Parodi, C. (2013, 23 de agosto). *Por qué la economía peruana se está desacelerando?*

Recuperado de <http://blogs.gestion.pe/economiaparatodos/2013/08/por-que-la-economia-peruana-se.html>

Precios de Materiales de Construcción se incrementó en 0.01%. (2014, 1 de agosto). *La*

República. Recuperado de <http://www.larepublica.pe/01-08-2014/precios-de-materiales-de-construccion-se-incremento-en-001>

Reymer, D. (2009, julio). *La propiedad informal: El proceso de formalización*. Recuperado

de <http://rediquarequipa.blogspot.com/2013/09/la-propiedad-informal-el-proceso-de.html>

Rosales, J. (1 de septiembre). *El reto en Ica: Falta de agua, inseguridad y corrupción*.

Recuperado de <http://elcomercio.pe/peru/ica/reto-ica-falta-agua-inseguridad-y-corrupcion-noticia-1753804>

Rubin, H., & Rubin, I. (1995). *Qualitative interviewing: The art of hearing data*. Thousand Oaks, CA: Sage.

Schliesser, R. (2009). *Aplicación de la metodología de diagnóstico de crecimiento en el ámbito subnacional*. Washington, D.C.: Banco interamericano de Desarrollo.

Sector construcción crecerá 6.8% en el 2014, según la CCL. (2014, 4 de agosto). *Diario*

Gestión. Recuperado de <http://gestion.pe/economia/sector-construccion-crecera-68-2014-segun-ccl-2104657>

Stevenson, L. (1990). Some methodological problems associated with researching women entrepreneurs. *Journal of Business Ethics*, 9(4), 439-446.

Strauss, A., & Corbin, J. (1998). *Basics of qualitative research: Techniques and procedures for developing grounded theory*. Thousand Oaks, CA: Sage.

Vásquez, E. (2011). *Un modelo de gestión descentralizada por resultados: La fusión de*

programas sociales en el Perú. Recuperado de

<http://srvnetappseg.up.edu.pe/siswebciup/Files/DD1110%20-%20Vasquez.pdf>

Yin, R. (2003). *Case study research: Concepts and methods*. Thousand Oaks, CA: Sage.

World Economic Forum [WEF]. (2014). *The global competitiveness report 2014-2015*.

Recuperado de <http://www.weforum.org/reports/global-competitiveness-report-2014-2015>



Apéndice A: Consentimiento Informado

Yo,..... certifico que he sido informado sobre el propósito, procedimientos, beneficios y manejo de confidencialidad, de la investigación titulada: **“Barreras que influyen en el crecimiento del sector construcción de viviendas del sector C y D de la Región Ica”**.

He leído el documento **Hoja de Información del Estudio** y entiendo claramente cada uno de los aspectos antes mencionados.

Certifico a su vez que he entendido mis derechos como participante de este estudio y voluntariamente consiento a participar en el mismo. Además, entiendo de qué se trata y las razones por las que se está llevando a cabo.

Fecha

Nombre del Investigador

Nombre del participante

Firma del Investigador

Firma del participante

Apéndice B: Protocolo del Caso

a) Generalidades del estudio

A1 Antecedentes del estudio

A2 Objetivos del estudio y preguntas de investigación

A3 Marco Teórico

A4 Rol del protocolo en la investigación

b) Procedimientos de campo

B1 Datos de las empresas constructoras a entrevistar

B2 Invitación para la entrevista

B3 Carta de consentimiento del entrevistado

B4 Calendario de las entrevistas

B5 Documentos disponibles antes de la entrevista

B6 Equipo de grabación/audio

c) Preguntas del caso

C1 Guía de la entrevista

d) Reporte del caso

D1 Datos generales de las entrevistas realizadas

D2 Formato de Consentimiento firmado por el entrevistado

D4 Transcripción de la entrevista

D5 Reporte del investigador

D7 Narrativas sobre las respuestas a las preguntas de la guía de entrevista

Apéndice C: Guía de Entrevista

Guía de entrevista a representantes de las empresas constructoras

Nombre:

Profesión:.....

Cargo:

Fecha de entrevista:

Lugar: Hora:

Nuestro tema de tesis es: “Barreras que Influyen en el Crecimiento del Sector Inmobiliario en las Viviendas para Familias con Ingresos Medios y Bajos en la Región de Ica”. El objetivo de la presente entrevista con el experto es poder contar con su apreciación cualitativa del sector construcción a fin de poder enriquecer con sus apreciaciones el análisis de la tesis así como tener una visión del futuro del sector.

1. ¿Considera usted que, las construcciones de viviendas del sector C y D a nivel de la región Ica, viene creciendo o decreciendo en los últimos siete años? ¿desde cuándo lo ha notado?
2. ¿Qué facilidades o barreras burocráticas se presentan antes de la ejecución del proyecto para la construcción de viviendas del sector C y D ¿Por qué? o indique ejemplos.
3. ¿Qué impacto tiene el tiempo de aprobación y el costo de la licencia de construcción que otorga las municipalidades, para ejecutar los proyectos de vivienda del sector C y D en la Región Ica?
4. ¿Qué otras facilidades o dificultades se presentan en el proceso de la construcción de viviendas del sector C y D? en la región Ica, ¿Por qué? o indique ejemplos.

5. ¿Cómo se ha comportado el costo de la mano de obra en los últimos siete años en la construcción de viviendas del sector C y D en la región Ica?, ¿Cómo afecta a su empresa?
6. ¿Cómo se ha comportado el costo de los principales materiales de construcción en los últimos siete años en la construcción de viviendas del sector C y D en la región Ica? ¿Cómo afecta a su empresa?
7. ¿Cuál de estos aspectos, en suma de importancia podría afectar el retorno de su inversión? (indicar de mayor a menor impacto) ¿porqué?
 - a) Escasa mano de obra calificada.
 - b) Altas tasas de financiamiento.
 - c) Alta delincuencia o continuas extorsiones
 - d) Burocracia municipal.
 - e) Escaso capital de trabajo.
 - f) Otro
8. ¿Qué facilidades o dificultades se presentan para que le aprueben un financiamiento, antes de ejecutar las construcciones de viviendas del sector C y D en la región Ica? ¿Cómo afecta a su empresa?
9. ¿Qué impacto tiene la intervención del Sindicato de Trabajadores en las obras de construcción de viviendas del sector C y D de la región Ica? ¿Cómo afecta a su empresa?
10. ¿Qué impacto tiene la delincuencia y extorsionadores en la obras de construcción de viviendas del sector C y D en la región Ica? ¿Cómo afecta a su empresa?
11. ¿Cómo encuentra rentable la construcción de viviendas del sector C y D en la región Ica? ¿Por qué?

Apéndice D: Resultados del Atlas TI

HU: Inmobiliaria

File: [D:\Centrum\Entrevistas\Inmobiliaria.hpr5]

Edited by: Super

Date/Time: 23/11/14 06:00:41 p. m.

Codes-quotations list

Code-Filter: All

Code: 1. *Construcciones del sector C y D {5-0}~*

P 1: txt - 1:4 [porque como es un programa de ..] (14:14) (Super)

Codes: [1. Construcciones del sector C y D] [1.1 Crecimiento]
 [1.3 Percepción en el tiempo]

Porque como es un programa de gobierno es mediante un subsidio, que es un beneficio por única vez, un regalo. Depende del monto, y para este año tenemos aprobado 800 millones de soles, el año pasado fue casi 400 millones de soles por lo tanto si está creciendo, porque el Estado lo está dando. Como es un programa especial, el Estado no depende de la crisis internacional.

P 2: txt - 2:1 [creciendo] (8:8) (Super)

Codes: [1. Construcciones del sector C y D] [1.1 Crecimiento]
 creciendo

P 3: txt - 3:1 [nos dedicamos a la construcció..] (7:7) (Super)

Codes: [1. Construcciones del sector C y D]
 nos dedicamos a la construcción en base al programa de Techo Propio Fondo Mi Vivienda, que esto se dio a base del terremoto ocurrido en el año 2007, del 15 de agosto. Desde esa

fecha hasta ahora se han venido construyendo casas a personas de recursos bajos económicos y afectados por el terremoto que hubo en la región Ica

P 6: txt - 6:1 [Yo, lo que considero es que en..] (14:14) (Super)

Codes: [1. Construcciones del sector C y D] [1.1 Crecimiento]

Yo, lo que considero es que en el segmento D la necesidad ha ido creciendo, es decir la demanda, pero la oferta ha disminuido considerablemente a partir de más o menos el año 2009, que ya no se ha generado muy pocos proyectos a nivel de Techo Propio, Vivienda Nueva. Pero en el segmento C que es Mi Vivienda ha venido creciendo la oferta tanto así que ya tenemos empresas de Lima que han venido desarrollando bastantes proyectos acá en Ica.

P 7: txt - 7:1 [inicialmente hubo un crecimien..] (12:12) (Super)

Codes: [1. Construcciones del sector C y D] [1.1 Crecimiento]

inicialmente hubo un crecimiento favorable por las demandas que se presentaron en el sector de adquisición de viviendas no y se ha visto de que en el mismo rubro de viviendas también ha incrementado empresas constructoras en Ica, lo que es también este programas de viviendas presentando programas de viviendas no, y si analizamos, si se hace un análisis si ha habido un crecimiento, pero en estos últimos 2 años ha bajado un poco.

Code: 1.1 Crecimiento {13-0}

P 1: txt - 1:2 [Viene creciendo, estamos a raz..] (12:12) (Super)

Codes: [1.1 Crecimiento]

Viene creciendo, estamos a razón en el año pasado, ha habido casi 7500 desembolsos de Techo Propio en Sitio Propio en el año

P 1: txt - 1:4 [porque como es un programa de ..] (14:14) (Super)

Codes: [1. Construcciones del sector C y D] [1.1 Crecimiento]

[1.3 Percepción en el tiempo]

porque como es un programa de gobierno es mediante un subsidio, que es un beneficio por única vez, un regalo. Depende del monto, y para este año tenemos aprobado 800 millones de soles, el año pasado fue casi 400 millones de soles por lo tanto si está creciendo, porque el Estado lo está dando. Como es un programa especial, el Estado no depende de la crisis internacional.

P 2: txt - 2:1 [creciendo] (8:8) (Super)

Codes: [1. Construcciones del sector C y D] [1.1 Crecimiento]
creciendo

P 3: txt - 3:2 [Si efectivamente lo que es el ..] (9:9) (Super)

Codes: [1.1 Crecimiento]

Si efectivamente lo que es el rubro de construcción a nivel nacional, porque hablamos a nivel nacional, ha ido creciendo estos últimos años

P 3: txt - 3:3 [después a 2 años de lo que fue..] (9:9) (Super)

Codes: [1.1 Crecimiento] [1.3 Percepción en el tiempo]

después a 2 años de lo que fue el terremoto acá en Chíncha ahí se dio el crecimiento de lo que es construcción como no solamente en apoyo a través del estado sino también empresas que hoy en día han cambiado su rubro por tener este giro de negocio, porque es una, ven que hoy en día ha crecido este rubro de la construcción y si es un proyecto que favorece tanto al inversionista y a los que está realmente están medidos en este tema. Pero si ha crecido a nivel nacional.

P 3: txt - 3:4 [Si ha crecido, porque nosotros..] (11:11) (Super)

Codes: [1.1 Crecimiento]

Si ha crecido, porque nosotros como intermediadores del Fondo Mi Vivienda, en el programa Techo Propio, ha crecido porque anteriormente nosotros iniciábamos con 20 casas 30 casas, este año 2014, ya hemos hecho un aproximado ya, un aproximado de 140 casas

durante el año 2014.

P 4: txt - 4:1 [Ha venido creciendo si] (7:7) (Super)

Codes: [1.1 Crecimiento]

Ha venido creciendo si

P 5: .txt - 5:1 [creciendo.] (13:13) (Super)

Codes: [1.1 Crecimiento]

creciendo.

P 6: txt - 6:1 [Yo, lo que considero es que en..] (14:14) (Super)

Codes: [1. Construcciones del sector C y D] [1.1 Crecimiento]

Yo, lo que considero es que en el segmento D la necesidad ha ido creciendo, es decir la demanda, pero la oferta ha disminuido considerablemente a partir de más o menos el año 2009, que ya no se ha generado muy pocos proyectos a nivel de Techo Propio, Vivienda Nueva. Pero en el segmento C que es Mi Vivienda ha venido creciendo la oferta tanto así que ya tenemos empresas de Lima que han venido desarrollando bastantes proyectos acá en Ica.

P 7: txt - 7:1 [inicialmente hubo un crecimien..] (12:12) (Super)

Codes: [1. Construcciones del sector C y D] [1.1 Crecimiento]

inicialmente hubo un crecimiento favorable por las demandas que se presentaron en el sector de adquisición de viviendas no y se ha visto de que en el mismo rubro de viviendas también ha incrementado empresas constructoras en Ica, lo que es también este programas de viviendas presentando programas de viviendas no, y si analizamos, si se hace un análisis si ha habido un crecimiento, pero en estos últimos 2 años ha bajado un poco.

P 8: R.L.txt - 8:2 [Ha venido creciendo últimament..] (8:8) (Super)

Codes: [1.1 Crecimiento]

Ha venido creciendo últimamente,

P 9: txt - 9:1 [En cuanto a la pregunta y con ..] (7:7) (Super)

Codes: [1.1 Crecimiento]

En cuanto a la pregunta y con la experiencia que tenemos estos seis o siete años como entidad técnica en el programa Techo Propio del fondo Mi Vivienda, hay un punto para tener en cuenta que en agosto del 2007 hubo un terremoto en la región Ica, a raíz del terremoto hubieron muchas viviendas afectadas. Si tomamos como punto de partida el 2007 del sismo hasta la fecha ha venido decreciendo el requerimiento de viviendas.

P10: txt - 10:2 [Ha venido creciendo, y crecien..] (9:9) (Super)

Codes: [1.1 Crecimiento]

Ha venido creciendo, y creciendo por sobre todo por el tema de ayuda después del terremoto de hace 5 años del 2007, pues ha venido no solo porque falta no solo por cubrir la necesidad de nuevas viviendas para nuevos jóvenes o nuevas familias, sino a raíz del terremoto, por eso se ha venido incrementando. Hasta llegar a normalizarse después de hasta el 2013 se ha venido creciendo

Code: 1.2 *Decrecimiento {5-0}*

P 7: txt - 7:2 [pero en estos últimos 2 años h..] (12:12) (Super)

Codes: [1.2 Decrecimiento]

pero en estos últimos 2 años ha bajado un poco.

P 8: txt - 8:3 [pero ya a raíz de que sea han ..] (8:8) (Super)

Codes: [1.2 Decrecimiento]

pero ya a raíz de que sea han hecho bastante construcciones ha empezado a decrecer un poco para el nivel C y D más que todo.

P 8: txt - 8:4 [Desde este año, al inicio de e..] (10:10) (Super)

Codes: [1.2 Decrecimiento] [1.3 Percepción en el tiempo]

Desde este año, al inicio de este año

P 9: txt - 9:2 [A la fecha ya es un mínimo de ..] (7:7) (Super)

Codes: [1.2 Decrecimiento]

A la fecha ya es un mínimo de demanda que existe por viviendas del programa de Techo Propio. En ese sentido por la experiencia que tenemos se ha notado un decrecimiento por la demanda de construcción de módulos.

P10: txt - 10:3 [hoy se está normalizando es má..] (9:11) (Super)

Codes: [1.2 Decrecimiento]

hoy se está normalizando es más, yo diría que ya se está decreciendo en este momento en Ica. Ha llegado a su punto. Hay más necesidad en otras regiones en la parte C y D.

INV.: ¿Digamos que a nivel de la región Ica ya llego al tope?

W.Q.: Así es ya llego al tope y por eso es que también como empresa desde 2013 nosotros nos hemos abierto a nueve departamentos más. Sino seguiríamos en Ica.

Code: 1.3 Percepción en el tiempo {7-0}

P 1: txt - 1:3 [acumulado desde el 2008 estamo..] (12:12) (Super)

Codes: [1.3 Percepción en el tiempo]

acumulado desde el 2008 estamos aproximadamente en unos 25000 bonos que se han dado en Techo Propio Sitio Propio solamente en la región Ica

P 1: txt - 1:4 [porque como es un programa de ..] (14:14) (Super)

Codes: [1. Construcciones del sector C y D] [1.1 Crecimiento]

[1.3 Percepción en el tiempo]

porque como es un programa de gobierno es mediante un subsidio, que es un beneficio por única vez, un regalo. Depende del monto, y para este año tenemos aprobado 800 millones de soles, el año pasado fue casi 400 millones de soles por lo tanto si está creciendo, porque el Estado lo está dando. Como es un programa especial, el Estado no depende de la crisis

internacional.

P 2: txt - 2:2 [en los últimos 7 años a raíz d..] (8:8) (Super)

Codes: [1.3 Percepción en el tiempo]

en los últimos siete años a raíz del terremoto del 2007 ha ido en aumento debido pues al desarrollo dentro los programas sociales del ministerio de vivienda como es el programa techo propio

P 2: txt - 2:4 [desde el 2007.] (10:10) (Super)

Codes: [1.3 Percepción en el tiempo]

desde el 2007.

P 3: txt - 3:3 [después a 2 años de lo que fue..] (9:9) (Super)

Codes: [1.1 Crecimiento] [1.3 Percepción en el tiempo]

después a dos años de lo que fue el terremoto acá en Chíncha ahí se dio el crecimiento de lo que es construcción como no solamente en apoyo a través del estado sino también empresas que hoy en día han cambiado su rubro por tener este giro de negocio, porque es una, ven que hoy en día ha crecido este rubro de la construcción y si es un proyecto que favorece tanto al inversionista y a los que está realmente están medidos en este tema. Pero si ha crecido a nivel nacional.

P 8: txt - 8:4 [Desde este año, al inicio de e..] (10:10) (Super)

Codes: [1.2 Decrecimiento] [1.3 Percepción en el tiempo]

Desde este año, al inicio de este año

P 9: txt - 9:3 [Yo creo que hace dos años atrás,..] (9:9) (Super)

Codes: [1.3 Percepción en el tiempo]

Yo creo que hace 2 años atrás, ósea en el 2012 hubo un quiebre.

Code: 10. Aspectos negativos {7-0}

P 1: txt - 1:17 [la delincuencia y continuas ex..] (33:33) (Super)

Codes: [10. Aspectos negativos] [10.1 Presencia de delincuencia]

[10.2 Presencia de extorsión] [7.1 Aspectos que afectan]

la delincuencia y continuas extorsiones, al ser un programa social, no hay mucha participación porque son obras muy pequeñas, en el caso nuestro que es especialización en Sitio Propio, nosotros no hacemos conjuntos habitacionales masivos, lo que hacemos es vivienda por vivienda

P 2: txt - 2:34 [Indudablemente negativo y ahí ..] (72:72) (Super)

Codes: [10. Aspectos negativos]

Indudablemente negativo y ahí no tenemos una protección ninguna ayuda de las autoridades

P 3: txt - 3:28 [o he escuchado que la delincue..] (43:43) (Super)

Codes: [10. Aspectos negativos]

o he escuchado que la delincuencia y las extorsiones en las construcciones si se da a diario, y si ha crecido también, por lo mismo que el rubro ha crecido espontáneamente, que se ha expandido a nivel nacional y tengo conocimiento que la delincuencia y extorsión ha aumentado, pero lo bueno es que a nuestra empresa no nos ha afectado solo lo que nos implica y perjudica son los trabajadores del sindicato de trabajadores de cada distrito, pero más allá de la delincuencia y/o extorsión hacia nosotros no porque somos medianos o pequeños empresarios.

P 6: txt - 6:23 [Bueno en realidad el impacto e..] (44:44) (Super)

Codes: [10. Aspectos negativos] [10.1 Presencia de delincuencia]

[10.2 Presencia de extorsión] [10.3 Impacto en la empresa]

Bueno en realidad el impacto es fuerte, nosotros mismos como empresa no podemos digamos hacer tanta publicidad, por ejemplo buscar posicionar la marca de la empresa dado que

estamos a vista y paciencia de los delincuentes y extorsionadores, nuestras familias mismas corren peligro, la seguridad de los trabajadores nuestros. En realidad afecta mucho al desarrollo de los proyectos y de la empresa también.

P 7: txt - 7:17 [la extorsión viene por los mis..] (79:79) (Super)

Codes: [10. Aspectos negativos] [10.2 Presencia de extorsión]
[10.3 Impacto en la empresa]

la extorsión viene por los mismos sindicalistas, por ejemplo, los que están en la cabeza del sindicato, ellos son los primeros extorsionadores.

P 8: txt - 8:21 [El mismo sindicato son los del..] (46:46) (Super)

Codes: [10. Aspectos negativos] [10.1 Presencia de delincuencia]
[10.2 Presencia de extorsión] [10.3 Impacto en la empresa] [9.Sindicato de
trabajadores]
[9.1 Intervención] [9.2 Impacto en la empresa]

El mismo sindicato son los delincuentes, ellos mismos son los extorsionadores. Estas dos son las mismas preguntas, son del mismo conjunto, los dos son delincuentes, los mismos son. Los del sindicato son delincuentes, y los del sindicato no trabajan porque paran extorsionando por dinero, ese es el tema no hay otra.

P 9: txt - 9:25 [Hasta hace poco estaba fuerte,..] (53:53) (Super)

Codes: [10. Aspectos negativos] [10.1 Presencia de delincuencia]
[10.2 Presencia de extorsión] [10.3 Impacto en la
empresa]

Hasta hace poco estaba fuerte, recién hace poco que ha entrado la policía ha bajado un poco el tema no, pero como te decía, la gente pedían cupos para que nosotros trabajemos supuestamente “sin problema alguno”, era como una especie de protección, te protejo y lo más grave era que existían dos o tres sindicatos que trabajaban a la vez, entonces tenías que

pagarle a uno a otro, porque si no te hacían problemas. Entonces eso realmente fue un problema bastante difícil y que impacto negativamente en la empresa.

Code: 10.1 Presencia de delincuencia {7-0}

P 1: txt - 1:17 [la delincuencia y continuas ex..] (33:33) (Super)

Codes: [10. Aspectos negativos] [10.1 Presencia de delincuencia]

[10.2 Presencia de extorsión] [7.1 Aspectos que afectan]

la delincuencia y continuas extorsiones, al ser un programa social, no hay mucha participación porque son obras muy pequeñas, en el caso nuestro que es especialización en Sitio Propio, nosotros no hacemos conjuntos habitacionales masivos, lo que hacemos es vivienda por vivienda

P 2: txt - 2:32 [delincuencia para todos así q..] (68:68) (Super)

Codes: [10.1 Presencia de delincuencia]

delincuencia para todos así que por lo tanto ellos no ven los niveles simplemente actúan lamentablemente muy ya sin control sin medidas y de ahí agregamos que se crea estos policiales, judiciales y fiscales no hacen nada absolutamente nada.

P 2: txt - 2:33 [al mismo titular de la empresa..] (70:70) (Super)

Codes: [10.1 Presencia de delincuencia]

al mismo titular de la empresa o directamente con los trabajadores a veces amenazan al mismo beneficiario que está ejecutando la vivienda

P 5: txt - 5:20 [Otros eran porque se llevaban ..] (60:60) (Super)

Codes: [10.1 Presencia de delincuencia]

Otros eran porque se llevaban los fierros. Si hubo participación de la delincuencia en ese entonces.

P 6: txt - 6:23 [Bueno en realidad el impacto e..] (44:44) (Super)

Codes: [10. Aspectos negativos] [10.1 Presencia de delincuencia]
 [10.2 Presencia de extorsión] [10.3 Impacto en la
 empresa]

Bueno en realidad el impacto es fuerte, nosotros mismos como empresa no podemos digamos hacer tanta publicidad, por ejemplo buscar posicionar la marca de la empresa dado que estamos a vista y paciencia de los delincuentes y extorsionadores, nuestras familias mismas corren peligro, la seguridad de los trabajadores nuestros. En realidad afecta mucho al desarrollo de los proyectos y de la empresa también.

P 8: txt - 8:21 [El mismo sindicato son los del..] (46:46) (Super)

Codes: [10. Aspectos negativos] [10.1 Presencia de delincuencia]
 [10.2 Presencia de extorsión] [10.3 Impacto en la
 empresa] [9. Sindicato de trabajadores]
 [9.1 Intervención] [9.2 Impacto en la empresa]

El mismo sindicato son los delincuentes, ellos mismos son los extorsionadores. Estas dos son las mismas preguntas, son del mismo conjunto, los dos son delincuentes, los mismos son. Los del sindicato son delincuentes, y los del sindicato no trabajan porque paran extorsionando por dinero, ese es el tema no hay otra.

P 9: txt - 9:25 [Hasta hace poco estaba fuerte,..] (53:53) (Super)

Codes: [10. Aspectos negativos] [10.1 Presencia de delincuencia]
 [10.2 Presencia de extorsión] [10.3 Impacto en la
 empresa]

Hasta hace poco estaba fuerte, recién hace poco que ha entrado la policía ha bajado un poco el tema no, pero como te decía, la gente pedían cupos para que nosotros trabajemos supuestamente “sin problema alguno”, era como una especie de protección, te protejo y lo más grave era que existían dos o tres sindicatos que trabajaban a la vez, entonces tenías que

pagarle a uno a otro, porque si no te hacían problemas. Entonces eso realmente fue un problema bastante difícil y que impactó negativamente en la empresa.

Code: 10.2 Presencia de extorsión {8-0}

P 1: txt - 1:17 [la delincuencia y continuas ex..] (33:33) (Super)

Codes: [10. Aspectos negativos] [10.1 Presencia de delincuencia]

[10.2 Presencia de extorsión] [7.1 Aspectos que afectan]

la delincuencia y continuas extorsiones, al ser un programa social, no hay mucha participación porque son obras muy pequeñas, en el caso nuestro que es especialización en Sitio Propio, nosotros no hacemos conjuntos habitacionales masivos, lo que hacemos es vivienda por vivienda

P 4: txt - 4:18 [el sindicato de trabajadores n..] (79:79) (Super)

Codes: [10.2 Presencia de extorsión]

el sindicato de trabajadores no está entrando ahí en las obras son los extorsionadores los que entran a las obras los sindicatos no entran por un simple tema para que una obra sea considerada obra civil tiene que pasar de 50 UITs esto es S/185,000.00 esas son viviendas de S/18.000 no califican como vivienda el sindicato está impedido legalmente de entrar ahí pero los extorsionadores si entran

P 5: txt - 5:19 [habían sufrido extorsión, tant..] (60:60) (Super)

Codes: [10.2 Presencia de extorsión]

habían sufrido extorsión, tanto así tuvieron que pagar S/.400 soles por modulo para que los dejen trabajar

P 6: txt - 6:23 [Bueno en realidad el impacto e..] (44:44) (Super)

Codes: [10. Aspectos negativos] [10.1 Presencia de delincuencia]

[10.2 Presencia de extorsión] [10.3 Impacto en la

empresa]

Bueno en realidad el impacto es fuerte, nosotros mismos como empresa no podemos digamos hacer tanta publicidad, por ejemplo buscar posicionar la marca de la empresa dado que estamos a vista y paciencia de los delincuentes y extorsionadores, nuestras familias mismas corren peligro, la seguridad de los trabajadores nuestros. En realidad afecta mucho al desarrollo de los proyectos y de la empresa también.

P 7: txt - 7:17 [la extorsión viene por los mis..] (79:79) (Super)

Codes: [10. Aspectos negativos] [10.2 Presencia de extorsión]

[10.3 Impacto en la empresa]

la extorsión viene por los mismos sindicalistas, por ejemplo, los que están en la cabeza del sindicato, ellos son los primeros extorsionadores.

P 8: txt - 8:21 [El mismo sindicato son los del..] (46:46) (Super)

Codes: [10. Aspectos negativos] [10.1 Presencia de delincuencia]

[10.2 Presencia de extorsión] [10.3 Impacto en la

empresa] [9. Sindicato de trabajadores]

[9.1 Intervención] [9.2 Impacto en la empresa]

El mismo sindicato son los delincuentes, ellos mismos son los extorsionadores. Estas dos son las mismas preguntas, son del mismo conjunto, los dos son delincuentes, los mismos son. Los del sindicato son delincuentes, y los del sindicato no trabajan porque paran extorsionando por dinero, ese es el tema no hay otra.

P 9: txt - 9:25 [Hasta hace poco estaba fuerte,..] (53:53) (Super)

Codes: [10. Aspectos negativos] [10.1 Presencia de delincuencia]

[10.2 Presencia de extorsión] [10.3 Impacto en la

empresa]

Hasta hace poco estaba fuerte, recién hace poco que ha entrado la policía ha bajado un poco

el tema no, pero como te decía, la gente pedían cupos para que nosotros trabajemos supuestamente “sin problema alguno”, era como una especie de protección, te protejo y lo más grave era que existían dos o tres sindicatos que trabajaban a la vez, entonces tenías que pagarle a uno a otro, porque si no te hacían problemas. Entonces eso realmente fue un problema bastante difícil y que impacto negativamente en la empresa.

P10: txt - 10:16 [Si la tenemos, pero al nivel q..] (47:47) (Super)

Codes: [10.2 Presencia de extorsión]

Si la tenemos, pero al nivel que tiene otros sectores, por pocos montos, si en el sector B, sector B se pide S/.100.- a nosotros nos piden S/.5 es poco, pero si estamos siempre con ese tema.

Code: 10.3 Impacto en la empresa {9-0}

P 2: txt - 2:35 [Efectivamente que afecta, afec..] (74:74) (Super)

Codes: [10.3 Impacto en la empresa]

Efectivamente que afecta, afecta económicamente al margen de la capacidad económica afecta la integridad física y la vida tanto del titular como de los trabajadores de ahí deberíamos buscar un costo para buscar nuestra propia protección y ahí ya va mermando la economía en la obra.

P 2: txt - 2:36 [podríamos decirte es crítico e..] (76:76) (Super)

Codes: [10.3 Impacto en la empresa]

podríamos decirte es crítico, es grave, ya en la región Ica tenemos muertos ya hay muchos afectados que han robado ya vida por el temor de hay veces con el aspecto de la extorsión

P 4: txt - 4:19 [Es el problema más grave que h..] (87:87) (Super)

Codes: [10.3 Impacto en la empresa]

Es el problema más grave que hay siempre pasan a molestar pero como estas son obras

pequeñas los gastos se tienen que comprar a nombre del proveedor es un poco que se capea del tema.

P 6: txt - 6:23 [Bueno en realidad el impacto e..] (44:44) (Super)

Codes: [10. Aspectos negativos] [10.1 Presencia de delincuencia]
[10.2 Presencia de extorsión] [10.3 Impacto en la empresa]

Bueno en realidad el impacto es fuerte, nosotros mismos como empresa no podemos digamos hacer tanta publicidad, por ejemplo buscar posicionar la marca de la empresa dado que estamos a vista y paciencia de los delincuentes y extorsionadores, nuestras familias mismas corren peligro, la seguridad de los trabajadores nuestros. En realidad afecta mucho al desarrollo de los proyectos y de la empresa también.

P 7: txt - 7:13 [totalmente negativo] (71:71) (Super)

Codes: [10.3 Impacto en la empresa]
totalmente negativo

P 7: txt - 7:17 [la extorsión viene por los mis..] (79:79) (Super)

Codes: [10. Aspectos negativos] [10.2 Presencia de extorsión]
[10.3 Impacto en la empresa]

la extorsión viene por los mismos sindicalistas, por ejemplo, los que están en la cabeza del sindicato, ellos son los primeros extorsionadores.

P 8: txt - 8:21 [El mismo sindicato son los del..] (46:46) (Super)

Codes: [10. Aspectos negativos] [10.1 Presencia de delincuencia]
[10.2 Presencia de extorsión] [10.3 Impacto en la empresa] [9. Sindicato de trabajadores]
[9.1 Intervención] [9.2 Impacto en la empresa]

El mismo sindicato son los delincuentes, ellos mismos son los extorsionadores. Estas dos son

las mismas preguntas, son del mismo conjunto, los dos son delincuentes, los mismos son. Los del sindicato son delincuentes, y los del sindicato no trabajan porque paran extorsionando por dinero, ese es el tema no hay otra.

P 9: txt - 9:25 [Hasta hace poco estaba fuerte,..] (53:53) (Super)

Codes: [10. Aspectos negativos] [10.1 Presencia de delincuencia]

[10.2 Presencia de extorsión] [10.3 Impacto en la empresa]

Hasta hace poco estaba fuerte, recién hace poco que ha entrado la policía ha bajado un poco el tema no, pero como te decía, la gente pedían cupos para que nosotros trabajemos supuestamente “sin problema alguno”, era como una especie de protección, te protejo y lo más grave era que existían dos o tres sindicatos que trabajaban a la vez, entonces tenías que pagarle a uno a otro, porque si no te hacían problemas. Entonces eso realmente fue un problema bastante difícil y que impacto negativamente en la empresa.

P10: txt - 10:17 [porque en el nivel de vivienda..] (49:49) (Super)

Codes: [10.3 Impacto en la empresa]

porque en el nivel de viviendas sociales, los márgenes son más más pequeños. Nosotros para lograr mantenernos en el mercado y seguir en esto, solo lo logramos haciendo cantidad. Es como el pan, el negocio de esto es solo si vendo 500 panes diarios, sino para que me meto a vender pan. Es así que estamos.

Code: 11. Rentabilidad de la construcción {9-0}

P 1: txt - 1:21 [Si, digamos es un negocio que ..] (37:37) (Super)

Codes: [11. Rentabilidad de la construcción] [11.1 Si]

Sí, digamos es un negocio que hay tenerle paciencia, hay que tener bastante respaldo, para que haya retorno, va más o menos entre 8, 13,14 meses la primera vez pero después es como

una maquina, que va generando rentabilidad poca por cada vivienda.

P 2: txt - 2:37 [algo rentable generaría, una r..] (80:80) (Super)

Codes: [11. Rentabilidad de la construcción]

algo rentable generaría, una rentabilidad estable se generaría ahí, siempre y cuando pues pudiéramos controlar en este caso la alta delincuencia desde extorsiones en relación de seudos sindicatos en bajar las altas tasas de intereses de los bancos, una comisión de fianza más adecuadas para este nivel C y D y la rapidez que tiene que ver en los documentos de gestión por parte en este caso del ministerio de vivienda en su dependencia del fondo mi vivienda eso sería para mí las partes importantes que si logramos revertir ello eso va permitir rentabilidad en este nivel C y D.

P 5: txt - 5:21 [Digamos que al inicio, toda em..] (62:62) (Super)

Codes: [11. Rentabilidad de la construcción] [11.3 Porque]

Digamos que al inicio, toda empresa viendo su condición desde el punto de vista de empresa privada busca generar ganancia, sigue siendo rentable pero ha bajado

P 6: txt - 6:24 [Yo creo que más en el sector C..] (46:46) (Super)

Codes: [11. Rentabilidad de la construcción] [11.1 Si]

Yo creo que más en el sector C que en el sector D

P 7: txt - 7:18 [la rentabilidad se daría al 10..] (81:81) (Super)

Codes: [11. Rentabilidad de la construcción] [11.3 Porque]

la rentabilidad se daría al 100% como uno lo proyecta siempre y cuando ehh se termine en los plazos establecidos, cuando se termina, cuando no se termina en los plazos establecidos, empieza a decaer

P 8: txt - 8:22 [Era rentable, ha bajado un poc..] (48:48) (Super)

Codes: [11. Rentabilidad de la construcción] [11.3 Porque]

Era rentable, ha bajado un poco, por ejemplo antes nos quedaba 2000 soles ahora te queda

1500 a 1800, a nosotros nos dejaba un margen más alto y construíamos mejor, pero ahora ha bajado. Dependiendo si tú lo ves desde el punto de vista unitario no se ve, se ve poquito, pero si haces 100 casas al mes se ve volumen, para eso hay que tener logística y que el estado te financie, no el estado las entidades financieras te faciliten ese tema.

P 9: txt - 9:26 [como parte del programa Techo ..] (55:55) (Super)

Codes: [11. Rentabilidad de la construcción] [11.3 Porque]

como parte del programa Techo Propio sería digamos, en verdad genera utilidades quizás no en la medida que uno pensaba, pero si genera utilidades. Es un tema donde tú el dinero te daba para que tú lo trabajes

P10: txt - 10:18 [Si, encuentro rentable hasta q..] (51:51) (Super)

Codes: [11. Rentabilidad de la construcción] [11.1 Si] [11.3 Porque]

Si, encuentro rentable hasta que se cubra la demanda, haya cubierto la demanda. Nosotros encontramos rentable hasta cierto punto. Una vez que el sector C y D hay demanda, pero no para la cantidad, nosotros para mantener nuestros costos para que sea rentable, tendríamos que abrir 50 casas semanal, tendría que hacer 200 casas mensual, y eso no hay acá en en Ica. Ósea yo para mantener mis costos y ser rentable como le decía el ejemplo del pan, tenemos que hacer 200 casas mes y ahora ya no hay 200 casas mes

P10: txt - 10:19 [nosotros dejamos la zona 100% ..] (53:53) (Super)

Codes: [11. Rentabilidad de la construcción] [11.2 No] [11.3 Porque]

nosotros dejamos la zona 100% en enero porque ya no es negocio para nosotros en el nivel C y D, para las cantidades que tenemos que hacer nosotros. Bueno si haces menos no es rentable tampoco. Es rentable como te digo en cantidad para el sector C y D, por eso te digo que estamos abriéndonos a nueve departamentos más, solo así podemos mantenernos en los sectores C y D

Code: 11.1 Si {7-0}

P 1: txt - 1:21 [Si, digamos es un negocio que ..] (37:37) (Super)

Codes: [11. Rentabilidad de la construcción] [11.1 Si]

Si, digamos es un negocio que hay tenerle paciencia, hay que tener bastante respaldo, para que haya retorno, va más o menos entre 8, 13,14 meses la primera vez pero después es como una maquina, que va generando rentabilidad poca por cada vivienda.

P 2: txt - 2:38 [es rentable] (82:82) (Super)

Codes: [11.1 Si]

es rentable

P 3: txt - 3:29 [la construcción de viviendas e..] (45:45) (Super)

Codes: [11.1 Si]

la construcción de viviendas en Ica, a través de condominios, departamentos, de fundos se encuentra rentable hoy en día,

P 4: txt - 4:20 [Construir un módulo esta entre..] (92:92) (Super)

Codes: [11.1 Si]

Construir un módulo esta entre S/12,000 y S/13,000 a S/18,600 te queda un 30% de utilidad en tres meses eso lo hace sumamente rentable

P 6: txt - 6:24 [Yo creo que más en el sector C..] (46:46) (Super)

Codes: [11. Rentabilidad de la construcción] [11.1 Si]

Yo creo que más en el sector C que en el sector D

P 8: txt - 8:23 [Si por volumen, en lo económico..] (50:50) (Super)

Codes: [11.1 Si]

Si por volumen, en lo económico sí.

P10: txt - 10:18 [Si, encuentro rentable hasta q..] (51:51) (Super)

Codes: [11. Rentabilidad de la construcción] [11.1 Si] [11.3 Porque]

Si, encuentro rentable hasta que se cubra la demanda, haya cubierto la demanda. Nosotros encontramos rentable hasta cierto punto. Una vez que el sector C y D hay demanda, pero no para la cantidad, nosotros para mantener nuestros costos para que sea rentable, tendríamos que abrir 50 casas semanal, tendría que hacer 200 casas mensual, y eso no hay acá en Ica. Ósea yo para mantener mis costos y ser rentable como le decía el ejemplo del pan, tenemos que hacer 200 casas mes y ahora ya no hay 200 casas mes

Code: 11.2 No {1-0}

P10: txt - 10:19 [nosotros dejamos la zona 100% ..] (53:53) (Super)

Codes: [11. Rentabilidad de la construcción] [11.2 No] [11.3 Porque]

nosotros dejamos la zona 100% en enero porque ya no es negocio para nosotros en el nivel C y D, para las cantidades que tenemos que hacer nosotros. Bueno si haces menos no es rentable tampoco. Es rentable como te digo en cantidad para el sector C y D, por eso te digo que estamos abriéndonos a nueve departamentos más, solo así podemos mantenernos en los sectores C y D

Code: 11.3 Porque {7-0}

P 5: txt - 5:21 [Digamos que al inicio, toda em..] (62:62) (Super)

Codes: [11. Rentabilidad de la construcción] [11.3 Porque]

Digamos que al inicio, toda empresa viendo su condición desde el punto de vista de empresa privada busca generar ganancia, sigue siendo rentable pero ha bajado

P 6: txt - 6:25 [en el sector D los márgenes so..] (46:46) (Super)

Codes: [11.3 Porque]

en el sector D los márgenes son mínimos para poder tener buenos ingresos, digamos, habría que hacer muchas viviendas en el caso del segmento D donde los márgenes son muy

poquitos, uno gana pero en la medida que haga muchas casas. En el segmento C si deja ciertos márgenes de rentabilidad, creo que si son atractivos para nosotros en empresa inmobiliarias de la región pero siempre y cuando se lleven como debe hacerse, de manera profesional, con experiencia, con principios, con valores, y con bastante dedicación para poder desarrollar los proyectos

P 7: txt - 7:18 [la rentabilidad se daría al 10..] (81:81) (Super)

Codes: [11. Rentabilidad de la construcción] [11.3 Porque]

la rentabilidad se daría al 100% como uno lo proyecta siempre y cuando se termine en los plazos establecidos, cuando se termina, cuando no se termina en los plazos establecidos, empieza a decaer

P 8: txt - 8:22 [Era rentable, ha bajado un poc..] (48:48) (Super)

Codes: [11. Rentabilidad de la construcción] [11.3 Porque]

Era rentable, ha bajado un poco, por ejemplo antes nos quedaba 2000 soles ahora te queda 1500 a 1800, a nosotros nos dejaba un margen más alto y construíamos mejor, pero ahora ha bajado. Dependiendo si tú lo ves desde el punto de vista unitario no se ve, se ve poquito, pero si haces 100 casas al mes se ve volumen, para eso hay que tener logística y que el estado te financie, no el estado las entidades financieras te faciliten ese tema.

P 9: txt - 9:26 [como parte del programa Techo ..] (55:55) (Super)

Codes: [11. Rentabilidad de la construcción] [11.3 Porque]

como parte del programa Techo Propio seria digamos, en verdad genera utilidades quizás no en la medida que uno pensaba, pero si genera utilidades. Es un tema donde tú el dinero te daba para que tú lo trabajes

P10: txt - 10:18 [Si, encuentro rentable hasta q..] (51:51) (Super)

Codes: [11. Rentabilidad de la construcción] [11.1 Si] [11.3 Porque]

Si, encuentro rentable hasta que se cubra la demanda, haya cubierto la demanda. Nosotros

encontramos rentable hasta cierto punto. Una vez que el sector C y D hay demanda, pero no para la cantidad, nosotros para mantener nuestros costos para que sea rentable, tendríamos que abrir 50 casas semanal, tendría que hacer 200 casas mensual, y eso no hay acá en Ica. Ósea yo para mantener mis costos y ser rentable como le decía el ejemplo del pan, tenemos que hacer 200 casas mes y ahora ya no hay 200 casas mes

P10: txt - 10:19 [nosotros dejamos la zona 100% ..] (53:53) (Super)

Codes: [11. Rentabilidad de la construcción] [11.2 No] [11.3 Porque]

nosotros dejamos la zona 100% en enero porque ya no es negocio para nosotros en el nivel C y D, para las cantidades que tenemos que hacer nosotros. Bueno si haces menos no es rentable tampoco. Es rentable como te digo en cantidad para el sector C y D, por eso te digo que estamos abriéndonos a nueve departamentos más, solo así podemos mantenernos en los sectores C y D

Code: 2. Antes de la ejecución del proyecto {3-0}

P 1: txt - 1:12 [En estos momentos es muy rápid..] (20:20) (Super)

Codes: [2. Antes de la ejecución del proyecto] [2.1 Facilidades]

En estos momentos es muy rápido en una semana están aprobando el código, luego de presentar la carta fianza, en 22 días están haciendo el desembolso, verdaderamente se han profesionalizado bastante

P 7: txt - 7:4 [Mira para la elaboración de un..] (20:20) (Super)

Codes: [2. Antes de la ejecución del proyecto] [2.2 Barreras]

[2.3 Motivos]

Mira para la elaboración de un proyecto de esta naturaleza hay que hacer todo lo que son los planos ¿no?, lotización y la barrera más burocrática donde se ve en Ica es la Municipalidad Provincial de Ica, probablemente por la misma cantidad de atención que tiene que satisfacer

¿no?, sufrimos una demora en lo que es la aprobación de la licencia, licencia, declaratoria de fábrica, aprobación de la lotización, por lo mismo que es cantidad de lotes entonces demora

P 7: txt - 7:5 [están de vacaciones, que tiene..] (24:24) (Super)

Codes: [2. Antes de la ejecución del proyecto] [2.2 Barreras]

[2.3 Motivos] [3.1 Tiempo de aprobación]

están de vacaciones, que tienen harta, harta, demanda, que el personal no satisface, no cubre ¿no?, entonces eso es una pérdida para la empresa porque se sigue pagando las cartas fianzas, y las entidades bancarias lo que es cartas fianzas, no te perdonan, ellos cobran nomas, esa es la parte donde más se demoran es en la municipalidad, la aprobación del proyecto lo que es lotización y licencia.

Code: 2.1 Facilidades {6-0}

P 1: txt - 1:12 [En estos momentos es muy rápid..] (20:20) (Super)

Codes: [2. Antes de la ejecución del proyecto] [2.1 Facilidades]

En estos momentos es muy rápido en una semana están aprobando el código, luego de presentar la carta fianza, en 22 días están haciendo el desembolso, verdaderamente se han profesionalizado bastante

P 2: txt - 2:3 [Mi Construcción, una vivienda ..] (8:8) (Super)

Codes: [2.1 Facilidades]

Mi Construcción, una vivienda donde el estado a través de la banca privada da los prestamos respectivos pero estos son reembolsables o sea que las financieras son las que se encargarían de cobrar ese dinero.

P 2: txt - 2:14 [Simplemente voluntad en este c..] (24:24) (Super)

Codes: [2.1 Facilidades]

Simplemente voluntad en este caso del estado de gobierno para que en estos niveles C-D al

menos se le exonere y dar ese aporte mínimo por lo tanto solamente ellos basta con los requisitos fundamentales que son su copia literal, su auto valúo su DNI y que cumplan que si son de nivel socio económico C y D.

P 3: txt - 3:11 [En El Carmen no tenemos proble..] (15:15) (Super)

Codes: [2.1 Facilidades] [3. Licencia de construcción] [3.1 Tiempo de aprobación] [3.2 Costos]

En El Carmen no tenemos problemas las licencias salen en dos días y el costo también es un costo adecuado, que un beneficiario puede pagar. Tanto en Chincha Baja también es un costo bajo, también nos facilitan sin ninguna inconveniencia las licencias de construcción, tenemos en Pueblo Nuevo es de igual forma una municipalidad que nos apoya y nos entrega rápido los documentos

P 6: txt - 6:3 [las empresas de servicios tamb..] (16:16) (Super)

Codes: [2.1 Facilidades]

las empresas de servicios también entregan factibilidades.

P 6: txt - 6:4 [Con la empresa de energía eléc..] (16:16) (Super)

Codes: [2.1 Facilidades]

Con la empresa de energía eléctrica en realidad los tiempos como que se cumplen

Code: 2.2 Barreras {36-0}

P 1: txt - 1:8 [la formalización, la persona t..] (16:16) (Super)

Codes: [2.2 Barreras] [2.3 Motivos]

la formalización, la persona tiene que tener su título de propiedad saneado a veces tenía alguna dificultad en registros públicos, algún tema de inscripción, por lo tanto tenían que hacer alguna rectificación, a veces puede pasar uno, dos o tres meses de demora

P 1: txt - 1:9 [pago del auto valúo porque son..] (16:16) (Super)

Codes: [2.2 Barreras] [2.3 Motivos]

pago del autoavaluo porque son, como está dirigido a personas más necesitadas, a veces se tienen atrasados autoavaluos o fueron vendidos de familiar a familiar, y tienen que formalizar eso

P 1: txt - 1:10 [licencia de construcción que d..] (16:16) (Super)

Codes: [2.2 Barreras] [2.3 Motivos]

licencia de construcción que debería haber un tema de subsidio también por parte de la municipalidad. A veces no lo hace y puede si la licencia de construcción 300,400 soles para hacer. Hemos logrado en algunas municipalidades que hasta exoneren el pago de la licencia de construcción o lo bajen entre S/.30, 80, 100 soles.

P 2: txt - 2:5 [es dirigido y subsidiado por e..] (12:12) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

es dirigido y subsidiado por el estado pues no hay otro programa o recurso económico que intervengan en este nivel C-D

P 2: txt - 2:6 [como es un programa social las..] (12:12) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

como es un programa social las exigencias son bien tediosas

P 2: txt - 2:7 [Los procesos, en cuanto de que..] (14:14) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

Los procesos, en cuanto de que del inicio que esta persona de nivel C y D se inscriba al programa pasa por todo un proceso en este caso el SISFOH que es el supervisión de hogares que esta y que finalmente pertenece al de C y D y cumple con las indicaciones esto de ahí pasa a una entidad técnica como es el caso de mi persona como ente del constructor y de ahí hacer el proceso de evaluación en cuanto a registros públicos, municipalidad para hacer la licencia y a la vez a que ellos lo aprueben nuevamente regresar a fondos para que

nuevamente sea revaluado y de ahí recién ver el aspecto financiero de la banca privada para la carta fianza respectiva y esta a su vez viene a otro proceso del tema ya de desembolso aproximadamente en un tiempo de 60 a 70 días.

P 2: txt - 2:8 [para un programa social C y D ..] (16:16) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

para un programa social C y D es el único es techo propio que hay a nivel nacional y que es administrado por el estado no hay otro programa.

P 3: txt - 3:5 [la única barrera que hay hoy e..] (13:13) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

la única barrera que hay hoy en día hay personas que también necesitan de este proyecto que es el fondo Mi Vivienda del programa Techo Propio.

P 3: txt - 3:6 [barrera burocrática] (13:13) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

barrera burocrática

P 3: txt - 3:7 [inscribirse el SIFOH (Sistema ..] (13:13) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

inscribirse el SIFOH (Sistema de formalización de hogares), es un proyecto que permite controlar las personas que realmente son de escasos recursos económicos,

P 3: txt - 3:8 [personas que no se llegan a in..] (13:13) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

personas que no se llegan a inscribir en el SIFOH se quedan en el aire

P 3: txt - 3:9 [El otro problema es la municip..] (13:13) (Super)

Codes: [2.2 Barreras] [2.3 Motivos]

El otro problema es la municipalidad que en vez de apoyar a la ciudadanía pone un poquito de pretextos, como todo lugar que siempre mientras tú lo apoyas a la municipalidad, ellos te

sirven, pero sin embargo tu no los apoyas ellos no te pueden servir

P 3: txt - 3:10 [Esos son 2 puntos que realment..] (13:13) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

Esos son dos puntos que realmente necesitamos que el estado prevea tanto el SIFOH y lo que es las municipalidades, la solicitud y la entrega de la licencia y las conformidades de obra.

P 3: txt - 3:12 [la agilidad en la municipalida..] (15:15) (Super)

Codes: [2.2 Barreras] [3. Licencia de construcción]

la agilidad en la municipalidad principal, que es la de Chincha, es la única problema que hay ahorita

P 4: txt - 4:3 [COFOPRI no entregan a tiempo l..] (9:9) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

COFOPRI no entregan a tiempo la documentación porque hay muchas invasiones aquí en Chincha

P 4: txt - 4:4 [ya está frenado desde hace 2 a..] (9:9) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

ya está frenado desde hace dos años, está siendo frenado porque ya no hay el mercado para construir, la gente no cumple con los requisitos.

P 4: txt - 4:5 [las barreras burocráticas son ..] (11:11) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

las barreras burocráticas son los trámites que hay antes de la ejecución y después de la ejecución hay bastantes tramites, la carta fianza es de ley, la licencia de las obras uno presenta la obra pero ya está aprobada la licencia es automática no hay muchas trabas en cuanto a las licencias

P 5: txt - 5:2 [la informalidad] (19:19) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

la informalidad

P 5: txt - 5:4 [barreras burocráticas digamos ..] (19:19) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

barreras burocráticas digamos las municipalidades. Por ejemplo viene el tema del pago del autoavaluo, pues son exigentes y se tiene que regularizar sí o sí. A veces la demora en la aprobación de un proyecto de Techo Propio, no digo en todas las municipalidades, pero si en, a veces por ejemplo decirle en Chincha, en la provincia de Chincha se vive eso.

P 5: txt - 5:5 [la aprobación del proyecto, el..] (19:19) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

la aprobación del proyecto, el costo de la licencia y la informalidad.

P 6: txt - 6:2 [como digo el tema de los proce..] (16:16) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

como digo el tema de los procedimientos en algunos casos y otros casos que tenemos corrupción hace que esto demore mucho

P 6: txt - 6:5 [con la empresa de agua potable..] (16:16) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

con la empresa de agua potable si es totalmente tedioso, es muy burocrático en tema y no dan soluciones fácilmente.

P 7: txt - 7:3 [para el sector Ica no hay un a..] (16:16) (Super)

Codes: [2.2 Barreras] [2.3 Motivos]

para el sector Ica no hay un apoyo que digamos satisfactorio para las empresas constructoras, y en qué sentido, en el sentido de la SUNAT no, la SUNAT para las empresas bueno al menos en lo que es para mi empresa es un monstruo, que se puede decir no, nos tienen apretados, eh al mes me vendrá por decirte ocho a 10 notificaciones de lo que es el pago de los tributos y eso es un poco, que a veces ya la idea de dejar este tipo de negocio no, ese

aspecto es que lo veo que no, no, no hay un apoyo a las empresas constructoras, creo que las otras empresas también sufren lo mismo, no.

P 7: txt - 7:4 [Mira para la elaboración de un..] (20:20) (Super)

Codes: [2. Antes de la ejecución del proyecto] [2.2 Barreras]

[2.3 Motivos]

Mira para la elaboración de un proyecto de esta naturaleza hay que hacer todo lo que son los planos ¿no?, lotización y la barrera más burocrática donde se ve en Ica es la Municipalidad Provincial de Ica, probablemente por la misma cantidad de atención que tiene que satisfacer ¿no?, sufrimos una demora en lo que es la aprobación de la licencia, licencia, declaratoria de fábrica, aprobación de la lotización, por lo mismo que es cantidad de lotes entonces demora

P 7: txt - 7:5 [están de vacaciones, que tiene..] (24:24) (Super)

Codes: [2. Antes de la ejecución del proyecto] [2.2 Barreras]

[2.3 Motivos] [3.1 Tiempo de aprobación]

están de vacaciones, que tienen harta, harta, demanda, que el personal no satisface, no cubre ¿no?, entonces eso es una pérdida para la empresa porque se sigue pagando las cartas fianzas, y las entidades bancarias lo que es cartas fianzas, no te perdonan, ellos cobran nomas, esa es la parte donde más se demoran es en la municipalidad, la aprobación del proyecto lo que es lotización y licencia.

P 7: txt - 7:19 [en las municipalidades de Ica,..] (85:85) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

en las municipalidades de Ica, construcción civil debería tener un área de departamento, que sea exclusivamente para atención de lo que es sector de vivienda, no puede estar mezclado con la atención al público no, porque eso es lo que, desde mi punto de vista

P 7: txt - 7:20 [personal que ingresa a trabaja..] (85:85) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

personal que ingresa a trabajar y no sabe nada, no tienen ni un tipo de experiencia, y los perjudicados somos nosotros, entonces, ahí viene, desde allí ya viene la pérdida de tiempo.

P 7: txt - 7:21 [la empresa, trabaja desde un p..] (89:89) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

la empresa, trabaja desde un punto de vista legal con todo lo que es ehh el proyecto de vivienda totalmente saneado, este techo propio que si tiene desde la lotización no, hasta inscribirlo en registros públicos, ah en registros públicos también es otro tema, si es algo parecido a la municipalidad, es un poco, la municipalidad, si le ponemos un número de su atención del 1 al 10, la municipalidad estará pues en tres no, si le ponemos número a registros públicos, registros públicos si al menos estará en seis o siete, tiene un poquito más de atención, porque allí sí hay como te digo personal calificado y por área te das cuenta, entonces el tiempo de demora es menos, totalmente menos. La municipalidad es allí donde más tiempo se pierde.

P 8: txt - 8:5 [la documentación del postulante..] (12:12) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

la documentación del postulante vencen en muy corto tiempo sus papeles, por ejemplo la copia literal solo te dan un tiempo de un mes y medio de la validación y que la gente no tiene recurso económico para sacar a cada rato eso es uno

P 8: txt - 8:6 [licencia de construcción tambi..] (12:12) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

licencia de construcción también tiene fecha de vencimiento y no hay capacidad económica para sacarla a cada rato. Hay gente que desiste del tema y hay gente que continua con el tema porque invierte sus 100 soles, pero no tienen para seguir invirtiendo. Ese es el tema fundamental.

P 9: txt - 9:4 [para que un beneficiario ingre..] (13:13) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

para que un beneficiario ingrese al programa Techo Propio tiene que ser calificado como una familia digamos que bajo ciertos requisitos que tiene el fondo sea una familia elegible.

P 9: txt - 9:5 [el Fondo Mi Vivienda no cuenta..] (13:13) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

el Fondo Mi Vivienda no cuenta con la logística para agilizar los trámites de los expedientes.

P 9: txt - 9:6 [el personal que es reducido en..] (13:13) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

el personal que es reducido entonces no puede tramitar con rapidez y lo que más preocupa es que todo se hace por Lima, o sea todo trámite se hacía en Lima, entonces imagínese una entidad técnica de Chincha, irte a Lima, o sea sabiendo que en Chincha y en Ica eran los lugares donde estaban la cantidad de viviendas a construir

P 9: txt - 9:7 [no eran la cantidad suficiente..] (13:13) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

no eran la cantidad suficiente de personal

P 9: txt - 9:8 [creo que la mayoría de entidad..] (13:13) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

creo que la mayoría de entidades técnicas ven como un problema de que no hay la respuesta del Fondo en cuanto a logística, en cuanto a personal para que pueda atender los tramites durante el tiempo que debe ser.

P10: txt - 10:4 [En la región Ica la actual sit..] (16:16) (Super)

Codes: [2.2 Barreras]

En la región Ica la actual situación al inicio es en la demora en los permisos, en las licencias, entonces se ha vuelto esto que era muy ágil se volvió así por decreto ley por después del

terremoto ahora ha vuelto a lo anterior y ya se ha vuelto burocrático.

Code: 2.3 *Motivos {8-0}*

P 1: txt - 1:8 [la formalización, la persona t..] (16:16) (Super)

Codes: [2.2 Barreras] [2.3 Motivos]

la formalización, la persona tiene que tener su título de propiedad saneado a veces tenía alguna dificultad en registros públicos, algún tema de inscripción, por lo tanto tenían que hacer alguna rectificación, a veces puede pasar 1,2,3 meses de demora

P 1: txt - 1:9 [pago del auto valúo porque son..] (16:16) (Super)

Codes: [2.2 Barreras] [2.3 Motivos]

pago del autoavaluo porque son, como está dirigido a personas más necesitadas, a veces se tienen atrasados autoavaluos o fueron vendidos de familiar a familiar, y tienen que formalizar eso

P 1: txt - 1:10 [licencia de construcción que d..] (16:16) (Super)

Codes: [2.2 Barreras] [2.3 Motivos]

licencia de construcción que debería haber un tema de subsidio también por parte de la municipalidad. A veces no lo hace y puede si la licencia de construcción 300,400 soles para hacer, hemos logrado en algunas municipalidades que hasta exoneren el pago de la licencia de construcción o lo bajen entre S/.30, 80, 100 soles.

P 3: txt - 3:9 [El otro problema es la municip..] (13:13) (Super)

Codes: [2.2 Barreras] [2.3 Motivos]

El otro problema es la municipalidad que en vez de apoyar a la ciudadanía pone un poquito de pretextos, como todo lugar que siempre mientras tú lo apoyas a la municipalidad, ellos te sirven, pero sin embargo tu no los apoyas ellos no te pueden servir

P 5: txt - 5:3 [porque se ha captado a la mayo..] (19:19) (Super)

Codes: [2.3 Motivos]

porque se ha captado a la mayoría de los segmentos, viven todavía con constancias de posesión, o tienen escrituras y no han entrado a la formalidad todavía debidamente

P 7: txt - 7:3 [para el sector Ica no hay un a..] (16:16) (Super)

Codes: [2.2 Barreras] [2.3 Motivos]

para el sector Ica no hay un apoyo que digamos satisfactorio para las empresas constructoras, y en qué sentido, en el sentido de la SUNAT no, la SUNAT para las empresas bueno al menos en lo que es para mi empresa es un monstruo, que se puede decir no, nos tienen apretados, eh al mes me vendrá por decirte ocho a 10 notificaciones de lo que es el pago de los tributos y eso es un poco que a veces ya la idea de dejar este tipo de negocio no, ese aspecto es que lo veo que no, no, no hay un apoyo a las empresas constructoras, creo que las otras empresas también sufren lo mismo, no.

P 7: txt - 7:4 [Mira para la elaboración de un..] (20:20) (Super)

Codes: [2. Antes de la ejecución del proyecto] [2.2 Barreras]
[2.3 Motivos]

Mira para la elaboración de un proyecto de esta naturaleza hay que hacer todo lo que son los planos no?, lotización y la barrera más burocrática donde se ve en Ica es la Municipalidad Provincial de Ica, probablemente por la misma cantidad de atención que tiene que satisfacer no?, sufrimos una demora en lo que es la aprobación de la licencia, licencia, declaratoria de fábrica eh, aprobación de la lotización, por lo mismo que es cantidad de lotes entonces demora

P 7: txt - 7:5 [están de vacaciones, que tiene..] (24:24) (Super)

Codes: [2. Antes de la ejecución del proyecto] [2.2 Barreras]
[2.3 Motivos] [3.1 Tiempo de aprobación]

están de vacaciones, que tienen harta, harta, demanda, que el personal no satisface, no cubre

¿no?, entonces eso es una pérdida para la empresa porque se sigue pagando las cartas fianzas, y las entidades bancarias lo que es cartas fianzas, no te perdonan, ellos cobran nomás, esa es la parte donde más se demoran es en la municipalidad, la aprobación del proyecto lo que es lotización y licencia.

Code: 3. *Licencia de construcción {14-0}*

P 1: txt - 1:11 [Es muy impactante el tiempo, p..] (18:18) (Super)

Codes: [3. Licencia de construcción] [3.1 Tiempo de aprobación]

Es muy impactante el tiempo, porque como el bono finalmente es uno solo, entonces depende del ahorro en gastos administrativos, gastos operativos, porque la parte de materiales y mano de obra va a ser fija. Entonces si nosotros normalmente estimamos que una persona tiene que estar formalizada en un mes, mes y medio en total hasta que esté disponible para dar su ahorro, cuando pasa más tiempo lo que pasa que vamos en contra de nuestros costos operativos y eso dificulta y hay muchas empresas similares a la nuestra, que somos entidades técnicas del Fondo Mi Vivienda, que sufren las pérdidas por el retraso, en que este mes, mes y medio no se cumple, por eso es muy impactante el tiempo.

P 2: txt - 2:9 [el TUPA en el caso de la provi..] (18:18) (Super)

Codes: [3. Licencia de construcción] [3.2 Costos]

el TUPA en el caso de la provincia de Ica es el más elevado una licencia está costando 190 que hay veces una familia de C-D no tiene ese dinero para desembolsar,

P 2: txt - 2:10 [en cuanto a las zonas rurales ..] (18:18) (Super)

Codes: [3. Licencia de construcción] [3.1 Tiempo de aprobación]

[3.2 Costos]

en cuanto a las zonas rurales mejor dicho en los distritos hay si más flexibilidad en cuanto al costo de licencia.

P 3: txt - 3:11 [En El Carmen no tenemos proble..] (15:15) (Super)

Codes: [2.1 Facilidades] [3. Licencia de construcción] [3.1 Tiempo de aprobación] [3.2 Costos]

En El Carmen no tenemos problemas las licencias salen en 2 días y el costo también es un costo adecuado, que un beneficiario puede pagar. Tanto en Chincha Baja también es un costo bajo, también nos facilitan sin ninguna inconveniencia las licencias de construcción, tenemos en Pueblo Nuevo es de igual forma una municipalidad que nos apoya y nos entrega rápido los documentos

P 3: txt - 3:12 [la agilidad en la municipalida..] (15:15) (Super)

Codes: [2.2 Barreras] [3. Licencia de construcción]

la agilidad en la municipalidad principal, que es la de Chincha, es la única problema que hay ahorita

P 3: txt - 3:13 [estamos nosotros asumiendo el ..] (17:17) (Super)

Codes: [3. Licencia de construcción] [3.2 Costos]

Estamos nosotros asumiendo el costo de las licencias como plan de nuestra estrategia, como también sabemos que hay cantidad de entidades técnicas que están con este proyecto del Techo Propio, entonces como si fuera nuestro plan asumir el costo de la licencia para captar gente, ellos nos entregan y nosotros nos encargamos de construir su casa. Asumimos el costo de la licencia, plano de ubicación, el beneficiario solo paga su copia literal, saca su auto valúo y una búsqueda de índice que pide el fondo Mi Vivienda. El resto nos encargamos nosotros como entidad técnica

P 4: txt - 4:6 [todo lo que es licencia de con..] (25:25) (Super)

Codes: [3. Licencia de construcción] [3.2 Costos]

todo lo que es licencia de construcción están exonerados el pago acá a raíz de un decreto de emergencia que salió o sea el costo es cero, el tiempo de aprobación si, si coges a alguien en

la municipalidad y le das su apoyo económico o se compre su gaseosa por modulo te lo hace rápido sino tienes pues 3 semanas 1 mes

P 5: txt - 5:7 [un impacto promedio, por decir..] (23:23) (Super)

Codes: [3. Licencia de construcción] [3.1 Tiempo de aprobación]

un impacto promedio, por decirte de 10 a 11 días que es lo normal, nosotros presentamos nuestro proyecto para los diferentes modelos de vivienda de acuerdo a las normas del Fondo Mi Vivienda. Por ejemplo en Sunampe es rápido y Grocio Prado igual. En Chíncha demora, Pueblo Nuevo demora.

P 6: txt - 6:6 [Bueno al nivel de costo de la ..] (18:18) (Super)

Codes: [3. Licencia de construcción]

Bueno al nivel de costo de la licencia, en realidad, si tiene cierto impacto pero digamos que no es tan incidente en el desarrollo del proyecto inmobiliario. Si es que este fuera grande. Si es un proyecto muy chiquitito, si el impacto del costo podría ser mayor.

P 6: txt - 6:8 [Lamentablemente al tema de cor..] (20:20) (Super)

Codes: [3. Licencia de construcción]

Lamentablemente al tema de corrupción, los funcionarios siempre están viendo la forma de atrasarte, de no tener tiempo, de objetarte, de observarte, en la medida que más observaciones tengas, más tiempo pasa.

P 7: txt - 7:6 [El impacto es fuerte. Desde que..] (26:26) (Super)

Codes: [3. Licencia de construcción] [3.1 Tiempo de aprobación]

[3.2 Costos]

El impacto es fuerte. Desde que empiezas eh, desde que empiezas a construir y no hay licencia eh ya el tiempo va pasando, porque todos estos proyectos son financiados por una entidad financiera y tienen una carta fianza, el impacto es en el pago de las cartas fianzas.

P 8: txt - 8:7 [El impacto indudablemente la g..] (14:14) (Super)

Codes: [3. Licencia de construcción] [3.1 Tiempo de aprobación]

El impacto indudablemente la gente que va a sacar su licencia lo saca rápido, por ese lado no hay problema. Las licencias si el municipio lo otorga rápido. Eso no es problema con respecto a la licencia.

P 8: txt - 8:8 [El costo es relativo, por ejem..] (14:14) (Super)

Codes: [3. Licencia de construcción] [3.2 Costos]

El costo es relativo, por ejemplo el costo en El Carmen, por citar un distrito, el costo es de 60 soles, acá en Sunampe era de 15 soles, hasta ahora me parece, y cuál es el tema, más casas se han construido en Sunampe, porque es más barato y menos casas se han construido en El Carmen. O sino a la inversa, la empresa ayudaba para que paguen sus licencias, porque quedaba margen, para eso trabajamos. Para poder sacar más cantidad de casas tenemos que nosotros aportar, en algunos casos.

P10: txt - 10:5 [El costo como decía es de bajo..] (22:22) (Super)

Codes: [3. Licencia de construcción] [3.2 Costos]

El costo como decía es de bajo impacto, pero si el tiempo, porque a pesar de que ya se ha terminado la vivienda tengo que estar esperando que me den la licencia para poder tramitar mi finalización de obra. Sin no puedo tramitar mi finalización de obra.

Code: 3.1 Tiempo de aprobación {10-0}

P 1: txt - 1:11 [Es muy impactante el tiempo, p..] (18:18) (Super)

Codes: [3. Licencia de construcción] [3.1 Tiempo de aprobación]

Es muy impactante el tiempo, porque como el bono finalmente es uno solo, entonces depende del ahorro en gastos administrativos, gastos operativos, porque la parte de materiales y mano de obra va a ser fija. Entonces si nosotros normalmente estimamos que una persona tiene que estar formalizada en un mes, mes y medio en total hasta que esté disponible para dar su

ahorro, cuando pasa más tiempo lo que pasa que vamos en contra de nuestros costos operativos y eso dificulta y hay muchas empresas similares a la nuestra, que somos entidades técnicas del Fondo Mi Vivienda, que sufren las pérdidas por el retraso, en que este mes, mes y medio no se cumple, por eso es muy impactante el tiempo.

P 2: txt - 2:10 [en cuanto a las zonas rurales ..] (18:18) (Super)

Codes: [3. Licencia de construcción] [3.1 Tiempo de aprobación]
[3.2 Costos]

en cuanto a las zonas rurales mejor dicho en los distritos hay si más flexibilidad en cuanto al costo de licencia.

P 2: txt - 2:11 [está demorando cerca de 15 a 2..] (20:20) (Super)

Codes: [3.1 Tiempo de aprobación]

está demorando cerca de 15 a 20 días la aprobación de licencia en lo que son los distritos o zonas rurales a veces es de 48 o en otros casos 24 horas creo que en otros distritos hay mucho más voluntad política de parte de las autoridades más influyente con esta familia de nivel socioeconómico C-D

P 3: txt - 3:11 [En El Carmen no tenemos proble..] (15:15) (Super)

Codes: [2.1 Facilidades] [3. Licencia de construcción] [3.1 Tiempo de aprobación] [3.2 Costos]

En El Carmen no tenemos problemas las licencias salen en dos días y el costo también es un costo adecuado, que un beneficiario puede pagar. Tanto en Chincha Baja también es un costo bajo, también nos facilitan sin ninguna inconveniencia las licencias de construcción, tenemos en Pueblo Nuevo es de igual forma una municipalidad que nos apoya y nos entrega rápido los documentos

P 5: txt - 5:7 [un impacto promedio, por decir..] (23:23) (Super)

Codes: [3. Licencia de construcción] [3.1 Tiempo de aprobación]

un impacto promedio, por decirte de 10 a 11 días que es lo normal, nosotros presentamos nuestro proyecto para los diferentes modelos de vivienda de acuerdo a las normas del Fondo Mi Vivienda. Por ejemplo en Sunampe es rápido y Grocio Prado igual. En Chincha demora, Pueblo Nuevo demora.

P 6: txt - 6:7 [Pero en tiempo si es preocupan..] (18:18) (Super)

Codes: [3.1 Tiempo de aprobación]

Pero en tiempo si es preocupante dado que podría demorarnos entre 3, 4, 6, 8 o hasta 10 meses muchas veces las aprobaciones, hemos tenido cambios de uso en las municipalidades, que normalmente deberían demorar no más de 20 días o hasta un mes. A nosotros nos han demorado entre 8 meses y sin ningún problema.

P 7: txt - 7:5 [están de vacaciones, que tiene..] (24:24) (Super)

Codes: [2. Antes de la ejecución del proyecto] [2.2 Barreras]

[2.3 Motivos] [3.1 Tiempo de aprobación]

están de vacaciones, que tienen harta harta demanda, que el personal no satisface, no cubre no?, entonces eso es una perdida para la empresa porque se sigue pagando las cartas fianzas, y las entidades bancarias lo que es cartas fianzas, no te perdonan, ellos cobran nomas, esa es la parte donde más se demoran es en la municipalidad, la aprobación del proyecto lo que es lotización y licencia.

P 7: txt - 7:6 [El impacto es fuerte. Desde qu..] (26:26) (Super)

Codes: [3. Licencia de construcción] [3.1 Tiempo de aprobación]

[3.2 Costos]

El impacto es fuerte. Desde que empiezas ehh, desde que empiezas a construir y no hay licencia ehh ya el tiempo va pasando, porque? Todos estos proyectos son financiados por una entidad financiera y tienen una carta fianza, el impacto es en el pago de las cartas fianzas.

P 8: txt - 8:7 [El impacto indudablemente la g..] (14:14) (Super)

Codes: [3. Licencia de construcción] [3.1 Tiempo de aprobación]

El impacto indudablemente la gente que va a sacar su licencia lo saca rápido, por ese lado no hay problema. Las licencias si el municipio lo otorga rápido. Eso no es problema con respecto a la licencia.

P 9: txt - 9:9 [Entonces realmente para nosotr..] (15:15) (Super)

Codes: [3.1 Tiempo de aprobación]

Entonces realmente para nosotros como entidad técnica era un problema el tema de la licencia, si bien es cierto de acuerdo a la ley de gestión administrativa si por ejemplo presento mi expediente hoy y si en setenta días no me responden es automático sin embargo eso no se respetaba por las municipalidades entonces eso hacía que la entidad técnica demorase mucho tiempo en obtenerlo, porque eso era parte de su expediente técnico, entonces eso que provocaba los clientes se demorasen más del tiempo que normalmente debía ser, eso por ese lado significaba un problema una traba para la entidad técnica.

Code: 3.2 Costos {10-0}

P 2: txt - 2:9 [el TUPA en el caso de la provi..] (18:18) (Super)

Codes: [3. Licencia de construcción] [3.2 Costos]

el TUPA en el caso de la provincia de Ica es el más elevado una licencia está costando 190 que hay veces una familia de C-D no tiene ese dinero para desembolsar,

P 2: txt - 2:10 [en cuanto a las zonas rurales ..] (18:18) (Super)

Codes: [3. Licencia de construcción] [3.1 Tiempo de aprobación]

[3.2 Costos]

en cuanto a las zonas rurales mejor dicho en los distritos hay si más flexibilidad en cuanto al costo de licencia.

P 3: txt - 3:11 [En El Carmen no tenemos proble..] (15:15) (Super)

Codes: [2.1 Facilidades] [3. Licencia de construcción] [3.1 Tiempo de aprobación] [3.2 Costos]

En El Carmen no tenemos problemas las licencias salen en 2 días y el costo también es un costo adecuado, que un beneficiario puede pagar. Tanto en Chincha Baja también es un costo bajo, también nos facilitan sin ninguna inconveniencia las licencias de construcción, tenemos en Pueblo Nuevo es de igual forma una municipalidad que nos apoya y nos entrega rápido los documentos

P 3: txt - 3:13 [estamos nosotros asumiendo el ..] (17:17) (Super)

Codes: [3. Licencia de construcción] [3.2 Costos]

estamos nosotros asumiendo el costo de las licencias como plan de nuestra estrategia, como también sabemos que hay cantidad de entidades técnicas que están con este proyecto del Techo Propio, entonces como si fuera nuestro plan asumir el costo de la licencia para captar gente, ellos nos entregan y nosotros nos encargamos de construir su casa. Asumimos el costo de la licencia, plano de ubicación, el beneficiario solo paga su copia literal, saca su auto valúo y una búsqueda de índice que pide el fondo Mi Vivienda. El resto nos encargamos nosotros como entidad técnica

P 4: txt - 4:6 [todo lo que es licencia de con..] (25:25) (Super)

Codes: [3. Licencia de construcción] [3.2 Costos]

todo lo que es licencia de construcción están exonerados el pago acá a raíz de un decreto de emergencia que salió o sea el costo es cero, el tiempo de aprobación si, si coges a alguien en la municipalidad y le das su apoyo económico o se compre su gaseosa por modulo te lo hace rápido sino tienes pues 3 semanas 1 mes

P 5: txt - 5:6 [El costo de la licencia lo asu..] (21:21) (Super)

Codes: [3.2 Costos]

El costo de la licencia lo asume la entidad técnica. No lo asume el beneficiario.

P 5: txt - 5:8 [El costo también varía, por de..] (25:25) (Super)

Codes: [3.2 Costos] [4. Proceso de construcción]

El costo también varía, por decirle un ejemplo de acuerdo, el costo de las licencias son modalidad de aprobación A, es decir automática. Entonces el costo es mínimo, está en los S/.11.50 pero por decirle tiende a variar también por ejemplo S/.11.50 cobra Sunampe, Grocio Prado, cobra Chincha. Pueblo Nuevo cobra más, hablando de la Zona Ica. En Pisco los primeros años de convocatoria Techo Propio, exoneraron el costo, no se pagaba nada, en San Clemente se pagaba S/.35.00 eso debido a que gozan de su autonomía, entonces contra de eso no podemos ir tampoco.

P 7: txt - 7:6 [El impacto es fuerte. Desde qu..] (26:26) (Super)

Codes: [3. Licencia de construcción] [3.1 Tiempo de aprobación]
[3.2 Costos]

El impacto es fuerte. Desde que empiezas ehh, desde que empiezas a construir y no hay licencia ehh ya el tiempo va pasando, porque? Todos estos proyectos son financiados por una entidad financiera y tienen una carta fianza, el impacto es en el pago de las cartas fianzas.

P 8: txt - 8:8 [El costo es relativo, por ejem..] (14:14) (Super)

Codes: [3. Licencia de construcción] [3.2 Costos]

El costo es relativo, por ejemplo el costo en El Carmen, por citar un distrito, el costo es de 60 soles, acá en Sunampe era de 15 soles, hasta ahora me parece, y cuál es el tema, más casas se han construido en Sunampe, porque es más barato y menos casas se han construido en El Carmen. O sino a la inversa, la empresa ayudaba para que paguen sus licencias, porque quedaba margen, para eso trabajamos. Para poder sacar más cantidad de casas tenemos que nosotros aportar, en algunos casos.

P10: txt - 10:5 [El costo como decía es de bajo..] (22:22) (Super)

Codes: [3. Licencia de construcción] [3.2 Costos]

El costo como decía es de bajo impacto, pero si el tiempo, porque a pesar de que ya se ha terminado la vivienda tengo que estar esperando que me den la licencia para poder tramitar mi finalización de obra. Sin no puedo tramitar mi finalización de obra.

Code: 4. *Proceso de construcción {7-0}*

P 2: txt - 2:12 [En cuanto al nivel C-D como sa..] (22:22) (Super)

Codes: [4. Proceso de construcción] [4.2 Dificultades] [4.3 Motivos]

En cuanto al nivel C-D como sabemos son familias o personas de extrema pobreza o pobreza por lo tanto acceder a este beneficio del estado que pide como requisito fundamental un ahorro mínimo, un ahorro mínimo que desde este momento está siendo desde S/350.00 para poner como cuota partida con el subsidio que da el estado que es 18,930 y como es uno de los parámetros podemos decir o factores que a veces familias de nivel C-D puedan contar eso

P 2: txt - 2:13 [la mayoría no no tienen hay ve..] (22:22) (Super)

Codes: [4. Proceso de construcción] [4.2 Dificultades] [4.3 Motivos]

la mayoría no no tienen hay veces para comer porque no reciben una pensión 65 por lo tanto no tienen para subsistir o vivir, menos van a tener para pagar ese aporte para una vivienda a pesar que puedan estar contando con el terreno que es una condición importante para entrar a un programa de vivienda.

P 5: txt - 5:8 [El costo también varía, por de..] (25:25) (Super)

Codes: [3.2 Costos] [4. Proceso de construcción]

El costo también varía, por decirle un ejemplo de acuerdo, el costo de las licencias son modalidad de aprobación A, es decir automática. Entonces el costo es mínimo, está en los S/.11.50 pero por decirle tiende a variar también por ejemplo S/.11.50 cobra Sunampe, Grocio Prado, cobra Chincha. Pueblo Nuevo cobra más, hablando de la Zona Ica. En Pisco los primeros años de convocatoria Techo Propio, exoneraron el costo, no se pagaba nada, en

San Clemente se pagaba S/.35.00 eso debido a que gozan de su autonomía, entonces contra de eso no podemos ir tampoco.

P 5: txt - 5:9 [Normalmente es en el proceso d..] (26:26) (Super)

Codes: [4. Proceso de construcción] [4.2 Dificultades] [4.3 Motivos]

Normalmente es en el proceso de construcción es en las vías de acceso, muchas veces a los segmentos C y D, son sectores que a veces están tugarizados y están dispersos. Entonces muchas veces esas mismas personas que han tenido un lote han hecho una sub-división en el lote remanente se convirtió en un lote resultante A, B y C, ósea para 3 hijos, están más arriba, entonces las vías a veces son muy estrechas la dificultad de ellos para acopiar el agua, a pesar de que ciertos sectores cuentan con los servicios básicos, pero cuando no los hay, cuando falta agua, desagüe; nosotros tenemos que plantear una solución alternativa. En el caso del desagüe, colocarles un pozo séptico, que hace que se incremente el costo.

P 6: txt - 6:9 [El proceso de construcción pro..] (22:22) (Super)

Codes: [4. Proceso de construcción] [4.2 Dificultades] [4.3 Motivos]

El proceso de construcción propiamente la mano de obra, se cuenta con mano de obra en Ica, mano de obra calificada hay, pero no es que sea de las mejores pero tampoco es que haya mucha mano de obra calificada, eso es algo muy importante

P 6: txt - 6:11 [las comisiones de las revisora..] (22:22) (Super)

Codes: [4. Proceso de construcción] [4.2 Dificultades] [4.3 Motivos]

las comisiones de las revisoras de proyectos, por ejemplo antes de iniciar las obras son las que nos dan las aprobaciones, estas comisiones están conformadas por un representante del Colegio de Ingenieros, un representante del Colegio de Arquitectos, uno de la empresa de Agua Potable, uno de la empresa de servicio Eléctrico y un representante de la Municipalidad y en muchos de los casos no llegan a reunirse todos, y lo peor es que te pueden observar 2, 3 hasta 4 veces, eso en realidad significa pues aproximadamente hasta 2 meses de tiempo.

P 6: txt - 6:12 [Es un sobrecosto para la empre..] (24:24) (Super)

Codes: [4. Proceso de construcción]

Es un sobrecosto para la empresa, porque el precio de la vivienda es uno. Entonces por un tema ético, nosotros no podríamos construir en un suelo que es desfavorable, como si lo fuera, porque aparte de eso está de por medio la reputación de la empresa, la calidad propia de la construcción y la seguridad de la familia.

Code: 4.1 Facilidades {2-0}

P 3: txt - 3:14 [el fondo Mi Vivienda, a pesar ..] (19:19) (Super)

Codes: [4.1 Facilidades]

el fondo Mi Vivienda, a pesar de que se inició nos pedía como un aproximado de 15 documentos para que puedan postular los beneficiarios, pero hoy en día, incluso se ha minimizado, tanto así que hoy en día la licencia simplemente basta el cargo de la solicitud de la licencia, con esto ya podemos ir nosotros ingresando para obtener el código del beneficiario

P10: txt - 10:6 [En los sectores C y D, en esta..] (24:24) (Super)

Codes: [4.1 Facilidades]

En los sectores C y D, en esta región después del terremoto, siempre mencionando el terremoto, porque por eso se logró agilizar, por eso hay facilidades, entonces acá hay muchas facilidades para construcción, quitando las salvedades de las demoras ahora en los municipios. Pero a raíz de, es una situación especial en Ica, porque sucedió el terremoto, entonces todos los municipios adoptaron medidas para la reconstrucción, entonces este, un poco que se ha, hay también un plano para construir. Hay facilidades en realidad.

Code: 4.2 Dificultades {14-0}

P 2: txt - 2:12 [En cuanto al nivel C-D como sa..] (22:22) (Super)

Codes: [4. Proceso de construcción] [4.2 Dificultades] [4.3 Motivos]

En cuanto al nivel C-D como sabemos son familias o personas de extrema pobreza o pobreza por lo tanto acceder a este beneficio del estado que pide como requisito fundamental un ahorro mínimo, un ahorro mínimo que desde este momento está siendo desde S/350.00 para poner como cuota partida con el subsidio que da el estado que es 18,930 y como es uno de los parámetros podemos decir o factores que a veces familias de nivel C-D puedan contar eso

P 2: txt - 2:13 [la mayoría no no tienen hay ve..] (22:22) (Super)

Codes: [4. Proceso de construcción] [4.2 Dificultades] [4.3 Motivos]

la mayoría no no tienen hay veces para comer porque no reciben una pensión 65 por lo tanto no tienen para subsistir o vivir, menos van a tener para pagar ese aporte para una vivienda a pesar que puedan estar contando con el terreno que es una condición importante para entrar a un programa de vivienda.

P 3: txt - 3:15 [la única dificultad que hay ho..] (19:19) (Super)

Codes: [4.2 Dificultades]

la única dificultad que hay hoy en día es sobre las municipalidades y sobre este sistema SIFOH, Sistema de formalización de hogares, que deberían agilizar más rápido para que muchas personas puedan aprovechar este proyecto que da el estado.

P 4: txt - 4:7 [la principal dificultad son lo..] (29:29) (Super)

Codes: [4.2 Dificultades] [9. Sindicato de trabajadores]

[9.1 Intervención] [9.2 Impacto en la empresa]

la principal dificultad son los sindicatos que pasan por su apoyo económico esto es una cadena, pasa el de la municipalidad pasa el supervisor de obra, pasan los de la comunidad o sea los del sindicato los del sindicato le sacan a la empresa, le sacan al dueño de casa le sacan a ... son minucias s/15.00, s/20.00, s/100.00, s/50.00 a cada uno le van sacando por su lado

y sino pues ese es el principal problema de construcción que hay acá en Chincha.

P 4: txt - 4:8 [a todo nivel es, el problema d..] (31:31) (Super)

Codes: [4.2 Dificultades] [9. Sindicato de trabajadores]

[9.1 Intervención]

a todo nivel es, el problema del sindicato es a todo nivel aunque con estas últimas golpizas que está dando la policía debe tener a frenarse un poco pero no creo que lo erradiquen a no ser que empiecen a golpear cada 15 días 20 días

P 5: txt - 5:9 [Normalmente es en el proceso d..] (26:26) (Super)

Codes: [4. Proceso de construcción] [4.2 Dificultades] [4.3 Motivos]

Normalmente es en el proceso de construcción es en las vías de acceso, muchas veces a los segmentos C y D, son sectores que a veces están tukurizados y están dispersos. Entonces muchas veces esas mismas personas que han tenido un lote han hecho una sub-división en el lote remanente se convirtió en un lote resultante A, B y C, ósea para 3 hijos, están más arriba, entonces las vías a veces son muy estrechas la dificultad de ellos para acopiar el agua, a pesar de que ciertos sectores cuentan con los servicios básicos, pero cuando no los hay, cuando falta agua, desagüe; nosotros tenemos que plantear una solución alternativa. En el caso del desagüe, colocarles un pozo séptico, que hace que se incremente el costo.

P 6: txt - 6:9 [El proceso de construcción pro..] (22:22) (Super)

Codes: [4. Proceso de construcción] [4.2 Dificultades] [4.3 Motivos]

El proceso de construcción propiamente la mano de obra, se cuenta con mano de obra en Ica, mano de obra calificada hay, pero no es que sea de las mejores pero tampoco es que haya mucha mano de obra calificada, eso es algo muy importante

P 6: txt - 6:10 [la variación de los tipos de s..] (22:22) (Super)

Codes: [4.2 Dificultades]

la variación de los tipos de suelos, por ejemplo también es un problema porque a veces uno

diseña de alguna u otra forma, para un tipo de suelos, pero los suelos cambian, pueden cambiar cada 20 o 50 metros, y hay que estar viendo también el tema de los estudios de suelos que previamente se tienen que hacer

P 6: txt - 6:11 [las comisiones de las revisora..] (22:22) (Super)

Codes: [4. Proceso de construcción] [4.2 Dificultades] [4.3 Motivos]

las comisiones de las revisoras de proyectos, por ejemplo antes de iniciar las obras son las que nos dan las aprobaciones, estas comisiones están conformadas por un representante del Colegio de Ingenieros, un representante del Colegio de Arquitectos, uno de la empresa de Agua Potable, uno de la empresa de servicio Eléctrico y un representante de la Municipalidad y en muchos de los casos no llegan a reunirse todos, y lo peor es que te pueden observar 2, 3 hasta 4 veces, eso en realidad significa pues aproximadamente hasta 2 meses de tiempo.

P 7: txt - 7:7 [las únicas dificultades que se..] (36:36) (Super)

Codes: [4.2 Dificultades]

las únicas dificultades que se presentan más es en lo que es el sector construcción es ehh lo que es mano de obra

P 8: txt - 8:9 [han habido un montón de dificu..] (16:16) (Super)

Codes: [4.2 Dificultades]

han habido un montón de dificultades, porque nos comenzaron a sortear, ósea ya no cualquiera podía construir, por ejemplo solo construían 10 empresas y se presentaban 20, también se presentaban 30 o 40, y aprobaban solamente 10

P 8: txt - 8:10 [El Fondo Mi Vivienda, el organ..] (18:18) (Super)

Codes: [4.2 Dificultades]

El Fondo Mi Vivienda, el organismo del Estado es ahí donde se produce la mayor demora en dar códigos, hay que presentar papeles, se demoran en pasar los códigos, algunos lo rechazan y se demoran en darte la codificación. Se demoran en darte las observaciones que te hacen y

se dilata más y más el tiempo, entonces eso es lo que se trata de eliminar ese problema que hay, porque se puede hacer más rápido, ósea en la velocidad está el tema.

P 9: txt - 9:10 [los beneficiarios tenían la id..] (17:17) (Super)

Codes: [4.2 Dificultades]

los beneficiarios tenían la idea que el bono que se daba era de ellos y ellos podían hacer lo que quieran, para empezar en el expediente técnico se aprobaban las licencias con los planos respectivos, respetando lo que el Fondo tenía como mínimo, 35 metros cuadrados techados, su sala, comedor, su baño y su cocina era lo mínimo que el reglamento del bono exige, sin embargo a pesar de lo que está aprobado, el beneficiario que decía que quería tal cosa o yo quiero que me hagas así, entonces existía una, me da la impresión por parte del ministerio, que creía que es dinero era de ellos y muchas veces llegaba al extremo de impedir que la entidad técnica avance por qué no lo hacía como él quería, entonces esto me pareció una contradicción que muchas veces nosotros como entidad técnica revisamos con el beneficiario que esto no era así

P 9: txt - 9:11 [el beneficiario muchas veces é..] (17:17) (Super)

Codes: [4.2 Dificultades]

el beneficiario muchas veces él ponía trabas en el tema

Code: 4.3 Motivos {5-0}

P 2: txt - 2:12 [En cuanto al nivel C-D como sa..] (22:22) (Super)

Codes: [4. Proceso de construcción] [4.2 Dificultades] [4.3 Motivos]

En cuanto al nivel C-D como sabemos son familias o personas de extrema pobreza o pobreza por lo tanto acceder a este beneficio del estado que pide como requisito fundamental un ahorro mínimo, un ahorro mínimo que desde este momento está siendo desde S/350.00 para poner como cuota partida con el subsidio que da el estado que es 18,930 y como es uno de

los parámetros podemos decir o factores que a veces familias de nivel C-D puedan contar eso

P 2: txt - 2:13 [la mayoría no no tienen hay ve..] (22:22) (Super)

Codes: [4. Proceso de construcción] [4.2 Dificultades] [4.3 Motivos]

la mayoría no no tienen hay veces para comer porque no reciben una pensión 65 por lo tanto no tienen para subsistir o vivir, menos van a tener para pagar ese aporte para una vivienda a pesar que puedan estar contando con el terreno que es una condición importante para entrar a un programa de vivienda.

P 5: txt - 5:9 [Normalmente es en el proceso d..] (26:26) (Super)

Codes: [4. Proceso de construcción] [4.2 Dificultades] [4.3 Motivos]

Normalmente es en el proceso de construcción es en las vías de acceso, muchas veces a los segmentos C y D, son sectores que a veces están turgurizados y están dispersos. Entonces muchas veces esas mismas personas que han tenido un lote han hecho una sub-división en el lote remanente se convirtió en un lote resultante A, B y C, ósea para 3 hijos, están más arriba, entonces las vías a veces son muy estrechas la dificultad de ellos para acopiar el agua, a pesar de que ciertos sectores cuentan con los servicios básicos, pero cuando no los hay, cuando falta agua, desagüe; nosotros tenemos que plantear una solución alternativa. En el caso del desagüe, colocarles un pozo séptico, que hace que se incremente el costo.

P 6: txt - 6:9 [El proceso de construcción pro..] (22:22) (Super)

Codes: [4. Proceso de construcción] [4.2 Dificultades] [4.3 Motivos]

El proceso de construcción propiamente la mano de obra, se cuenta con mano de obra en Ica, mano de obra calificada hay, pero no es que sea de las mejores pero tampoco es que haya mucha mano de obra calificada, eso es algo muy importante

P 6: txt - 6:11 [las comisiones de las revisora..] (22:22) (Super)

Codes: [4. Proceso de construcción] [4.2 Dificultades] [4.3 Motivos]

las comisiones de las revisoras de proyectos, por ejemplo antes de iniciar las obras son las

que nos dan las aprobaciones, estas comisiones están conformadas por un representante del Colegio de Ingenieros, un representante del Colegio de Arquitectos, uno de la empresa de Agua Potable, uno de la empresa de servicio Eléctrico y un representante de la Municipalidad y en muchos de los casos no llegan a reunirse todos, y lo peor es que te pueden observar 2, 3 hasta 4 veces, eso en realidad significa pues aproximadamente hasta 2 meses de tiempo.

Code: 5. Costos {0-0}

Code: 5.1 Mano de obra {12-0}

P 1: txt - 1:13 [la mano de obra ha subido entr..] (22:22) (Super)

Codes: [5.1 Mano de obra] [5.1.1 Aumento]

la mano de obra ha subido entre 20% y 30% hasta 50% en algunos casos donde hay más demanda de personal y no hay, los maestros también ponen otro precio elevado

P 2: txt - 2:17 [varía también de cuerdo también.] (28:28) (Super)

Codes: [5.1 Mano de obra]

varía también de cuerdo también a la demanda y en cuanto también a la calidad de la mano de obra

P 2: txt - 2:19 [Antes en el año 2007 estaba ga..] (32:32) (Super)

Codes: [5.1 Mano de obra] [5.2 Impacto en la empresa]

Antes en el año 2007 estaba ganando s/20 de ahí subieron a 30, 40 hasta que hoy día estamos s/70 gana un peón y un operario debe estar en s/150 un maestro de obra debe estar entre s/200 hasta 300 o 400 semanales.

P 3: txt - 3:17 [El costo de mano de obra se ha..] (21:21) (Super)

Codes: [5.1 Mano de obra] [5.1.1 Aumento] [5.2 Impacto en la empresa]

El costo de mano de obra se ha elevado tanto para maestros de obra, ingenieros, constructores

se ha aumentado últimamente. Esto es favorable, porque mientras nosotros crecemos también crece el costo de la producción en este caso lo que es la construcción.

P 3: txt - 3:18 [Los montos han subido un 60 a ..] (23:23) (Super)

Codes: [5.1 Mano de obra] [5.1.1 Aumento] [5.2 Impacto en la empresa]

Los montos han subido un 60 a 70% en los últimos 3 años se ha elevado a este costo porque hoy en día está ganando hasta incluso 40 a 50 soles diarios por estar ahí en una construcción, eso que hablamos de maestro de obra nada más, digamos “un peón” el cual asienta ladrillos, tarrajea y todo eso pero si se ha elevado el costo de mano de obra.

P 4: txt - 4:10 [no se ha incrementado] (41:41) (Super)

Codes: [5.1 Mano de obra]

no se ha incrementado

P 5: txt - 5:10 [incremente los costos, también..] (30:30) (Super)

Codes: [5.1 Mano de obra] [5.1.1 Aumento]

incremente los costos, también se incrementa la mano de obra y hay que pagar más.

Entonces ha visto un crecimiento desde mi punto de vista.

P 6: txt - 6:13 [Se ha incrementado, se ha incr..] (26:26) (Super)

Codes: [5.1 Mano de obra] [5.1.1 Aumento] [5.2 Impacto en la empresa]

Se ha incrementado, se ha incrementado en estos últimos años, no mucho ha ido creciendo un poco con los índices de crecimiento de la economía del país, pero hace algunos años atrás, hacia 7 u 8 años atrás si el incremento ha sido considerable, de alguna u otra forma afecta en el costo final de la vivienda, porque lo que nosotros tenemos que hacer es desarrollar el proyecto, costearlo, al final trasladamos esos costos al precio final de la vivienda que afectan a la población más que a las empresa.

P 7: txt - 7:8 [Mira el costo de la mano de ob..] (42:42) (Super)

Codes: [5.1 Mano de obra]

Mira el costo de la mano de obra va en función a lo que es este ehh todo lo que es este la ley de la demanda y la oferta, entonces este hay una, hay una, ehh ya está estipulado, ya tienen el costo de la mano de obra en las 3 categorías, y si, si está dentro de lo que es el presupuesto, no?, no afecta.

P 8: txt - 8:11 [Ha comenzado a subir indudable..] (20:20) (Super)

Codes: [5.1 Mano de obra] [5.1.1 Aumento]

Ha comenzado a subir indudablemente que ha afectado porque este, las empresas al subir la mano de obra, que hacen lo descuentan en las casas, ósea en los materiales, por ejemplo mandas 100 bolsas de cemento no le botan 100, solo le ponen 80, entonces con eso suplen la mano de obra.

P 9: txt - 9:16 [Si se ha elevado, se ha de 250..] (23:23) (Super)

Codes: [5.1 Mano de obra] [5.1.1 Aumento] [5.2 Impacto en la empresa]

Si se ha elevado, se ha de 2500 a 4500 por modulo y sin embargo el incremento del presupuesto se ve afecto a la UIT que no es mucho comparado con el incremento de los materiales de construcción y de la mano de obra. No está en proporción.

P10: txt - 10:7 [la demanda de albañiles, la of..] (26:26) (Super)

Codes: [5.1 Mano de obra] [5.1.1 Aumento] [5.2 Impacto en la empresa]

la demanda de albañiles, la oferta de los operarios es escasa, ha hecho subir la mano de obra, pero por ese motivo porque gracias a Dios esta zona hay bastante oportunidad de trabajo. Entonces este, para evitar que suban más los costos, nosotros hemos tenido que recurrir a personas de otras regiones, hay personal de Huancavelica y de Ayacucho, que vienen en busca de trabajo a la costa, y son ellos los maestros que ocupamos. Porque los mismos chinchanos no somos los que construimos las casas, el 80% son de fuera de la ciudad.

Code: 5.1.1 Aumento {12-0}

P 1: txt - 1:13 [la mano de obra ha subido entr..] (22:22) (Super)

Codes: [5.1 Mano de obra] [5.1.1 Aumento]

la mano de obra ha subido entre 20% y 30% hasta 50% en algunos casos donde hay más demanda de personal y no hay, los maestros también ponen otro precio elevado

P 2: txt - 2:15 [eleva el costo de la mano de o..] (26:26) (Super)

Codes: [5.1.1 Aumento]

eleva el costo de la mano de obra

P 2: txt - 2:18 [Ha subido muy importante ahori..] (30:30) (Super)

Codes: [5.1.1 Aumento]

Ha subido muy importante ahorita un privado un trabajador de construcción civil no gana menos de s/70 diarios.

P 3: txt - 3:16 [al ver esta demanda de las con..] (21:21) (Super)

Codes: [5.1.1 Aumento]

al ver esta demanda de las construcciones como que se van elevando este costo.

P 3: txt - 3:17 [El costo de mano de obra se ha..] (21:21) (Super)

Codes: [5.1 Mano de obra] [5.1.1 Aumento] [5.2 Impacto en la empresa]

El costo de mano de obra se ha elevado tanto para maestros de obra, ingenieros, constructores se ha aumentado últimamente. Esto es favorable, porque mientras nosotros crecemos también crece el costo de la producción en este caso lo que es la construcción.

P 3: txt - 3:18 [Los montos han subido un 60 a ..] (23:23) (Super)

Codes: [5.1 Mano de obra] [5.1.1 Aumento] [5.2 Impacto en la empresa]

Los montos han subido un 60 a 70% en los últimos 3 años se ha elevado a este costo porque hoy en día está ganando hasta incluso 40 a 50 soles diarios por estar ahí en una construcción, eso que hablamos de maestro de obra nada más, digamos “un peón” el cual asienta ladrillos, tarrajea y todo eso pero si se ha elevado el costo de mano de obra.

P 5: txt - 5:10 [incremente los costos, también..] (30:30) (Super)

Codes: [5.1 Mano de obra] [5.1.1 Aumento]

incremente los costos, también se incrementa la mano de obra y hay que pagar más.

Entonces ha visto un crecimiento desde mi punto de vista.

P 6: txt - 6:13 [Se ha incrementado, se ha incr..] (26:26) (Super)

Codes: [5.1 Mano de obra] [5.1.1 Aumento] [5.2 Impacto en la empresa]

Se ha incrementado, se ha incrementado en estos últimos años, no mucho ha ido creciendo un poco con los índices de crecimiento de la economía del país, pero hace algunos años atrás, hacia 7 u 8 años atrás si el incremento ha sido considerable, de alguna u otra forma afecta en el costo final de la vivienda, porque lo que nosotros tenemos que hacer es desarrollar el proyecto, costearlo, al final trasladamos esos costos al precio final de la vivienda que afectan a la población más que a las empresa.

P 8: txt - 8:11 [Ha comenzado a subir indudable..] (20:20) (Super)

Codes: [5.1 Mano de obra] [5.1.1 Aumento]

Ha comenzado a subir indudablemente que ha afectado porque este, las empresas al subir la mano de obra, que hacen lo descuentan en las casas, ósea en los materiales, por ejemplo mandas 100 bolsas de cemento no le botan 100, solo le ponen 80, entonces con eso suplen la mano de obra.

P 8: txt - 8:12 [Hablamos de un 15 a 20% más] (22:22) (Super)

Codes: [5.1.1 Aumento]

Hablamos de un 15 a 20% más

P 9: txt - 9:16 [Si se ha elevado, se ha de 250..] (23:23) (Super)

Codes: [5.1 Mano de obra] [5.1.1 Aumento] [5.2 Impacto en la empresa]

Si se ha elevado, se ha de 2500 a 4500 por modulo y sin embargo el incremento del presupuesto se ve afecto a la UIT que no es mucho comparado con el incremento de los

materiales de construcción y de la mano de obra. No está en proporción.

P10: txt - 10:7 [la demanda de albañiles, la of..] (26:26) (Super)

Codes: [5.1 Mano de obra] [5.1.1 Aumento] [5.2 Impacto en la empresa]

la demanda de albañiles, la oferta de los operarios es escasa, ha hecho subir la mano de obra, pero por ese motivo porque gracias a Dios esta zona hay bastante oportunidad de trabajo.

Entonces este, para evitar que suban más los costos, nosotros hemos tenido que recurrir a personas de otras regiones, hay personal de Huancavelica y de Ayacucho, que vienen en busca de trabajo a la costa, y son ellos los maestros que ocupamos. Porque los mismos chinchanos no somos los que construimos las casas, el 80% son de fuera de la ciudad.

Code: 5.1.2 Disminución {0-0}

Code: 5.2 Impacto en la empresa {7-0}

P 2: txt - 2:19 [Antes en el año 2007 estaba ga..] (32:32) (Super)

Codes: [5.1 Mano de obra] [5.2 Impacto en la empresa]

Antes en el año 2007 estaba ganando s/20 de ahí subieron a 30, 40 hasta que hoy día estamos s/70 gana un peón y un operario debe estar en s/150 un maestro de obra debe estar entre s/200 hasta 300 o 400 semanales.

P 2: txt - 2:20 [Si eso si afecta mucho a aquel..] (34:34) (Super)

Codes: [5.2 Impacto en la empresa]

Si eso si afecta mucho a aquellas empresas que venimos ejecutando esas obras sociales porque ahí nosotros no tenemos incremento de precios, no tenemos formula polinómica, no tenemos adicionales, ampliaciones de ese sentido el precio es fijo por lo tanto acá tenemos que ver mucho con la creatividad experiencia y la voluntad social que puede tener la empresa para poder ejecutar esta vivienda y el nivel socioeconómico C-D

P 3: txt - 3:17 [El costo de mano de obra se ha..] (21:21) (Super)

Codes: [5.1 Mano de obra] [5.1.1 Aumento] [5.2 Impacto en la empresa]

El costo de mano de obra se ha elevado tanto para maestros de obra, ingenieros, constructores se ha aumentado últimamente. Esto es favorable, porque mientras nosotros crecemos también crece el costo de la producción en este caso lo que es la construcción.

P 3: txt - 3:18 [Los montos han subido un 60 a ..] (23:23) (Super)

Codes: [5.1 Mano de obra] [5.1.1 Aumento] [5.2 Impacto en la empresa]

Los montos han subido un 60 a 70% en los últimos 3 años se ha elevado a este costo porque hoy en día está ganando hasta incluso 40 a 50 soles diarios por estar ahí en una construcción, eso que hablamos de maestro de obra nada más, digamos “un peón” el cual asienta ladrillos, tarrajea y todo eso pero si se ha elevado el costo de mano de obra.

P 6: txt - 6:13 [Se ha incrementado, se ha incr..] (26:26) (Super)

Codes: [5.1 Mano de obra] [5.1.1 Aumento] [5.2 Impacto en la empresa]

Se ha incrementado, se ha incrementado en estos últimos años, no mucho ha ido creciendo un poco con los índices de crecimiento de la economía del país, pero hace algunos años atrás, hacia 7 u 8 años atrás si el incremento ha sido considerable, de alguna u otra forma afecta en el costo final de la vivienda, porque lo que nosotros tenemos que hacer es desarrollar el proyecto, costearlo, al final trasladamos esos costos al precio final de la vivienda que afectan a la población más que a las empresa.

P 9: txt - 9:16 [Si se ha elevado, se ha de 250..] (23:23) (Super)

Codes: [5.1 Mano de obra] [5.1.1 Aumento] [5.2 Impacto en la empresa]

Si se ha elevado, se ha de 2500 a 4500 por modulo y sin embargo el incremento del presupuesto se ve afecto a la UIT que no es mucho comparado con el incremento de los materiales de construcción y de la mano de obra. No está en proporción.

P10: txt - 10:7 [la demanda de albañiles, la of..] (26:26) (Super)

Codes: [5.1 Mano de obra] [5.1.1 Aumento] [5.2 Impacto en la empresa]

la demanda de albañiles, la oferta de los operarios es escasa, ha hecho subir la mano de obra, pero por ese motivo porque gracias a Dios esta zona hay bastante oportunidad de trabajo.

Entonces este, para evitar que suban más los costos, nosotros hemos tenido que recurrir a personas de otras regiones, hay personal de Huancavelica y de Ayacucho, que vienen en busca de trabajo a la costa, y son ellos los maestros que ocupamos. Porque los mismos chinchanos no somos los que construimos las casas, el 80% son de fuera de la ciudad.

Code: 6. Costos de principales materiales de construcción {17-0}

P 1: txt - 1:14 [han ido en incremento, sobre t..] (24:24) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

han ido en incremento, sobre todo el acero, el fierro,

P 2: txt - 2:16 [eleva el costo de materiales] (26:26) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

eleva el costo de materiales

P 2: txt - 2:21 [el 2007 que generó demanda y c..] (36:36) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

[6.1 Impacto en la empresa]

el 2007 que generó demanda y cuando hay demanda suben los precios es la ley del mercado, y a eso le agregamos durante estos últimos 7 años la buena economía que ha tenido el país por lo tanto ha habido obras a nivel nacional por los gobiernos de turno, gobiernos regionales y gobiernos locales y provinciales que ha habido bastante demanda en la construcción y por lo tanto los materiales también sufren variación de precios en este caso en aumento .

P 3: txt - 3:19 [los materiales estuvieran un p..] (25:25) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

[6.1 Impacto en la empresa]

los materiales estuvieran un poco más bajo creo le quedaría un poco más de capital digamos o de ganancia tanto a los ingenieros tanto como la empresa

P 3: txt - 3:20 [se ha elevado lo que es materi..] (25:25) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

[6.1 Impacto en la empresa]

se ha elevado lo que es materiales de construcción, recordemos que hace 7 años antes del terremoto el ladrillo costaba, digamos, entre 400, 500, pero hoy en día se ha elevado hasta 600 soles, 700 soles. Eso que no hablamos de un material del ladrillo King Kong de 18 huecos económico que al entrar al mercado inicio con un costo de 300 soles, hoy en día está 520 el millar, imagínese se ha elevado tanto y ese detalle el estado no ve

P 3: txt - 3:21 [el bono que entrega el Fondo M..] (25:25) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

[6.1 Impacto en la empresa]

el bono que entrega el Fondo Mi Vivienda nosotros tenemos que adecuarlo al costo de los materiales, quizás si los materiales hoy en día estuvieran más bajo tanto en, ladrillo, fierro y cemento creo podríamos darles una mayor infraestructura a la vivienda que tenemos hoy en día

P 4: txt - 4:11 [El costo el cemento está basta..] (47:47) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

El costo el cemento está bastante estable l

P 4: txt - 4:12 [hay una empresa nueva que está..] (49:49) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

[6.1 Impacto en la empresa]

hay una empresa nueva que está entrando al mercado que esta ALCEROL MITRAL es una

empresa internacional que está entrando con fierro hecho en Brasil a un costo ligeramente bajo esto le está dando a los principales materiales de construcción una estabilidad.

P 4: txt - 4:13 [Habido un incremento pero no e..] (53:53) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

Habido un incremento pero no es mucho... no es mucho los precios más o menos se han mantenido.

P 5: txt - 5:11 [variación de menos a más] (33:33) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

variación de menos a más

P 6: txt - 6:14 [Si también ha venido creciendo..] (28:28) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

[6.1 Impacto en la empresa]

Si también ha venido creciendo, el precio de los materiales, eso está un poco en función al precio del dólar, tiene sus subidas, tiene sus bajadas, pero si afecta a los sectores más bajo, a los segmentos más bajos C y D, porque mientras el precio del material crezca, el área construida que se le otorga en proyectos sociales tiende a disminuirse.

P 6: txt - 6:15 [Si, de alguna u otra forma, ya..] (30:30) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

[6.1 Impacto en la empresa]

Si, de alguna u otra forma, ya porque los otros márgenes que uno espera rentabilizar al final del proyecto.

P 7: txt - 7:9 [casi no ha impactado mucho] (44:44) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

[6.1 Impacto en la empresa]

casi no ha impactado mucho

P 8: txt - 8:13 [Ha comenzado a subir, lo mínim..] (26:26) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

[6.1 Impacto en la empresa]

Ha comenzado a subir, lo mínimo a comenzado a subir, por ejemplo un fiero que nosotros comprábamos a 18 o 20 soles ha subido como 5 a 6 soles más, pero como te digo si queda un margen, uno no se puede quejar, queda un buen margen, no afecta mucho, así suba el material no afecta por el porcentaje que queda.

P 9: txt - 9:12 [el presupuesto que se asignaba..] (19:19) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

[6.1 Impacto en la empresa]

el presupuesto que se asignaba para el tema de la construcción era el bono más el ahorro y eso únicamente se incrementaba por efecto del valor de la Unidad Impositiva tributaria, mas no por los efectos del aumento de los precios de los materiales de construcción. Entonces con el tiempo se convirtió en un problema para la entidad técnica porque los costos, si nosotros comparamos el costo por ejemplo del año 2007 del cemento por decir un material y llegado el 2010 o 2012 de 15 soles ha subido a 18 soles, entonces ese incremento no figuraba en el presupuesto

P 9: txt - 9:13 [Igual sucedía con el fierro, s..] (19:19) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

[6.1 Impacto en la empresa]

Igual sucedía con el fierro, sucedía con todos los materiales de construcción. Llego un momento que lo que tu pensabas como utilidad ósea se convertía en una utilidad que veíamos que no eran tan atractivo como inicialmente podía haber parecido entonces eso en cierto modo por efectos de ahorro se compraba materiales no de buena calidad entonces eso iba en desmedro de los beneficiarios me parece que ahí debería haber una comunicación más

estrecha entre el Fondo, el Ministerio de Vivienda y la entidad técnica para que de esa manera los costos sean manejados de manera real.

P10: txt - 10:8 [Si hablamos de los últimos 7 a..] (30:30) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

[6.1 Impacto en la empresa]

Si hablamos de los últimos 7 años estamos hablando de la época del terremoto. Cuando sucedió el terremoto, hubo una subida descomunal por la demanda y la especulación, incluso lo que más se utiliza el ladrillo, subió al 100% su costo de 500 soles, subió a 1000 soles el millar. Pero conforme han ido pasado los años ha ido bajando, bajando hasta, en estos momentos estamos a precios normales que cualquier otra región, si hablamos cual es el comportamiento, hubo un pico, un pico por una inflación de los precios por la demanda.

Code: 6.1 Impacto en la empresa {16-0}

P 1: txt - 1:15 [Con menos ganancias] (26:26) (Super)

Codes: [6.1 Impacto en la empresa]

Con menos ganancias

P 2: txt - 2:21 [el 2007 que generó demanda y c..] (36:36) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

[6.1 Impacto en la empresa]

el 2007 que generó demanda y cuando hay demanda suben los precios es la ley del mercado, y a eso le agregamos durante estos últimos siete años la buena economía que ha tenido el país por lo tanto ha habido obras a nivel nacional por los gobiernos de turno, gobiernos regionales y gobiernos locales y provinciales que ha habido bastante demanda en la construcción y por lo tanto los materiales también sufren variación de precios en este caso en aumento .

P 3: txt - 3:19 [los materiales estuvieran un p..] (25:25) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

[6.1 Impacto en la empresa]

los materiales estuvieran un poco más bajo creo le quedaría un poco más de capital digamos o de ganancia tanto a los ingenieros tanto como la empresa

P 3: txt - 3:20 [se ha elevado lo que es materi..] (25:25) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

[6.1 Impacto en la empresa]

se ha elevado lo que es materiales de construcción, recordemos que hace 7 años antes del terremoto el ladrillo costaba, digamos, entre 400, 500, pero hoy en día se ha elevado hasta 600 soles, 700 soles. Eso que no hablamos de un material del ladrillo King Kong de 18 huecos económico que al entrar al mercado inicio con un costo de 300 soles, hoy en día está 520 el millar, imagínese se ha elevado tanto y ese detalle el estado no ve

P 3: txt - 3:21 [el bono que entrega el Fondo M..] (25:25) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

[6.1 Impacto en la empresa]

el bono que entrega el Fondo Mi Vivienda nosotros tenemos que adecuarlo al costo de los materiales, quizás si los materiales hoy en día estuvieran más bajo tanto en, ladrillo, fierro y cemento creo podríamos darles una mayor infraestructura a la vivienda que tenemos hoy en día

P 3: txt - 3:22 [se ha elevado bastante el cost..] (25:25) (Super)

Codes: [6.1 Impacto en la empresa]

se ha elevado bastante el costo de los materiales, tanto en ladrillos, cemento y fierros. Creo que el estado debería verificar más que los costos no los traten de elevar, al elevar afecta un poco la utilidad de la empresa.

P 4: txt - 4:12 [hay una empresa nueva que está..] (49:49) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

[6.1 Impacto en la empresa]

hay una empresa nueva que está entrando al mercado que esta ALCEROL MITRAL es una empresa internacional que está entrando con fierro hecho en Brasil a un costo ligeramente bajo esto le está dando a los principales materiales de construcción una estabilidad.

P 5: txt - 5:12 [en el sentido de que nosotros ..] (35:35) (Super)

Codes: [6.1 Impacto en la empresa]

en el sentido de que nosotros teníamos compromisos asumidos, teníamos que cumplir si o si, lo que teníamos nosotros teníamos que buscar era nuevas fuentes de financiamiento o en su defecto mejores proveedores.

P 6: txt - 6:14 [Si también ha venido creciendo..] (28:28) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

[6.1 Impacto en la empresa]

Si también ha venido creciendo, el precio de los materiales, eso está un poco en función al precio del dólar, tiene sus subidas, tiene sus bajadas, pero si afecta a los sectores más bajo, a los segmentos más bajos C y D, porque mientras el precio del material crezca, el área construida que se le otorga en proyectos sociales tiende a disminuirse.

P 6: txt - 6:15 [Si, de alguna u otra forma, ya..] (30:30) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

[6.1 Impacto en la empresa]

Si, de alguna u otra forma, ya porque los otros márgenes que uno espera rentabilizar al final del proyecto.

P 7: txt - 7:9 [casi no ha impactado mucho] (44:44) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

[6.1 Impacto en la empresa]

casi no ha impactado mucho

P 8: txt - 8:13 [Ha comenzado a subir, lo mínim..] (26:26) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

[6.1 Impacto en la empresa]

Ha comenzado a subir, lo mínimo a comenzado a subir, por ejemplo un fiero que nosotros comprábamos a 18 o 20 soles ha subido como 5 a 6 soles más, pero como te digo si queda un margen, uno no se puede quejar, queda un buen margen, no afecta mucho, así suba el material no afecta por el porcentaje que queda.

P 9: txt - 9:12 [el presupuesto que se asignaba..] (19:19) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

[6.1 Impacto en la empresa]

el presupuesto que se asignaba para el tema de la construcción era el bono más el ahorro y eso únicamente se incrementaba por efecto del valor de la Unidad Impositiva tributaria, mas no por los efectos del aumento de los precios de los materiales de construcción. Entonces con el tiempo se convirtió en un problema para la entidad técnica porque los costos, si nosotros comparamos el costo por ejemplo del año 2007 del cemento por decir un material y llegado el 2010 o 2012 de 15 soles ha subido a 18 soles, entonces ese incremento no figuraba en el presupuesto

P 9: txt - 9:13 [Igual sucedía con el fierro, s..] (19:19) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

[6.1 Impacto en la empresa]

Igual sucedía con el fierro, sucedía con todos los materiales de construcción. Llego un momento que lo que tu pensabas como utilidad ósea se convertía en una utilidad que veíamos que no eran tan atractivo como inicialmente podía haber parecido entonces eso en cierto modo por efectos de ahorro se compraba materiales no de buena calidad entonces eso iba en

desmedro de los beneficiarios me parece que ahí debería haber una comunicación más estrecha entre el Fondo, el Ministerio de Vivienda y la entidad técnica para que de esa manera los costos sean manejados de manera real.

P 9: txt - 9:14 [Si, ósea haber por ejemplo por..] (21:21) (Super)

Codes: [6.1 Impacto en la empresa]

Si, ósea haber por ejemplo por lo general las viviendas no quedaban en el centro de Chincha o de Ica, nosotros hemos construido en Chincha, Pisco e Ica y todas las viviendas han sido construidas en lugares alejados de la ciudad, inclusive por ejemplo en El Carmen hay zonas donde son alejadas, donde muchas veces la ubicación es alejada, imagine el flete para los agregados, flete para los materiales son costos que cada vez se incrementaban más, entonces es un tema y entre ellos la mano de obra.

P10: txt - 10:8 [Si hablamos de los últimos 7 a..] (30:30) (Super)

Codes: [6. Costos de principales materiales de construcción]

[6.1 Impacto en la empresa]

Si hablamos de los últimos siete años estamos hablando de la época del terremoto. Cuando sucedió el terremoto, hubo una subida descomunal por la demanda y la especulación, incluso lo que más se utiliza el ladrillo, subió al 100% su costo de 500 soles, subió a 1000 soles el millar. Pero conforme han ido pasado los años ha ido bajando, bajando hasta, en estos momentos estamos a precios normales que cualquier otra región, si hablamos cual es el comportamiento, hubo un pico, un pico por una inflación de los precios por la demanda.

Code: 7. Retorno de la inversión {0-0}

Code: 7.1 Aspectos que afectan {3-0}

P 1: txt - 1:16 [financiamiento del banco] (33:33) (Super)

Codes: [7.1 Aspectos que afectan]

financiamiento del banco

P 1: txt - 1:17 [la delincuencia y continuas ex..] (33:33) (Super)

Codes: [10. Aspectos negativos] [10.1 Presencia de delincuencia]

[10.2 Presencia de extorsión] [7.1 Aspectos que afectan]

la delincuencia y continuas extorsiones, al ser un programa social, no hay mucha participación porque son obras muy pequeñas, en el caso nuestro que es especialización en Sitio Propio, nosotros no hacemos conjuntos habitacionales masivos, lo que hacemos es vivienda por vivienda

P 5: txt - 5:13 [los sindicatos de construcción..] (45:45) (Super)

Codes: [7.1 Aspectos que afectan]

los sindicatos de construcción civil, en un primer inicio para estos sectores C y D, ellos quisieron imponerse. Pero se dieron cuenta que son programas sociales y tienen un costo pues, un costo social tan solo. No es un costo como cuando uno agarra una obra grande. Aun así no solamente nosotros, tuvimos así, es uno de los factores.

Code: 7.1.1 Escasa mano de obra calificada. {2-0}

P 2: txt - 2:22 [escasa mano de obra calificada..] (47:47) (Super)

Codes: [7.1.1 Escasa mano de obra calificada.]

escasa mano de obra calificada

P 6: txt - 6:16 [la escasa mano de obra calific..] (38:38) (Super)

Codes: [7.1.1 Escasa mano de obra calificada.]

la escasa mano de obra calificada si afecta también

Code: 7.1.2 Altas tasas de financiamiento. {3-0}

P 3: txt - 3:23 [Las altas tasas de financiamie..] (34:34) (Super)

Codes: [7.1.2 Altas tasas de financiamiento.]

Las altas tasas de financiamiento afecta tanto por el costo de las cartas fianzas, nosotros trabajamos con las cartas fianzas para respaldar las construcciones que realizamos hacia los beneficiarios

P 4: txt - 4:2 [tasa de crecimiento bastante a..] (7:7) (Super)

Codes: [7.1.2 Altas tasas de financiamiento.]

tasa de crecimiento bastante alta hasta hace 2 años en que ya han empezado a escasear los postores para el tema porque no están cumpliendo con los requisitos, entidades como FONAVI

P 8: txt - 8:16 [altas tasas de financiamiento ..] (34:34) (Super)

Codes: [7.1.2 Altas tasas de financiamiento.]

altas tasas de financiamiento también, pero el mismo proceso evolutivo de la construcción te da para pagar todo, pero que pasa, todo está que el estado no te paga en su debido tiempo,

Code: 7.1.3 Alta delincuencia o continuas extorsiones {6-0}

P 4: txt - 4:15 [Alta delincuencia o continuas ..] (60:60) (Super)

Codes: [7.1.3 Alta delincuencia o continuas extorsiones]

Alta delincuencia o continuas extorsiones

P 6: txt - 6:17 [delincuencia y las extorsiones..] (38:38) (Super)

Codes: [7.1.3 Alta delincuencia o continuas extorsiones]

delincuencia y las extorsiones, si nos afecta a nosotros bastante por el tema de seguridad de la propia construcción, los tiempos que manejamos, lamentablemente hemos tenido en mucho de los casos aplazar los tiempos para el inicio de obra, dado que teníamos cierta exigencia del sindicato de construcción civil.

P 7: txt - 7:10 [son las extorsiones.] (53:53) (Super)

Codes: [7.1.3 Alta delincuencia o continuas extorsiones]

son las extorsiones.

P 8: txt - 8:14 [la delincuencia, porque todos ..] (34:34) (Super)

Codes: [7.1.3 Alta delincuencia o continuas extorsiones]

la delincuencia, porque todos están cobrando, todos están coimeando

P 9: txt - 9:21 [la alta delincuencia? J.C.: Vi..] (38:39) (Super)

Codes: [7.1.3 Alta delincuencia o continuas extorsiones]

la alta delincuencia?

J.C.: Viene a ser el tercero.

P10: txt - 10:12 [cuarto y quinto como es del C ..] (39:39) (Super)

Codes: [7.1.3 Alta delincuencia o continuas extorsiones]

cuarto y quinto como es del C y D, estaría la parte de delincuencia, la parte de extorsión, porque como vera en estos programas de 35 metros cuadrados que se hace, los mismos a veces, como es un programa no se discrimina a nadie. Ellos mismos son favorecidos a veces. Como que los tenemos de nuestra parte. Con este sector no está afectando, no está chocando.

Code: 7.1.4 Burocracia municipal. {8-0}

P 2: txt - 2:23 [la burocracia municipal; escas..] (49:49) (Super)

Codes: [7.1.4 Burocracia municipal.]

la burocracia municipal; escaso capital de trabajo; alta tasa de financiamiento y la alta tasa de la delincuencia, esa es la más importante.

P 2: txt - 2:27 [en caso de zonas rurales se ha..] (58:58) (Super)

Codes: [7.1.4 Burocracia municipal.]

en caso de zonas rurales se ha superado la burocracia en ese sentido hay más flexibilización,

hay voluntad política con el nivel socioeconómico C y D

P 3: txt - 3:24 [la burocracia municipal deberí..] (36:36) (Super)

Codes: [7.1.4 Burocracia municipal.]

la burocracia municipal debería apoyar a la gente. Para que ellos puedan aprovechar este proyecto y sentirse a gusto.

P 6: txt - 6:18 [la burocracia municipal. Los t..] (38:38) (Super)

Codes: [7.1.4 Burocracia municipal.]

la burocracia municipal. Los tiempos, en realidad hemos tenido proyectos que hemos iniciado, han pasado más de 10 meses, 12 meses, más de un año, y no hemos podido conseguir las aprobaciones en los permisos y en los cambios de zonificación que se tengan que hacer.

P 7: txt - 7:11 [demoras en los trámites se dem..] (59:59) (Super)

Codes: [7.1.4 Burocracia municipal.]

demoras en los trámites se demora 2 a 3 años.

P 9: txt - 9:22 [la burocracia municipal? J.C.:...] (42:43) (Super)

Codes: [7.1.4 Burocracia municipal.]

la burocracia municipal?

J.C.: Para darte la licencia de finalización de obra es un problema serio, no. Se demora más tiempo de lo que debe ser que pasa

P10: txt - 10:9 [La primera afectación sería po..] (39:39) (Super)

Codes: [7.1.4 Burocracia municipal.]

La primera afectación sería por las demoras burocráticas

P10: txt - 10:13 [La burocracia usted lo mencion..] (40:41) (Super)

Codes: [7.1.4 Burocracia municipal.]

La burocracia usted lo menciona por el tema de las demoras.

W.Q.: Por el tema de demoras no solo de la licencia, sino también de la finalización de obra y las revisiones de obra. No son tan ágiles como quisiéramos

Code: 7.1.5 Escaso capital de trabajo. {2-0}

P 2: txt - 2:26 [escaso capital de trabajo] (56:56) (Super)

Codes: [7.1.5 Escaso capital de trabajo.]

escaso capital de trabajo

P10: txt - 10:10 [segundo el capital de trabajo] (39:39) (Super)

Codes: [7.1.5 Escaso capital de trabajo.]

segundo el capital de trabajo

Code: 7.1.6 Otros {8-0}

P 2: txt - 2:28 [el estado en este aspecto debe..] (62:62) (Super)

Codes: [7.1.6 Otros]

el estado en este aspecto debe tomar un poco más en cuenta el aspecto y en qué situación legal se encuentre el nivel socioeconómico C y D

P 4: txt - 4:14 [El tiempo] (55:55) (Super)

Codes: [7.1.6 Otros]

El tiempo

P 8: txt - 8:15 [la demora del estado para hace..] (34:34) (Super)

Codes: [7.1.6 Otros]

la demora del estado para hacer la devolución del dinero invertido, ese es el otro tema importante

P 9: txt - 9:17 [el Fondo Mi Vivienda, porque e..] (31:31) (Super)

Codes: [7.1.6 Otros]

el Fondo Mi Vivienda, porque ellos son los que establecen los presupuestos, ósea el Fondo Mi Vivienda debe en un acuerdo con las entidades técnicas establecer un costo más realista pues como te comentaba si analizamos el incremento de los costos de materiales desde el año 2007 al 2014 y comparamos el incremento del presupuesto del 2007 al 2014 nos damos cuenta que hay una diferencia abismal entonces quien debió ver el tema es el fondo

P 9: txt - 9:18 [el presupuesto de la mano de o..] (33:33) (Super)

Codes: [7.1.6 Otros]

el presupuesto de la mano de obra donde el presupuesto de la construcción del módulo no ha habido una relación entre el incremento de los materiales y el incremento del presupuesto es un tema que ha afectado, y otro tema también que no has puesto acá es el tema de los tributos

P 9: txt - 9:19 [primero sería el tema del Fond..] (34:35) (Super)

Codes: [7.1.6 Otros]

primero sería el tema del Fondo de Mi Vivienda?

J.C.: El presupuesto de trabajo

P 9: txt - 9:20 [Segundo la Sunat J.C.: Que nos..] (36:37) (Super)

Codes: [7.1.6 Otros]

Segundo la Sunat

J.C.: Que nos está considerando como si fuéramos constructores cuando el fin es social.

P10: txt - 10:11 [tercero mencionaría yo la part..] (39:39) (Super)

Codes: [7.1.6 Otros]

tercero mencionaría yo la parte de financiamiento, a los altos costos de financiamiento

Code: 7.2 Motivos {1-0}

P 2: txt - 2:24 [leyes muy endeables] (52:52) (Super)

Codes: [7.2 Motivos]

leyes muy endeblés

Code: 8. Financiamiento {8-0}

P 1: txt - 1:19 [en el caso nuestro tenemos nue..] (34:34) (Super)

Codes: [8. Financiamiento] [8.1 Facilidades]

en el caso nuestro tenemos nuestras garantías en los bancos, en el Banco de Crédito y BanBif, y si todo es con garantía, si no hay garantía no se puede ejecutar, porque en este caso este proyecto se tiene que colocar una carta fianza al 110% del bono y por lo tanto todo eso tiene que estar coberturado

P 1: txt - 1:20 [Han salido nuevas opciones que..] (34:34) (Super)

Codes: [8. Financiamiento] [8.1 Facilidades]

Han salido nuevas opciones que son Mapfre y algunas Cajas donde si permiten tener un tema de financiamiento sin tanta garantía, pero se incrementan los costos de financiamiento.

P 2: txt - 2:25 [en este caso la CIFIS (las ins..)] (54:54) (Super)

Codes: [8. Financiamiento] [8.2 Dificultades] [8.3 Impacto en la
 empresa]

en este caso la CIFIS (las instituciones financieras) aplican las mismas tasas como si fuera para una obra normal que tiene todos los beneficios que da el estado en este caso para estos niveles sociales el estado no nos da los beneficios que corresponde a una obra normal, o sea no tratan igual como si fuéramos chico o grande igual, entonces ahí tendríamos que buscar una regulación en ese aspecto

P 5: txt - 5:15 [nosotros tenemos que tener una..] (51:51) (Super)

Codes: [8. Financiamiento] [8.3 Impacto en la empresa]

nosotros tenemos que tener una solidez económica

P 5: txt - 5:16 [cada entidad técnica debe tene..] (51:51) (Super)

Codes: [8. Financiamiento]

cada entidad técnica debe tener una constancia de registro o constancia de acreditación como también se le conoce

P 6: txt - 6:19 [Acá lo único que hacen es dart..] (40:40) (Super)

Codes: [8. Financiamiento] [8.2 Dificultades]

Acá lo único que hacen es darte algún financiamiento, muy pequeñito, para digamos podría ser una tarjeta de negocios, solución de negocios por ejemplo que da el BCP, pero limitado hasta 50 mil soles. Pero en realidad el financiamiento de proyectos inmobiliarios todos se ven en Lima

P 8: txt - 8:17 [Básico te piden que tengas gar..] (36:36) (Super)

Codes: [8. Financiamiento]

Básico te piden que tengas garantías, y no estar endeudado a nivel del estado a nivel de entidad técnica a todos nos afecta.

P10: txt - 10:14 [tenemos un apoyo, facilidad, e..] (42:42) (Super)

Codes: [8. Financiamiento] [8.1 Facilidades]

tenemos un apoyo, facilidad, el Fondo Mi Vivienda es un programa muy serio, tanto es así es lo más rápido ahora que podemos acceder para financiamientos, para poder nuestras cartas fianzas. No solo están, primero solamente apostaban las cajas municipales, donde hay mayor costo ahora los bancos, un ejemplo estamos trabajando con el Banco de Crédito, estamos trabajando con el BIF, eso da una idea de que es fácil acceder a préstamos pero gracias a que estamos con el fondo Mi Vivienda, que es un.

Code: 8.1 Facilidades {8-0}

P 1: txt - 1:19 [en el caso nuestro tenemos nue..] (34:34) (Super)

Codes: [8. Financiamiento] [8.1 Facilidades]

en el caso nuestro tenemos nuestras garantías en los bancos, en el Banco de Crédito y BanBif, y si todo es con garantía, si no hay garantía no se puede ejecutar, porque en este caso este proyecto se tiene que colocar una carta fianza al 110% del bono y por lo tanto todo eso tiene que estar coberturado

P 1: txt - 1:20 [Han salido nuevas opciones que..] (34:34) (Super)

Codes: [8. Financiamiento] [8.1 Facilidades]

Han salido nuevas opciones que son Mapfre y algunas Cajas donde si permiten tener un tema de financiamiento sin tanta garantía, pero se incrementan los costos de financiamiento.

P 2: txt - 2:29 [seguridad] (64:64) (Super)

Codes: [8.1 Facilidades]

seguridad

P 2: txt - 2:30 [las financieras se aseguran qu..] (64:64) (Super)

Codes: [8.1 Facilidades]

las financieras se aseguran que ese dinero llegue a la cuenta del empresario en cual está trabajando por lo tanto ya queda en custodia de la misma entidad financiera y ya la entidad financiera pone su política en cuanto a sus garantías ya sea el mismo dinero que desembolsa el estado o ya sea garantías hipotecarias por lo tanto en ese sentido la entidad financiera no tiene ningún inconveniente y por lo tanto nosotros tampoco porque se da la seguridad

P 3: txt - 3:25 [Las facilidades para nosotros ..] (39:39) (Super)

Codes: [8.1 Facilidades]

Las facilidades para nosotros que trabajamos con cartas fianzas, es un proyecto bien dado por el Fondo Mi Vivienda, porque así respalda, tenemos la seguridad de que apenas tengamos nuestras construcciones vamos a adquirir el costo de la vivienda que nosotros hemos invertido.

P 4: txt - 4:16 [facilidades bueno una vez que ..] (76:76) (Super)

Codes: [8.1 Facilidades]

facilidades bueno una vez que tú ya tienes tu carta fianza aprobada lo del dinero es inmediato

P 7: txt - 7:12 [hay apoyo de las entidades ban..] (65:65) (Super)

Codes: [8.1 Facilidades]

hay apoyo de las entidades bancarias

P10: txt - 10:14 [tenemos un apoyo, facilidad, e..] (42:42) (Super)

Codes: [8. Financiamiento] [8.1 Facilidades]

tenemos un apoyo, facilidad, el Fondo Mi Vivienda es un programa muy serio, tanto es así es lo más rápido ahora que podemos acceder para financiamientos, para poder nuestras cartas fianzas. No solo están, primero solamente apostaban las cajas municipales, donde hay mayor costo ahora los bancos, un ejemplo estamos trabajando con el Banco de Crédito, estamos trabajando con el BIF, eso da una idea de que es fácil acceder a préstamos pero gracias a que estamos con el fondo Mi Vivienda, que es un.

Code: 8.2 Dificultades {6-0}

P 2: txt - 2:25 [en este caso la CIFIS (las ins..)] (54:54) (Super)

Codes: [8. Financiamiento] [8.2 Dificultades] [8.3 Impacto en la
empresa]

en este caso la CIFIS (las instituciones financieras) aplican las mismas tasas como si fuera para una obra normal que tiene todos los beneficios que da el estado en este caso para estos niveles sociales el estado no nos da los beneficios que corresponde a una obra normal, o sea no tratan igual como si fuéramos chico o grande igual, entonces ahí tendríamos que buscar una regulación en ese aspecto

P 3: txt - 3:26 [La dificultad única son las ta..] (39:39) (Super)

Codes: [8.2 Dificultades]

La dificultad única son las tasas de intereses que nos cobran por adquirir las cartas fianzas y si se vence las renovaciones de la carta fianza también tenemos que pagar más intereses.

Teniendo en cuenta que por un monto de 120 mil soles, estamos pagando 2000 soles por cada carta fianza que emitimos

P 4: txt - 4:17 [la principal dificultad para q..] (76:76) (Super)

Codes: [8.2 Dificultades]

la principal dificultad para que te apruebe un financiamiento es presentar las garantías necesarias para que te den el dinero

P 6: txt - 6:19 [Acá lo único que hacen es dart..] (40:40) (Super)

Codes: [8. Financiamiento] [8.2 Dificultades]

Acá lo único que hacen es darte algún financiamiento, muy pequeñito, para digamos podría ser una tarjeta de negocios, solución de negocios por ejemplo que da el BCP, pero limitado hasta 50 mil soles. Pero en realidad el financiamiento de proyectos inmobiliarios todos se ven en Lima

P 6: txt - 6:20 [afecta porque hay que estar ye..] (40:40) (Super)

Codes: [8.2 Dificultades]

afecta porque hay que estar yendo constantemente allá y ellos no es que tengan muchas personas trabajando en el área, tienen ciertas falencias también ellos en sus temas administrativos y toman ciertos tiempos. Creo que sería conveniente de que al menos en departamentos grandes deberían tener ciertas áreas hipotecarias, para aprobar los proyectos desde acá.

P 8: txt - 8:18 [Si para sacar la carta fianza,..] (38:38) (Super)

Codes: [8.2 Dificultades]

Si para sacar la carta fianza, hay la dificultad, hay que tener un encaje para poder presentar una carta y que el estado te de la plata ese el problema, si no tienes encaje no puedes

trabajar, ese es el tema.

Code: 9. *Sindicato de trabajadores {15-0}*

P 1: txt - 1:18 [si hemos tenido y tenemos la p..] (33:33) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención]

si hemos tenido y tenemos la presión de los sindicatos, pero les hacemos ver que este es un programa muy, digamos ajustado, y más que llegar un acuerdo salomónico de una gaseosa, no participan porque no es un proyecto tipo adquisición de Vivienda Nueva o Conjunto habitacional, que de seguro ahí son más impactantes.

P 2: txt - 2:31 [lamentablemente llamaremos sin..] (68:68) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención]

lamentablemente llamaremos sindicato de construcción civil pero por lo que vemos no son sindicatos en ningún momento ellos están involucrados o preocupados por este nivel C y D

P 3: txt - 3:27 [lo único que hacen estos sindi..] (41:41) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención] [9.2 Impacto en
la empresa]

lo único que hacen estos sindicatos de trabajadores es cobrar un cupo para poder dejarnos trabajar. Quizás no nos piden puestos de trabajo, solo nos piden un cupo para dejar laborar al trabajador

P 4: txt - 4:7 [la principal dificultad son lo..] (29:29) (Super)

Codes: [4.2 Dificultades] [9. Sindicato de trabajadores]

[9.1 Intervención] [9.2 Impacto en la empresa]

la principal dificultad son los sindicatos que pasan por su apoyo económico esto es una cadena, pasa el de la municipalidad pasa el supervisor de obra, pasan los de la comunidad o sea los del sindicato los del sindicato le sacan a la empresa, le sacan al dueño de casa le sacan

a ... son minucias s/15.00, s/20.00, s/100.00, s/50.00 a cada uno le van sacando por su lado y sino pues ese es el principal problema de construcción que hay acá en Chincha.

P 4: txt - 4:8 [a todo nivel es, el problema d..] (31:31) (Super)

Codes: [4.2 Dificultades] [9. Sindicato de trabajadores]
[9.1 Intervención]

a todo nivel es, el problema del sindicato es a todo nivel aunque con estas últimas golpizas que está dando la policía debe tener a frenarse un poco pero no creo que lo erradiquen a no ser que empiecen a golpear cada 15 días 20 días

P 5: txt - 5:18 [Participación mínima] (58:58) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención]

Participación mínima

P 6: txt - 6:21 [El impacto es fuerte en realid..] (42:42) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención] [9.2 Impacto en
la empresa]

El impacto es fuerte en realidad, lamentablemente de un tiempo a esta parte, el sindicato de construcción civil, no se comporta como un verdadero sindicato en realidad no, que debería ser defender los derechos de los trabajadores, defender los salarios, el uso de sus EPP's. Eso en la actualidad ya se maneja como un tema de delincuencia y extorsión, ellos piden cupos, piden participación de sus trabajadores dentro de la empresa.

P 7: txt - 7:14 [los sindicatos cuando ingresan..] (73:73) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención] [9.2 Impacto en
la empresa]

los sindicatos cuando ingresan a trabajar, prácticamente, prácticamente, es un convenio no? Ellos ponen vamos a decir 50 trabajadores, y la empresa 50, y hay que negociar con ellos, a ellos hay que pagarles todos sus beneficios, está bien, se les paga todos sus beneficios, pero

que trabajen, si trabajaran como piden entonces no habría ningún problema.

P 7: txt - 7:15 [La otra es que dedican más a p..] (73:73) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención] [9.2 Impacto en la empresa]

La otra es que dedican más a pedir cuotas, se dedican a hacer paros, porque tienen una actividad de su sindicato, sus trabajadores dentro del sindicato hay varios trabajadores que los nombran como veedores. Y si ellos tienen reunión ellos tienen que salir, porque son del sindicato y hay que darles permiso no?, entonces ehh y otro es si tienen una marcha todos paralizan y todos tienen que salir no, entonces ehh, sindicato es una situación de agrupamiento de trabajadores pero, perjudica en si al sector construcción.

P 7: txt - 7:16 [toman acciones negativas, como..] (77:77) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.2 Impacto en la empresa]

toman acciones negativas, como es este ehh, empiezan a hacer violencia interna, se van contra las maquinarias, contra las herramientas, entonces esta polarizado prácticamente, y hay que convivir con ellos.

P 8: txt - 8:20 [El impacto es bravo, estos señ..] (42:42) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención] [9.2 Impacto en la empresa]

El impacto es bravo, estos señores se llevan la plata fácil, ósea esos no trabajan, piden su cuota sindical y piden un monto total de la casa para que tú le des, están pidiendo más o menos de 2 a 3%, si no le das, quieren que un trabajador entre, y si metes un trabajador es el primero que no trabaja, te das cuenta, ese es el otro problema.

P 8: txt - 8:21 [El mismo sindicato son los del..] (46:46) (Super)

Codes: [10. Aspectos negativos] [10.1 Presencia de delincuencia]

[10.2 Presencia de extorsión] [10.3 Impacto en la

empresa] [9. Sindicato de trabajadores]

[9.1 Intervención] [9.2 Impacto en la empresa]

El mismo sindicato son los delincuentes, ellos mismos son los extorsionadores. Estas dos son las mismas preguntas, son del mismo conjunto, los 2 son delincuentes, los mismos son. Los del sindicato son delincuentes, y los del sindicato no trabajan porque paran extorsionando por dinero, ese es el tema no hay otra.

P 9: txt - 9:15 [sindicatos entre comillas pedí..] (21:21) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención] [9.2 Impacto en la empresa]

sindicatos entre comillas pedían sus cupos entonces era un costo que no estaba presupuestado entonces eso también afectaba un poco el tema, porque ellos venían y te hacían problemas, no dejaban que tu trabajes normalmente, venían y amenazaban, entonces esos temas que no se ven, pero que se daban en realidad , entonces eso hizo que los costos, incluso por ejemplo al inicio pagábamos 2500 soles por cada casa, llegamos a pagar cerca de 4500 soles por casa, ósea más del doble lo que el sindicato entre comillas te exigía y si no lo hacías te hacían problemas, te robaban el material, le pegaban a los albañiles. Entonces eso también ha afectado y eso no aparece por ningún lado ese problema.

P 9: txt - 9:23 [Negativamente. Inicialmente hu..] (49:49) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.2 Impacto en la empresa]

Negativamente. Inicialmente hubo una época en la que ellos pensaban lucrar o sacar provecho a nivel de construcción, entre comillas venía a pedirte un cupo, esto nos afecta en el presupuesto que se calculaba, para nosotros realmente tenía un impacto negativo.

P10: txt - 10:15 [En el sector C y D, no tenemos..] (45:45) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención] [9.2 Impacto en la empresa]

En el sector C y D, no tenemos,

Code: 9.1 Intervención {15-0}

P 1: txt - 1:18 [si hemos tenido y tenemos la p..] (33:33) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención]

si hemos tenido y tenemos la presión de los sindicatos, pero les hacemos ver que este es un programa muy, digamos ajustado, y más que llegar un acuerdo salomónico de una gaseosa, no participan porque no es un proyecto tipo adquisición de Vivienda Nueva o Conjunto habitacional, que de seguro ahí son más impactantes.

P 2: txt - 2:31 [lamentablemente llamaremos sin..] (68:68) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención]

lamentablemente llamaremos sindicato de construcción civil pero por lo que vemos no son sindicatos en ningún momento ellos están involucrados o preocupados por este nivel C y D

P 3: txt - 3:27 [lo único que hacen estos sindi..] (41:41) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención] [9.2 Impacto en la empresa]

lo único que hacen estos sindicatos de trabajadores es cobrar un cupo para poder dejarnos trabajar. Quizás no nos piden puestos de trabajo, solo nos piden un cupo para dejar laborar al trabajador

P 4: txt - 4:7 [la principal dificultad son lo..] (29:29) (Super)

Codes: [4.2 Dificultades] [9. Sindicato de trabajadores]

[9.1 Intervención] [9.2 Impacto en la empresa]

la principal dificultad son los sindicatos que pasan por su apoyo económico esto es una cadena, pasa el de la municipalidad pasa el supervisor de obra, pasan los de la comunidad o sea los del sindicato los del sindicato le sacan a la empresa, le sacan al dueño de casa le sacan

a ... son minucias s/15.00, s/20.00, s/100.00, s/50.00 a cada uno le van sacando por su lado y sino pues ese es el principal problema de construcción que hay acá en Chincha.

P 4: txt - 4:8 [a todo nivel es, el problema d..] (31:31) (Super)

Codes: [4.2 Dificultades] [9. Sindicato de trabajadores]

[9.1 Intervención]

a todo nivel es, el problema del sindicato es a todo nivel aunque con estas últimas golpizas que está dando la policía debe tener a frenarse un poco pero no creo que lo erradiquen a no ser que empiecen a golpear cada 15 días 20 días

P 4: txt - 4:9 [De hecho la inseguridad es gra..] (34:34) (Super)

Codes: [9.1 Intervención]

De hecho la inseguridad es grande pero una vez que haces tú trato con los sindicatos ya no te molestan pasan por la oficina recogen su parte y no te molestan en la obra y lo que es más importante es que no dejan que otros te molesten en la obra,

P 5: txt - 5:14 [nosotros contratamos a los mae..] (49:49) (Super)

Codes: [9.1 Intervención]

nosotros contratamos a los maestros, pagamos por modulo y cantidad, ya él se encarga de contratar y pagarle a su gente

P 5: txt - 5:18 [Participación mínima] (58:58) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención]

Participación mínima

P 6: txt - 6:21 [El impacto es fuerte en realid..] (42:42) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención] [9.2 Impacto en la empresa]

El impacto es fuerte en realidad, lamentablemente de un tiempo a esta parte, el sindicato de construcción civil, no se comporta como un verdadero sindicato en realidad no, que debería

ser defender los derechos de los trabajadores, defender los salarios, el uso de sus EPP's. Eso en la actualidad ya se maneja como un tema de delincuencia y extorsión, ellos piden cupos, piden participación de sus trabajadores dentro de la empresa.

P 7: txt - 7:14 [los sindicatos cuando ingresan..] (73:73) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención] [9.2 Impacto en la empresa]

los sindicatos cuando ingresan a trabajar, prácticamente, prácticamente, es un convenio no? Ellos ponen vamos a decir 50 trabajadores, y la empresa 50, y hay que negociar con ellos, a ellos hay que pagarles todos sus beneficios, está bien, se les paga todos sus beneficios, pero que trabajen, si trabajaran como piden entonces no habría ningún problema.

P 7: txt - 7:15 [La otra es que dedican más a p..] (73:73) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención] [9.2 Impacto en la empresa]

La otra es que dedican más a pedir cuotas, se dedican a hacer paros, porque tienen una actividad de su sindicato, sus trabajadores dentro del sindicato hay varios trabajadores que los nombran como veedores. Y si ellos tienen reunión ellos tienen que salir, porque son del sindicato y hay que darles permiso no?, entonces ehh y otro es si tienen una marcha todos paralizan y todos tienen que salir no, entonces ehh, sindicato es una situación de agrupamiento de trabajadores pero, perjudica en si al sector construcción.

P 8: txt - 8:20 [El impacto es bravo, estos señ..] (42:42) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención] [9.2 Impacto en la empresa]

El impacto es bravo, estos señores se llevan la plata fácil, ósea esos no trabajan, piden su cuota sindical y piden un monto total de la casa para que tú le des, están pidiendo más o menos de 2 a 3%, si no le das, quieren que un trabajador entre, y si metes un trabajador es el

primero que no trabaja, te das cuenta, ese es el otro problema.

P 8: txt - 8:21 [El mismo sindicato son los del..] (46:46) (Super)

Codes: [10. Aspectos negativos] [10.1 Presencia de delincuencia]

[10.2 Presencia de extorsión] [10.3 Impacto en la

empresa] [9. Sindicato de trabajadores]

[9.1 Intervención] [9.2 Impacto en la empresa]

El mismo sindicato son los delincuentes, ellos mismos son los extorsionadores. Estas dos son las mismas preguntas, son del mismo conjunto, los 2 son delincuentes, los mismos son. Los del sindicato son delincuentes, y los del sindicato no trabajan porque paran extorsionando por dinero, ese es el tema no hay otra.

P 9: txt - 9:15 [sindicatos entre comillas pedí..] (21:21) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención] [9.2 Impacto en la empresa]

sindicatos entre comillas pedían sus cupos entonces era un costo que no estaba presupuestado entonces eso también afectaba un poco el tema, porque ellos venían y te hacían problemas, no dejaban que tu trabajas normalmente, venían y amenazaban, entonces esos temas que no se ven, pero que se daban en realidad , entonces eso hizo que los costos, incluso por ejemplo al inicio pagábamos 2500 soles por cada casa, llegamos a pagar cerca de 4500 soles por casa, ósea más del doble lo que el sindicato entre comillas te exigía y si no lo hacías te hacían problemas, te robaban el material, le pegaban a los albañiles. Entonces eso también ha afectado y eso no aparece por ningún lado ese problema.

P10: txt - 10:15 [En el sector C y D, no tenemos..] (45:45) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención] [9.2 Impacto en la empresa]

En el sector C y D, no tenemos,

Code: 9.2 Impacto en la empresa {13-0}

P 3: txt - 3:27 [lo único que hacen estos sindi..] (41:41) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención] [9.2 Impacto en
 la empresa]

lo único que hacen estos sindicatos de trabajadores es cobrar un cupo para poder dejarnos trabajar. Quizás no nos piden puestos de trabajo, solo nos piden un cupo para dejar laborar al trabajador

P 4: txt - 4:7 [la principal dificultad son lo..] (29:29) (Super)

Codes: [4.2 Dificultades] [9. Sindicato de trabajadores]
 [9.1 Intervención] [9.2 Impacto en la empresa]

la principal dificultad son los sindicatos que pasan por su apoyo económico esto es una cadena, pasa el de la municipalidad pasa el supervisor de obra, pasan los de la comunidad o sea los del sindicato los del sindicato le sacan a la empresa, le sacan al dueño de casa le sacan a ... son minucias s/15.00, s/20.00, s/100.00, s/50.00 a cada uno le van sacando por su lado y sino pues ese es el principal problema de construcción que hay acá en Chincha.

P 6: txt - 6:21 [El impacto es fuerte en realid..] (42:42) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención] [9.2 Impacto en
 la empresa]

El impacto es fuerte en realidad, lamentablemente de un tiempo a esta parte, el sindicato de construcción civil, no se comporta como un verdadero sindicato en realidad no, que debería ser defender los derechos de los trabajadores, defender los salarios, el uso de sus EPP's. Eso en la actualidad ya se maneja como un tema de delincuencia y extorsión, ellos piden cupos, piden participación de sus trabajadores dentro de la empresa.

P 6: txt - 6:22 [Muchos de ellos no rinden como..] (42:42) (Super)

Codes: [9.2 Impacto en la empresa]

Muchos de ellos no rinden como deben rendir por lo tanto afecta considerablemente en el desarrollo y calidad de la construcción, es por eso que nosotros lo que hacemos es considerar cierta cantidad de trabajadores del Sindicato de Construcción Civil. Pero con la salvedad de que aquellos que no rindan los sacamos y ellos tienen que ponernos gente que realmente sepan del tema de construcción. Las extorsiones se dan, nosotros no tratamos de caer en ese idioma de ellos, pero si lamentable nos afecta fuerte.

P 7: txt - 7:14 [los sindicatos cuando ingresan..] (73:73) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención] [9.2 Impacto en la empresa]

los sindicatos cuando ingresan a trabajar, prácticamente, prácticamente, es un convenio no? Ellos ponen vamos a decir 50 trabajadores, y la empresa 50, y hay que negociar con ellos, a ellos hay que pagarles todos sus beneficios, está bien, se les paga todos sus beneficios, pero que trabajen, si trabajaran como piden entonces no habría ningún problema.

P 7: txt - 7:15 [La otra es que dedican más a p..] (73:73) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención] [9.2 Impacto en la empresa]

La otra es que dedican más a pedir cuotas, se dedican a hacer paros, porque tienen una actividad de su sindicato, sus trabajadores dentro del sindicato hay varios trabajadores que los nombran como veedores. Y si ellos tienen reunión ellos tienen que salir, porque son del sindicato y hay que darles permiso no?, entonces ehh y otro es si tienen una marcha todos paralizan y todos tienen que salir no, entonces ehh, sindicato es una situación de agrupamiento de trabajadores pero, perjudica en si al sector construcción.

P 7: txt - 7:16 [toman acciones negativas, como..] (77:77) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.2 Impacto en la empresa]

toman acciones negativas, como es este ehh, empiezan a hacer violencia interna, se van contra las maquinarias, contra las herramientas, entonces esta polarizado prácticamente, y hay que convivir con ellos.

P 8: txt - 8:20 [El impacto es bravo, estos señ..] (42:42) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención] [9.2 Impacto en la empresa]

El impacto es bravo, estos señores se llevan la plata fácil, ósea esos no trabajan, piden su cuota sindical y piden un monto total de la casa para que tú le des, están pidiendo más o menos de 2 a 3%, si no le das, quieren que un trabajador entre, y si metes un trabajador es el primero que no trabaja, te das cuenta, ese es el otro problema.

P 8: txt - 8:21 [El mismo sindicato son los del..] (46:46) (Super)

Codes: [10. Aspectos negativos] [10.1 Presencia de delincuencia] [10.2 Presencia de extorsión] [10.3 Impacto en la empresa] [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención] [9.2 Impacto en la empresa]

El mismo sindicato son los delincuentes, ellos mismos son los extorsionadores. Estas dos son las mismas preguntas, son del mismo conjunto, los 2 son delincuentes, los mismos son. Los del sindicato son delincuentes, y los del sindicato no trabajan porque paran extorsionando por dinero, ese es el tema no hay otra.

P 9: txt - 9:15 [sindicatos entre comillas pedí..] (21:21) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención] [9.2 Impacto en la empresa]

sindicatos entre comillas pedían sus cupos entonces era un costo que no estaba presupuestado entonces eso también afectaba un poco el tema, porque ellos venían y te hacían problemas, no dejaban que tu trabajes normalmente, venían y amenazaban, entonces esos temas que no se

ven, pero que se daban en realidad , entonces eso hizo que los costos, incluso por ejemplo al inicio pagábamos 2500 soles por cada casa, llegamos a pagar cerca de 4500 soles por casa, ósea más del doble lo que el sindicato entre comillas te exigía y si no lo hacías te hacían problemas, te robaban el material, le pegaban a los albañiles. Entonces eso también ha afectado y eso no aparece por ningún lado ese problema.

P 9: txt - 9:23 [Negativamente. Inicialmente hu..] (49:49) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.2 Impacto en la empresa]

Negativamente. Inicialmente hubo una época en la que ellos pensaban lucrar o sacar provecho a nivel de construcción, entre comillas venía a pedirte un cupo, esto nos afecta en el presupuesto que se calculaba, para nosotros realmente tenía un impacto negativo.

P 9: txt - 9:24 [Te retrasaban las obras, porqu..] (51:51) (Super)

Codes: [9.2 Impacto en la empresa]

Te retrasaban las obras, porque te pedían cupos, si no le pagabas, a los albañiles los amenazaban, te daban problemas, entonces más que todo es el retraso de las obras.

P10: txt - 10:15 [En el sector C y D, no tenemos..] (45:45) (Super)

Codes: [9. Sindicato de trabajadores] [9.1 Intervención] [9.2 Impacto en la empresa]

En el sector C y D, no tenemos,-----