

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ
Escuela de Posgrado**



**Factores que contribuyen o limitan el acceso a las familias a los
Bonos Familiares Habitacionales en la modalidad de
Construcción en Sitio Propio, en el marco de la implementación
del programa de vivienda Techo Propio en el distrito de Chilca,
provincia de Cañete; en el periodo 2015 - 2019: Análisis de caso
de beneficiarios.**

Tesis para obtener el grado académico de Magíster en Gerencia Social con
mención en Gerencia del Desarrollo Económico Local que presenta:

Eddy Erazo Palacios

Asesora:

Patricia Rosa Fernandez Castillo

Lima, 2020

RESUMEN

La experiencia del programa de vivienda social Techo Propio, en su modalidad de Construcción en Sitio Propio, implementada en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, Región Lima; se hace relevante en la medida que, a través del Bono Familiar Habitacional, busca contribuir a que las familias vulnerables con déficit habitacional del distrito, que de acuerdo al último Censo 2017 del INEI llegan a ser 2,046 familias, puedan obtener una vivienda digna y segura; y logren mejorar la calidad de vida de sus familias. Sin embargo, en 5 años de intervención del programa de vivienda en esta localidad, solamente se ha podido adjudicar alrededor de 40 Bonos Familiares Habitacionales (BFH) en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP). Debido a esta situación particular, se ha dado pie a realizar esta investigación. Para ello, nuestro principal objetivo del estudio se perfiló hacia la identificación de los factores que estarían contribuyendo o limitando el acceso al subsidio habitacional, en los beneficiarios del distrito de Chilca, durante el periodo comprendido de la investigación. Asimismo, se responde a interrogantes sobre la articulación entre los actores relevantes, la identificación de las expectativas y limitaciones del acceso al beneficio y finalmente los aciertos y desaciertos que generaron algunas distorsiones en la implementación del programa de vivienda social.

El estudio se centra en los beneficiarios vinculados al Programa Techo Propio en su modalidad de CSP. La forma de investigación aplicada es el estudio de caso y se ha desarrollado de acuerdo a las pautas de la investigación de tipo cualitativa. La investigación está relacionada al concepto de desarrollo humano y se ha orientado desde un enfoque del ejercicio del derecho y la búsqueda del bienestar a través de la obtención de la vivienda digna. El vehículo es el programa de vivienda social con subsidio del Estado mediante la adjudicación de bonos habitacionales; en un intento de generar un valor social cubriendo necesidades de habitabilidad y resolviendo problemas de déficit habitacional. Los resultados encontrados han permitido deducir que existirían diversos factores, entre operativos, de saneamiento, de satisfacción y de uso, que estarían limitando la correcta implementación del programa de vivienda social en el distrito de Chilca. Uno de los factores más importantes que estaría limitando la operativización del programa es el referente a la desarticulación que existe principalmente entre el Ente Técnico, como operador privado del Programa de Vivienda Techo Propio, que administra el subsidio; y la Municipalidad distrital, como entidad que otorga los permisos y supervisa el correcto procedimiento técnico de la construcción del módulo de vivienda subsidiado. Esta particular situación ha incidido directamente en los resultados esperados de la intervención descrita. En ese sentido, la presente investigación busca contribuir con una herramienta de análisis social para dar frente a los desafíos del desarrollo que estudia la gerencia social; como son el desarrollo endógeno y el desarrollo económico local donde no solo se vincula con la mejora de la calidad de vida sino también con el desarrollo territorial del espacio analizado.

Palabras claves

Subsidio para vivienda social. Programa de vivienda Techo Propio. Bonos Familiares Habitacionales. Construcción en Sitio Propio. Ente técnico. Beneficiarios programa de vivienda social. Chilca, Cañete.

ABSTRACT

The experience of the Techo Propio social housing program, in its Own Site Construction modality, implemented in the Chilca district, Cañete province, Lima Region; It becomes relevant to the extent that, through the Housing Family Bonus, it seeks to contribute to the fact that vulnerable families with housing deficits in the district, which according to the last INEI Census 2017 reach 2,046 families, can obtain decent and safe housing ; and manage to improve the quality of life of their families. However, in 5 years of intervention of the housing program in this locality, it has only been possible to award around 40 Family Housing Bonds (BFH) in the Construction of Own Site (CSP) modality. Due to this particular situation, this research has been initiated. To do this, our main objective of the study was outlined towards the identification of the factors that would be contributing or limiting the access to the housing subsidy, in the beneficiaries of the Chilca district, during the period of the investigation. Likewise, it answers questions about the articulation between the relevant actors, the identification of the expectations and limitations of access to the benefit, and finally the successes and mistakes that some distortions generated in the implementation of the social housing program.

The study focuses on the beneficiaries linked to the Own Roof Program in its CSP modality. The form of applied research is the case study and it has been developed according to the guidelines of qualitative research. The research is related to the concept of human development and has been oriented from an approach of the exercise of law and the search for well-being through obtaining decent housing. The vehicle is the state subsidized social housing program through the award of housing bonds; in an attempt to generate social value by meeting livability needs and solving housing deficit problems. The results found have allowed us to deduce that there would be various factors, including operational, sanitation, satisfaction and use, that would be limiting the correct implementation of the social housing program in the Chilca district. One of the most important factors that would be limiting the operation of the program is the one related to the disarticulation that exists mainly between the Technical Entity, as a private operator of the Own Roof Housing Program, which administers the subsidy; and the District Municipality, as the entity that grants permits and supervises the correct technical procedure for the construction of the subsidized housing module. This particular situation has had a direct impact on the expected results of the described intervention. In this sense, this research seeks to contribute with a social analysis tool to face the development challenges that social management studies; such as endogenous development and local economic development where it is not only linked to the improvement of the quality of life but also with the territorial development of the analyzed space.

Key words

Subsidy for social housing. Own Roof housing program. Housing Family Bonuses. Construction on own site. Technical entity. Beneficiaries of the social housing program. Chilca - Cañete.



Al universo, por darme la oportunidad de brillar
en su inmensidad.

ÍNDICE

RESUMEN.....	2
ABSTRACT	3
ÍNDICE	5
ÍNDICE DE FIGURAS Y TABLAS	6
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN.....	8
1.1 Planteamiento del problema:.....	8
1.2 Justificación	10
1.3 Objetivos.....	11
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO REFERENCIAL.....	13
2.1 Diagnóstico situacional	13
2.2 Descripción de la política de vivienda social y su marco normativo.....	24
2.3 Marco teórico	30
CAPÍTULO III: DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	38
3.1 Breve referencia sobre el diseño:.....	38
3.2 Metodología:	38
3.3 Instrumentos de recolección	39
3.4 Variables.....	40
CAPÍTULO IV: ANÁLISIS DE RESULTADOS	43
4.1 Articulación de los actores del programa de vivienda Techo Propio	43
4.1.1 Principales actores del programa de vivienda Techo Propio.....	43
4.1.2 Articulación entre los actores principales en la implementación.....	45
4.1.3 Los Entes Técnicos como articuladores del proceso	50
4.2 Intereses, expectativas y limitaciones del beneficiario	58
4.2.1 Perfil del grupo objetivo del programa de vivienda Techo Propio.....	58
4.2.2 Intereses y expectativas del beneficiario.....	62
4.2.3 Limitaciones en el acceso al beneficio del BFH	66
4.3 Satisfacción y problemática de la implementación	71
4.3.1 Satisfacción del beneficiario	71
4.3.2 Principales problemas que enfrentó la implementación	76
CAPÍTULO V. CONCLUSIONES.....	84
CAPÍTULO VI. RECOMENDACIONES	86
CAPÍTULO VII. PROPUESTA APLICATIVA DE MEJORA.....	87
BIBLIOGRAFÍA.....	94
ANEXOS	98

ÍNDICE DE FIGURAS Y TABLAS

Figura N°1. Ubicación del distrito de Chilca	14
Figura N°2. Centros poblados y AAHH en Chilca	14
Figura N°3. Acceso a servicios básicos en Chilca	16
Figura N°4. AAHH en el distrito de Chilca	16
Figura N°5. Venta de lotes de terrenos en Chilca	17
Figura N°6. Empresas e Industrias en Chilca	18
Figura N°7. Oferta Inmobiliaria de lotes de vivienda en Chilca	18
Figura N°8. Oferta Inmobiliaria de lotes de vivienda en Chilca	19
Figura N°9. Déficit habitacional de Lima y provincias	19
Figura N°10. Déficit habitacional de Lima, según provincias	20
Figura N°11. Módulo de vivienda del programa Techo Propio en Chilca	20
Figura N°12. Plano del módulo de 35m2, modalidad CSP	22
Figura N°13. Articulación de las políticas y planes del Sistema Nacional de Planificación	25
Figura N°14. Políticas de Estado del Acuerdo Nacional según objetivos	26
Figura N°15. Actores del programa de vivienda Techo Propio	43
Figura N°16. Flujograma de proceso del subsidio habitacional	51
Figura N°17. Lugar de procedencia	59
Figura N°18. Nivel de educación	59
Figura N°19. Ocupación	60
Figura N°20. Número de hijos	60
Figura N°21. Edad	61
Figura N°22. ¿Cuál fue el principal interés por acceder al BFH en su modalidad CSP?	63
Figura N°23. ¿Quiénes vivirán en el módulo, su familia o piensa alquilarla?	64
Figura N°24. ¿Van a realizar alguna modificación o ampliación a su vivienda o la van a dejar, así como está?	65
Figura N°25. Vista del AAHH Olof Palme	66
Figura N°26. ¿Cuáles fueron los principales problemas a los que se enfrentó para calificar al BFH en su modalidad CSP?	68
Figura N°27. ¿Cuáles fueron los requisitos más difíciles de cumplir?	68
Figura N°28. ¿Considera que el diseño de la vivienda que le construyeron con el BFH en su modalidad CSP cubre las necesidades de vivienda de su familia? ...	70
Figura N°29. ¿Qué le faltaría?	71
Figura N°30. En términos generales, ¿Está contento con la construcción de su casa con el BFH?	71
Figura N°31. ¿Su familia está contenta con la vivienda que ahora posee? ¿Cuáles son las razones?	72

Figura N°32. ¿Qué problemas se presentaron luego de la construcción?	73
Figura N°33. ¿Considera que su vivienda construida es segura y resistirá a un sismo?	73
Figura N°34. Volante de información de la Entidad técnica	78
Figura N°35. Módulo de vivienda ampliado del programa Techo Propio en Chilca	80
Tabla N°1. Ranking IDH en los distritos de la provincia de Cañete	15
Tabla N°2. Valor de vivienda y del subsidio en la modalidad CSP	21
Tabla N°3. Desembolsos de BFH por modalidad – febrero 2019	23
Tabla N°4. Instrumentos de recolección de información de campo	38
Tabla N°5. Objetivo general y dimensiones de la investigación	40
Tabla N°6. Ranking de desembolsos BFH por Entidad técnica 2019- FMV	50
Tabla N°7. Costos e ingreso promedio, Construcción del Módulo Sitio Propio ..	55



CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

1.1 Planteamiento del problema:

Uno de los principales problemas que frena el desarrollo económico y social de la mayoría de las familias en el Perú es el acceso a la vivienda de calidad, principalmente en grupos poblacionales con bajos recursos económicos y con economías informales.

La brecha de acceso a la vivienda social en nuestro país sigue siendo muy grande. De acuerdo a las estadísticas proporcionadas por el ente rector de las políticas de desarrollo de vivienda social en el Perú, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS)¹, publicadas en su página institucional al año 2018, indican claramente que el déficit habitacional cuantitativo² se encuentra en el orden de 1'800,000 viviendas a nivel nacional.

A través de los últimos años el Gobierno ha planteado políticas y lineamientos para subsanar este déficit. Estas políticas de acceso a la vivienda se encuentran enmarcadas dentro del Acuerdo Nacional, documento que en su política número 21 plantea el Desarrollo en Infraestructura y Vivienda³.

En ese contexto, la implementación de la política de vivienda se viene facilitando mediante el Fondo Mivivienda y el Programa Techo Propio,⁴ a través de subsidios no reembolsables conocidos como Bonos Familiares Habitacionales (BFH). Estos bonos son adjudicados a los Grupos Familiares Elegibles (GFE) luego de un proceso de calificación y cumplimiento de requisitos exigibles.

Por otro lado, los indicadores del monitoreo de adjudicación de BFH en la modalidad de CSP que se muestran en la página web del Programa Techo Propio, reflejan una significativa disminución del número de colocaciones en comparación con los años anteriores. Durante el año 2017 se adjudicaron 20,563 bonos y durante el año 2018 las colocaciones disminuyeron a 7,810 bonos. Hasta el primer trimestre del año 2019 las adjudicaciones bordeaban los 7,280 bonos en la modalidad de CSP.⁵

Como podemos observar, y a pesar de este esfuerzo de la política de vivienda social por dotar de viviendas dignas a los más vulnerables, existirían factores que no estarían permitiendo el acceso adecuado a la vivienda social entre la población, específicamente en la adjudicación de los BFH en la modalidad de Construcción de Sitio Propio (CSP).

¹ El MVCS formula las políticas y metas nacionales de inversión social, asistencia y financiamiento para la lucha contra la pobreza y el acceso a la vivienda. Así mismo, está encargado de orientar recursos, principalmente con fondos del Estado y de la cooperación internacional, para el funcionamiento de los programas y servicios sociales, que vienen siendo canalizados a través de las entidades financieras del país.

² De acuerdo a la Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2011-2017 del INEI, el déficit cuantitativo se considera la carencia de viviendas aptas para cubrir las necesidades habitacionales de los hogares que no poseen viviendas.

³ <http://acuerdonacional.pe>. Política de Estado del Acuerdo Nacional según objetivos.

⁴ El Fondo Mivivienda tiene como objetivo ejecutar medidas económicas y financieras necesarias para promover y facilitar el acceso a la vivienda para la población de bajos recursos económicos

⁵ <https://www.mivivienda.com.pe/PortalWEB/inversionistas/pagina.aspx?idpage=139#>

Esta situación puede deberse a diversos factores tanto financieros, estratégicos como operativos del propio programa. Sin embargo, también se puede presumir que existirían otras razones, propias de las localidades donde se aplica el beneficio del programa de vivienda social, que estarían interviniendo en esta disminución de adjudicaciones en el BFH en su modalidad de CSP. Es por esta razón, que para poder determinar la premisa de nuestro análisis inicial sobre la implementación de la política de vivienda a través de su programa Techo Propio, se ha identificado al Distrito de Chilca, provincia de Cañete, región Lima, donde se viene implementando el programa desde el año 2015, como el espacio territorial donde se realizará el examen de dicha implementación.

Preguntas generales y específicas.

En ese sentido y para poder determinar cuáles son las circunstancias o factores que estarían interviniendo en la situación descrita anteriormente, se planteó como pregunta central de la investigación:

¿Qué factores están contribuyendo o limitando a las familias al acceso a los Bonos Familiares Habitacionales (BFH) en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP), en el marco de la implementación del Programa de Vivienda Techo Propio en el distrito de Chilca, provincia de Cañete?

Para poder absolver esa interrogante general se plantearon las siguientes preguntas específicas:

1. ¿Existe una adecuada articulación entre los actores que están implementando el programa Techo Propio en el distrito de Chilca?
2. ¿Cuáles son los intereses, expectativas y limitaciones de los beneficiarios del Bono familiar Habitacional en su modalidad Construcción en Sitio Propio, en el distrito de Chilca?
3. ¿Cuál es el nivel de satisfacción y la problemática de la implementación y operativización del programa Techo Propio, en su modalidad de Construcción en Sitio Propio, en el distrito de Chilca?

Relevancia de la tesis

En el marco de esas interrogantes, la presente investigación cobra relevancia en la medida que el análisis de caso de la intervención de la política pública de vivienda social, da luces sobre las posibles factores que estarían potenciando o frenando su implementación. De esta manera, se pondrá en evidencia si habría o no algunos aciertos o dificultades operativas o de articulación en la implementación del subsidio, en las poblaciones vulnerables del grupo objetivo del programa de vivienda social; lo que permitirá en adelante planterar algunas sugerencias para mejorar las futuras intervenciones de la política social en territorios similares al del estudio.

1.2 Justificación

La tenencia de una vivienda significa para muchas familias un anhelo y una meta en la vida, más aún si se encuentran en situación de vulnerabilidad económica y el acceso a ella se hace más difícil.

Esta situación de precariedad y brecha habitacional representa un gran reto para el Estado Peruano, quien debe poder satisfacer la demanda de la población que solicita mayor apoyo para obtenerla. Para tal fin, ha promovido mecanismos de subsidios y el financiamiento de viviendas de interés social, mediante el Proyecto Techo Propio y el Bono Familiar Habitacional. Ambos esquemas bajo el ámbito del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y encargando su administración al Fondo MIVIVIENDA.

Este programa busca contribuir a que las familias peruanas puedan obtener una vivienda digna, de acuerdo a sus posibilidades económicas, y mejoren sus condiciones de vida. Uno de los aliados estratégicos es el sector privado, que en la modalidad de Construcción en Sitio Propio se conocen como Entes Técnicos.

Desde el año 2014, este programa de vivienda se viene implementando en el distrito de Chica, provincia de Cañete, región Lima; ciudad en la que, de acuerdo al Centro de Planeamiento Nacional (CEPLAN),⁶ existe un 9.2% de población en situación de pobreza. Adicionalmente, de acuerdo al último Censo 2017 del INEI, de un total de 6,821 viviendas solo el 67% está construido con ladrillos o bloques de cemento y un 30% aún es de madera, triplay o esteras;⁷ es decir, estamos hablando de 2,046 familias del distrito de Chilca que se encuentran en situación de vulnerabilidad respecto a las condiciones y precariedad de la vivienda que poseen.

Sin embargo, en 5 años de intervención del Programa Techo Propio en esta localidad, solamente se ha podido adjudicar alrededor de 40 Bonos Familiares Habitacionales (BFH) en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP). Debido a esta situación particular se ha dado pie a proponer esta investigación de análisis de caso para examinar los procesos de gestión de las políticas públicas a través de un programa específico de vivienda social como es el Programa Techo Propio.

En ese contexto, el estudio se enmarca dentro de uno de los enfoques de intervención de la gerencia social: los derechos humanos, que lleva consigo objetivos planteados en la agenda 2030 de Desarrollo Sostenible, así como programas de lucha contra la pobreza, disminución de desigualdades, inclusión social, etc. De esta manera, se busca promover el desarrollo humano, a través del análisis de la implementación de las políticas públicas para luego potenciar las capacidades humanas y lograr la satisfacción plena de los derechos humanos y todo lo que ello implica.

En ese sentido, el estudio de la experiencia se centra en el impacto que ha tenido la implementación del programa de vivienda social Techo Propio, en su modalidad Construcción en Sitio Propio, en la población vulnerable del distrito de Chilca que no ha

⁶ Información obtenida de la consulta en <http://censos2017.inei.gob.pe/redatam/>

⁷ https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitaless/Est/Lib1550/

tenido apoyo del Estado para solucionar uno de sus principales problemas de habitabilidad y vivienda de calidad.

Para ello, con el análisis de los principales actores, las relaciones que tienen, los niveles de articulación, la identificación de los intereses, expectativas y limitaciones de los beneficiarios y la identificación del nivel de satisfacción y la problemática de la implementación y operativización del programa de vivienda social; se busca contribuir con una herramienta frente a los desafíos del desarrollo que estudia la gerencia social; como son el desarrollo endógeno y el desarrollo económico local donde no solo se vincula con la mejora de la calidad de vida sino también con el desarrollo territorial del espacio analizado.

Finalmente, el resultado de la presente investigación permitirá generar conocimientos para el planteamiento de sugerencias que contribuyan con la mejora de los procesos y resultados de la política de vivienda social; además de servir como un aporte y una referencia para nuevas intervenciones de la comunidad académica de la gerencia social.

1.3 Objetivos

Objetivo general de la investigación

Identificar los factores que estarían contribuyendo o limitando a las familias al acceso a los Bonos Familiares Habitacionales (BFH) en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP), en el marco de la implementación del Programa de Vivienda Techo Propio en el distrito de Chica, provincia de Cañete; durante en el periodo 2015 - 2019.

Objetivos específicos

1. Analizar a los actores y el nivel de articulación en la implementación del programa Techo Propio en el distrito de Chilca.
2. Identificar los intereses, expectativas y limitaciones de los beneficiarios del Bono Familiar Habitacional en su modalidad Construcción en Sitio Propio, en el distrito de Chilca.
3. Identificar el nivel de satisfacción y la problemática de la implementación y operativización del programa Techo Propio, en su modalidad de Construcción en Sitio Propio, en el distrito de Chilca.

En esa línea de trabajo, se plantearon tres ejes de investigación con el objetivo de acceder a la información existente de la intervención de esta política de vivienda social y conocer de primera fuente, las diversas situaciones que se presentaron.

En primer lugar, se puso énfasis en el conocimiento de los tres actores principales de esta intervención, y su nivel de articulación dentro del programa de vivienda social: El Ente Técnico, quien operativiza el programa Techo Propio; los Beneficiarios finales, quienes reciben el subsidio a través de un módulo de vivienda; y la Municipalidad distrital, quienes otorgan los permisos y licencias administrativas para garantizar el proceso formal de la construcción del módulo de vivienda, de acuerdo a la normativa del sector.

En segundo lugar, se identificó a los beneficiarios del subsidio habitacional de la modalidad de Construcción en Sitio Propio, para conocer su perfil socioeconómico, sus intereses, expectativas y limitaciones respecto a la implementación del programa de vivienda. Asimismo, conocer si el programa Techo Propio y el módulo de vivienda que se construyó, fue pertinente y logró satisfacer sus necesidades de vivienda.

Finalmente, se identifica el nivel de satisfacción y los problemas que enfrentó el programa de vivienda durante la implementación y operativización del beneficio habitacional, que intenta garantizar el acceso a la vivienda social a las personas más vulnerables del distrito.



CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO REFERENCIAL

2.1 Diagnóstico situacional

El Perú ha crecido económicamente en los últimos años, desde el 2002 al 2013 el crecimiento promedio del PBI fue de alrededor de 6.1% anual. En el periodo comprendido entre el 2014 y el 2017 la economía se desaceleró y se redujo a un promedio del 3,0% anual, como consecuencia principalmente de la caída del precio internacional de las materias primas, entre ellas el cobre, principal producto de exportación peruano.⁸ Esta situación generó una contracción de la inversión privada, menores ingresos fiscales y una reducción del consumo. Las proyecciones para el 2019 hablan de un repunte en el crecimiento económico de alrededor del 4% del PBI, básicamente impulsado por la demanda interna.⁹

Sin embargo, este escenario de crecimiento de los últimos años no se ha reflejado de manera equitativa en toda la población. Uno de los principales problemas sociales que frena el desarrollo de la mayoría de la población del Perú sigue siendo el acceso a la vivienda de calidad, principalmente en grupos de población con bajos recursos económicos y con economías informales. De acuerdo a las cifras del MVCS el déficit habitacional en el Perú aún supera el millón de viviendas¹⁰ tanto a nivel de cantidad y calidad de la vivienda.

Este problema del déficit habitacional surge como consecuencia de las oleadas migratorias internas que se dieron durante los años ochenta desde el campo a la ciudad. Entre las causas principales podemos mencionar la desigualdad económica y falta de oportunidades de desarrollo en el campo, así como la convulsión política y la violencia de las últimas décadas.

Este contexto se agravó con la ineficiencia de las políticas económicas y sociales estructurales que han sido implementadas en el campo y en la ciudad ya que muchas de ellas fueron concebidas con un enfoque cuantitativo y no de desarrollo sostenible ni de mejora de la calidad de vida.

Este escenario social de déficit habitacional se consolida con un crecimiento desordenado de la ciudad y sin ningún concepto de planificación o desarrollo urbano. Esta situación sucede principalmente en la periferia de la ciudad de Lima, a los que se les conoce con la denominación de los conos Norte y Sur.

El principal medio de los migrantes a la ciudad de Lima para obtener una vivienda se da a través de las invasiones, principalmente en terrenos del estado. Bajo el paraguas de la conformación de asociaciones de vivienda, los migrantes constituyen asentamientos humanos con viviendas precarias y sin servicios ni saneamiento básicos como luz, agua y desagüe.

⁸ <https://www.bancomundial.org/es/country/peru/overview>

⁹ <https://www.bancomundial.org/es/country/peru/overview>

¹⁰ MVCS, Presentación del ministro Carlos Bruce, diagnóstico y perspectivas del sector vivienda 2017

El esfuerzo del Estado para contrarrestar esta precariedad planteó un programa de formalización que se materializó a través del Plan Nacional de Formalización en el año 1,996 y que según las últimas cifras obtenidas al año 2,006 ya se habían entregado alrededor de 1.6 millones de títulos a nivel nacional, siendo el año 2,000 el año en el que se entregaron casi 1 millón de ellos¹¹.

Si bien, esta política de lucha contra la pobreza ha posibilitado un nuevo escenario de migrantes propietarios y muchos de ellos han logrado cambiar la fisonomía de sus barrios, luego de marchas y contramarchas y por conquistas sociales, logrando obtener servicios básicos por parte del Estado y desarrollarse en una nueva economía familiar a partir de la seguridad de una propiedad; aún el desarrollo urbano y la integración social y económica les es esquiva. Si sumamos a esta situación el propio crecimiento poblacional y la descendencia familiar, estamos enfrentándonos a una nueva oleada de familias de la segunda y tercera generación que demandan nuevos espacios de vivienda que en primera instancia son cubiertos en los mismos terrenos con autoconstrucciones multifamiliares verticales.

Sin embargo, y a pesar de estos esfuerzos todavía no podemos sostener que estamos frente a la implementación de una política pública integral e integrada de lucha contra la pobreza, en la que el eje de la disminución de la brecha de infraestructura y de vivienda esté avanzando sostenidamente¹².

Aún estamos enfrentando políticas sectoriales de vivienda fragmentadas, por lo que es necesario seguir contribuyendo a ese objetivo mayor que se busca no solo solucionar el problema cuantitativo ni cualitativo del déficit habitacional, sino también que se atiendan las condiciones sociales y económicas de la población de escasos recursos económicos de manera integral.

Chilca, la tierra prometida

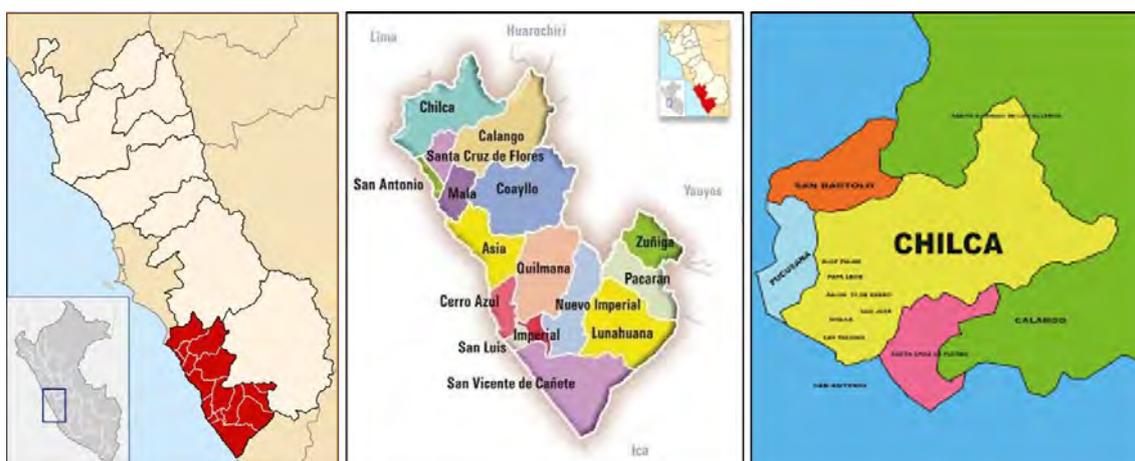
El distrito de Chilca se encuentra ubicado al sur de la ciudad de Lima, en el kilómetro 57 de la Panamericana Sur. Fue creada por la Ley 12301 el 03 de mayo de 1955. Es la puerta de entrada a la parte sur de la provincia de Lima y colinda con el distrito de Pucusana que es el más alejado de Lima Metropolitana hacia el sur. Es el quinto distrito más grande, en términos de posesión de tierras y su superficie es de aproximadamente 475 k2 y represente el 10.39 % de la superficie total de la Provincia de Cañete¹³ de la Región Lima.

¹¹Calderón, Julio. Después de la formalización ¿qué sigue? Notas acerca de la consolidación de los asentamientos humanos en áreas de bajos ingresos en el Perú

¹² idem

¹³ Municipalidad Distrital de Chilca. Plan de Desarrollo Concertado 2018.

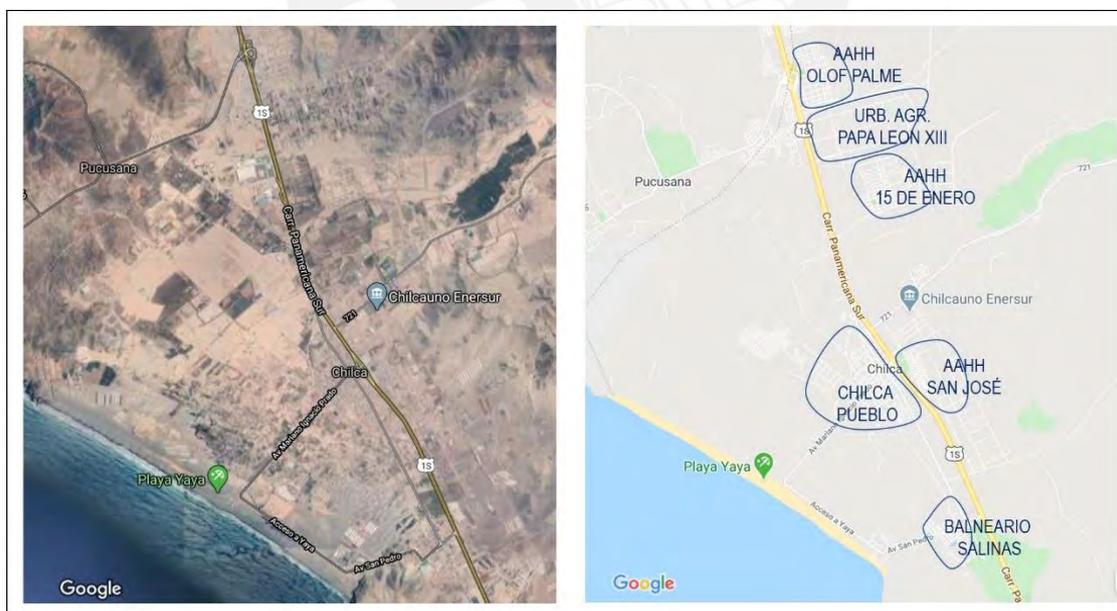
Figura N°1. Ubicación del distrito de Chilca



Fuente: Elaboración propia sobre la base de información de Wikipedia, Turismo Huacho Blogspot y Declara JNE.

De acuerdo al último Censo de Población y Vivienda del año 2,017, la población actual del distrito es de 22,536 personas, distribuidos tanto en la zona urbana y la zona rural. La densidad poblacional de habitantes por Km² bordea las 53 personas. El 96% de la población vive en zonas urbanas, mientras que el 4% restante lo hace en zonas rurales. La zona urbana está conformada principalmente por el centro poblado Chilca Pueblo, los AA.HH.: San José, 15 de Enero y Olof Palme; la Urbanización Agropecuaria “Ciudad Modelo” Papa León XIII y el balneario Las Salinas.

Figura N°2. Centros poblados y AAHH en Chilca



Fuente: Elaboración propia sobre la base de información de Google Earth.

La población es principalmente adulta (54% de los habitantes se encuentran en el rango de edad 20 a 64 años). Los jóvenes (0 a 19 años de edad) representan el 41% de la población distrital, mientras que el 5% lo constituye la población adulta mayor, es decir con edad superior a los 65 años.

El Índice de Desarrollo Humano (IDH) de acuerdo al PNUD del distrito de Chilca es de 0.5669 y se ubica en el ranking 108 del Ranking Nacional en comparación con los 1,834 distritos del Perú. Respecto a la Provincia de Cañete, se ubica en el puesto 2 después del distrito de Zúñiga.¹⁴

Tabla N°1. Ranking IDH en los distritos de la provincia de Cañete

N°	DISTRITO	IDH	RANKING
1	Zúñiga	0.6726	30
2	Chilca	0.5669	108
3	San Antonio	0.5614	118
4	Lunahuaná	0.5443	142
5	Asia	0.5392	149
6	Calango	0.5387	154
7	Imperial	0.5351	159
8	Santa Cruz de Flores	0.5158	223
9	Quilmaná	0.5150	227
10	Nuevo Imperial	0.5092	239
11	San Vicente de Cañete	0.5046	255
12	Mala	0.4959	281
13	San Luis	0.4930	292
14	Coayllo	0.5915	293
15	Pacarán	0.4693	336
16	Cerro Azul	0.4678	340

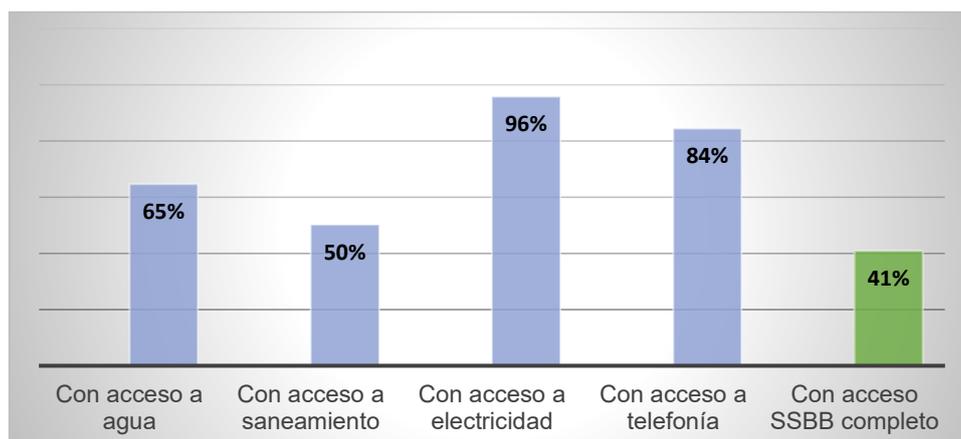
Fuente: PNUD, Informe Perú IDH, 2012

Como podemos ver en el Figura 3 respecto al acceso de los servicios básicos completos, solo se cubre al 41% de la población. En referencia a cada servicio podemos precisar que solo se llega a cubrir el 65% respecto al acceso del agua potable de toda la población; el 96% para energía eléctrica y el 50% para saneamiento. Otro dato de relevancia es que solamente el 42% de la población cuenta con algún tipo de seguro de salud. El porcentaje de varones es de 51 % y de mujeres es 49%.¹⁵

¹⁴ PNUD, Informe Perú IDH, 2012

¹⁵ Municipalidad Distrital de Chilca. Plan de Desarrollo Concertado 2018

Figura N°3. Acceso a servicios básicos en Chilca



Fuente: Sistema de Focalización de Hogares (SISFOH). Instituto Nacional de Informática (INEI), 2013.

La población, de acuerdo a sus necesidades, intereses y similitudes se organizan en organizaciones sociales de base (OSB); con actividades funcionales se encuentran los comedores populares, comités de vaso de leche y clubes de madres. Otro tipo de organizaciones sociales son las asociaciones con fines productivos, como el comité de mujeres emprendedoras y las asociaciones de pescadores; también están los gremios de construcción civil con fines sindicales y las asociaciones de vivienda.¹⁶

El acceso a la vivienda de la población considerada pobre se ha dado por invasiones a terrenos del Estado o pertenecientes a la Comunidad Campesina de Chilca. COFOPRI ingresó con su programa de formalización el año 2012 y consideró solamente, dentro de su Plano Catastral, los espacios urbanos del distrito y no considero los asentamientos humanos que se habían formado producto de invasiones en terrenos de la Comunidad Campesina de Chilca y de propietarios privados; debido a problemas legales que se suscitaron por los derechos a la propiedad.

Figura N°4. AAHH en el distrito de Chilca



Fuente: Eddy Erazo. Asentamiento Humano Olof Palme, Chilca. 2019

¹⁶ Kallpa Generación. Línea de Base, Plan de Manejo Ambiental proyecto conversión de ciclo simple a ciclo combinado. Lima. 2009

Adicionalmente, en los últimos años la brecha del acceso a los servicios básicos ha aumentado, debido a que en los últimos años se ha producido una oleada de asentamientos humanos que se han posesionado en las laderas de los cerros; principalmente en la zona denominada Olof Palme. De esta manera, por la misma geografía del territorio y la precariedad en sus procesos de saneamiento predial, se hace más complicado el acceso a los servicios básicos.

Otra de las maneras como se ha intentado lograr el acceso a la vivienda en el distrito, es mediante la lotización de terrenos privados. Estas lotizaciones se han dado por iniciativa de propietarios de extensas áreas de terrenos. Ellos han destinado parte de sus propiedades a la venta de lotes de terreno mediante contratos de venta de bien futuro, con el compromiso de una posterior regularización en partidas registrales independizadas. El problema de estos proyectos radica en la informalidad respecto a los contratos de transferencia y en el futuro saneamiento de los lotes, ya que un requisito indispensable para ello es contar con la Habilitación Urbana¹⁷, que les permita su posterior independización y la obtención del título de propiedad individual.

Figura N°5. Venta de lotes de terrenos en Chilca



Fuente: Eddy Erazo. Chilca. 2019

Por otro lado, en los últimos años el distrito de Chilca se ha convertido en sede de muchas empresas de diferentes rubros, las cuales han mudado sus operaciones al distrito como consecuencia de la presencia de empresas de generación eléctrica a gas (Kallpa, Fenix Power, Engie, Termochilca). Actualmente existen 3 centros industriales que albergan industrias livianas y pesadas: La Chutana, Indupark y Sector 62; además de lotes industriales que han sido adquiridos por diversos grupos económicos.

¹⁷Proceso de convertir un terreno rustico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de aguas y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitación urbana y edificaciones.

Figura N°6. Empresas e Industrias en Chilca



Fuente: terrenosenelperu.com

En el marco del boom empresarial de empresas industriales, se ha generado un mercado inmobiliario de lotes de vivienda por parte de inmobiliarias conocidas como Los Portales y El Pino, quienes ofertan lotes de 90 m² mediante financiamiento con crédito directo¹⁸ a potenciales clientes, que en su mayoría son empleados o profesionales que buscarían un lugar para vivir cerca de su centro laboral. Estos proyectos de vivienda son ofrecidos con Habilitación Urbana culminada y los lotes se entregan con todos los servicios completos: luz, agua, desagüe, pistas y veredas, parques, canchas polideportivas, ciclovías, etc.¹⁹

Figura N°7. Oferta Inmobiliaria de lotes de vivienda en Chilca



Fuente: www.losportales.com.pe

¹⁸ <https://www.elpino.com.pe/properties/vinas-del-sur-lotes/>

¹⁹ <https://www.losportales.com.pe/LP/chilca--alameda-lima-sur>

Figura N°8. Oferta Inmobiliaria de lotes de vivienda en Chilca



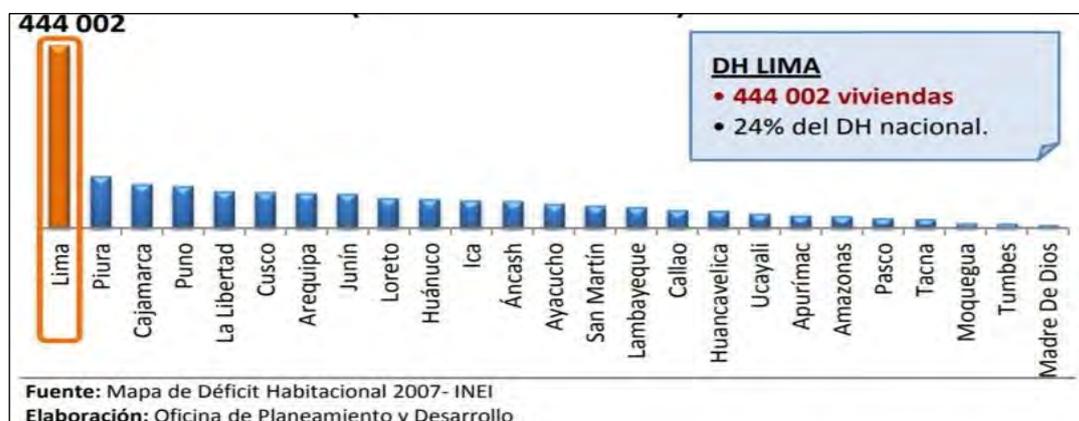
Fuente: www.lospinos.com.pe

Sin embargo, no todos los trabajadores o los nuevos pobladores de este distrito pueden acceder a este tipo de oferta inmobiliaria. Muchos de ellos, en la búsqueda de formalidad para obtener su vivienda, se agrupan por similitudes laborales o de procedencia migratoria en Asociaciones de Vivienda, que mediante el ahorro adquieren los derechos de propiedad de grandes extensiones de terrenos por medio de contratos de compra y venta de acciones y derechos. Los que posteriormente son independizados y obtienen Partida Registral individualizada salvaguardando su derecho de propiedad.

Déficit habitacional en Cañete

Desde hace una década el déficit habitacional es uno de las variables principales que toman como referencia las políticas y programas para el acceso a la vivienda de calidad. Como se ha mencionado, este déficit es considerado a nivel de cantidad y calidad de la vivienda. Esta situación no es ajena en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, Departamento de Lima. De acuerdo a la información del Mapa de Déficit Habitacional del INEI del 2007, el déficit de vivienda²⁰ cuantitativa en Lima y Provincias bordeaba las 444,000 viviendas.

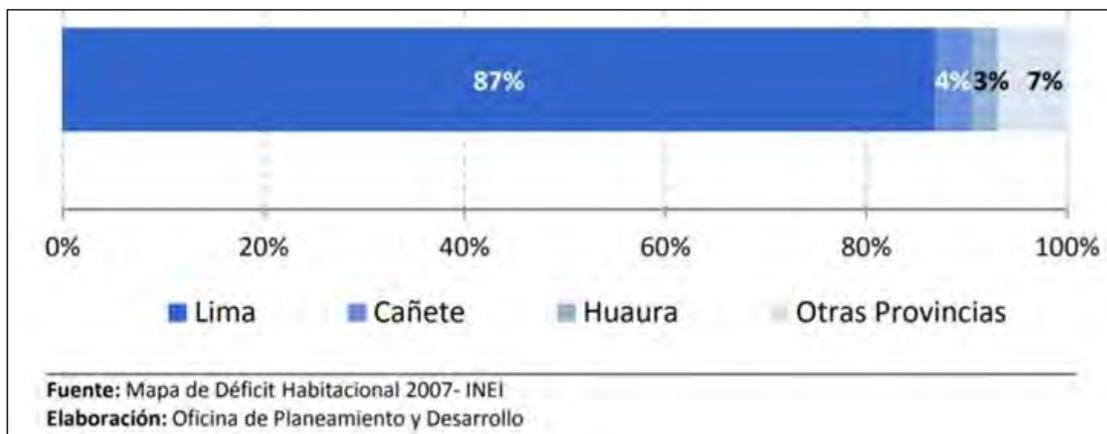
Figura N°9. Déficit habitacional de Lima y Provincias



²⁰ De acuerdo al INEI el Déficit habitacional está definido como la carencia del conjunto de requerimientos que tiene la población para contar con una vivienda digna.

De este porcentaje del déficit, la provincia de Cañete representa el 4% del déficit habitacional de Lima y provincias; lo que significa alrededor de 17,760 nuevas viviendas.

Figura N°10. Déficit habitacional de Lima, según provincias (participación porcentual)



Si a este escenario se suma la situación que plantea la evaluación hecha por el Ministerio de Desarrollo e Inclusión Social (MIDIS) en la que menciona que la población de la provincia de Cañete se encuentra en los quintiles 1 y 2;²¹ es decir, en el nivel de pobreza y pobreza extrema, la brecha de acceso a la vivienda no disminuirá al menos en el mediano plazo. Frente a esa situación las políticas del Estado y los fondos de subsidios de Mivivienda y su programa Techo Propio viene trabajando en la Provincia de Cañete y en el distrito de Chilca, por el mejoramiento y acceso a la vivienda social a través de Promotores Técnicos, quienes han operativizado el acceso al Bono Familiar Habitacional (BFH) en su modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP).

Figura N°11. Módulo de vivienda del programa Techo Propio en Chilca



Fuente: Eddy Erazo. Módulo de vivienda de 35m2 del programa Techo Propio en el distrito de Chilca, 2019.

²¹ Municipalidad Distrital de Chilca. Plan de Desarrollo Concertado 2018.

Programa Techo Propio modalidad Construcción en Sitio Propio

Los lineamientos del programa Techo Propio y el reglamento operativo de la modalidad de Construcción en Sitio Propio están establecidos en la Resolución Ministerial N°102-2012-VIVIENDA²². En ese documento se define que a la vivienda de interés social (VIS).

La vivienda de interés social es una casa unifamiliar construida sobre un terreno o aires independizados que cuenta con servicios básicos de agua potable, desagüe y electrificación. Debe cumplir con las normas técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones y las condiciones mínimas establecidas en el anexo que forma parte del reglamento operativo.

La vivienda de interés social está conformada como mínimo por los siguientes ambientes: un ambiente de usos múltiples con sala, comedor y área de cocina, dos dormitorios, baño con puerta, con lavatorio, ducha e inodoro y zona de lavandería (puede ser no techada).

Se debe considerar la privacidad en los ambientes para dormir y el baño, además de los cerramientos exteriores, con un área mínima de 35 metros cuadrados techada y construida, preparada para el crecimiento progresivo vertical considerando al menos un piso adicional.

Para los casos en los que la vivienda de interés social cuente como mínimo con tres ambientes de dormitorio y un ambiente de baño, no es exigible el crecimiento progresivo vertical, debiendo tener un área mínima de 42 metros cuadrados techada y construida (<https://www.mivivienda.com.pe>).

Este tipo de vivienda social es subsidiada y financiada por el programa Techo Propio a través de tres modalidades: adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio y mejora de vivienda. Para cada tipo de modalidad existe un subsidio no reembolsable mediante el Bono Familiar Habitacional (BFH) y un fondo de financiamiento con una tasa de interés que se canaliza a través de entidades financieras.

En el caso del subsidio para la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP), el valor del BFH es de 5.45 UIT²³ (22,890 soles), para lo cual el beneficiario debe tener un nivel mínimo de ahorro de 0.45 UIT (1,890 soles). El valor que debe tener la vivienda para que califique en esta categoría de vivienda social, producto del resultado del presupuesto de obra, más el valor del terreno o aires independizados debe variar entre 5.9 UIT (24,780 soles) y 20 UIT (84,000 soles) como límite.

Tabla N°2. Valor de vivienda y del subsidio en la modalidad CSP

VALOR DE LA VIVIENDA	BONO FAMILIAR HABITACIONAL	MONTO DEL AHORRO
5.9 UIT y 20 UIT (24,780 soles y 84,000 soles)	5.45 UIT (22,890 soles)	0.45 UIT (1,890 soles).

Fuente: www.mivivienda.com.pe

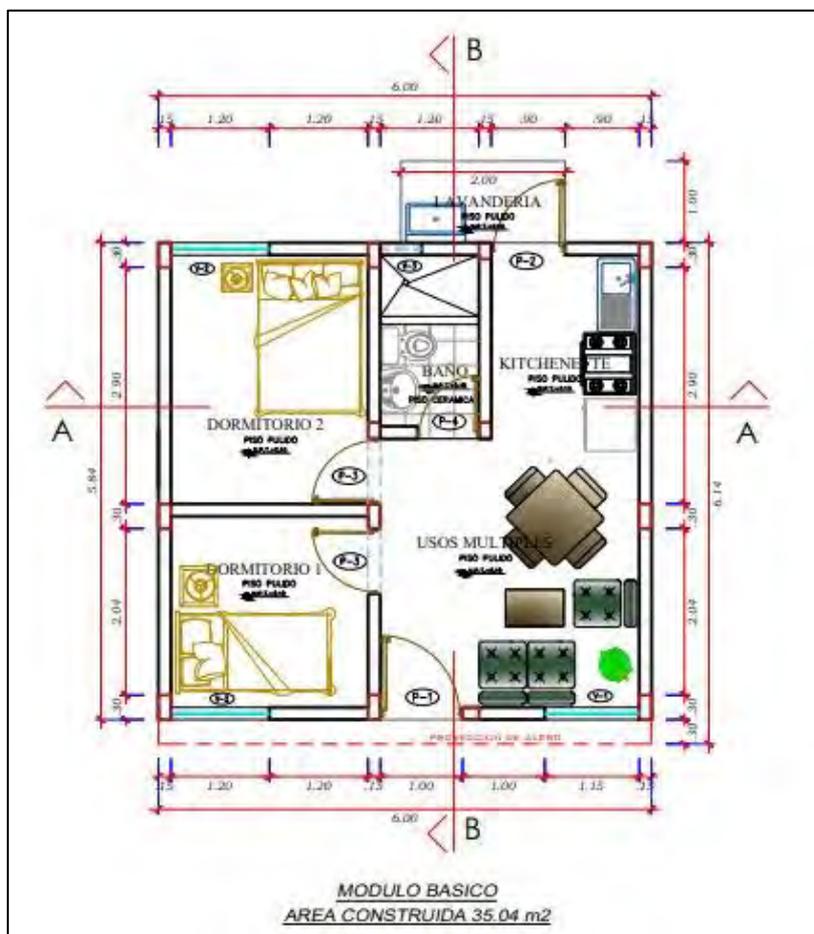
De acuerdo al programa Mivivienda “La modalidad de construcción en sitio propio está dirigida a los Grupos Familiares Beneficiarios (GFB) que cuentan con un predio, sobre el cual se construirá una Vivienda Interés Social (VIS) y no son propietarios de otra

²² Fondo Mivivienda. Memoria Anual 2017

²³ La UIT para el ejercicio 2019 tiene un valor de S/.4,200 soles. Ministerio de Economía y Finanzas.

vivienda, terreno o aires independizados a nivel nacional” (<https://www.mivivienda.com.pe>).

Figura N°12. Plano del módulo de 35m², modalidad CSP, del Programa Techo Propio,



Fuente: Ente Técnico, 2019.

Estos proyectos de vivienda social se pueden desarrollar en todo el territorio nacional tanto en zonas urbanas como rurales. Sin embargo, se prioriza la identificación de zonas que cuenten con las siguientes características:

- Grupos Familiares propietarios que cuenten con terrenos saneados física y legalmente.
- Grupos Familiares propietarios que cuenten con terrenos con servicios de electricidad, agua y desagüe o soluciones alternativas.
- Demanda efectiva de Grupos Familiares Elegibles (GFE)
- Compromiso de una Institución Financiera Intermediaria (IFI) para emitir las garantías y/o créditos complementarios, de ser necesario, en la zona a trabajar. (<https://www.mivivienda.com.pe>).

Si bien, uno de los objetivos del Fondo Mivivienda y del programa Techo Propio “es el de promover y financiar la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social” (Fondo Mivivienda. Memoria Anual 2017), durante los reportes de los dos últimos años, se está percibiendo una ligera disminución en el

porcentaje de colocaciones del BFH, especialmente en la modalidad de construcción en sitio propio²⁴.

Tabla N°3. Desembolsos de BFH por modalidad – febrero 2019

Año	Adquisición de Vivienda Nueva	Construcción en Sitio Propio	Mejoramiento de Vivienda	TOTAL
NÚMERO DE BONOS DESEMBOLSADOS				
TOTAL	51 684	238 888	9 905	300 477
2003 ^{a/}	688			688
2 004	1 912			1 912
2 005	1 839	13		1 852
2 006	1 991	26	8	2 025
2 007	1 887	398	109	2 394
2 008	2 396	6 120	772	9 288
2 009	3 867	22 841	1 732	28 440
2 010	5 353	12 835	547	18 735
2 011	5 991	6 071	432	12 494
2 012	4 498	12 597	405	17 500
2 013	3 414	20 492	8	23 914
2 014	4 260	40 904		45 164
2 015	2 836	46 490	1 113	50 439
2 016	1 576	34 448	2 952	38 976
2 017	3 182	20 563	1 779	25 524
2 018	5 130	7 810	38	12 978
Ene-Feb 19	864	7 280	10	8 154

Fuente : Fondo Mivivienda

Esta situación puede deberse a diversos factores tanto financieros, estratégicos como operativos del programa de vivienda social. Sin embargo, podría inferirse que existirían factores propios de las zonas de intervención que pueden tener relación con la acciones de los principales actores de la operativización del programa o algunos temas de saneamiento de la propiedad, temas administrativos municipales o también que no se estarían identificando nuevas poblaciones vulnerables que calzan con los requisitos del grupo objetivo, especialmente en zonas periféricas de las grandes ciudades como son algunos centros poblados y asentamientos humanos, entre otros.

2.2 Descripción de la política de vivienda social y su marco normativo.

El rol del Estado es contribuir al crecimiento sostenible del país, mediante la implementación de políticas públicas que contribuyan y garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de sus ciudadanos. Dentro de estas políticas, la de vivienda social debe tener un rol preponderante. Es así, que tanto la legislación nacional como la internacional, se considera el acceso a la vivienda como un derecho humano

²⁴ <https://www.mivivienda.com.pe/PortalWEB/inversionistas/pagina.aspx?idpage=139#>

prioritario²⁵. De acuerdo a las Naciones Unidas, la situación jurídica del derecho a una vivienda adecuada está determinada principalmente por:

Declaración Universal de Derechos Humanos (1948)

Artículo 25.1: Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad (<https://www.ohchr.org>).

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)

La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, asumida por los países miembros de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) plantea un Plan de acción y una Agenda a través de los 17 Objetivos de Desarrollo (ODS). Estos objetivos tienen como fin un llamado universal a la adopción de medidas para poner fin a la pobreza, proteger el planeta y garantizar que todas las personas gocen de paz y prosperidad. Son 17 objetivos que se basan en los logros de los Objetivos de Desarrollo del Milenio²⁶.

Para efectos de nuestra investigación, consideramos prioritario centrarnos en el Objetivo 1: Fin de la pobreza; mediante la superación de la pobreza en el mundo, centrándose en los más vulnerables y priorizando el acceso a los recursos y a los servicios básicos. Y en el Objetivo 11: Ciudades y Comunidades Saludables; asegurando el acceso a las viviendas en las zonas marginales y las poblaciones vulnerables.

Diversos organismos de cooperación técnica y de financiamiento vienen apoyando a los países que se ciñen a estos lineamientos de desarrollo. El Perú como país miembro de la ONU tiene el compromiso de adecuarse a estos objetivos y plantearse sus propias metas nacionales de acuerdo a las prioridades de desarrollo como país.

Constitución Política del Perú

La Constitución Política del Perú, promulgada en el año 1993 durante el gobierno del presidente Alberto Fujimori Fujimori, establece en el Capítulo I los derechos fundamentales de la persona respecto a la propiedad y a la vivienda:

Artículo 2°.- Toda persona tiene derecho:

16. A la propiedad y a la herencia.

22. A la paz, a la tranquilidad, al disfrute del tiempo libre y al descanso, así como a gozar de un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de su vida

Así también, en el Capítulo III se refiere a temas de la propiedad, estipula:

Artículo 70°.- El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada

²⁵ Timana Juan, Castañeda Pilar. Factores determinantes en la selección de vivienda social en el Perú: el caso de Chíncha. 2019.

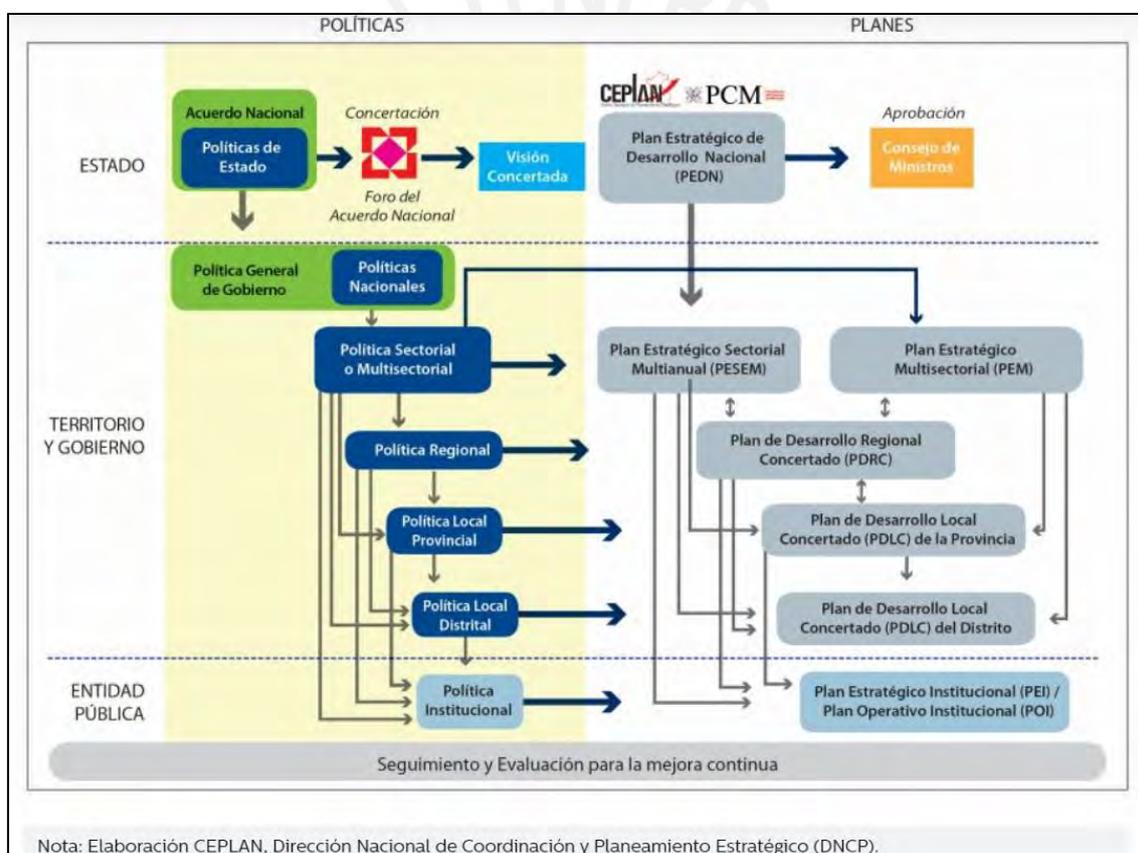
²⁶ <http://www.pe.undp.org/content/peru/es/home/sustainable-development-goals.html>

que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

Centro Nacional de Planeamiento Estratégico (CEPLAN)

En el año 2017 el CEPLAN realizó un análisis prospectivo para plantear una imagen del futuro del país al año 2030. En mayo del 2018 se aprobó, por el Consejo de Ministros el documento que resume la Política General del Gobierno con el objetivo de mejorar las políticas nacionales y sectoriales que se operativiza mediante el Plan Estratégico de Desarrollo Nacional de manera concertada mediante el Acuerdo Nacional.²⁷ Las políticas y planes del Sistema Nacional de Planificación (SINAPLAN) se articulan de la siguiente manera:

Figura N°13. Articulación de las políticas y planes del Sistema Nacional de Planificación



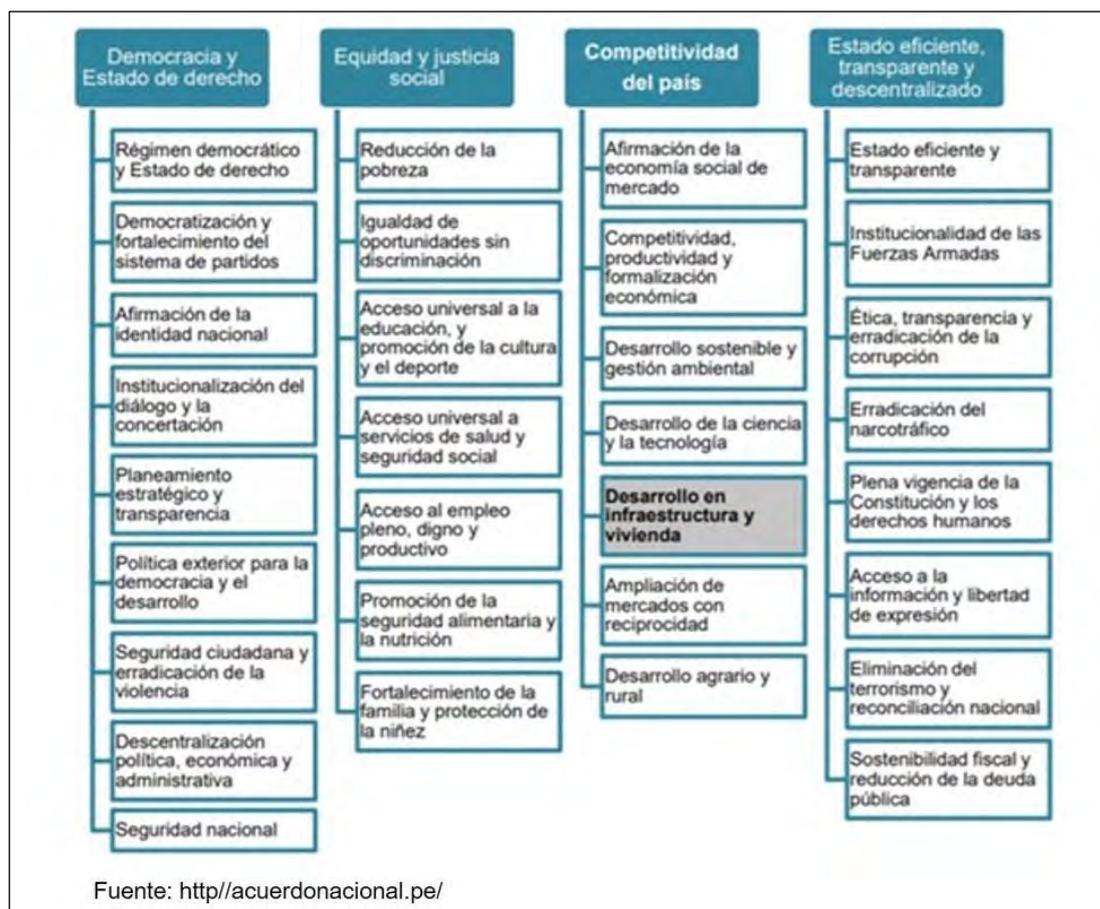
Políticas de Estado

Las políticas de Estado definen lineamientos generales que orientan el accionar del Estado en el largo plazo, a fin de lograr el bienestar de los ciudadanos y el desarrollo sostenible del país. Son el resultado del diálogo y consenso alcanzado en el Foro del Acuerdo Nacional desde el 2002, luego de un proceso de talleres y consultas a nivel nacional, con el fin de definir un rumbo para el desarrollo sostenible del país y afirmar su gobernabilidad democrática hasta el 2021 (CEPLAN. Informe Nacional 2018 para el desarrollo sostenible).

²⁷ <https://www.ceplan.gob.pe/documentos/>

Las 35 políticas se agrupan en 4 objetivos interrelacionados: Democracia y estado de derecho, Equidad y justicia social, Estado eficiente, transparente y descentralizado; y Competitividad del país. Es en este objetivo en el que se enmarca la Política de desarrollo en infraestructura y vivienda; en esa lógica la vivienda se plantea como un activo que genera competitividad a la familia que la posee y por ende al desarrollo y competitividad del país.

Figura N°14. Políticas de Estado del Acuerdo Nacional según objetivos



Política Nacional de Vivienda

La política nacional de vivienda tiene como lema **Vivienda Digna al alcance de todos** y su objetivo principal es el “de propiciar un hábitat adecuado para el desarrollo urbano sostenible mediante la planificación y gestión promotora del suelo urbano, la disminución del déficit habitacional, el impulso en los mecanismos de acceso a la vivienda y la erradicación de las ocupaciones ilegales del suelo” (<http://ww3.vivienda.gob.pe>).

El gobierno peruano ha planteado políticas de vivienda social a lo largo de los últimos años como una respuesta a la problemática del acceso a la vivienda de calidad. Viendo objetivamente los resultados aún no se ha podido encontrar una solución progresiva y solamente se ha logrado soluciones de corto plazo para subsanar el déficit de vivienda. Entre estas políticas más relevantes de las últimas décadas podemos mencionar la creación del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), en el marco del Banco de Vivienda

del Perú, el año 1979 mediante el Decreto Ley N° 22591. En su artículo 51 se define el fin que se buscaba: satisfacer “la necesidad de vivienda de los trabajadores en función de sus ingresos y del grado de desarrollo económico del país” (Decreto Ley N° 22591).

Los recursos financieros con los que contaba el FONAVI eran principalmente de la contribución obligatoria de empleadores y trabajadores, a quienes se les descontaba el 1% de su remuneración en la planilla, de los aportes de las empresas constructoras que ejecuten obras con financiamiento del FONAVI, hasta el 20% de las contribuciones de trabajadores y empleados y también de la contribución voluntaria de los trabajadores independientes del 5% de sus ingresos. Los beneficiarios de este programa de vivienda fueron los mismos aportantes al fondo²⁸. Sin embargo, el FONAVI se dedicó a la construcción de complejos habitacionales para la clase media trabajadora.

Entre los proyectos emblemáticos de este programa de vivienda tenemos el muy conocido proyecto de las Torres de Limatambo. El declive de este programa devino con el cambio de la Constitución de 1993, ejecutado por el presidente Alberto Fujimori. En ella ya no se reconocía a la vivienda como un derecho básico de la población, perdiendo el FONAVI la vigencia como un eje estratégico de desarrollo del estado; y finalmente se produjo su disolución en el año 1998.

Fondo Mivivienda

En ese mismo año 1998, mediante la Ley N° 26912, se dio la creación del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda (Fondo MIVIVIENDA), el que estaba adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). Sin embargo, en esa época ese ministerio funcionaba como un ente normativo y no precisamente como un ente ejecutivo cuya responsabilidad recaía en el Ministerio de la Presidencia.²⁹

Los fondos del FONAVI pasaron a ser parte del Fondo Mivivienda. El enfoque que primó inicialmente fue que la participación del Estado en los proyectos de vivienda social, sería únicamente el de ofrecer facilidades de financiamiento, más no a construir proyectos de vivienda.

A partir del año 2001 se redefine la visión del sector vivienda a través de la implementación de la política de Estado la que fue formulada en el Plan de Vivienda de los años 2001 al 2006, cuando el Estado redefine su estrategia y se convierte en un articulador y promotor de la actividad privada en el sector construcción.

Esta política urbana está sustentada en cuatro puntos claves: un marco normativo que promueva y facilite la inversión en viviendas; dinamización de los mercados inmobiliarios trabajando directamente con promotores técnicos a través del desarrollo de un mercado financiero para el sector vivienda, potenciando el Fondo Mivivienda y el programa Techo Propio; subsidios no reembolsables de apoyo mediante la emisión de bonos familiares habitacionales (BFH) para satisfacer la demanda de todos los segmentos

²⁸ Las empresas empleadoras actuarían como agentes de retención, descontaban el 1% del ingreso mensual de cada trabajador para abonarlo mensualmente al Banco de la Vivienda del Perú – Cuenta FONAVI, conjuntamente con el monto correspondiente de la empresa.

²⁹ Tokeshi y Zolezzi. Política de vivienda 2001-2006. Nuevos rumbos sin soltar viejas amarras.

socioeconómicos, especialmente para los sectores de escasos recursos económicos y; el saneamiento de terrenos del estado para incentivar la inversión de la oferta inmobiliaria por parte de las constructoras.³⁰

El 01 de enero del año 2006, en virtud de la Ley de Conversión, Ley N° 28579, y según lo señalado en el Decreto Supremo N° 024-2005-VIVIENDA, el Fondo Mivivienda se convierte en Sociedad Anónima (S.A.); como una empresa estatal de derecho privado, comprendido bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado - FONAFE y está adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.³¹

En ese contexto y en la implementación de una estrategia complementaria y necesaria, la labor de la construcción de los proyectos de vivienda social sería delegada a entidades privadas del sector construcción, como una manera de reactivar la economía y salir de la recesión de aquellos años.

En la actualidad, el Fondo Mivivienda orienta recursos, principalmente con fondos del Estado y de la Cooperación Internacional, para el funcionamiento de los programas y servicios sociales en materia de vivienda social, que vienen siendo canalizados a través de las entidades financieras del país y los promotores técnicos, que como ya mencionamos son empresas jurídicas y naturales del sector construcción.

A pesar de los esfuerzos del Estado y sus programas de infraestructura, la brecha social de acceso a la vivienda social sigue siendo muy grande; esto se ve reflejado en el enunciado del objetivo planteado del Programa Mivivienda para los próximos cinco años: llegar a la construcción de 500,000 viviendas a nivel nacional. El enfoque de este programa social es principalmente el subsidio y el financiamiento para familias de bajos recursos, a fin de que puedan adquirir una vivienda propia y/o para la obtención de materiales para la autoconstrucción, entre otros.

Si bien esta política social ha logrado mejorar en alguna medida el problema del déficit de vivienda, y se ha preocupado en cierta medida por la calidad y la idoneidad de las viviendas, aún queda mucho trabajo operativo por desarrollar. Lo más importante que se debería entender con respecto a la solución definitiva del tema de la vivienda social, es que ésta no solo comprende únicamente al aprovisionamiento de un techo donde vivir; sino que comprende principalmente al desarrollo y empoderamiento de ejes estratégicos como son la inclusión social, la participación ciudadana, el desarrollo de capacidades entre otros. Estas variables deberían ser consideradas desde la concepción y replanteamiento de estas políticas de acceso a la vivienda, a fin de tener una base sólida para el desarrollo y sostenibilidad de una verdadera construcción de la visión como país.

³⁰ Romero, Miguel. Nueva política de estado en el sector vivienda y vivienda social en el Perú.

³¹ www.mivivienda.com.pe

2.3 Marco teórico

Los conceptos que guían la investigación están delineados en el presente marco teórico y están en relación directa con los temas prioritarios que se consideran en la Agenda 2030 planteada por los estados miembros de la Asamblea General de las Naciones Unidas, en el año 2015: la erradicación de la pobreza, la reducción de la desigualdad en todas sus dimensiones, crecimiento económico inclusivo, construcción de ciudades sostenibles, entre otros.

Estos objetivos estratégicos tienen la visión de lograr la sostenibilidad económica, social y ambiental del planeta y para ello están estrechamente relacionados al concepto de Desarrollo Humano que tiene como prioridad lograr el bienestar de las personas ampliando sus posibilidades de elección y de mejora de su calidad de vida.

Desarrollo Humano

De acuerdo al Informe del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) del año 1990 se define el desarrollo humano como:

El proceso en el cual se amplían las oportunidades del ser humano. En principio, estas oportunidades pueden ser infinitas y cambiar con el tiempo. Sin embargo, a todos los niveles del desarrollo, las tres más esenciales son disfrutar de una vida prolongada y saludable, adquirir conocimientos y tener acceso a los recursos necesarios para lograr un nivel de vida decente. Si no se poseen estas oportunidades esenciales, muchas otras alternativas continuarán siendo inaccesibles (citado en Meza 2016: 17).

De acuerdo a este concepto el desarrollo humano está enfocado no solo a la mejora de las condiciones económicas de las personas o familias, sino también se plantea un enfoque integral que tiene como fin supremo conseguir el bienestar. Este estado de bienestar implicaría la mejora de las capacidades humanas a través del mejor acceso a la educación, a la salud, a los servicios básicos y a todo aquello que permita una realización personal y ciudadana que genere como objetivo final el bien común.

Por otro lado, el Banco Mundial (BM) que tiene entre sus objetivos el acabar con la pobreza en el mundo incide que, en el Perú, a pesar que en los últimos años se ha generado una cierta estabilidad macroeconómica, es prioritario seguir trabajando en políticas y programas de desarrollo social para garantizar que aquellas familias que han logrado una movilización social y han podido salir de la situación de pobreza, no retrocedan al estado anterior.

Sin embargo, si bien estos dos derechos son fundamentales para el desarrollo humano, sin la tenencia de una vivienda digna como un espacio donde se propicia el desarrollo del ciudadano,³² no se podría consolidar este estado de bienestar del individuo y de las familias. Recordemos que el mejoramiento del acceso a la vivienda es una parte fundamental de la lucha contra la pobreza.

³² Meza, Sandra, 2016. La vivienda social en el Perú. Evaluación de las políticas y programas sobre vivienda de interés social. Caso de estudio: Programa "Techo Propio".

Enfoque del bienestar

Diversos autores definen el bienestar como un estado en el que una persona puede obtener lo necesario para poder satisfacer tanto sus necesidades fisiológicas, subjetivas y objetivas: nutrición, salud, educación, vivienda, etc. Para la presente investigación citaremos teorías economistas del bienestar que favorecen las políticas redistributivas, ya que en el enfoque de nuestras políticas de vivienda social se consideran mecanismos de subsidios; los mismos que son priorizados para disminuir la inequidad en el acceso a los servicios fundamentales, como es el saneamiento y la vivienda social.

Autores como Duarte y Jiménez (citado por Reátegui, 2016) proponen que “el bienestar social se define como la satisfacción de las necesidades de una comunidad, desde las más básicas hasta las más complejas, así como la existencia de una alta probabilidad de realizar sus anhelos en un tiempo razonable” (Reategui 2016: 8).

Si bien, una de las condiciones para generar un estado de bienestar es la calidad de vida que debe alcanzar cada individuo o familia en nuestra sociedad; esta condición tiene innumerables aristas que analizar para plantear una propuesta teórica y un análisis social.

Desde economistas como Adam Smith que planteaban que el bienestar estaba estrechamente relacionado con el aumento de la producción; o el economista Alfred Marshall, planteando el bienestar como excedente del consumidor y llevando inclusive a proponer que era posible mediarla en términos monetarios; o Vilfredo Pareto, que en su manual de Economía Política plantea una teoría sobre el bienestar aplicando conceptos de unanimidad e individualismos conocida como la optimización de Pareto; y luego Arthur Pigou, que incluye en el bienestar social conceptos de eficiencia e igualdad; hasta nuestra actualidad, seguimos aplicando la teoría del bienestar donde aplicamos relaciones de costo-beneficio para medir muchas veces los niveles de bienestar social en nuestras políticas o programas sociales.³³

En ese contexto también podemos citar a Kemeny (citado por Reátegui, 2016) quien señala que existen cuatro elementos que tienen que estar presentes para que exista el bienestar: i) acceso a vivienda, ii) seguridad social, iii) salud, y iv) educación. El autor también agrega que respecto a los tres últimos factores el estado tiene mecanismos, políticas y programas establecidos operativamente para su acceso y cuentan con recursos ya destinados que provienen de los impuestos de todos los ciudadanos. (Reategui 2016: 12).

Respecto al tema de la vivienda, Kemery también plantea que es más complejo implementarlo ya que amerita otras consideraciones que tienen que ver, por un lado, con una mayor cantidad de recursos económicos que se necesitan y, por otro lado, la inclusión de otros actores e instituciones. Asimismo, en un país como el nuestro las complejidades son mayores cuando aún existen los problemas de migración, tenencia de propiedad, problemas de saneamiento y servicios básicos entre otros.

³³ <https://policonomics.com/es/lp-economia-bienestar1-economia-bienestar/>

Diversos análisis y estudios consideran que la vivienda sigue siendo considerada como uno de los elementos imprescindibles para la inclusión social y por ende la mejora de la calidad de las personas. Sin embargo, como no es un bien que se “consume” de manera estacional ya que la adquiere para mucho tiempo o para toda la vida; la decisión de obtenerla pasa por muchas evaluaciones: económicas, sociales, psicológicas, familiares, etc., e incluye a todos los miembros del grupo familiar, primando la satisfacción de la familia.

En esa lógica, la vivienda que se adquiere, sea por recursos propios o por los recursos de subsidios, debe ser de calidad; comprendiendo esto no solo en términos de infraestructura sino también en términos de su ubicación, de acceso a los servicios complementarios; en la posibilidad de convertirse en un activo que les dé la posibilidad o que les permita alcanzar los otros elementos del bienestar.

Otro autor, Iglesias (citado por Reátegui, 2016) analiza los diversos aspectos o perspectivas desde donde se puede analizar el hecho de contar con una vivienda para las familias: 1) la vivienda como un bien económico, que implica un gasto de recursos económicos pero también como una inversión a futuro, 2) la vivienda como un espacio de desarrollo para la familia por lo que se debe garantizar su protección, 3) la vivienda como un derecho humano, por lo que su seguridad es fundamental para el desarrollo de la sociedad, ya que contribuye a mejorar el estado de salud, educación y a convertir a sus miembros en parte de la fuerza productiva y de trabajo de la comunidad y 4) la vivienda como un medio de promoción del orden social por su ubicación, tipo de vivienda y quienes viven en ella. (Reategui 2016: 23).

De esta manera y con este marco teórico, podemos darle una mirada a si las subvenciones por parte del estado en los programas de vivienda social que se vienen implementando, las características particulares de los módulos de vivienda, los beneficiarios finales y todos los esfuerzos que se vienen desarrollando para aminorar la brecha habitacional en nuestro país, como uno de los objetivos del gobierno peruano para el bicentenario; van más allá de solo ofrecer un lugar de refugio para las familias vulnerables o verdaderamente se convierte en un activo que les permita alcanzar los otros aspectos del bienestar social.³⁴

Enfoque de Derechos

El concepto de los derechos se plantea como aquellos derechos que todo ser humano posee y puede disfrutar por la condición de ser humano y cuya responsabilidad recae en el Estado.³⁵

De acuerdo a Declaración Universal de Derechos Humanos (1948) en la que se pone de manifiesto expresamente que “toda persona tiene derecho a una vivienda que le garantice un nivel de vida adecuado”, se puede inferir que toda política pública de Estado, incluyendo la de vivienda social, debe estar enmarcada en los principios y

³⁴ Reategui, Ana. 2016. Determinantes de la satisfacción familiar en segmentos de bajos ingresos: El rol del Estado.

³⁵ Facio, Alda. Los derechos humanos desde una perspectiva de género y las políticas públicas. 2003

estándares de los derechos humanos. Ese mismo derecho está garantizado nuestra Constitución Política, que en su Artículo N°2 pone de manifiesto que toda persona tiene derecho a la propiedad [entendiéndose como vivienda].

Por otro lado, desde un enfoque de derechos, que lleva consigo objetivos planteados en la agenda 2030 de Desarrollo Sostenible, así como programas de lucha contra la pobreza, disminución de desigualdades, inclusión social, etc.; debe promover el desarrollo humano buscando potenciar las capacidades para lograr la satisfacción plena de los derechos humanos y todo lo que ello implica.

Para la Oficina del Alto Comisionado de Naciones Unidas (OACDH), (citado en Bregaglio, Renata; 2014) el enfoque basado en derechos humanos “es un marco conceptual para el proceso de desarrollo [...] basado en las normas internacionales de derechos humanos, y desde el punto de vista operacional, está orientado a la promoción y la protección de los derechos humanos”. (Bregaglio, Renata; 2014:18).

En esa lógica podríamos mencionar también que desde un enfoque de derechos; sin pretender jerarquizar todos los derechos humanos que puede tener un ciudadano, se pueden operativizar algunos que cumplen un rol importante en relación a otros y que son tomados en cuenta durante la implementación de las políticas o programas sociales, especialmente en los que respecta a vivienda social.

Es así que en nuestra investigación podemos reflejar una transversalidad de algunos derechos, más aún si se tiene en consideración que en estos programas sociales existe un componente de transferencia condicionada³⁶ que se materializa a través de los subsidios habitacionales.

Algunos principios de los derechos que vamos a tomar en consideración para nuestro análisis son: 1) Igualdad en la medida que todos los beneficiarios, a partir de una selección justa, puedan participar y no ser discriminados de los programas y subsidios correspondientes; 2) Participación e inclusión, que les permita a los beneficiarios ser parte de los programas sociales desde el diseño, implementación y durante la supervisión y finalmente 3) Acceso a la información, que les permita tener un conocimiento a cabalidad para tener un buen nivel de participación y poder hacer uso de mecanismos de transparencia y rendición de cuentas.³⁷

Otro elemento que también se debe tomar en cuenta es el que menciona Carmen Artigas³⁸ como el denominado “empoderamiento o ejercicio de derechos” el que, según menciona, se debe centrar en los beneficiarios como titulares de derechos y no solamente como receptores de acciones asistenciales; garantizando de esta manera el acceso a los elementos necesarios para cambiar su vida y mejorar su entorno o comunidad.³⁹

³⁶ Magdalena Sepúlveda, Los programas de transferencia monetaria desde un enfoque de los derechos humanos. En X. Arazo y otros (eds.). Exigibilidad y realización de derechos sociales. Santiago de Chile: Ediciones LOM, Fundación Henry Dunant América Latina, 2010, pp. 73-99.

³⁷ Bregaglio, Renata; Constantino Renato; Chávez Carmela, 2014. Políticas públicas con enfoque de derechos humanos en el Perú.

³⁸ Jefa de la Unidad de Derechos Humanos de la CEPAL

³⁹ https://www.cepal.org/noticias/discursos/2/11242/Carmen_Artigas.pdf

En ese contexto, para nuestra investigación es fundamental que la intervención del Estado a través de una política social y su programa de vivienda, la que implica inversión de recursos económicos como son los subsidios a través de los BFH para la obtención de una vivienda, debe generar un valor social cubriendo necesidades y resolviendo problemas⁴⁰ de déficit habitacional, como un derecho imperativo del individuo y de su familia.

Conceptos operacionales

Déficit Habitacional

De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística e Información se define a los hogares con déficit de vivienda, como aquellos que pueden presentar tanto un déficit cualitativo, que implica hogares que habitan en viviendas no adecuadas; es decir hogares que habitan en viviendas improvisadas, alquilada, cedida por otro; así como los que presentan déficit cuantitativo; es decir familias que no tienen o no pueden adquirir una vivienda por sus propios medios.

Esta brecha habitacional se viene presentando como un problema estructural que no permite el desarrollo social y económico de las familias de escasos recursos económicos, que no tienen acceso a una vivienda digna. Una estrategia que busca solucionar esta problemática se está trabajando a través del Programa Techo Propio y el subsidio del BFH.

Subsidio

En el marco de un enfoque del acceso a la vivienda digna como un derecho, el subsidio está definido como un recurso económico necesario para facilitar el acceso de las poblaciones de menores ingresos y mayor grado de vulnerabilidad a una vivienda digna y un hábitat saludable y seguro. De acuerdo a este enfoque, el subsidio debe orientarse fundamentalmente a apoyar los esfuerzos de los pobladores de extrema pobreza facilitándole el acceso a componentes esenciales del proceso habitacional, tales como suelo urbanizado y seguro, materiales de construcción y asistencia técnica.⁴¹

Vivienda Social

La vivienda es la unidad básica de un espacio territorial, es el espacio principal donde los individuos y las familias desarrollan sus actividades cotidianas y de la cual depende principalmente su desarrollo como ciudadanos. Autores como Rosahn (citado en Reátegui, 2016), define la vivienda como “un ambiente social que promueve la seguridad emocional y asegure la privacidad de la familia y del individuo.” (Reategui 2016: 27).

Por otro lado, el autor Hidalgo (citado en Reategui, 2016) manifiesta que “la vivienda social es el producto de las políticas públicas habitacionales dirigidas a las familias más

⁴⁰ Bregaglio, Renata; Constantino Renato; Chávez Carmela, 2014. Políticas públicas con enfoque de derechos humanos en el Perú.

⁴¹ Quispe, Jesús. El Problema de la Vivienda en el Perú, Retos y Perspectivas

vulnerables que no pueden adquirir una vivienda por sus propios medios” (Reategui 2016: 30).

En un contexto como el de nuestro país hay que considerar que el enfoque de los programas y proyectos de vivienda social, a través del programa Techo Propio, debe incidir principalmente en brindar la oportunidad real de que las personas que no cuentan con los recursos económicos, puedan fácilmente acceder a las viviendas sociales. En ese sentido, nuestra investigación tiene puesto el análisis en identificar, mediante las variables de investigación propuestas, si la vivienda social es en realidad una herramienta de inclusión social y de igualdad,⁴² y si realmente las viviendas o módulos obtenidos contribuyen con la dignidad de las personas e influyen en el modo de inserción de las familias en la sociedad (González, 2008; citado en Arends, 2013).⁴³

Revisión de antecedentes.

La vivienda social en el Perú. Evaluación de las políticas y programas sobre vivienda de interés social. Caso de estudio: Programa “Techo Propio”.

Tesis para optar el grado de Maestría en la Universidad Politécnica de Catalunya
Autor: Arq. Sandra Karina Meza Parra, 2016

Esta tesis tiene como objetivo establecer un concepto específico sobre lo que se entenderá por vivienda social – o vivienda de interés social - y las consideraciones que se deberían tener al momento de desarrollarla, especialmente para el caso peruano. La autora define el concepto en función a cuatro ejes estructurales: diseño arquitectónico, consideraciones urbanísticas, economía y consideraciones sociales; los cuales a su vez se desenvolverán en otros componentes más específicos.

Si bien es una tesis de la especialidad de arquitectura y busca plantear una propuesta de vivienda social, ésta se enmarca sobre la base del modelo peruano de política social de vivienda realizando una evaluación de la gestión del Programa “Techo Propio”.

De esta manera, analiza las variaciones existentes entre los programas y políticas de vivienda social que se han dado a través del tiempo en el Perú, e intenta rescatar de las mismas, las mejores prácticas para dar sugerencias, posibles soluciones y mejora de la gestión en la implementación de la política de vivienda.

Desarrolla cuatro capítulos, iniciando con un análisis de la situación del Perú respecto a la problemática social y las migraciones que generan el déficit habitacional para aterrizar en el concepto de vivienda social desde el punto de vista arquitectónico.

En un segundo Capítulo desarrolla todo lo concerniente a las políticas de vivienda que se han planteado en el Perú desde 1930 aterrizando finalmente en el Fondo Mivivienda y el Programa Techo Propio.

⁴² Reategui, Ana. 2016. Determinantes de la satisfacción familiar con la vivienda en segmentos de bajos ingresos: El rol del subsidio del Estado

⁴³ Meza, Sandra. 2016. La vivienda social en el Perú. Evaluación de las políticas y programas sobre vivienda de interés social. Caso de estudio: Programa “Techo Propio”.

En el Tercer capítulo desarrolla la concepción del valor y los parámetros arquitectónicos y urbanísticos para lograr el desarrollo de una vivienda de calidad que genere inclusión y valor social. Finalmente, en el cuarto capítulo plantea conclusiones sobre su investigación en términos arquitectónicos, urbanísticos, económicos y sociales.

Determinantes de la satisfacción familiar con la vivienda en segmentos de bajos ingresos: el rol del subsidio del estado

Tesis para optar el grado de Doctor

Autor: Ana Inés Reátegui Vela

El objetivo de esta investigación ha sido conocer los determinantes de satisfacción con la vivienda para las familias de bajos ingresos. Si bien la bibliografía especializada ha identificado los determinantes de la satisfacción con respecto a la vivienda social, como pueden ser: características de las familias, características de la vivienda propiamente, características del entorno territorial y social; la autora pone de manifiesto que aún existen brechas de información que se tienen que identificar.

En ese contexto, esta investigación planteó las siguientes preguntas de investigación: ¿Qué criterios se tienen en consideración cuando se diseñan los programas habitacionales? ¿Cuáles son los determinantes claves de la satisfacción con la vivienda en las familias de bajos ingresos? y ¿Cuáles son los efectos del subsidio en las viviendas y en la satisfacción de las familias de bajos ingresos?

Para responder a la primera pregunta de investigación la autora realizó un estudio cualitativo con entrevistas a funcionarios públicos, constructores y banqueros, que estuvieron presentes en el momento del diseño y la implementación del programa de subsidios Techo Propio, implementado en el Perú en el año 2002.

Los resultados de la investigación determinaron que los lineamientos estuvieron centrados en asegurar la participación del sector privado, así como asegurar que las familias recibieran una vivienda con servicios básicos. Sin embargo, no consideraron aspectos referidos a la calidad del entorno.

Algunos entrevistados opinaron que el programa ha tenido éxito, pero no es la escala esperada. Otros entrevistados agregaron también que uno de los principales problemas ha sido la ubicación de terrenos habilitados con servicios básicos y con conectividad a la ciudad. Esta situación se agudiza por la existencia en el Perú de un mercado ilegal de terrenos.

Para responder la segunda y tercera pregunta de investigación la autora realizó un estudio cuantitativo. La autora realizó 212 entrevistas a familias que habían sido seleccionadas para recibir el subsidio del Estado. De esa muestra, 92 aceptaron una vivienda y 120 decidieron no utilizarlo.

Para la segunda pregunta de investigación, la autora diseñó un modelo general de satisfacción con la vivienda. Ese modelo, era explicado por tres categorías: dominio,

calidad de la vivienda y calidad del entorno. Las variables observables fueron: tenencia, exclusividad, calidad de los materiales, área, servicios básicos, mejoras, ampliaciones, servicios adicionales, problemas del entorno y servicios adicionales del entorno. Las variables significativas fueron: la tenencia, la exclusividad y el área. Con respecto a la tercera pregunta de investigación, se analizaron las diferencias entre los dos grupos de entrevistados.

La autora concluye que en general las familias con subsidio tienen mejores indicadores de satisfacción ya que se encuentran más satisfechas con su vivienda en términos generales. Sin embargo, existen algunas situaciones puntuales que ponen de manifiesto algún nivel de disconformidad, como pueden ser la falta de acceso a los servicios básicos y a los problemas del entorno social propio de los lugares de implementación.

Finalmente, la investigadora propone que los resultados obtenidos en la investigación determinaron que existe un riesgo latente de que las familias puedan en el largo plazo, manifestar insatisfacción con las viviendas subsidiadas adquiridas.



CAPÍTULO III: DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 Breve referencia sobre el diseño:

Naturaleza de la investigación

Para el logro de objetivos planteados, la forma de investigación aplicada es el estudio de caso. Este tipo de investigación logra esclarecer las variables de estudio a través de la recopilación de información y las percepciones de sus principales actores: la población beneficiaria, el programa de vivienda Techo Propio implementado por las Entidades Técnicas y la Municipalidad distrital.

Esta investigación, se ha desarrollado de acuerdo a las pautas de la investigación de tipo cualitativa. Las principales fuentes de información primaria serán las entrevistas a profundidad de los principales actores y los cuestionarios a los beneficiarios del programa Techo Propio en su modalidad de Construcción en Sitio Propio, para determinar sus perfiles, intereses, aspiraciones, limitaciones y posibilidades en la obtención y adjudicación del subsidio habitacional mediante el BFH.

Adicionalmente, la observación y análisis directo durante los diferentes momentos del proceso de investigación para el gerenciamiento social de los actores involucrados y la propia experiencia profesional del investigador en el ejercicio profesional,

Universo – Población - Muestra:

El universo lo conforma la totalidad de habitantes, que de acuerdo a los datos estadísticos del último Censo Poblacional 2017, la población actual del distrito es de 22,536 personas. De este universo se ha identificado a 2,046 familias del distrito de Chilca que se encuentran en situación de vulnerabilidad respecto a las condiciones y precariedad de la vivienda que poseen. La población específica sujeta al análisis son los beneficiarios que se han adjudicado el Bono Familiar Habitacional en su modalidad de Construcción en Sitio Propio, que desde el 2015 al segundo trimestre del año 2019 han sido 40 beneficiarios. De esta población se ha tenido un tamaño de muestra de 18 beneficiarios que participaron en el estudio.

3.2 Metodología:

El enfoque que abordó la presente investigación fue en la esfera del Desarrollo Humano y desde un enfoque de bienestar y un enfoque de derechos; para lo cual se plantea un análisis sobre la implementación de un programa que se viene desarrollando como parte de la política de vivienda del Estado Peruano. Esta investigación se desarrolló teniendo en cuenta el sentido de la dinámica que trae consigo la obtención del subsidio habitacional por parte de los beneficiarios, el que se hace tangible con la obtención del módulo de vivienda como parte del servicio que ofrece el programa de vivienda social Techo Propio del Fondo Mivivienda.

“La creciente complejidad de los procesos en la implementación de programas sociales, requiere de diferentes planteamientos y métodos específicos para su estudio” (Bonache Pérez, 1999). Ante la existencia de indicios de factores que limitan la implementación del Programa de Vivienda Techo Propio en el ámbito de estudio, fue necesario el requerimiento de una investigación de carácter exploratorio y comprensivo más que de búsqueda de explicaciones causales, y para ello los estudios de casos son el método de investigación más apropiado. Es así que nuestra forma de investigación se centró, preferentemente, en el análisis de las características cualitativas, sobre todo cuando el propósito fue comprender e interpretar los sucesos en su globalidad (Stake, 1995).

Respecto al método de muestreo, este ha sido de tipo no probabilístico, bajo un método aleatorio simple. De la base de datos proporcionada por la Promotora del Ente Técnico se eligió al azar a los beneficiarios encuestados.

Para el recojo de la información las entrevistas fueron las mejores técnicas para obtener la información, que a pesar de ser semiestructuradas se pudieron dirigir, mediante una guía de preguntas, hacia los temas relevantes que queríamos conocer; complementadas con cuestionarios. Asimismo, la revisión documental, creemos que es una fuente necesaria para darnos un contexto y precisar elementos que queremos investigar. Sin embargo, también fue necesario reconocer que las propias reuniones son espacios que permiten una observación participante.

3.3 Instrumentos de recolección

La investigación realizada en el presente estudio fue cualitativa, por lo que se utilizaron diversos instrumentos de recolección de información: entrevistas semiestructuradas, fichas de observación, cuestionarios y notas de campo que fueron registradas durante la aplicación de las encuestas.

En el siguiente cuadro se muestra todos los instrumentos utilizados:

Tabla N°4. Instrumentos de recolección de información de campo

Instrumento	Muestra
Guía de entrevista	1 supervisor General del Ente Técnico de la zona Cañete – Chilca. 1 promotora del Ente Técnico de la zona Cañete – Chilca. 1 gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Chilca.
Cuestionario	18 beneficiarios del Programa Techo Propio en la Modalidad Construcción en Sitio Propio.
Ficha de registro de observación	10 módulos de vivienda de beneficiarios durante las 2 semanas de investigación en campo.
Ficha de revisión Matriz Documental	Documentos varios: Acuerdos de concejo municipal, solicitudes, convenios, fichas de inscripción, actas de conformidad, Expedientes de calificación, contratos de obra. Documentos del Programa de Mivivienda y Techo Propio (informes).

Trabajo de campo.

Si bien el tamaño de la muestra de la presente investigación no ha sido numeroso, se presentaron diversas situaciones que hicieron complejo el recojo de información. Una de las primeras barreras fue que los beneficiarios del Bono Familiar Habitacional son renuentes a brindar información respecto a la experiencia. Las razones que se conocieron giran en torno a que sienten que están siendo evaluados y que sus declaraciones pueden ser utilizadas para alguna acción en contra de ellos, que pueda tomar el programa Techo Propio.

La manera como se pudo solucionar esa situación fue contratando el acompañamiento de la promotora del Ente Técnico, quien conoce muy bien a todos los beneficiarios ya que también vive en el distrito.

Otras de las complicaciones para realizar las entrevistas ha sido tratar de hacer coincidir la disponibilidad de horarios con las personas entrevistadas. Un ejemplo claro de esta situación fue el tiempo que tomó poder coincidir con el responsable del municipio local; fue de más de 30 días. Igual situación ocurrió con los beneficiarios que fueron visitados en sus domicilios y los horarios concertados para las entrevistas no coincidían con el horario de llegada a sus domicilios, ya que muchos trabajan fuera del distrito.

Procesamiento de la información.

El procesamiento de la información tuvo un primer quiebre cuando se tuvo que desestimar un grueso grupo de población encuestada, considerada como potenciales beneficiarios del subsidio del programa habitacional. Sin embargo, fue necesario tomar esta decisión debido a que los primeros hallazgos de la investigación apuntaban a tener que precisar el objeto de estudio, enfocándose más en los beneficiarios que se habían adjudicado el Bono Familiar Habitacional.

Esta situación, distorsionó completamente los tiempos planificados para el procesamiento ya que se tuvieron que realizar más encuestas a ese público objetivo y el procesamiento de esa data estaba sujeta a la culminación del levantamiento de información del segundo grupo de encuestados.

3.4 Variables

El objetivo de la investigación fue conocer cuáles eran los factores que contribuían o limitaban el acceso a los subsidios por parte de los beneficiarios a partir de la implementación de la política de vivienda social mediante el programa Techo Propio.

Para poder responder a este objetivo se plantearon el estudio de tres dimensiones. La primera fue respecto a la articulación de los tres actores principales. La segunda fue respecto a al conocimiento de los intereses, expectativas y limitaciones de los beneficiarios del programa de vivienda y; en tercer lugar, identificar la satisfacción y la problemática en la implementación operativa del programa. Para cada dimensión se

plantearon variables e indicadores, los que se fueron ajustando en la medida que se procesaba la información.

Tabla N°5. Objetivo general y dimensiones de la investigación

Objetivo general: Identificar los factores que estarían contribuyendo o limitando el acceso a los beneficiarios de los Bonos Familiares Habitacionales (BFH) en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP), en el marco de la implementación del programa de vivienda Techo Propio en el distrito de Chica, provincia de Cañete; durante en el periodo 2015 - 2019.
Dimensión 1. Articulación de los actores del programa de vivienda Techo Propio.
Variables
Principales actores del programa de vivienda Techo Propio.
Articulación entre los actores en la implementación del programa de vivienda Techo Propio.
Los Entes Técnicos como articuladores del proceso de implementación del programa de vivienda Techo Propio.
Dimensión 2. Intereses, expectativas y limitaciones del beneficiario del programa de vivienda Techo Propio.
Variables
Perfil del grupo objetivo del programa de vivienda Techo Propio.
Intereses y expectativas del beneficiario.
Limitaciones en el acceso al beneficio del BFH.
Dimensión 3. Satisfacción y problemática en la implementación y operativización del beneficio para el acceso a la vivienda.
Variables
Satisfacción del beneficiario.
Principales problemas que enfrentó la implementación del programa Techo Propio en su modalidad CSP en el distrito de Chilca

Fuente: elaboración propia

Para la dimensión de articulación de actores del programa, se ha identificado a los principales actores que intervienen en la implementación del programa de vivienda en el distrito de Chilca y se ha determinado a los más relevantes. Sobre la base de su actuación, sus principales características y funciones operativas, se realiza el análisis del nivel de articulación que existe entre ellos para identificar cuáles son las principales situaciones de apoyo o descoordinación en los aciertos o desaciertos de la operativización del programa de vivienda social y de los cuales dependerá la eficiencia y la eficacia de la intervención de la política de vivienda. Finalmente, se desarrolla una explicación sobre el modelo de negocio y las características internas de los principales articuladores del proceso, los Entes Técnicos, quienes muchas veces definen el éxito del programa de vivienda, dependiendo de la calidad de su trabajo.

Para la dimensión de intereses, expectativas y limitaciones del beneficiario, se ha definido el grupo objetivo del programa Techo Propio en su modalidad de Construcción en Sitio Propio sobre la base de los lineamientos del reglamento del financiamiento del programa de vivienda social, además de los requisitos exigibles para acceder al subsidio. Luego se analiza el perfil socioeconómico del beneficiario que determinan su inclusión en el programa; y cuáles son sus intereses y expectativas respecto a lo que esperan de la intervención del programa en el distrito; además de la identificación de sus expectativas respecto al módulo de vivienda en referencia a sus características, diseño, seguridad y cobertura de sus necesidades reales de vivienda. Finalmente, se identifican sus limitaciones para el acceso al beneficio sobre la base de situaciones de tenencia formal de la propiedad y su situación económica que en muchos casos fue un impedimento para la operatividad del programa.

Para la tercera dimensión de satisfacción y problemática en la implementación y operatividad del programa se identifica cuáles son los niveles de satisfacción respecto a la tenencia de una propiedad (módulo de vivienda) y el significado de ello en términos de protección y seguridad para su grupo familiar. Asimismo, se conoce los niveles de satisfacción respecto a las características de la vivienda y las necesidades reales de habitabilidad. Finalmente, se detalla cuáles son los principales cuellos de botella de la intervención del programa como la limitada demanda del subsidio, la escasa colaboración entre los actores relevantes del programa, la poca promoción y comunicación por parte del ente rector, la rentabilidad de los Entes Técnicos y las distorsiones en la adjudicación y uso del beneficio; lo que permitirá plantear posteriormente las recomendaciones necesarias para fortalecer intervenciones de esta naturaleza.

CAPÍTULO IV: ANÁLISIS DE RESULTADOS

El planteamiento de la presente investigación se centra en el conocimiento de los factores que han contribuido o limitado la implementación y el acceso a los subsidios habitacionales, que ofrece el Fondo Mivivienda, a través de su programa Techo Propio⁴⁴, conocidos como Bonos Familiares Habitacionales (BFH)⁴⁵, en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, región Lima Provincias, durante el periodo comprendido entre los años 2015 al 2019.

En esa línea de trabajo se plantea el siguiente esquema para el desarrollo del análisis de resultados:

4.1 Articulación de los actores del programa de vivienda Techo Propio.

4.1.1 Principales actores del programa de vivienda Techo Propio.

4.1.2 Articulación entre los actores en la implementación del programa de vivienda Techo Propio.

4.1.3 Los Entes Técnicos como articuladores del proceso de implementación del programa de vivienda Techo Propio.

4.2 Intereses, expectativas y limitaciones del beneficiario del programa de vivienda Techo Propio.

4.2.1 Perfil del grupo objetivo del programa de vivienda Techo Propio.

4.2.2 Intereses y expectativas del beneficiario.

4.2.3 Limitaciones en el acceso al beneficio del BFH.

4.3 Satisfacción y problemática en la implementación y operativización del beneficio para el acceso a la vivienda.

4.3.1 Satisfacción del beneficiario.

4.3.2 Principales problemas que enfrentó la implementación del programa Techo Propio en su modalidad CSP en el distrito de Chilca

4.1 Articulación de los actores del programa de vivienda Techo Propio.

4.1.1 Principales actores del programa de vivienda Techo Propio.

El programa de vivienda Techo Propio se implementa como una de las principales acciones del Estado peruano, en el marco de su política sectorial de vivienda social, para disminuir las brechas de viviendas dignas y lograr una contribución al bienestar de la población que vive en las zonas consideradas más vulnerables, especialmente del nivel socioeconómico C y D.

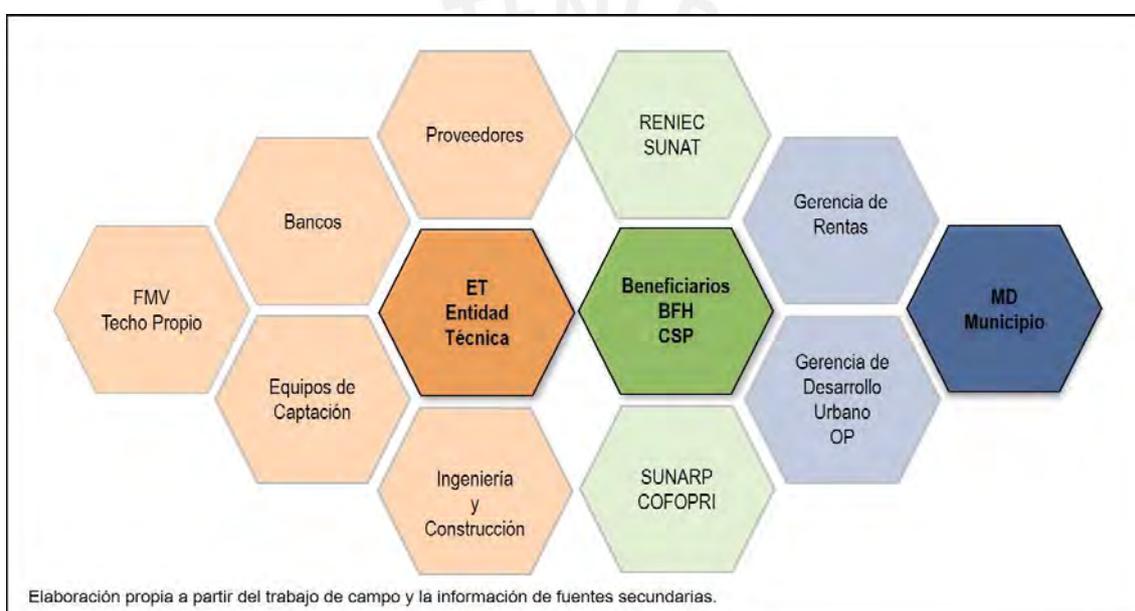
⁴⁴ Techo Propio es un programa del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento orientado a facilitar el financiamiento de vivienda a las familias peruanas con menores recursos. Actualmente lo tiene a cargo el Fondo MiVivienda (FMV).

⁴⁵ BFH: Bono Habitacional Familiar destinado a un Grupo Familiar que acredita dicho subsidio gubernamental por encontrarse en el padrón nacional SISFOH (Sistema de Focalización de Hogares) para familias en situación de pobreza.

Este proceso de implementación del programa de vivienda, es un espacio de articulación multiactores⁴⁶, que si bien no ha sido estructurado inicialmente con esa denominación se ha ido construyendo, con sus logros y retrocesos, en la praxis de la implementación de este proceso.

Desde inicios del programa de vivienda social, se produjo una interacción de dependencia y complementariedad para el logro de los objetivos trazados, y de acuerdo a los intereses particulares e institucionales de cada actor involucrado. Es este escenario, participan entidades gubernamentales y sectoriales, el sector privado del rubro financiero y construcción, población beneficiaria y demás grupos interesados, tanto públicos como privados, que complementan el sistema multiactores del Programa de vivienda Techo Propio, tal como se puede visualizar en la figura 15.

Figura N°15. Actores del programa de vivienda Techo Propio



De este amplio espectro de actores, nos vamos a centrar en los 3 principales, los que han sido motivo de la investigación y los que soportan esta estructura de intercambio de intereses, servicios y beneficios en la búsqueda de validar que la política de vivienda social implementada en el distrito cumpla con sus objetivos trazados; identificados como la Entidad Técnica, los Beneficiarios y la Municipalidad del distrito.

La Entidad Técnica es una empresa privada, natural o jurídica, que se encarga de la implementación técnica y operativa del subsidio habitacional del programa Techo Propio a través de la adjudicación de Bonos Familiares Habitacionales. Ellos son los que captan, preparan expedientes, solicitan permisos y construyen los módulos de vivienda social.

La Beneficiarios son los usuarios finales del servicio que brindan las Entidades Técnicas como operadoras del programa Techo Propio. Para la adjudicación del subsidio

⁴⁶ Son iniciativas que involucran a diferentes grupos o sectores interesados en analizar un tema o resolver un problema de forma constructiva, con el fin de tomar medidas conjuntas al respecto.

habitacional en la modalidad de Construcción en Sitio Propio, tienen que cumplir con determinados requisitos y encontrarse en situación de vulnerabilidad habitacional.

La Municipalidad distrital es la encargada de brindar los permisos y licencias, cerciorándose que la construcción del módulo se encuentre dentro de los parámetros normativos de la construcción civil, cuya aprobación y visto bueno se refleja en el procedimiento de recepción de obra.

4.1.2 Articulación entre los actores principales en la implementación del programa de vivienda Techo Propio.

La intervención del programa Techo Propio, y su modalidad de Construcción de Sitio Propio, se implementa en el distrito de Chilca durante el año 2014; es decir, casi coincidentemente finalizando el período de gobierno municipal de la gestión edil 2011 – 2014, por iniciativa de la Entidad Técnica A&F Contratistas Generales S.A.C.

Esta Entidad Técnica ya había identificado una oportunidad y una línea de negocio en este subsidio que brinda el Estado peruano a las familias que no cuentan con vivienda propia, principalmente de los estratos económicos C y D como muchos de los pobladores del distrito de Chilca. Aunque, en un inicio, no les fue fácil realizar el trabajo de implementación del programa, principalmente por un problema de articulación y cooperación con los demás actores involucrados.

La Promotora de la Entidad Técnica,⁴⁷ afirma:

(...) en la Entidad Técnica me indicaron que la Municipalidad de Chilca no les había aprobado el expediente y que todos los documentos habían sido rechazados; que yo podía reclamar que me devuelvan el dinero para postular de nuevo porque la Municipalidad de Chilca no quería el programa Techo Propio. (Entrevista Promotora del Ente Técnico, 2019)

Sin embargo, acuerdo a la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, en su artículo 6, se menciona expresamente que:

“Los gobiernos locales promueven el desarrollo económico local, con incidencia en la micro y pequeña empresa, a través de planes de desarrollo económico local aprobados en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo; así como el desarrollo social, el desarrollo de capacidades y la equidad en sus respectivas circunscripciones” (Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972)

Más aún en el artículo 10 se expresa “...promueven el desarrollo local, en coordinación y asociación con los niveles de gobierno regional y nacional, con el objeto de facilitar la competitividad local y propiciar las mejores condiciones de vida de su población” (Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972).

⁴⁷ La promotora de la Entidad Técnica vive actualmente en el distrito de Chilca, primero se inscribió como beneficiaria del programa de vivienda y luego, en el año 2014, inicia su trabajo como promotora del Ente Técnico.

En ese sentido, podemos observar, en la afirmación de la Promotora del Ente Técnico, que se pone en evidencia que ya desde el inicio de la implementación del programa de vivienda en el distrito de Chilca durante el año 2014, no existía una voluntad ni disposición para promover o articular los esfuerzos de algunos actores. De esta manera, no se percibía una actitud positiva para trabajar conjuntamente en la implementación del programa nacional de vivienda del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.⁴⁸

La Entidad Técnica es la entidad que inicia el proceso de implementación del programa Techo Propio. En primer lugar, identifica al potencial beneficiario y le solicita el cumplimiento documentario de los requisitos exigidos. Luego, procede a la elaboración del expediente documentario que será aprobado o desaprobado por el Fondo Mivivienda. Una vez calificado y determinado apto para la adjudicación del subsidio, se procede a solicitar, al beneficiario, el aporte del ahorro.

En el siguiente paso, la Entidad Técnica presenta el anteproyecto a la Municipalidad distrital para así, iniciar la evaluación técnica y administrativa de la implementación de los proyectos del Programa Techo Propio. La Municipalidad distrital es la encargada de evaluar y otorgar los permisos y licencias de cualquier proyecto constructivo, sea este privado o público, más aún si se trata de un proyecto de vivienda social enmarcado dentro de una política del Estado.

El Ente técnico lo tiene muy claro, como lo pone de manifiesto su Coordinador General:

(...) cada vez que nosotros entramos a un distrito nuevo tenemos que pasar el proyecto a la Municipalidad y ellos son los que se encargan de evaluarlo para poder iniciar nuestro trabajo. (Entrevista al Coordinador del Ente Técnico, 2,019)

Asimismo, otro de los actores relevantes de este programa de vivienda y que son la razón misma de la existencia del programa: la población beneficiaria, tiene que acudir a la Municipalidad para realizar los trámites administrativos correspondientes para obtener la documentación básica y necesaria para su expediente de calificación al subsidio del BFH.

Los documentos que tiene que gestionar el beneficiario son el de autovaluo (pago del impuesto predial) o la inscripción como contribuyente, cualquiera sea el caso de la situación administrativa en la que se encuentre el potencial beneficiario; como lo menciona claramente la Promotora de la Entidad Técnica:

(...) ya que muchas veces ellos no pagaban sus tributos y la gran mayoría no estaba registrado por lo que tuvimos que registrarlos en el momento. (Entrevista Promotora del Ente Técnico, 2019)

Inclusive, esta situación de informalidad administrativa de la población se presentaba como una oportunidad para el gobierno local ya que los ayudaría; por un lado, a ampliar

⁴⁸ Tiene como objetivo la ejecución de medidas económicas y financieras necesarias para promover y facilitar el acceso a la vivienda para la población de bajos recursos económicos. <http://acuerdonacional.pe>

su base tributaria y por consiguiente sus ingresos de recaudación tributaria y; por otro lado, contar con una base de datos más completa y actualizada de la población para utilizarla en cualquier otra intervención de prestaciones municipales o servicios sociales.

Esta situación ya estaba mapeada y había sido considerada como un elemento de complementariedad y beneficio mutuo entre ambas instancias del gobierno, como muy bien lo menciona la Promotora de la Entidad Técnica:

(...) el Fondo Mivivienda maneja la información de que el Chilca la gente no tenía la conciencia de tributar, entonces esta intervención del programa Techo Propio iba a mejorar los ingresos económicos de la Municipalidad por concepto de rentas y de recaudación tributaria. (Entrevista Promotora del Ente Técnico, 2019).

Sin embargo, esta situación de desarticulación y ausencia de cooperación durante el inicio de la implementación del programa de vivienda Techo Propio, tuvo un giro repentino de trescientos sesenta grados con el cambio de la autoridad municipal elegida para el periodo 2015 – 2018. Es decir; si antes no había acercamiento, ahora sí.

El nuevo alcalde, quien en un inicio tampoco entendía la lógica del programa constructivo, manifestó la voluntad de apoyar el programa. A pesar de ver como cara visible a una Entidad Técnica Privada y no al Fondo Mivivienda ni el Programa Techo Propio, y presumir que se trataba de una iniciativa con fines netamente privados y económicos; como lo describe claramente la Promotora de la Entidad Técnica cuando se le pregunta acerca de ¿Si la política de vivienda se trabajaba en coordinación con la Municipalidad?:

(...) No hay, ni en el 2014 ni en la actualidad, pero en el año 2015 se tuvo un acercamiento con el alcalde, quién en un principio denegó el programa Techo Propio y luego solicitó a la Entidad Técnica que se cambiará el proyecto debido principalmente a la vulnerabilidad sísmica del distrito. (Entrevista Promotora del Ente Técnico, 2019).

Aquí podemos observar un cambio de disponibilidad del gobierno municipal respecto al programa de vivienda social, liderado por su autoridad, quien tenía formación técnica como constructor ya que era un empresario del rubro de la construcción en el distrito.

Fueron esas las circunstancias favorables que dieron inicio al trabajo articulado entre todos los actores relevantes, siempre con el liderazgo de la Entidad Técnica. Esta disposición de la autoridad municipal también se explica en las palabras del Coordinador General del Ente Técnico:

(...) se hizo una reunión, nos convocaron la Municipalidad debido a una invitación que nosotros habíamos sugerido. Hubo participación de la población y primero habló el alcalde mencionando que la Municipalidad estaba dispuesta a apoyar el programa nuevo de vivienda, que quería apostar por el proyecto que ya habían revisado, a nivel de anteproyecto, y él les transmitió seguridad, a las personas que habían asistido, de que este programa de vivienda Techo Propio no era una estafa. (Entrevista Coordinador General del Ente Técnico, 2019).

Es así que, en esta nueva etapa de la implementación, una de las primeras medidas que se tomaron fue la mejora en el diseño de la estructura del módulo de vivienda de 35 m², en relación al reforzamiento de columnas y sus bases. Cabe mencionar que el módulo básico diseñado por el Fondo Mivivienda y el Programa Techo Propio no está sujeto a modificaciones de diseño; sin embargo, en el caso específico del distrito Chilca, si aceptaron el reforzamiento de las bases de la construcción por tratarse de un territorio con antecedentes sísmicos.

A pesar de que dicho cambio aumentaba el costo de la construcción, el monto del subsidio no aumentó. El costo adicional lo asumió el beneficiario final; como bien lo expresa el Coordinador General del Ente Técnico:

(...) Chilca tiene un suelo especial y sísmico; muy arenoso, por lo que el alcalde nos solicitó que modificáramos toda la parte de la cimentación. Todo lo que es para arriba está bien, sigue el mismo modelo para todos..., (...) significó un costo mayor (...) si conlleva más gasto ellos (el Fondo Mivivienda) no te aumentan el presupuesto..., (...) S/.22,820 es el Bono Familiar Habitacional, más el ahorro que se carga, que para Chilca era S/.2,500 el ahorro..., (...) entonces el ahorro subió a S/.5,070. (Entrevista Coordinador General del Ente Técnico, 2019)

En este nuevo escenario de cooperación entre actores importantes del programa de vivienda, y para darle institucionalidad y legalidad al proceso administrativo, la Municipalidad firma un Convenio de cooperación institucional con el Ente Técnico A&F Contratistas Generales SAC. El Acuerdo de Concejo N° 138-2015-MDCH, firmado el 22 de octubre del año 2015, consideraba lo solicitado por el Ente Técnico respecto al apoyo a los beneficiarios del programa Techo Propio en su modalidad CSP.

De esta manera, se procede a la exoneración de moras e intereses por los pagos de impuesto predial y arbitrios municipales que tenían pendiente los posibles beneficiarios (porque para ese entonces todavía no lo tenían), la exoneración de tasas administrativas por la regularización de licencias de edificación y la exoneración del 50% de los costos por la conformidad de obra y declaratoria de fábrica.⁴⁹

Con este convenio, se pudo dinamizar el acceso al beneficio del BFH en su modalidad CSP para todos los beneficiarios que tenían pendiente las regularizaciones de sus procedimientos administrativos municipales y para los nuevos que recién iniciaban sus trámites; como bien lo menciona la Promotora de la Entidad Técnica:

(...) Nosotros tuvimos bastante actividad durante los años 2015, 2016 y parte del 2017 gracias al apoyo de la municipalidad. (Entrevista Promotora del Ente Técnico, 2019)

Así también lo pone de manifiesto el Coordinador General del Ente Técnico:

(...) Cuando se tuvo el Convenio tuvimos apoyo para el saneamiento predial y en los trámites administrativos. Pensaba, si ya tengo un anteproyecto aprobado, es

⁴⁹ Acuerdo de Concejo N° 138-2015-MDCH

decir ya tengo el permiso para trabajar, simplemente lo hacemos. (Entrevista Coordinador General del Ente Técnico, 2019).

Esta etapa, de trabajo concertado y de beneficio mutuo entre los actores del programa de vivienda, duró aproximadamente hasta el mes de marzo del año 2017, período en el cual se lograron la culminación de la construcción, recepción de obra y entrega de aproximadamente 40 módulos a los beneficiarios. En palabras del Coordinador General del Ente Técnico:

(...) Más o menos 40 BFH CSP. (Entrevista Coordinador General del Ente Técnico, 2019)

Las fábricas (construcción) de estos módulo terminados y entregados oportunamente fueron inscritas formalmente en las partidas registrales que figuran en SUNARP. Esta situación les permite a los beneficiarios darle un mayor valor a su propiedad, la misma que posteriormente puede ser usada como un instrumento de garantía para cualquier tipo de financiamiento que necesite el beneficiario del Programa Techo Propio⁵⁰.

Para el segundo semestre del 2017 el escenario de esta coordinación y apoyo mutuo se debilitó debido al cambio de autoridad municipal. El alcalde que había sido elegido para el periodo edil de los años 2015 - 2018 fue vacado debido a un problema legal y fue removido de su cargo.

La nueva autoridad municipal encargada para culminar la gestión municipal de los años 2017 - 2018 dio por concluido el acuerdo con la Entidad Técnica, lo que ocasionó que se perdieran los beneficios otorgados a los potenciales beneficiarios del programa Techo Propio. Esta situación ha llevado al debilitamiento de la implementación del Programa Techo Propio en su modalidad CSP los últimos 2 años.

Esta apreciación se refleja en el comentario del Coordinador General del Ente Técnico:

(...) Existe mucha burocracia y pérdida de tiempo, en otro municipio tu presentas tu expediente y en 15 o 20 días ya está tu conformidad de obra; en cambio en Chilca pasan los meses, 4 meses, y todavía no sale ningún permiso o recepción de obra. Entrevista Coordinador General del Ente Técnico, 2019)

Esta situación no ha cambiado durante este año 2019, con la nueva gestión municipal para los años 2019 – 2022. Hasta la fecha del trabajo de campo de la investigación, que se realizó en julio del año 2019, no existía articulación alguna entre la Municipalidad, el Fondo Mivivienda y su Programa Techo Propio, el Ente Técnico y los Beneficiarios.

En la entrevista con el Gerente de Desarrollo Urbano de la nueva gestión municipal, se puede evidenciar esta situación:

⁵⁰ El BFH es un subsidio no reembolsable que se otorga a título gratuito por única vez a cada beneficiario, por lo que al bien nunca se le aplica una carga o deuda económica hacia el programa de vivienda social.

(...) Por el momento no existe ninguna coordinación...”, “(...) Desde que ingrese a trabajar a la Municipalidad, que fue en enero de este año 2019, no he escuchado ni tengo información sobre alguna directiva o meta que se tenga en cuenta respecto al apoyo a esta política de vivienda social. (Entrevista al Gerente de Desarrollo Urbano, 2019)

Las actividades que se venían desarrollando estaban relacionadas solamente a la culminación de las obras de construcción y las recepciones de obras de los beneficiarios que quedaron pendiente durante el año 2018; lo que se puede corroborar en las palabras de preocupación del Coordinador General del Ente Técnico:

(...) Ya terminé de construir 9 casas y tengo para construir 4 casas más. Todas están con licencias, pero el primer grupo no puedo liberar las cartas fianzas que presentamos al banco [por la recepción de obra]. Esto puede representar un problema financiero para nosotros por ejemplo si ya liberé a todos los beneficiarios y en Chilca no he podido liberar a uno, se me puede vencer solo porque estoy amarrado por un solo beneficiario. (Entrevista Coordinador General del Ente Técnico, 2019)

Aquí es importante precisar que, durante los periodos de transición municipal, por el cambio de la autoridad y por lo general de todo el equipo técnico municipal y servidores públicos, se producen vacíos e incertidumbres en la gestión pública para todos los contribuyentes, tanto naturales como jurídicos. Muchos de los trámites administrativos o proyectos públicos o privados quedan a la deriva al menos durante el primer semestre del año, como sucedió en el presente caso con el proyecto Techo Propio y la construcción de los módulos de la modalidad de construcción en Sitio Propio.

Tal radical fue la situación de desarticulación que se produjo entre la municipalidad distrital y la Entidad Técnica, que no se pudo generar ningún tipo de sinergias ni apoyo técnico ni administrativo para concluir con los expedientes de recepción de obras de los beneficiarios que ya habían concluido la construcción de sus módulos, los que debían ser saneados para poder liberar las garantías económicas del Ente Técnico y continuar con la implementación del programa de vivienda. Cabe mencionar que el entrapamiento generó muchas complicaciones al nivel que los costos operativos, en términos de tiempo y dinero, del Ente Técnico. Esta situación generó a la larga la toma de decisión de cerrar sus operaciones en el distrito de Chilca.

4.1.3 Los Entes Técnicos como articuladores del proceso de implementación del programa de vivienda Techo Propio.

Si bien el ente formulador de las políticas y programas de vivienda es el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y administra los recursos a través del Fondo de Vivienda y el Programa Techo Propio; no son directamente ellos los que implementan operativamente el programa de vivienda; lo hacen a través de sus socios estratégicos quienes puede ser Promotores Inmobiliarios o Entidades Técnicas, según corresponda el tipo de programa o modalidad.

Estas Entidades Técnicas en su mayoría son pequeñas empresas constructoras privadas naturales o jurídicas, que se encuentran debidamente acreditadas por el Fondo Mivivienda, y desarrollan proyectos en el marco del programa Techo Propio, para las modalidades Construcción en Sitio Propio (CSP) y Mejoramiento de Vivienda (MV),⁵¹ a nivel local, regional o nacional; dependiendo de su nivel de organización y respaldo financiero.

En el caso de la operativización del programa de vivienda social, que es motivo de nuestra investigación, las Entidades Técnicas participan en concursos de lotes de subsidios (BFH) ofrecidos por el Fondo Mivivienda de manera periódica.

Las Entidades Técnicas que implementaron el programa Techo Propio en su modalidad CSP en el distrito de Chilca fueron, en un primer momento, desde el año 2014 al año 2016, AIF CONTRATISTAS GENERALES SAC, quien tiene autorización para intervenir en cuatro regiones: Lima, Ica, Huancavelica y Moquegua.

Durante el periodo correspondiente a los años 2017, 2018 y 2019, la Entidad Técnica fue P&C LLAQTA WASI S.A.C, quien también tiene autorización para intervenir en cuatro regiones: Callao, Lima, Ica y Huancavelica. Un detalle a considerar es que, de acuerdo al ranking de desembolsos que maneja el Fondo Mivivienda, estas dos Entidades Técnicas son consideradas como la segunda y la primera entidad con mayores desembolsos de BFH en su modalidad CSP; con 5,657 y 8,960 desembolsos respectivamente, obtenidos desde su creación en el año 2008 hasta la actualidad, año 2019; de un total de más de 500 entidades con inscripción vigente.⁵²

Tabla N°6. Ranking de desembolsos BFH por entidad técnica 2019- FMV

Nro	RUC	Entidad Técnica	Nº Desembolsos
1	20494489610	P&C LLAQTA WASI S.A.C.	8960
2	20494453003	AIF CONTRATISTAS GENERALES SAC	5678
3	20509807583	ONG D' LUZ Y ESPERANZA	4305
4	20450380505	CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS SAC	4063
5	20414689559	CONSTRUCTORA CAPÓN SAC	3521
6	20445430952	INVERSIONES Y SERVICIOS GENERALES GCR S.A.C	3458
7	20531341571	NAZCASA CONTRATISTAS Y SERVICIOS GENERALES S.R.L.	2776
8	20477433384	FORTALEZA MAM CONTRATISTAS SAC	2664
9	20477329994	TABERNACULO CONSTRUCTORES S.A.C.	2619
10	20508225831	JA & DE INGENIEROS SOCIEDAD ANONIMA	257

Fuente: Fondo Mivivienda

El Fondo Mivivienda y el Programa Techo Propio, con el objetivo de lograr la llegada y el impacto en la mayor cantidad de la población beneficiaria, utiliza una estrategia descentralizada de acceso a los subsidios mediante la implementación de Centros Autorizados de Atención, eventos inmobiliarios de vivienda social y campañas de comunicación⁵³.

⁵¹ Fondo Mivivienda, Programa Techo Propio

⁵² <https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/>

⁵³ FMV. Informe de principales logros 2011-2016

Sin embargo, si no tuvieran como apoyo a las Entidades Técnicas, por sí solos no estarían logrando las colocaciones y resultados obtenidos en los últimos años; es decir, la verdadera fuerza de colocaciones de bonos, de filtración a los beneficiarios y de articulación con los demás involucrados para una eficiente operativización del programa son estos “amigos del barrio” como se les conoce en el distrito de Chilca a los Promotores de las Empresas Técnicas.

Son ellos los que caminan, buscan, tocan puertas, llaman por teléfono y acompañan a los beneficiarios en la burocracia de los trámites administrativos en las entidades públicas; con el objetivo de que el potencial beneficiario pueda obtener la documentación oficial necesaria para el cumplimiento de los requisitos del programa, como lo podemos corroborar con lo mencionado por la Promotora de la Entidad Técnica:

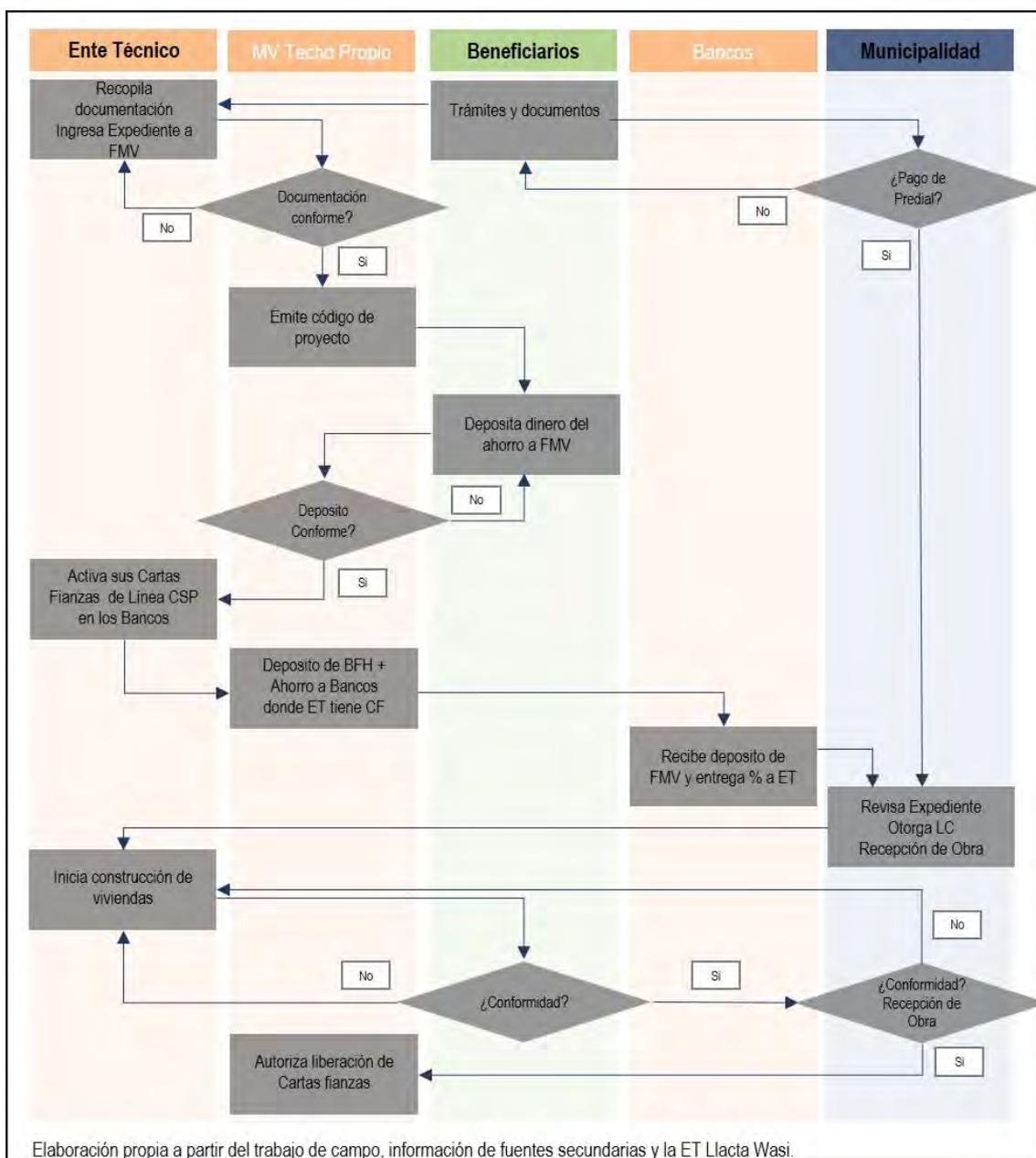
(...) porque de todos los postulantes ninguno estuvo inscrito en la municipalidad, entonces yo me tuve que hacer cargo de la inscripción de los predios [ante la Municipalidad] de todos los predios [que estaban postulando al BFH]. He empezado de cero. (Entrevista Promotora del Ente Técnico, 2019)

En este escenario de implementación de la política pública de vivienda social, las Entidades Técnicas se han convertido en el actor fundamental en la implementación del programa Techo Propio en las zonas más vulnerables del país con brechas de vivienda.

Para ello, se han especializado en la captación y selección de los grupos familiares beneficiarios, en la gestión administrativa de los recursos económicos, en el apoyo en la obtención de los permisos y licencias municipales; y la construcción y los acabados de los módulos de vivienda de 35 m² que promueve el programa.

En la figura 16, podemos observar cómo, las Entidades Técnicas, son las que desencadenan el proceso del acceso al subsidio, lo implementan y también cierran el proceso de actividades y responsabilidades, el que tiene que dar como resultado final: una nueva familia que mejora su calidad de vida con su nueva vivienda social.

Figura N°16. Flujograma de proceso del subsidio habitacional



Si bien el reglamento operativo del Programa Techo Propio menciona expresamente en la Resolución Ministerial 236-2018-VIVIENDA y su modificatoria R.M. 058-2019-VIVIENDA, las responsabilidades de las entidades técnicas, en su artículo 12, inciso 2: “La ET [Entidad Técnica] es la responsable de la elaboración del proyecto, de la gestión del mismo ante el FMV para el otorgamiento del BFH [Bono Familiar Habitacional] al GFE [Grupo Familiar Elegible] con el que contrata y de la ejecución de las obras bajo el marco del Programa [Techo Propio y su modalidad Construcción en Sitio Propio].”

El trabajo de los ET no solamente es un trabajo técnico sino más bien un trabajo relacional y de construcción de confianza. Los promotores tienen muchas veces que convertirse en el “amigo de la familia”, aquel que te ayuda cuando más lo necesitas. Los promotores siempre tienen que estar cerca a las familias beneficiarias para poder

responder y absolver cada duda que tenga el grupo familiar beneficiario, ya que de lo contrario no se lograría la seguridad y la confianza necesaria. Esta combinación de variables es muy importante cuando se trata de invertir los ahorros de la familia en la obtención de una vivienda; que en el caso de Chilca fueron mayores debido a las mejoras en las bases del módulo construido de 35 m², monto que fue cubierto íntegramente por los beneficiarios ya que el subsidio no aumentó por esa modificación.

En ese trabajo, aparentemente fácil como muestra el flujograma de la figura 16, todos los procedimientos ya están establecidos y las responsabilidades de todos también; solo deberían de cumplirse y los beneficiarios tendrían su vivienda en el plazo previsto. Como bien lo menciona el Coordinador General del Ente Técnico:

(...) Primero viene una persona, se le piden los requisitos que son título de propiedad, DNI y autoevaluó, antes se pedía SISFHO pero ahora ya no. Una vez que ingresa al sistema, el sistema demora 15 días en evaluar, el sistema del Fondo Mivivienda revisa si no tienes otras propiedades, revisa RENIEC para saber con quién está postulando, grado de parentesco; luego revisa SUNAT para ver el tema de sueldos, si ganas más de 2,600 [soles]. Luego de la calificación sale un código...". Desde ese momento, se inicia el trabajo técnico propiamente que significa preparar el expediente técnico a nivel de anteproyecto de arquitectura para ser aprobado por la municipalidad, que en teoría y de acuerdo al plazo que tiene el TUPA⁵⁴ de la Municipalidad de Chilca para la obtención de la Licencia de Construcción en su modalidad A, debería ser de 15 días.

Una vez que está elegible [el beneficiario], [El Fondo mi Mivivienda] te faculta a ti como Entidad Técnica a poder hacer un contrato con esa persona. Ese contrato se genera en la semana, porque hay que hacer el proyecto, el presupuesto y el contrato propiamente dicho, adicional a los planos que se van a presentar a la municipalidad. (Entrevista Coordinador General del Ente Técnico, 2019).

Sin embargo, como ya lo mencionamos, este proceso se complica cuando el otro actor también técnico, que es la Municipalidad distrital y que tiene que revisar el expediente del anteproyecto y emitir la Licencia de Construcción y al final la Recepción de la Obra; o no entiende o no tiene la disposición de colaborar o simplemente las personas o funcionarios a cargo de las áreas correspondientes que revisan y emiten los permisos, no tienen las capacidades para resolver la solicitud en los plazos establecidos en el ordenamiento administrativo.

Aquí es importante mencionar que, y de acuerdo a la investigación de campo en el distrito de Chilca, no se percibe alguna coordinación y apoyo en capacitación y empoderamiento, por parte del Fondo Mivivienda y el programa Techo Propio a la Municipalidad.

Esta ausencia de coordinación se convierte en una barrera para lograr la necesaria articulación con las entidades técnicas; y permita, de manera conjunta, las metas tanto de los procedimientos técnicos como del propio programa de vivienda en términos

⁵⁴ Texto Único de Procedimientos Administrativos

cuantitativos de prestaciones. Esto se evidencia en las palabras del funcionario municipal, que frente a la pregunta ¿Se coordina alguna acción con el programa Techo Propio o el Fondo de Mivivienda?, menciona:

(...) Por ahora no existe. Se tiene planificado iniciar coordinaciones con el programa y el Ministerio de Vivienda en el mediano plazo.” (Entrevista Funcionario municipal, 2019)

Lo mismo es puesto en evidencia por el Coordinador General del Ente Técnico cuando el investigador le hace la repregunta respecto a ¿Cómo una autoridad o un municipio se puede comprometer con el programa de vivienda si no hay esa conexión con el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento o el Fondo Mivivienda?.

(...) yo que he estado en otros lugares solo he visto apoyo con información o folletos en los centros autorizados del Proyecto Techo Propio, pero en las Municipalidades el Ministerio no interviene. El alcalde puede solicitar un centro autorizado, el Fondo Mivivienda evalúa y si calificas te asigna un código, pero tú [Municipalidad] pagas el personal, pones las computadoras. La Municipalidad pone todo, los del Ministerio no te dan nada, solamente folletos de publicidad. (Entrevista Coordinador General del Ente Técnico, 2019).

Si se ahonda más en la descoordinación entre instancias del estado, se puede evidenciar las consecuencias tangibles que se producen por esta falta de compromiso de los gobiernos locales; respecto al programa de vivienda, como continúa describiendo claramente el Coordinador General del Ente Técnico:

(...) yo he estado asistiendo a centros autorizados de Techo Propio en las Municipalidades y en varios lugares, éstas se quejan justamente por eso; manifestando que como el Ministerio no los apoya con el presupuesto [para el mantenimiento y pago a los funcionarios que trabajan en esa oficina del programa de vivienda] no se obligan a atender a las Entidades Técnicas que implementan el programa Techo Propio, la evaluación de sus expedientes. También manifiestan que la Municipalidad tiene a cargo otras cosas; entonces nos dicen, como el Ministerio no está pagando nada, tú que vienes de parte de ellos, espera pues. De allí poco a poco te vas a haciendo amigo de los funcionarios, porque te ven todos los días en la Municipalidad y ya te van atendiendo. (Entrevista Coordinador General del Ente Técnico, 2019).

Como se puede imaginar, las consecuencias derivadas de este incumplimiento de plazos administrativos son considerables, en términos económicos, para los principales articuladores del programa de vivienda; más aún cuando por reglamento operativo del programa Techo Propio las ET tienen un plazo máximo, para la ejecución de la Vivienda de Interés Social (VIS), de 150 días a partir del desembolso del BFH y el ahorro por parte del Fondo Mivivienda.

El Ente Técnico puede contar con el 100% de la inversión total del proyecto antes de iniciar las obras, ya que puede disponer de los desembolsos del Bono Familiar Habitacional (BFH), así como de los Ahorros y Créditos Complementarios de los Grupos

Familiares Beneficiarios (GFB),⁵⁵ una vez que la documentación del beneficiario es aceptada y se emite el código de proyecto del GFB, y previo depósito del ahorro. Sin embargo, no podría avanzar para cumplir con el plazo exigido por la normativa si la Municipalidad no cumple con el plazo de la revisión del expediente y la autorización para la construcción. Si esa desidia también sucede con el plazo para la recepción de obra, eso complica más la situación de los principales articuladores del programa de vivienda.

Muchas veces la Entidad Técnica tiene que solicitar ampliación de plazo, el mismo que puede ser ampliado por una única vez, siempre y cuando sea justificado por fuerza mayor. De esta manera, si no exigen o implementan una estrategia de seguimiento conforme a los plazos administrativos, los ET se quedan atrapados en la burocracia; ya que la única manera de corroborar la ejecución de la obra es mediante el Acta de conformidad de Obra, la que debe firmar el beneficiario, previo documento de Recepción de obra municipal. Solo de esta manera, a la Entidad Técnica se le libera la carta fianza que deja en garantía por el manejo de los fondos económicos; caso contrario estaría incumpliendo el reglamento operativo del programa Techo Propio, se ejecutaría la garantía a favor del Fondo Mivivienda y perderían su dinero⁵⁶.

Finalmente, no debemos perder de vista que las entidades técnicas, a pesar de ser los actores principales en la implementación del programa de vivienda y que en el compromiso y calidad de su trabajo se sustenta el éxito del programa, siguen siendo empresas privadas; cuyo fin es comercial y buscan generar rentabilidad y como todas las empresas están expuestas a pérdidas o ganancias dependiendo de su estrategia y cultura de negocios. Esto se puede visualizar en el siguiente cuadro de costos y utilidades proporcionado por la Entidad Técnica.

Tabla N°7. Costos e ingreso promedio, Construcción del Módulo Sitio Propio

Ahorro	S/ 5,070.00*
Bono Familiar Habitacional	S/ 22,820.00
Total Ingresos	S/ 27,872.00
Ferretería, ladrillos, agregados	
Acabados (puertas, ventanas, pintura, tuberías y accesorios)	
Mano de Obra	
Total de Costos	S/ 21,904.00
Gastos administrativos (10%)	S/ 2,190.40
Gastos financieros (2%)	S/ 438.08
Margen unitario por módulo construido	S/ 3,339.52
* El ahorro inicial fue de S/ 2,500. Subió por los costos adicionales debido al mejoramiento de las bases del módulo. Elaboración propia a partir del trabajo de campo, información de fuentes secundarias y la ET Llacta Wasi.	

⁵⁵ <https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/>

⁵⁶ <https://www.mivivienda.com.pe>

Desarticulación

Si bien Techo Propio es el programa que facilita el financiamiento y lidera la coordinación en la implementación del Bono Familiar Habitacional, para dotar de vivienda a las familias peruanas con menores recursos; en la práctica ya se ha mencionado que delega la responsabilidad de las operaciones a las Entidades Técnicas respecto a la identificación de beneficiarios, elaboración del expediente técnico y la construcción del módulo subsidiado. Complementariamente, es necesario también contar con el apoyo de la municipalidad distrital para poder cumplir con todos los requerimientos normativos y técnicos propios del sector construcción.

Más aún cuando, tanto el programa Techo Propio, que depende del Fondo Mivivienda y este a su vez del Ministerio de Vivienda, Saneamiento y Construcción; así como la Municipalidad distrital, ambas instituciones públicas, dependen del Estado y deberían estar articuladas y alineados con las políticas públicas y los lineamientos de todos los programas sociales, como es el caso del programa de vivienda social; estas dos instituciones no caminan en la misma dirección.

Agentes de apoyo como las Entidades Técnicas ven perjudicado su trabajo de operativización del subsidio para la vivienda social y al final de la cadena, el grupo familiar vulnerable como potencial beneficiario, por razones burocráticas o administrativas, no logra obtener o acceder a una vivienda social que le permita obtener un derecho a mejorar su calidad de vida.

En ese contexto, es que se ha podido constatar que no es posible hablar de la existencia de un trabajo articulado para la consecución de los objetivos del programa de vivienda social Techo Propio en el distrito de Chilca, principalmente entre estos dos actores relevantes: la Municipalidad distrital y el Ente Técnico.

Las evidencias del trabajo de campo y las entrevistas indican que no ha habido un normal desarrollo de la implementación del Programa de Vivienda Techo Propio en su modalidad de Construcción en Sitio Propio, salvo durante el periodo de tiempo circunstancial que fue descrito líneas arriba.

Varias fueron las razones que no permitieron esta articulación virtuosa para que el programa de vivienda pueda potenciarse durante el periodo de estudio. Las razones principales van desde la falta de información, las deficiencias técnicas, operativas y la burocracia municipal. También podemos atrevernos a indicar que una de las razones pudo ser la falta de la voluntad política de la administración de turno, que no lograba entender o no tenían la disposición para facilitar los mecanismos administrativos y técnicos para potenciar el programa social del Estado. A pesar de que la Entidad Técnica si había logrado identificar un grueso grupo de potenciales beneficiarios que calificaban para este subsidio, justificando la movilización de su aparato administrativo y técnico y realizando el mejor esfuerzo para adjudicar los Bonos Familiares Habitacionales; logrando la construcción de alrededor de 40 módulos de vivienda social.

4.2 Intereses, expectativas y limitaciones del beneficiario del programa de vivienda Techo Propio.

4.2.1 Perfil del grupo objetivo del programa de vivienda Techo Propio

Para el Programa de Vivienda Techo Propio, un beneficiario o Grupo Familiar Beneficiario (GFB) es una familia que se encuentra en una situación de vulnerabilidad social y que por méritos propios no puede acceder a una vivienda.⁵⁷ Debido a esa situación de precariedad económica, es necesario subsidiarle una vivienda nueva y digna⁵⁸, con servicios básicos, que le permita mejorar su calidad de vida. Sin embargo, y debido a que los subsidios del programa de vivienda social están limitados, no todos los grupos familiares pueden ser beneficiarios; y para poder serlo deben de cumplir con determinadas condiciones de elegibilidad.

De acuerdo a los lineamientos del reglamento de financiamiento del Programa Techo propio, la determinación de elegibilidad de un beneficiario del BFH en su modalidad CSP está definida principalmente por tener limitadas condiciones socioeconómicas que deben contrastar con la tenencia de déficit habitacional (no contar con vivienda propia en condiciones adecuadas) y, que sus ingresos no superen el límite exigido por el programa (Ingreso Familiar Mensual (IFM) sea inferior a S/.2,627.00 mensuales). Para corroborar esa vulnerabilidad social del beneficiario, en el año 2011 se incorporó el Sistema de Focalización de Hogares (SISFOH)⁵⁹ como criterio para la determinación del beneficiario del programa Techo Propio en sus diversas modalidades.

Los requisitos que deben presentar las familias para ser consideradas Grupo Familiar Elegible como beneficiarios del BFH en su modalidad CSP son los siguientes⁶⁰:

- Haber obtenido resultado positivo en la evaluación del SISFOH.
- No haber recibido apoyo habitacional previo del Estado, según lo establecido en el Reglamento Operativo.
- El Grupo Familiar debe estar constituido de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Operativo.⁶¹
- Encontrarse dentro de los límites del Ingreso Familiar Mensual (IFM) 0.45 UIT.
- No ser propietario de vivienda, terreno o aires independizados para vivienda.
- Las familias deben tener la capacidad de constituir y contar con el ahorro mínimo requerido según la modalidad.

⁵⁷ Las condiciones que debe tener un beneficiario son: Ningún miembro del grupo familiar debe tener vivienda propia, ni terreno para vivienda; ser casado, conviviente, o tener hijos menores de 18 años; no haber recibido apoyo habitacional del Estado antes; sus ingresos económicos como grupo familiar no debe exceder de S/. 2,627.

⁵⁸ Para el Fondo Mivivienda una vivienda digna es la que cuenta con servicios básicos.

⁵⁹ Creación del SISFOH. Resolución Ministerial N°399-2004-PCM publicada el 22 de diciembre del 2004. El Sistema de Focalización de Hogares (SISFOH) es un sistema intersectorial (ministerios) e intergubernamental (gobierno nacional, regional y local) que brinda información de clasificación socioeconómica a las Intervenciones Públicas Focalizadas del Estado para la identificación de sus potenciales usuarios.

⁶⁰ www.mivivienda.com.pe

⁶¹ El Grupo Familiar debe estar constituido como mínimo por una persona, mayor de 18 años que provee el sustento económico y lo representa, y al menos un familiar cuyo grado de parentesco es hasta el segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad y vivan juntos (esposa, conviviente, padres, abuelos, hijos, hermanos y nietos de familia o del cónyuge menores de veinticinco (25) años o mayores de (25) años si tienen discapacidad sensorial, física o mental en forma permanente.

Para el caso de la determinación de los beneficiarios en el distrito de Chilca, la Entidad Técnica aplicó los criterios contemplados en el reglamento de financiamiento del programa; sin embargo, y de acuerdo a la observación durante el trabajo de campo realizado para la presente investigación, muchos de los beneficiarios no se encontraban empadronados en el SISFOH, por lo que se tuvo que realizar el empadronamiento en la Unidad Local de Focalización – ULF, cuya oficina se ubica en la Municipalidad distrital.⁶² No obstante, para las calificaciones del año 2019, el Ente Técnico ya no estaba considerando este requisito como parte del expediente a ser presentado al Programa Techo Propio para la calificación del grupo familiar beneficiado, ya que el Fondo Mivivienda se encargaba de dicha calificación; y si el beneficiario no se encontraba inscrito, ellos procedían a hacerlo.

Dentro de ese contexto y definiciones, la población de Chilca estaría comprendida en esa clasificación como grupos familiares beneficiarios. De acuerdo al Centro de Planeamiento Nacional (CEPLAN)⁶³, en el distrito de Chilca, existe un 9.2% de la población en situación de pobreza, del total de habitantes que posee. Respecto al Índice de Desarrollo Humano (IDH), que mide el progreso del distrito en términos de salud, educación y calidad de vida,⁶⁴ al año 2018 el distrito de Chilca se encuentra en 0.5669, lo que significa que tiene un IDH medio. Sin embargo, y de acuerdo al Plan de Desarrollo Local Concertado del distrito (2018), el porcentaje de pobreza ha disminuido en los últimos años, debido principalmente al dinamismo económico y la generación de puestos de trabajo como producto del crecimiento de la inversión privada en los sectores construcción, industria, energía y comercio.

La Población económicamente activa (PEA) está conformada en su mayoría por mano de obra no calificada y dedicada a actividades de servicios y/o comercio, que puede ser formal o informal, y de manera independiente; representando casi el 70% de la población total.⁶⁵ Otro dato importante es que de un total de 6,821 viviendas solo el 67% está construido con ladrillos o bloques de cemento y un 30% aún es de madera, triplay o esteras.⁶⁶

En ese contexto, podemos hablar de 2,046 familias del distrito de Chilca que se encuentran en situación de vulnerabilidad respecto a las condiciones y precariedad de la vivienda que poseen, las que se encuentran asentados principalmente en la zona urbana de Chilca pueblo y sus anexos (AAHH Olof Palme, AAHH Papa León XIII, AAHH 15 de enero, AAHH San José y el balneario Las Salinas).

Sin embargo, en este universo de potenciales beneficiarios del BFH del Programa Techo Propio, existen varios inconvenientes que dificultarían el acceso al BFH en su modalidad de CSP; principalmente por temas de saneamiento de la propiedad (falta de título de propiedad) y servicios básicos, los que son requisitos indispensables para acceder al subsidio del estado para el acceso a la vivienda social. Esto se ve reflejado en el comentario de la Promotora de la Entidad Técnica:

⁶² <http://www.sisfoh.gob.pe/>

⁶³ Información obtenida de la consulta en <http://censos2017.inei.gob.pe/redatam/>

⁶⁴ <https://desarrollohumano.org>

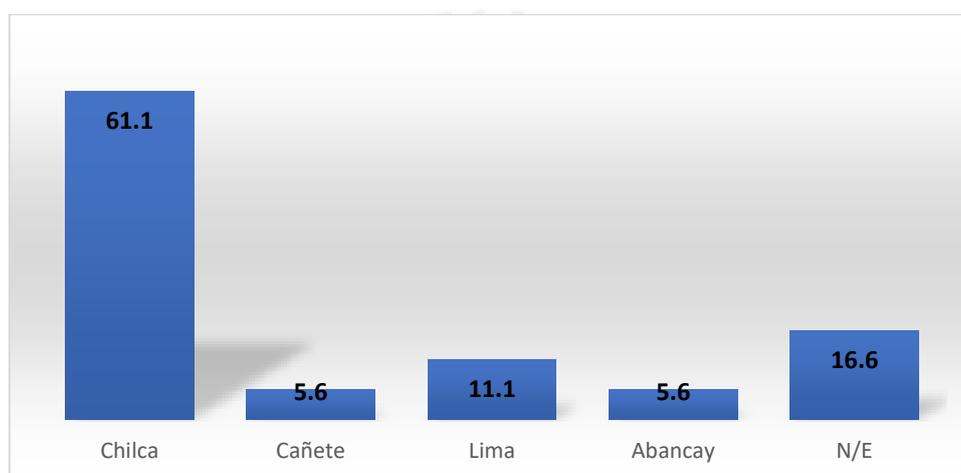
⁶⁵ https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1621/

⁶⁶ https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1550/

(...) lo que pasa que acá en Chilca las familias están entrampadas, en el sentido que no han titulado... Si son familias de escasos recursos económicos tienen problemas con la transferencia o la subdivisión y así llegar a la titulación, porque si ellos [los potenciales beneficiarios] no tienen el título [de propiedad] nosotros [la entidad técnica] no los podemos atender... (Entrevista Promotora del Ente Técnico, 2019)

Por otro lado, y de acuerdo al trabajo de campo, se ha podido identificar que la población beneficiada del BFH en su modalidad de CSP es de procedencia mayoritaria del distrito de Chilca, en un 61.1% y en menor porcentaje son migrantes de otras zonas del país como Lima, Cañete y Abancay; lo que se puede apreciar en la figura 17.

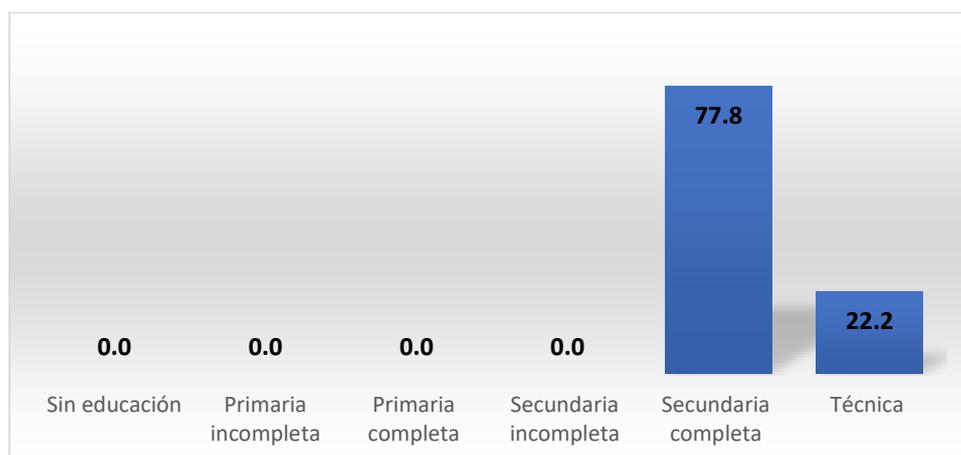
Figura N°17. Lugar de procedencia



Fuente: Elaboración propia sobre la base de resultados de encuestas aplicadas a beneficiarios del Programa Techo Propio en la modalidad Construcción en Sitio Propio. Chilca, 17.06.2019.

Otra de las características relevantes es el nivel de educación del beneficiario quien en su gran mayoría cuenta con educación secundaria completa en un 77.8% respecto a los demás titulares del grupo familiar quienes en un 22.2% tienen una educación técnica.

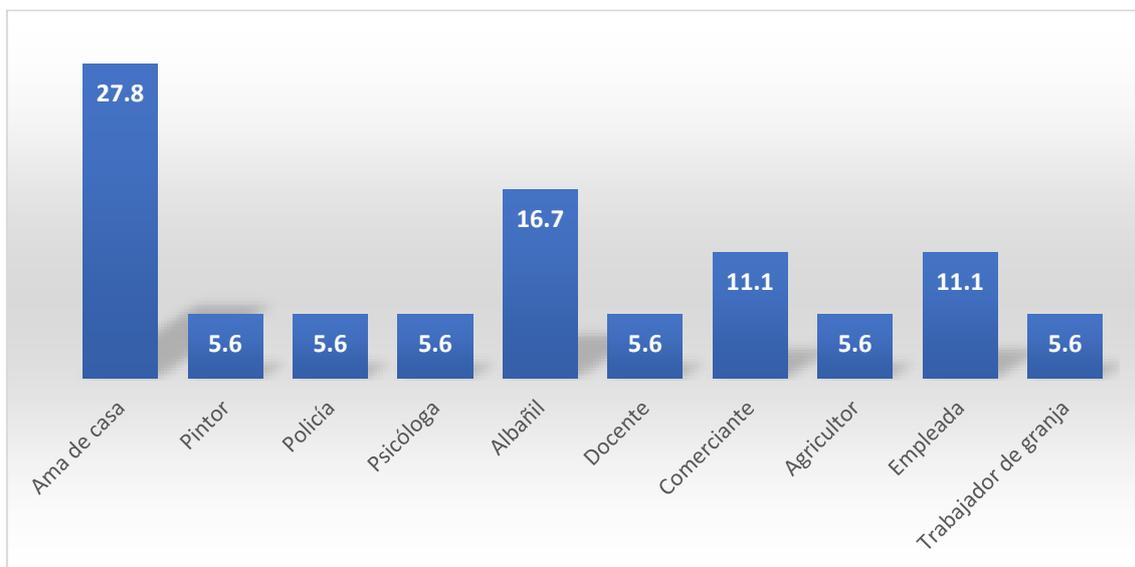
Figura N°18. Nivel de educación



Fuente: Elaboración propia sobre la base de resultados de encuestas aplicadas a beneficiarios del Programa Techo Propio en la modalidad Construcción en Sitio Propio. Chilca, 17.06.2019.

Respecto a las ocupaciones en su mayoría las cabezas de los Grupos Familiares han sido mujeres por lo que un 27.8% son amas de casa. Las demás ocupaciones en orden de porcentaje son albañiles con un 16.7% y comerciantes y en un 11.1% cada uno, entre otras profesiones como pintor, policía, psicólogos, docentes, agricultores y trabajadores de granjas.

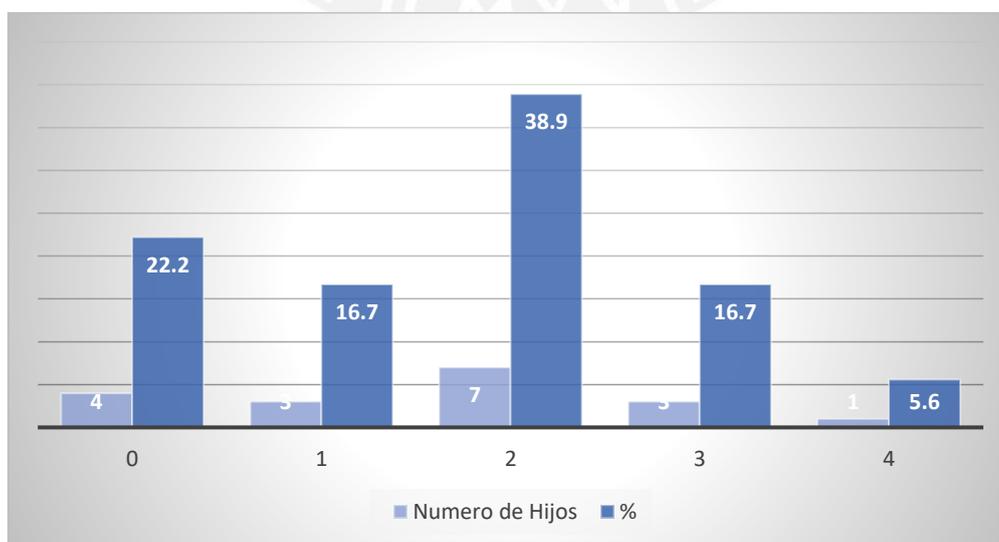
Figura N°19. Ocupación



Fuente: Elaboración propia sobre la base de resultados de encuestas aplicadas a beneficiarios del Programa Techo Propio en la modalidad Construcción en Sitio Propio. Chilca, 17.06.2019.

La tenencia de hijos es en su mayoría de 2 hijos por cada familia beneficiaria, representando un 38% de la muestra; luego las otras familias beneficiarias tienen entre 1 y 3 hijos, lo que hace un 16.7% respectivamente. Cabe mencionar que también se ve un 22% de grupos familiares que no tienen hijos.

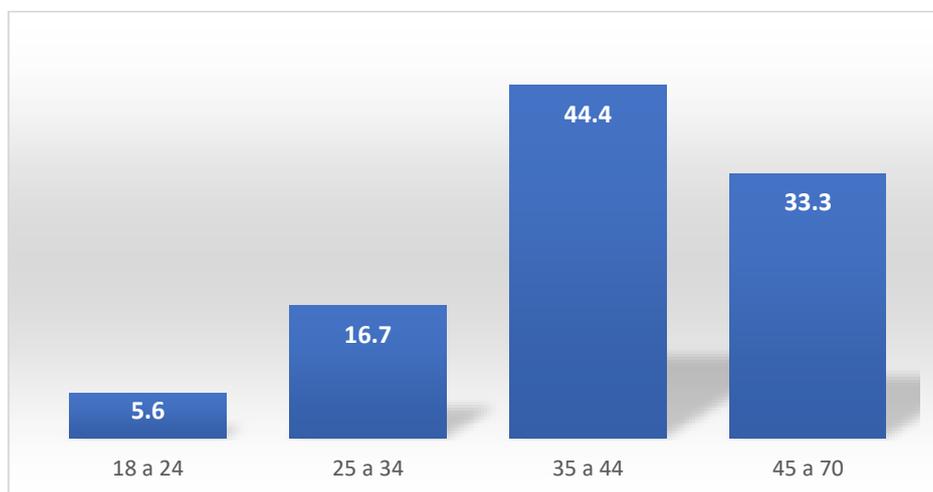
Figura N°20. Número de hijos



Fuente: Elaboración propia sobre la base de resultados de encuestas aplicadas a beneficiarios del Programa Techo Propio en la modalidad Construcción en Sitio Propio. Chilca, 17.06.2019.

La edad promedio de los beneficiarios ha estado en el rango de los 35 a 44 años de edad representando un 44.4% de la población beneficiaria en la modalidad de CSP. Siendo el segundo rango de edades los comprendidos entre los 45 y 70 años que representaron el 33.3% de los entrevistados, como se puede apreciar en la figura 21.

Figura N°21. Edad



Fuente: Elaboración propia sobre la base de resultados de encuestas aplicadas a beneficiarios del Programa Techo Propio en la modalidad Construcción en Sitio Propio. Chilca, 17.06.2019

Otra de las características que se ha podido observar del perfil del beneficiario, en el trabajo de campo, es que las familias beneficiarias tienen la preferencia de construir sus propias viviendas y no comprarlas hechas como puede ser un departamento o alguna vivienda de algún conjunto habitacional. Una de las razones se debería a que en el distrito aún no se ha desarrollado ningún proyecto de ese tipo y el mercado inmobiliario de vivienda está enfocada a venta de lotes en terrenos urbanizados que están dirigidos a otro segmento de la población por los altos costos de venta.

4.2.2 Intereses y expectativas del beneficiario.

El derecho a la vivienda es uno de los derechos fundamentales de todas las familias, más aún de los grupos familiares que son vulnerables y no las poseen. Este derecho es transversal ya que representa uno de los pilares para la lucha contra la pobreza en poblaciones vulnerables como son los beneficiarios del programa Techo Propio que se han identificado en el distrito de Chilca.

Sin embargo, este derecho a la vivienda que debe ser inclusivo y real, más allá del subsidio que ha sido asignado, no se ha materializado en sus principios fundamentales ya que, si bien, para el acceso al BFH seguro ha habido una selección sobre la base de un mapa de vulnerabilidad y brechas habitacionales, se percibe que para el diseño de la vivienda digna⁶⁷ no se habría permitido a los beneficiarios ser parte al menos del

⁶⁷ Vivienda que le permita a la familia alcanzar un nivel de vida aceptable; le proporcione aislamiento de las condiciones climáticas, que cuente con servicios básicos, cubra la necesidad de habitabilidad y ubicada en un entorno que facilite la interacción social.

diseño del módulo de vivienda que se considera digno y que cubriría las necesidades de vivienda reales de las familias beneficiarias.

Esta ausencia de la participación en la creación de condiciones dignas de vivienda, se pudo apreciar durante el estudio de campo respecto a la evaluación de la motivación que tuvieron los beneficiarios para acceder al BFH. En conversaciones informales con los beneficiarios, se mencionó que el interés principal había sido acceder a un subsidio no reembolsable que les otorgaba el estado por el simple hecho de estar considerados en el mapa de pobreza de la provincia de Cañete, antes que contar con una vivienda propiamente. Esta motivación la justificaban debido a que el módulo de 35 m², que se les construía, no les solucionaba el problema de vivienda, ni satisfacía las necesidades de su familia; por ende, consideraban que no les generaría un estado de bienestar inicial que les permita mejorar su calidad de vida.

Las razones que mencionaban fueron diversas y una de ellas fue que el área construida era un espacio muy reducido para vivir, más aún si las familias tienen 5 miembros en promedio, como bien lo menciona en el comentario de la Promotora de la Entidad Técnica:

(...) el módulo es muy pequeño, tú no puedes modificar nada y tiene que quedar tal cual te lo da el Estado y dentro de esos 35 metros cuadrados tú tienes que hacer una habitación, un baño, una cocina, un comedor y todo; entonces era algo muy pequeño...” “(...) Acá las familias son numerosas, más de 4 miembros o 5, entonces imagínate lo que significa un módulo de 35 metros cuadrados para una familia de 5, pero igual hay que agradecer ya que es una ayuda. (Entrevista Promotora del Ente Técnico, 2019)

Sin embargo, había otros grupos familiares que durante el inicio de la implementación del BFH en su modalidad CSP en el distrito de Chilca, si pensaban que mediante el módulo del programa podían paliar de alguna manera el problema de contar con una vivienda digna, que tenga los espacios básicos para vivir y que les permita desarrollarse como familia. Luego, cuando ya tenían el módulo construido se daban cuenta que no cubría sus expectativas de habitabilidad.

Ante esa situación, varios beneficiarios optaron por acceder al módulo de vivienda para otros fines como generar ingresos económicos. Como lo menciona el Coordinador General del Ente Técnico como respuesta a la pregunta de ¿Sí el módulo es lo que la gente de Chilca necesita para vivir?:

(...) En las primeras incursiones yo estoy totalmente seguro que sí”, “(...) porque los más interesados era la gente que sí necesitaba, nos consta a nosotros porque ya viven allí, hacen su vida allí, pero los últimos [beneficiarios] que he visto solo lo han pensado como un tema más comercial. (Entrevista Coordinador General del Ente Técnico, 2019)

De esta manera, el interés de algunos beneficiarios por el acceso al BFH fue la posibilidad de obtener un “minidepartamento” que, si bien no les cumple con la satisfacción de habitabilidad para su familia, si les podía generar la posibilidad de “un

negocio inmobiliario” de alquiler. Mas aún en un escenario de alta demanda de viviendas, especialmente de habitaciones para las personas foráneas que han migrado al distrito en búsqueda de oportunidades laborales en el marco del boom industrial de los últimos años. Esta situación se pone de manifiesto en el comentario del Coordinador General del Ente Técnico:

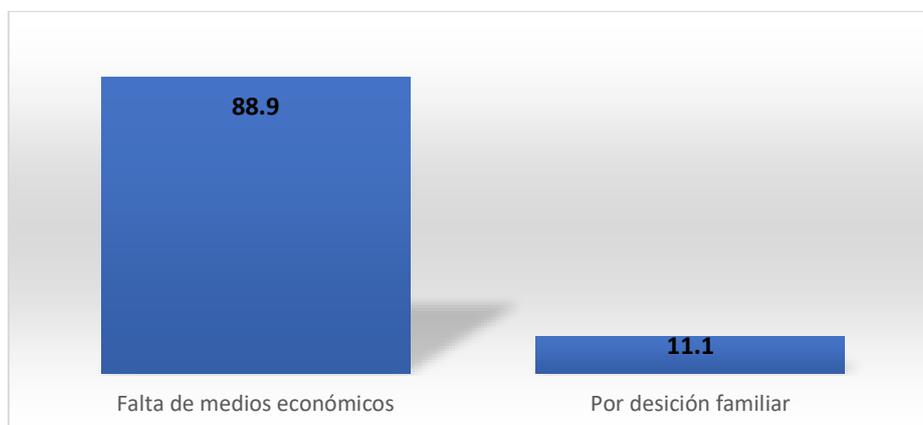
(...) En estas últimas convocatorias hemos visto más que nada un tema de provecho porque hay gente que tiene otra casa por ejemplo y quiere un techo propio y le (preguntamos) que vas a hacer con eso, nos responden que lo van a alquilar. Entonces por 5,070 soles [tienes un minidepartamento] que en 10 meses ya recuperaste tu inversión y te queda cuantos años para vivir de eso. (Entrevista Coordinador General del Ente Técnico, 2019)

Por otro lado, durante la visita de campo para realizar las encuestas a los beneficiarios se pudo comprobar que, en algunos módulos de vivienda del programa Techo Propio en su modalidad de CSP que ya estaban terminados, vivía otra familia; en algunos casos la familia era de procedencia de la selva y en otros casos eran de procedencia venezolana. Así es que se tuvo que buscar a la propietaria en otro lugar, donde vivía realmente, para poder realizar la encuesta. Esto hace presumir que, en algunos casos, el módulo de vivienda se encontraba alquilado a terceras personas. Respecto a ello, el Coordinador General del Ente Técnico ha podido ser testigo directo debido a su constante permanencia en el campo y manifiesta:

(...) Yo creo que 500 soles mensuales [alquiler del módulo]. Alquilas casa nueva, [el módulo] es un departamento. (Entrevista Coordinador General del Ente Técnico, 2019)

Sin embargo, durante las encuestas se les preguntó de manera directa cual había sido el interés para acceder al subsidio del BFH y la mayoría de los beneficiarios encuestados, el 88.9%, respondieron que era la falta de medios económicos para poder construir por sí solos su vivienda de ladrillo y cemento.

Figura N°22. ¿Cuál fue el principal interés por acceder al BFH en su modalidad CSP?



Fuente: Elaboración propia sobre la base de resultados de encuestas aplicadas a beneficiarios del Programa Techo Propio en la modalidad Construcción en Sitio Propio. Chilca, 17.06.2019

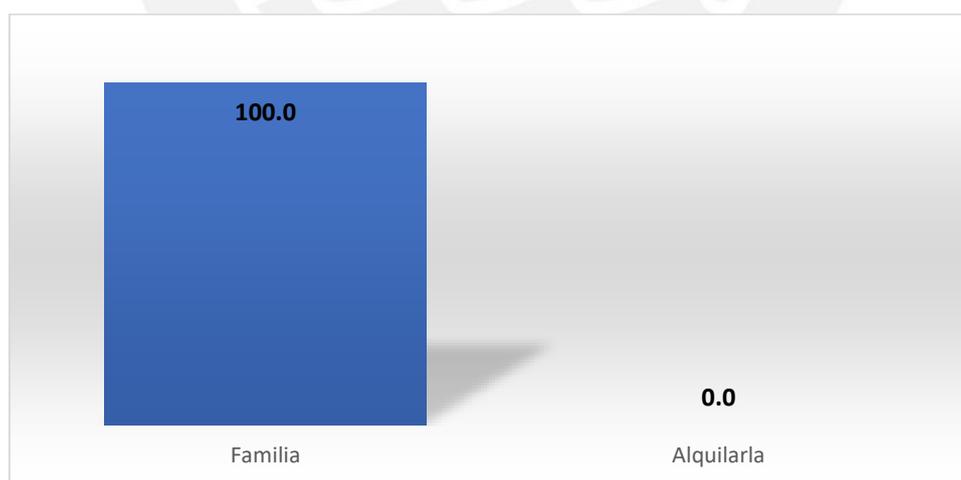
Esta afirmación, sobre el interés del acceso al subsidio por la falta de medios económicos, se percibido como un discurso muy interiorizado del beneficiario en la medida que reflejaría que si son conscientes de que el beneficio del BFH en su modalidad CSP, es solo para población vulnerable de escasos recursos económicos y creen que si no lo manifiestan textualmente, cada vez que se lo preguntan, podría ser un impedimento para calificar al subsidio y, luego de obtenerlo, ser sujeto a alguna sanción por parte del programa de vivienda.

Este discurso fue constante y se amparaba en que era poco probable de probar que los beneficiarios podían tener ingresos que sobrepasen el límite, debido a que muchos de ellos tienen trabajos independientes e informales y sus ingresos reales no están registrados en SUNAT; como lo expresa claramente el Coordinador General del Ente Técnico:

(...) cuando postulan al principio todos son pobres, todos dicen yo vivo en casa alquilada, quiero cambiarme. Una vez que ya están con el BFH aprobado y están construyendo su módulo ya puedes ver cuál es la verdadera perspectiva que tienen para el uso del módulo y no es lo que decían al principio. (Entrevista Coordinador General del Ente Técnico, 2019)

Por otro lado, se pudo comprobar que había beneficiarios que, si utilizan realmente el módulo de 35 m² como vivienda a pesar que lo encontraban muy pequeño y tenían que acomodarse con su familia de 5 miembros. De esta manera, en las encuestas a los beneficiarios del BFH en su modalidad CSP, el 100% de encuestados manifiesta que su intención es vivir en el módulo con su familia y no usarla para alquilar o terceros.

Figura N°23. ¿Quiénes vivirán en el módulo, su familia o piensa alquilarla?



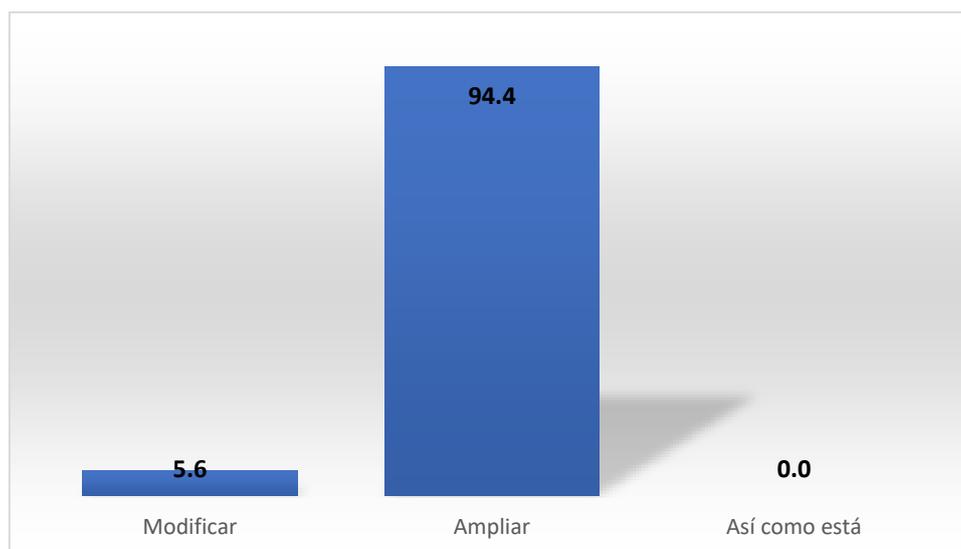
Fuente: Elaboración propia sobre la base de resultados de encuestas aplicadas a beneficiarios del Programa Techo Propio en la modalidad Construcción en Sitio Propio. Chilca, 17.06.2019

De este grupo de beneficiarios que realmente usan el módulo como vivienda, muchos de ellos han hecho un esfuerzo adicional y ha construido otros ambientes para poder satisfacer sus necesidades de espacio. Esta población, si bien no necesariamente es muy pobre, ya que tiene la capacidad de ahorro para construir más ambientes, si estaría

cumpliendo con el verdadero fin con el que ha sido concebido el subsidio mediante el BFH para proveer de vivienda social a quien no la tiene.

Esta proyección de ampliar los ambientes del módulo para satisfacer sus reales necesidades de espacio para su familia, se refleja en la encuesta cuando se le pregunta al beneficiario si tiene la intención de modificar o ampliar el módulo de la vivienda. Un 94.4% responde que si tiene la intención de ampliarla, como se aprecia en la figura 24.

Figura N°24. ¿Van a realizar alguna modificación o ampliación a su vivienda o la van a dejar, así como está?



Fuente: Elaboración propia sobre la base de resultados de encuestas aplicadas a beneficiarios del Programa Techo Propio en la modalidad Construcción en Sitio Propio. Chilca, 17.06.2019

Las razones que manifestaban para esta ampliación, es que el diseño del módulo de 35 m²; que considera 2 cuartos, un espacio multiuso, una cocina y un baño; no cubría las necesidades reales de vivienda que necesita el grupo familiar.

4.2.3 Limitaciones en el acceso al beneficio del BFH.

Uno de las principales limitaciones para el acceso al subsidio habitacional mediante el BFH en su modalidad CSP, que han tenido los beneficiarios y que tienen los potenciales beneficiarios, ha sido el problema de saneamiento predial y de propiedad inscrita en Registros Públicos; como el requisito fundamental para poder acceder a la construcción del módulo de vivienda. Esto lo pone de manifiesto en el comentario del Coordinador General del Ente Técnico:

(...) en algunas zonas dónde hemos querido implementar CSP faltan servicios básicos, faltan títulos de propiedad. Donde ya estamos establecidos, en el casco urbano ya casi todo está construido y hay poco por hacer. Hemos querido ingresar al AAHH Olof Palme, AAHH 15 de Enero, etc., toco puertas y me dicen que sí [quieren el BFH] pero que no tienen títulos de propiedad, que no tienen servicios;

por eso estamos decidiendo retraernos porque ya no hay mucho por hacer acá en Chilca. (Entrevista Coordinador General del Ente Técnico, 2019)

Esta situación se debería a que en el distrito de Chilca no se ha diseñado un proceso de planificación urbana que haya definido una optimización de los espacios, los usos de suelos y áreas urbanas. Las grandes extensiones de zonas rurales han sido pobladas por migrantes e hijos de chilcanos que han buscado la forma de contar con un espacio para vivir. Muchas de estas áreas, conformadas por asentamientos marginales, al querer iniciar su proceso de formalización, que se inició con el ingreso de COFOPRI durante el año 2012, se encontraron con problemas de superposición con partidas registrales de antiguos propietarios privados.

Como consecuencia de ello, el organismo rector de la formalización de la propiedad⁶⁸ solo levantó información del casco urbano y generó el plano de trazado y lotización de la zona urbana denominada Chilca Pueblo y el balneario las Salinas, dejando relegado a los asentamientos humanos y otros anexos. Dándoles solo a este grupo de pobladores la posibilidad de contar con título de propiedad emitido por COFOPRI.

Figura N°25. Vista del AAHH Olof Palme



Fuente: Eddy Erazo. Vista del Asentamiento Humano Olof Palme, ubicado en las laderas de un cerro. Distrito de Chilca.

Esta situación de precariedad de la tenencia de propiedad se agravó con las oleadas de invasiones que se dieron a largo de todo el país durante la década del año 1980, como producto de la convulsión social y el terrorismo. Es así que en Chilca se forman los asentamientos humanos de Olof Palme, 15 de Enero, San José y otras barriadas, cuya posibilidad de saneamiento predial y obtención de títulos de propiedad tomará muchos años más.

De esta manera, los potenciales beneficiarios del BFH en su modalidad CSP solamente pueden ser los grupos familiares de la zona urbana conocida como Chilca Pueblo que

⁶⁸ <http://www.cofopri.gob.pe/quienes-somos/que-es-cofopri/>

ya cuentan con título de propiedad emitido por COFOPRI y que no cuenten con ninguna construcción, como bien lo menciona la Promotora de la Entidad Técnica.

(...) si ya tienes construido una parte del terreno en material noble y figura dentro del plano de COFOPRI ya no te pueden construir. (Entrevista Promotora de la Entidad Técnica, 2019)

Por otro lado, aún existen lotes en el área urbana que tienen construcciones precarias y que pueden perfectamente calificar para el subsidio habitacional; sin embargo, aún no cuentan con el título de propiedad debido a que sus expedientes de formalización en COFOPRI tienen observaciones técnicas o legales. Sin embargo, durante el año 2018 la Municipalidad Provincial de Cañete firmó un convenio de cooperación con COFOPRI para continuar con la formalización de los predios pendientes; es así que, como resultado del convenio, el 27 de setiembre del 2019 se realizó la entrega de 106 nuevos títulos de propiedad en el distrito de Chilca.⁶⁹

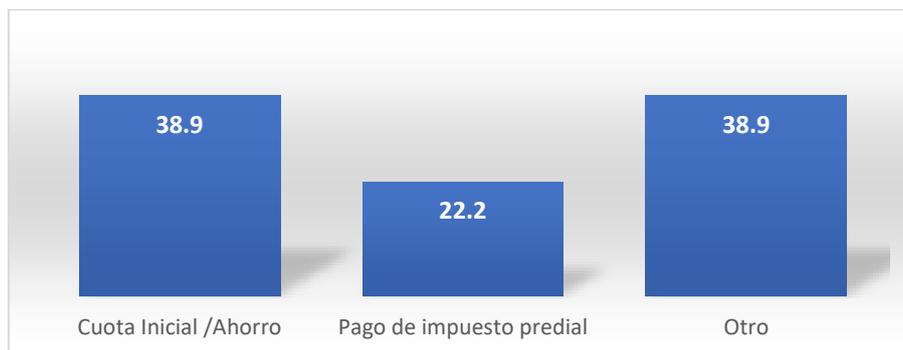
Otro de las limitaciones que se ha identificado durante el trabajo de campo es el relacionado a la precariedad económica de algunos de los beneficiarios; es decir, los que realmente se encuentran en situación de pobreza ya que sus ingresos no le han permitido formalizarse como contribuyentes y pagar sus impuestos prediales. Dichos impuestos tenían que estar cancelados en la municipalidad y de esta manera solicitar el autovaluo, documento que también es un requisito indispensable para acceder al BFH. La Promotora de la Entidad Técnica nos lo explica de esta manera:

(...) la Municipalidad, en el marco de la Ley Administrativa, asume que en la formalización de los nuevos contribuyentes se obliga a cancelar los 4 años anteriores más el año actual como pago del impuesto predial. De esta manera, se cobran los 5 últimos años y algunos de ellos [beneficiarios] si eran de extrema pobreza. Entonces nosotros [Ente Técnico] veíamos como los podíamos ayudar. Frente a eso, el alcalde encontró una solución para poderlos ayudar [condonación de deudas] y ellos puedan acceder al BFH. Entrevista Promotora de la Entidad Técnica, 2019)

Respecto a esta limitación económica, también se tuvo problemas con respecto al ahorro que debían depositar los beneficiarios para poder calificar al BFH en la modalidad de CSP, más aún que en el caso de Chilca que, por ser una zona sísmica, aumento el aporte del ahorro debido a la modificación y refuerzo de las bases del módulo de vivienda. En la figura 26 se puede corroborar que uno de los principales problemas que se enfrentó el beneficiario para acceder al BFH en su modalidad de CSP fue efectivamente el aporte del ahorro o cuota inicial. Un 38.9% de los beneficiarios entrevistados lo indica como el principal problema. También cabe mencionar que un 22.2% manifiesta que el problema ha sido el pago del impuesto predial; lo que indica que del total de la muestra el 61.1% de los beneficiarios manifestaron problemas de dinero.

⁶⁹ Municipalidad distrital de Chilca.

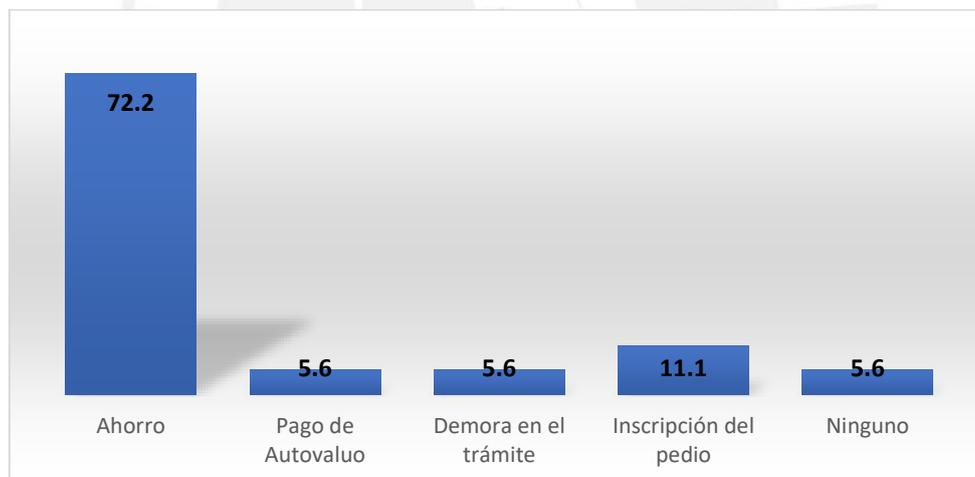
Figura N°26. ¿Cuáles fueron los principales problemas a los que se enfrentó para calificar al BFH en su modalidad CSP?



Fuente: Elaboración propia sobre la base de resultados de encuestas aplicadas a beneficiarios del Programa Techo Propio en la modalidad Construcción en Sitio Propio. Chilca, 17.06.2019

De igual manera se corrobora esta afirmación con la siguiente pregunta a los beneficiarios en la que se le pide que indiquen cuales fueron los requisitos más difíciles de cumplir para ser calificado como apto al BFH. En la figura 27 pone de manifiesto que el 72.2% de los encuestados indica que el requisito más difícil de cumplir ha sido el del aporte del ahorro.

Figura N°27. ¿Cuáles fueron los requisitos más difíciles de cumplir?



Fuente: Elaboración propia sobre la base de resultados de encuestas aplicadas a beneficiarios del Programa Techo Propio en la modalidad Construcción en Sitio Propio. Chilca, 17.06.2019

Si bien el aporte de dinero es considerado un elemento importante para acceder al subsidio habitacional, ya que es considerado el “esfuerzo constructor”⁷⁰ en muchos casos representa la mayor limitación para hacer realidad la vivienda social mediante el programa Techo Propio y el BFH en su modalidad CSP. Más aún si hay otros gastos y tasas administrativas municipales que tiene que costear el beneficiario como son los pagos de impuesto predial, la revisión del anteproyecto, la licencia de construcción y la recepción de obra. En ese sentido, es que iniciativas como la de realizar convenios de cooperación entre la Entidad Técnica y las Municipalidades, para poder exonerar de algunos pagos y tasas administrativos, posibilitarían una mejor implementación del

⁷⁰ Reglamento del financiamiento complementario Techo Propio. Fondo Mivivienda

programa de vivienda social y el acceso a una vivienda digna para las poblaciones de escasos recursos económicos. Esto se pone de manifiesto en el comentario de la Promotora de la Entidad Técnica:

(...) la municipalidad nos abrió las puertas y se realizó convenios entre la Municipalidad y el Ente Técnico donde la Municipalidad exoneraba el pago de licencia de construcción a los que ya eran beneficiarios y el 50% de la conformidad de obra. También bajo la resolución del convenio se exoneraba los arbitrios municipales a los contribuyentes para que ellos puedan acceder, ya que muchas veces ellos no pagaban sus tributos debido a su precariedad económica y la gran mayoría no estaba registrado [como contribuyente] por lo que tuvimos que registrarlos en el momento. (Entrevista Promotora de la Entidad Técnica, 2019).

Expectativas y limitaciones de acceso al beneficio

Si bien un grupo de la población del distrito de Chilca está considerado como población pobre y calza dentro del perfil del Grupo Familiar Beneficiario, que está contemplado en los lineamientos y condiciones de elegibilidad del programa Techo Propio, la implementación operativa del programa por parte del Ente Técnico se ha enfrentado a diversas situaciones a las que han debido encontrar soluciones prácticas para seguir operativizando el programa de vivienda.

Las principales limitaciones a las que se enfrentó para poder iniciar el proceso de adjudicación del BFH fueron principalmente por temas de saneamiento de la propiedad (falta de título de propiedad) y servicios básicos; que son requisitos indispensables para acceder al subsidio del estado. El distrito no cuenta con un plan de desarrollo urbano y COFOPRI solo ha limitado el proceso de titulación al casco urbano y no ha intervenido en los AAHH, por encontrar problemas legales de saneamiento predial entre propietarios y posesionarios.

Respecto al cumplimiento de los ingresos no hubo ningún inconveniente ya que muchos de los grupos familiares trabajan de manera independiente y no registran sus ingresos reales en SUNAT. Esta particular situación les ha permitido ser considerados personas vulnerables que no cuentan con recursos suficientes para acceder a una vivienda por sus propios medios y de esta manera, reforzar un discurso de vulnerabilidad. Esta particular situación se expresa en la respuesta casi mayoritaria sobre que el requisito más difícil de cumplir ha sido el monto del ahorro.

Sin embargo, la investigación pudo demostrar en algunos casos que el real interés de contar con un módulo de vivienda no fue necesariamente la de cubrir su necesidad de habitabilidad, sino el aprovechamiento de un subsidio no reembolsable que les permita de manera casi gratuita contar con un activo inmobiliario que les pueda generar una renta mensual, mediante el alquiler del módulo a otras familias vulnerables procedentes de otras provincias del territorio o del extranjero.

Finalmente, en la práctica el módulo de vivienda social de 35m² no cubre las necesidades reales de los Grupos Familiares Beneficiados. Sin embargo, muchos de los 40 beneficiarios manifiestan que, si han mejorado sus condiciones de habitabilidad

y de cierta manera han podido generar un cierto nivel de bienestar y por ende mejorar su calidad de vida, ya sea porque ahora si cuentan con una vivienda, aunque sea pequeña o han logrado obtener un activo inmobiliario saneado para generar una renta económica mensual.

4.3 Satisfacción y problemática de la implementación y operativización del programa Techo Propio

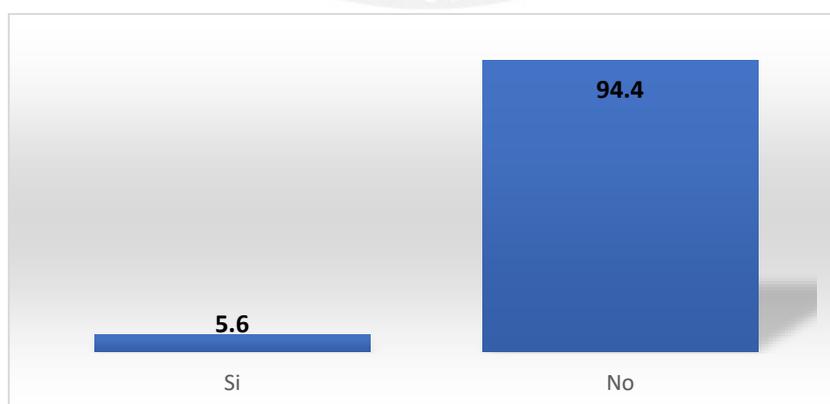
4.3.1 Satisfacción del beneficiario.

Las familias del distrito de Chilca que calificaron para la obtención del subsidio habitacional mediante el BFH en su modalidad de CSP por lo general han manifestado tener ingresos precarios. Esa precariedad se ha manifestado en los bajos montos de ingresos y en la estacionalidad de los mismos debido a la eventualidad de su trabajo, muchos de los cuales son informales. En esa realidad, el acceder a una vivienda o casa propia es un proyecto de vida y uno de los mayores anhelos de toda la familia.

Esta búsqueda de bienestar familiar mediante la obtención de la vivienda se convertiría, para las familias vulnerables del distrito, en la posibilidad real de poder alcanzar los otros elementos fundamentales que complementan el bienestar; como lo menciona Kemeny quien señala que existen cuatro elementos que tienen que estar presentes para que exista el bienestar: 1) acceso a vivienda, 2) seguridad social, 3) salud, y 4) educación. Sin embargo, existe también altas probabilidades de no ser alcanzado, lo que generaría frustraciones e inestabilidad en el grupo familiar,⁷¹ más aún cuando la situación que le ha tocado vivir hace que su obtención sea un poco más difícil.

A pesar de esta situación económica, 40 Grupos Familiares Beneficiarios lograron obtener su ansiada vivienda, a pesar de que pueden estar disconformes debido a que el módulo no necesariamente cubre sus necesidades de habitabilidad, como se puede apreciar en la figura 28 donde el 94.4% de los beneficiarios responden que no.

Figura N°28. ¿Considera que el diseño de la vivienda que le construyeron con el BFH en su modalidad CSP cubre las necesidades de vivienda de su familia?

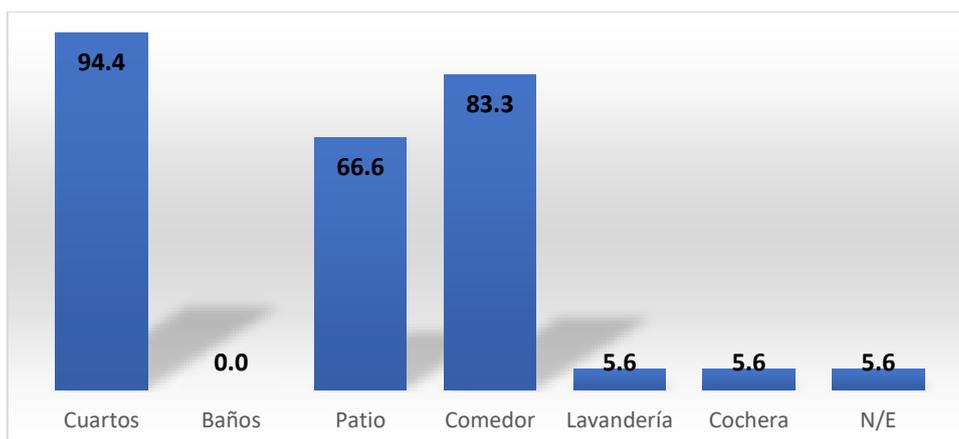


Fuente: Elaboración propia sobre la base de resultados de encuestas aplicadas a beneficiarios del Programa Techo Propio en la modalidad Construcción en Sitio Propio. Chilca, 17.06.2019

⁷¹ Determinantes de la satisfacción familiar con la vivienda en segmentos de bajos ingresos: El Rol del subsidio del Estado. Ana Reategui Vela.

Complementariamente a la respuesta anterior, en la pregunta de respuesta múltiple respecto a que espacios le faltarían para cubrir sus necesidades de habitabilidad, en términos porcentuales por cada alternativa, podemos verificar que el 94.4% de los beneficiarios encuestados considera que lo que necesitan adicionar al módulo de vivienda son más cuartos o dormitorios. También un 83.3% consideran que les falta comedor, un 66.6% considera que le falta un patio y 5.6% considera que le falta lavandería o cochera, como se aprecia en la figura 29.

Figura N°29. ¿Qué le faltaría?



Fuente: Elaboración propia sobre la base de resultados de encuestas aplicadas a beneficiarios del Programa Techo Propio en la modalidad Construcción en Sitio Propio. Chilca, 17.06.2019

Sin embargo, y a pesar de que consideran el módulo muy pequeño, para estas familias el obtener el módulo le ha generado un alto nivel de satisfacción, aunque sea en términos de la idoneidad de la construcción. Esta apreciación se puede observar en la figura 30 cuando se le consulta sobre el nivel de satisfacción del beneficiario por la construcción del módulo de vivienda con el programa Techo Propio. El 100% de los encuestados pone de manifiesto que está contento con la construcción del módulo de vivienda.

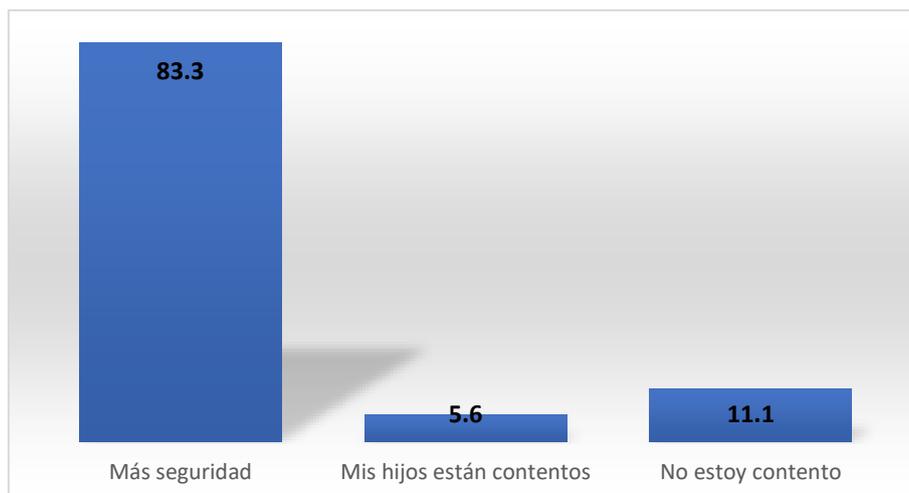
Figura N°30. En términos generales, ¿Está contento con la construcción de su casa con el BFH?



Fuente: Elaboración propia sobre la base de resultados de encuestas aplicadas a beneficiarios del Programa Techo Propio en la modalidad Construcción en Sitio Propio. Chilca, 17.06.2019

Respecto a las razones por la que está contenta por la obtención del módulo de vivienda del programa Techo Propio construido con el BFH, en la figura 31 se observa que el 83.3% de los encuestados pone de manifiesto que la seguridad para su familia es una de las razones más importante. Por otro lado, el 5.6% manifiesta que la razón es que sus hijos estén contentos. De esta manera se puede apreciar que el 89.9% de los encuestados pone de manifiesto que la razón principal es el bienestar de su familia.

Figura N°31. ¿Su familia está contenta con la vivienda que ahora posee? ¿Cuáles son las razones?



Fuente: Elaboración propia sobre la base de resultados de encuestas aplicadas a beneficiarios del Programa Techo Propio en la modalidad Construcción en Sitio Propio. Chilca, 17.06.2019

Sin embargo, por lo general las familias de bajos ingresos económicos tienen mayor número de miembros en su grupo familiar, por lo que el espacio y el área de construcción de una vivienda es relevante a la hora de medir la satisfacción. De acuerdo al Censo Nacional 2017: XII de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas, en el distrito de Chilca el promedio de miembros del hogar es de 5 personas.

Esta situación se puede corroborar en la respuesta de la figura 31 donde el 11.1% de los encuestados pone de manifiesto la existencia de una disconformidad respecto al módulo construido. Esto estaría relacionado con lo que ya habíamos mencionado en la figura 28, donde el 94.4% de los beneficiarios encuestados habían manifestado su disconformidad respecto al diseño y los planos del módulo de vivienda del programa Techo Propio, ya que dicha construcción no cubriría las necesidades reales de vivienda que necesita su grupo familiar.

Otra variable que también se toma en consideración para la evaluación de la satisfacción del beneficiario respecto al módulo de vivienda que le ha proporcionado en subsidio del BFH en su modalidad de CSP es el referido a la calidad de la construcción.

Al respecto, como se puede ver en la figura 32, el 94.4% de los encuestados manifiesta que no ha tenido ningún problema con ello y solo el 5.6% de los encuestados pone de manifiesto que ha observado algunas rajaduras en las paredes del módulo de vivienda.

De acuerdo a la consulta que se realizó a los ingenieros responsable del proyecto de vivienda, una de las razones puede ser el por el tipo de suelo que existe en Chilca.

Por otro lado, manifestaron que el porcentaje de construcciones que presenta algún tipo de rajadura en la pared es de 1 en 10, por lo que el porcentaje está en el rango de aceptabilidad.

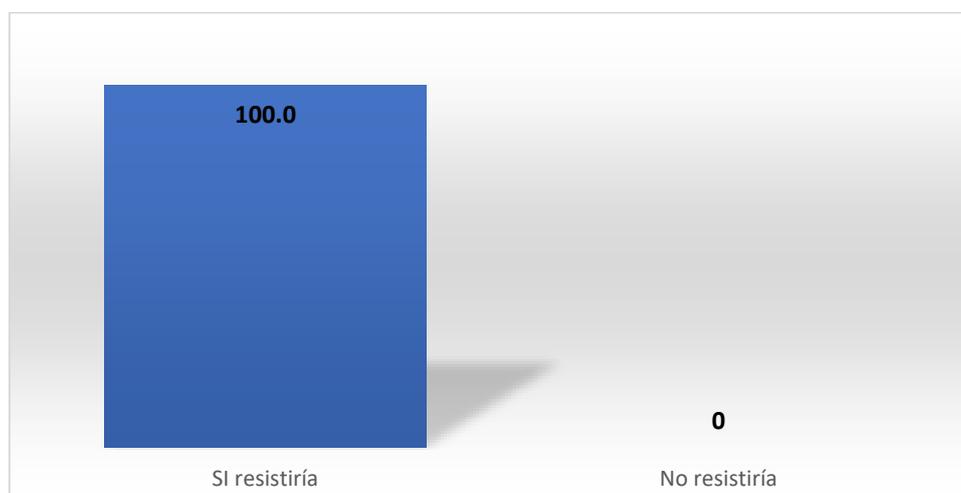
Figura N°32. ¿Qué problemas se presentaron luego de la construcción?



Fuente: Elaboración propia sobre la base de resultados de encuestas aplicadas a beneficiarios del Programa Techo Propio en la modalidad Construcción en Sitio Propio. Chilca, 17.06.2019

Respecto a la seguridad de la construcción frente a un eventual fenómeno natural como puede ser un sismo o un temblor, el 100% de los encuestados manifiesta que el módulo de vivienda del programa Techo Propio resistiría a tal evento. Una de las razones de su confianza en dicha construcción estaría relacionada con la modificación de los planos y el reforzamiento de las bases que fue solicitado por la Municipalidad distrital para aprobar el anteproyecto de la construcción del Módulo de dicho programa de vivienda.

Figura N°33. ¿Considera que su vivienda construida es segura y resistirá a un sismo?



Fuente: Elaboración propia sobre la base de resultados de encuestas aplicadas a beneficiarios del Programa Techo Propio en la modalidad Construcción en Sitio Propio. Chilca, 17.06.2019

Estas apreciaciones de satisfacción y aceptabilidad por parte de los beneficiarios son de esperarse, a pesar de su disconformidad por el tamaño del módulo subsidiado, debido principalmente a que la construcción de su vivienda social se ha realizado con planos y tomando procedimiento administrativo que garantiza el cumplimiento de las normas técnicas que regulan el sector de la construcción (anteproyecto, licencia de construcción y recepción de obra); más aún, cuando la regla común en el distrito de Chilca es la autoconstrucción modular solo con la supervisión de un maestro constructor.

¿Vivienda digna en un módulo de 35 m²?

Si bien, los beneficiarios del programa de vivienda Techo Propio en el distrito de Chilca han tenido diversas posiciones respecto a la idoneidad del módulo de vivienda que recibieron como parte del subsidio habitacional y algunos optaron por utilizarlo de la manera que realmente les genere un valor agregado para su familia; la realidad ha sido otra.

La Organización de las Naciones Unidas (ONU) define en diversos documentos que la vivienda debe ser “digna y adecuada”: es decir, tiene que permitirle al individuo alcanzar un nivel de vida aceptable en condiciones de vida no precarias. Las condiciones necesarias deben ser: proporcionar aislamiento frente a las condiciones climáticas, tener una estructura segura, contar con servicios básicos y debe estar ubicada en un entorno que facilite la comunicación y la interacción social. Adicionalmente la vivienda digna debe brindarle seguridad jurídica a quien la posee⁷². En otras palabras, la vivienda o módulo básico de vivienda debe generarle al grupo familiar un estado inicial de bienestar a la familia que la ocupa.

Sin embargo, se ha podido constatar que los beneficiarios de los programas de subsidios habitacionales reciben el apoyo del Estado muchas veces porque no tienen otra opción para poder mejorar sus condiciones de viviendas precarias. A pesar de manifestar su conformidad con lo que tienen, no se sienten satisfechos ni logran cubrir sus necesidades reales de habitabilidad ni de espacios para su interacción y desarrollo adecuado.

Imaginemos a una familia de 5 miembros en un espacio de 35m² que tiene 2 dormitorios, una sala comedor, un baño y una cocina pequeña. Una habitación es para los padres y en la otra tendrían que colocar 3 camas para los hijos. El espacio de sala comedor debe convertirse en sala de usos múltiples para todas las actividades de la familia. Podemos ver que este módulo es básico y si no se amplía, reduce y estanca la movilización y el desarrollo humano familiar.

Por otro lado, habrá quienes estén de acuerdo y consideren que ese módulo básico de vivienda es una vivienda digna y no podríamos cuestionarlos ya que de una u otra manera estas personas consideran están solucionando su situación precaria y están en lo correcto. Sin embargo, si es necesario mencionar que las políticas de vivienda social no solo deberían considerar soluciones básicas que están amparadas en las

⁷² <https://definicion.de/vivienda-digna/>. Julián Pérez Porto y Ana Gardey. 2016

definiciones de vivienda digna y que están relacionadas directamente con infraestructura.

La vivienda digna debe ir más allá de un espacio físico, y del tamaño que alcance un presupuesto, debe estar enmarcada en una búsqueda constante del bienestar general de las familias vulnerables y tienen que ver con otros factores sociales, económicos, psicológicos, pedagógicos, culturales, etc.; que ayuden realmente al desarrollo humano de todas las familias; más aun, de aquellas que están en situación de vulnerabilidad y que por sus propios medios no pueden superar la pobreza y mejorar su calidad de vida.

4.3.2 Principales problemas que enfrentó la implementación del programa Techo Propio en su modalidad CSP en el distrito de Chilca

Si bien el subsidio del programa Techo Propio mediante el BFH en su modalidad de CSP ha generado una mejora en el acceso a la seguridad habitacional de las 40 familias beneficiadas, no necesariamente ha logrado disminuir el déficit habitacional de la localidad. Como ya lo habíamos mencionado, de un total de 2,046 familias del distrito de Chilca que se encuentran en situación de vulnerabilidad respecto a las condiciones y precariedad de la vivienda, solamente se ha resuelto o mejorado el 2% de esta población beneficiaria en el lapso de 5 años de intervención.

A continuación, detallamos los principales problemas identificados durante la intervención del programa Techo Propio mediante el BFH en su modalidad de CSP en el distrito de Chilca durante el periodo de estudio:

1. Limitada demanda de vivienda social en su modalidad CSP

Una de las razones que se ha podido identificar durante la investigación ha sido los bajos ingresos de los potenciales beneficiarios que no cuenta con los recursos disponibles para aportar el ahorro necesario y complementario del BFH. De igual manera, aunque las familias pueden tener ingresos suficientes para poder pagar un crédito personal que les permita cumplir con el monto del ahorro exigido; en la práctica no son sujetos de crédito ya que muchos de ellos trabajan de manera informal y no pueden cumplir con los requisitos de las entidades financieras, quienes los consideran altamente riesgosos.

Esta situación se ha podido corroborar y se ha puesto de manifiesto cuando se les realizó la pregunta ¿Cuáles fueron los requisitos más difíciles de cumplir? De todos los beneficiarios encuestados el 72.2% indicó que el requisito más difícil de cumplir ha sido el del aporte del ahorro.

Por otro lado, en conversaciones informales con los entrevistados se les consultaba acerca de las maneras como buscan solucionar su problema de financiamiento. Las respuestas mencionaron que si quisieran acceder a otras fuentes de financiamiento informales o de personas del distrito que prestan dinero a cambio de un interés mensual, se enfrentaban al problema de las tasas de interés leoninas, que al ser usadas los

insertaba en un círculo vicioso de dependencia económica; ya que en un eventual incumplimiento de la devolución del dinero en los plazos determinados, se veían en la necesidad de recurrir a otros préstamos para poder cumplir sus obligaciones económicas, lo que hacía que su inversión inicial para acceder al BFH en su modalidad de CSP sea muy costosa en el mediano plazo. Por esa razón, preferían ajustarse un poco y ahorrar.

Otro elemento identificado está relacionado con la desconfianza que tienen los potenciales beneficiarios con los promotores y entidades técnicas, debido a que algunos tuvieron conocimiento de que hubo casos, aunque durante la etapa de investigación de campo no se supo de algún caso en el distrito de Chilca, de Entidades Técnicas que no cumplieron con su obligación de construir los módulos y dejaron a algunos beneficiarios sin vivienda a pesar de haber invertido sus ahorros en ello. Como bien lo menciona el comentario de la Promotora de la Entidad Técnica:

(...) yo me encontré con la barrera de que la gente ya no quería, la gente decía: "yo también deposité mi dinero, no me han construido, me han estafado". (Entrevista Promotora del Ente Técnico, 2019)

Otro de las razones que limita la demanda de vivienda social es la incapacidad de cumplir con uno de los principales requisitos que es contar con título de propiedad del terreno que se posee, lo cual es uno de los principales problemas recurrente en el distrito, inclusive en algunos barrios del casco urbano aún existen zonas que, a pesar de contar con servicios básicos de agua y desagüe, pistas y veredas; aún mantiene una situación de precariedad de la propiedad por falta de saneamiento predial.

Esto lo pone de manifiesto el comentario del Coordinador General del Ente Técnico:

(...) Por ejemplo, en el AAHH 15 de Enero tiene títulos antiguos, pero no tienen títulos independizados ni títulos de COFOPRI. (Entrevista Coordinador General del Ente Técnico, 2019)

Adicionalmente, también se ha identificado durante el trabajo de campo que, existen otros casos como el Barrio Cerro de Oro o el AAHH San José quienes no han sido considerados en el plano de formalización de COFOPRI debido a problemas legales con los antiguos propietarios privados, a pesar de que la población tiene más de 20 años de posesión de sus predios.

2. Ausencia o escaso nivel de cooperación entre actores técnicos

La burocracia administrativa que trabó la implementación del programa de vivienda social en el distrito de Chilca, es una consecuencia directa de la ausencia de un planeamiento urbano adecuado y de los lineamientos claros entre los diferentes niveles del estado para apoyar a los programas sociales. Esto se vio reflejada en la escasa voluntad y disposición por parte de la autoridad municipal y de sus funcionarios técnicos,

para viabilizar la operatividad del programa de vivienda y el trabajo articulado con las Entidades Técnicas y la implementación de una ventanilla única para los beneficiarios.

Esto lo pone de manifiesto el comentario del Coordinador General del Ente Técnico respecto a los esfuerzos que ha realizado con la municipalidad local:

(...) Nosotros cuantas veces hemos querido coordinar en el municipio, con las cosas que se ve cuando no se les da la gana tramitar. Hemos querido coordinar, hablando con el administrador o el gerente, la emisión de una carta o algo para que venga alguien del ministerio al departamento de obras y que les diga que este es un tema que debe de dar vuelta (funcionar). No hay forma. (Entrevista Coordinador General del Ente Técnico, 2019)

Si bien, durante parte del periodo de estudio se logró concertar un trabajo de cooperación entre los tres actores principales del programa Techo Propio en su modalidad CSP en el distrito de Chilca, mediante un Convenio de Cooperación entre la Municipalidad y el Ente Técnico (Ver Convenio en Anexos), este no fue sostenible; principalmente porque las voluntades políticas varían y las directivas no son sostenidas ni delineadas por algunos tipos de convenios entre el ente rector que es el Fondo Mivivienda y los Gobiernos Locales que permitan consolidar la intervención del Programa de Vivienda Social.

Esto trajo como consecuencia la demora y sobrecostos innecesarios, tanto para los Entes Técnicos como para los beneficiarios, ya que todo eso se carga en el monto del ahorro que paga el beneficiario antes de acceder al BFH en su modalidad de CSP, a tal punto que el interés de ambos actores ha disminuido considerablemente y puso en riesgo la continuidad del programa de vivienda en el distrito.

3. Falta de promoción y acompañamiento social del Fondo Mivivienda

En el distrito de Chilca, la ausencia de promoción, capacitación y acompañamiento social a los actores involucrados por parte del Fondo Mivivienda y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ha sido una de las barreras que no ha permitido la correcta implementación del Programa Techo Propio en su modalidad de Construcción en Sitio Propio. Esta coordinación estrecha entre el ente rector y los gobiernos locales permitiría el fortalecimiento de capacidades de los funcionarios involucrados en las áreas de rentas y de desarrollo urbano; quienes son los encargados de los autovaluós, los permisos y licencias necesarios para el cumplimiento de los requisitos y las normas de la construcción de los módulos de vivienda social.

En la entrevista con el Coordinador General del Ente Técnico respecto a la promoción y difusión del programa Techo propio por parte del Fondo Mivivienda, menciona:

(...) En otros distritos si he visto capacitaciones, yo que he estado en otros lugares, por ejemplo, en Nazca, en Ica también, veía que daban información, folletos, más que nada donde hay centros autorizados donde te puedes inscribir (al proyecto Techo Propio), allí capacitan al personal. No es un tema de todo el Municipio sino

del área donde se puede dar la inscripción (Entrevista Coordinador General del Ente Técnico, 2019)

De esta manera, podemos afirmar que existen deficiencias por parte del MVCS respecto a realizar adecuadas campañas de información sobre sus programas de vivienda, de manera conjunta con las municipalidades ni con la población local. Este monitoreo y evaluación de la asertividad de las campañas de información, debería estar contemplado en el Plan Integral de Promoción y Difusión a nivel nacional del Programa de Vivienda⁷³ para garantizar todo el apoyo a los demás actores involucrados.

Muchas veces se delega la responsabilidad a las entidades técnicas, que si bien están cumpliendo su labor porque les generan rentabilidad por cada BFH colocado, esto no es suficiente para lograr la identificación real de la población vulnerable ya que no cuentan con información oficial, pertinente y actualizada de las zonas de intervención, como puede ser el Mapa del Déficit Habitacional de la Provincia y del Distrito (INEI) o la Encuesta Nacional de Hogares (ENAHO) o algún Catastro de la Municipalidad de Chilca; información que si es posible que se difunda entre entidades del estado que tienen claro que el trabajo articulado es vital para que se logre la obtención de resultados en las políticas sociales de vivienda.

Figura N°34. Volante de información de la Entidad Técnica

techo propio
AHORA SI

P&C
Llaqta Wasi

REQUISITOS PARA POSTULAR:

1. Copia Literal vigente (SUNARP)
2. Copia DNI Ambos o DNI Carga Familiar
3. Búsqueda registral (SUNARP)
4. Autovalúo Actual Copia PU HR (MUNICIPALIDAD)
ú Hoja de Inscripción
5. Servicios básicos luz, agua, desagüe
6. Ahorro (Banco Interbank Cuenta Recaudadora
Techo Propio - CSP)

COORDINACION GENERAL NICOLAS VEGA

MOVISTAR: 999031719 RPM: #999031719 RPC: 942778091

OFICINA IMPERIAL - CAÑETE - RPM #998981572

FARMACIA CARMELITA 4° PISO - IMPERIAL - CAÑETE

HORARIO DE ATENCION:

LUNES A VIERNES: 8:00 am a 1:00 pm 3:00 pm a 7:00 pm

SABADO: 9:00 am a 1:00 pm

f

WhatsApp

Fuente: Ente Técnico Llaqta Wasi. Chilca, junio 2019

⁷³ Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

4. La baja rentabilidad de los operadores técnicos ha ocasionado el cierre de la implementación del programa de vivienda

La baja rentabilidad que tienen los operadores técnicos del subsidio, las Entidades Técnicas, que bordea entre 10% a 15% del costo directo, debido a la dilatación de los plazos administrativos municipales como son la obtención de la licencia, la recepción de obra y la inscripción de la fábrica (construcción) en Registros Públicos; ha determinado que la ET migre de localidad hacia otros distritos dónde se puedan dar las condiciones de cumplimiento de los plazos administrativos municipales.

En la entrevista con el Coordinador General del Ente Técnico, respecto a este tema precisa que:

(...) existen muchas demoras en los trámites (en la municipalidad). Yo tengo expedientes de licencias que recién me los han entregado hace dos meses y los he presentado desde agosto del año pasado. Tengo conformidades de obra presentada en marzo, estamos en junio y recién he salido con el ingeniero (de la municipalidad) a hacer la supervisión de los módulos construidos. (Entrevista Coordinador General del Ente Técnico, 2019)

Recordemos que la rentabilidad de la ET está siempre en función de la mayor cantidad de adjudicaciones del BFH, del cumplimiento de sus plazos de operación y de la liberación oportuna de sus garantías financieras. Al término de la redacción del presente estudio, en noviembre del año 2019, se tomó conocimiento que la Entidad Técnica Llaqta Wasi, quién venía trabajando en el distrito de Chilca, estaba retirando a su promotora y cerrando sus operaciones en el lugar.

Esta decisión ya la estaban evaluando en el mes de junio del 2019 cuando se realizó la entrevista a el Coordinador General del Ente Técnico,

(...) hay muchos temas burocráticos y pérdida de tiempo. Por eso le he dicho a la (promotora) bueno si alguien quiere (el módulo) se lo hacemos, pero es mejor que se vaya a otra zona a trabajar, ya que en otro municipio tu presentas tu expediente, pasan 15 o 20 días y ya está tu conformidad de obra. (Entrevista Coordinador General del Ente Técnico, 2019)

5. Distorsiones en la adjudicación y uso del beneficio.

Anteriormente se ha mencionado que las adjudicaciones de los BFH en su modalidad de CSP que dan derecho a la construcción de un módulo básico de vivienda de 35m², se han dado sobre la base de una calificación socioeconómica y porque el distrito de Chilca está considerado dentro del mapa de pobreza nacional. De acuerdo a la información del INEI, existiría una brecha habitacional que bordearía las 2,046 viviendas, ya que de un total de 6,821 viviendas solo el 67% está construido con ladrillos o bloques de cemento y un 30% aún es de madera, triplay o esteras.⁷⁴

⁷⁴ https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1550/

Sin embargo, durante la observación del trabajo de campo, se ha podido constatar que algunos de los beneficiarios que accedieron al subsidio, no calificarían para estar catalogados de pertenecer al segmento socioeconómico D o E o se encontrarían en una situación de vulnerabilidad social y que no podrían agenciarse por sus propios medios la tenencia de una vivienda. Esta apreciación se basa en dos observaciones: i) la continuidad de la construcción (ampliación) de la vivienda de manera complementaria al módulo básico y ii) hasta la culminación del estudio no se evidenciaba que el beneficiario la estaba utilizando como vivienda principal; cómo se puede apreciar en la figura 35.

Otra situación que también se pudo verificar durante la observación del trabajo de campo y en conversaciones con algunos pobladores foráneos y extranjeros que usufructúan los módulos de vivienda, es que existiría un cierto aprovechamiento del subsidio, ya que los módulos de vivienda se estarían alquilando a un precio de S/.500 mensuales. En la entrevista con el Coordinador General del Ente Técnico, ya se ponía en evidencia esta situación:

(...) Aquí... la gente vive en otra casa mejor y ésta la utiliza para un negocio. Los que lo han hecho lo han hecho pensando como negocio. Dicen: “Invierto 5,000 mil y en 10 meses lo recupero y me queda el resto de años para sacarle provecho”. (Entrevista Coordinador General del Ente Técnico, 2019)

Figura N°35. Módulo de vivienda ampliado del programa Techo Propio en Chilca



Fuente: Eddy Erazo. Módulo de vivienda de 35m² del programa Techo Propio en el distrito de Chilca, 2019.

Problemas en la implementación del programa de vivienda social

Si bien en la implementación del programa Techo Propio en su modalidad de Construcción en Sitio Propio el distrito de Chilca hubo algunos problemas; de carácter operativo, de demanda y de algunas distorsiones en la adjudicación y uso final del beneficio; en términos generales, las familias beneficiarias están de acuerdo con el resultado del subsidio y del módulo de vivienda que les ofrecieron.

Por otro lado, se podría haber pensado que la razón fundamental para acceder al subsidio habría sido la precariedad de la situación económica y la esperanza de poder conseguir por fin una vivienda digna y de calidad, a pesar que no satisfaga sus necesidades de habitabilidad para todos los miembros de su grupo familiar y en consecuencia alcanzar un estado inicial de bienestar. Sin embargo, no se percibe que fue así, al menos en la mayoría del grupo de estudio.

Muchos de ellos solicitaron el beneficio porque fue casi gratuito y por qué no era reembolsable. No a todos les ha solucionado el problema de vivienda, porque algunos ya tenían otra; y en otros casos, solo les ha permitido tener un activo inmobiliario que les viene generando una renta económica.

Factores que estarían contribuyendo o limitando el acceso al subsidio del programa Techo Propio

Para concluir la presente investigación, y de acuerdo con lo descrito en los resultados obtenidos, responderemos a nuestra interrogante inicial sobre la base de las dimensiones establecidas para este estudio: los factores que estarían contribuyendo o limitando el acceso al subsidio del programa Techo Propio, a los beneficiarios del distrito de Chilca, durante el periodo comprendido de la investigación.

De todo lo analizado podemos indicar que existirían diversos factores, estratégicos, operativos, administrativos, etc.; que estarían limitando la correcta implementación del programa de vivienda social en el distrito de Chilca. Sin embargo, uno de los factores más importantes que estaría limitando la operativización del programa es el referente a la desarticulación que existiría principalmente entre el Ente Técnico, como operador privado del Programa de Vivienda Techo Propio, que administra el subsidio; y la Municipalidad distrital, como entidad que otorga los permisos y supervisa el correcto procedimiento técnico de la construcción del módulo de vivienda subsidiado.

El Ente Técnico por un lado, y como una empresa privada que busca rentabilidad, tiene procedimientos administrativos y técnicos estandarizados que le permiten operativizar el subsidio del BFH en cualquier zona de intervención. La Municipalidad, local como una entidad pública, muchas veces esta sujeta a la voluntad política de la autoridad de turno y en la mayoría de las veces no tiene capacidad técnica ni operativa para complementar y apoyar lineamientos de las políticas sociales del Estado, más aún cuando entre las propias instituciones del gobierno, no se generan sinergias, coordinaciones ni campañas de promoción ni de comunicación complementarias para potenciar programas de vivienda social, como es Techo Propio.

Por otro lado, otro de los factores que limitaron a que el programa de vivienda se masifique, ya que se había identificado una brecha habitacional del alrededor de 2,046 de viviendas precarias, ha sido la falta de saneamiento de la propiedad, principalmente de las zonas periféricas del casco urbano, que a pesar de encontrarse en situación vulnerable y de precariedad en vivienda, no cumplían con el requisito principal que era la tenencia de la propiedad del terreno donde se construiría el módulo de vivienda.

Otra de las limitaciones, ha tenido que ver con el nivel de aceptabilidad del módulo de 35m² el que, de acuerdo al Estado, se considera como una vivienda social digna ya que cumpliría con los preceptos de ofrecer seguridad, servicios básicos e inclusión social. Sin embargo, no cumpliría con las necesidades de habitabilidad que requieren los Grupos Familiares Beneficiarios.

Otra de la limitaciones tambien es la precariedad económica de los Grupos Familiares Beneficiarios del Programa de Vivienda, la que limitaría la demanda de beneficiarios. Aunque, en la realidad todos los encuestados lograron cumplir con el “Ahorro Constructor”, y más bien esta limitación ha sido retórica ya que se evidenció que fue un discurso de vulnerabilidad repetido por los beneficiarios para poder acceder a un subsidio no reembolsable; es decir gratuito, por parte del Estado.

Finalmente, este tipo de limitaciones operativos, de saneamiento, de satisfacción y de uso, han generado las distorsiones propias de un proceso de gestión operacional eficaz en la zona de intervención.



CAPÍTULO V. CONCLUSIONES

1. La inadecuada articulación de dos de los principales actores que operativizaron la implementación del Programa Techo Propio en su modalidad Construcción en Sitio Propio, en el distrito de Chilca, Provincia de Cañete; ha sido uno de los principales factores que han limitado el acceso a los Bonos Familiares Habitacionales de los Grupos Familiares Beneficiarios. Como se ha explicado, esta desarticulación se dio principalmente entre el Ente Técnico, como operador privado del Programa de Vivienda Techo Propio que administra el subsidio otorgado por el Fondo Mivivienda; y la Municipalidad distrital, como entidad que otorga los permisos y supervisa el correcto procedimiento técnico de la construcción del módulo de vivienda subsidiado. A tal punto que podemos presumir que actualmente no existiría ninguna directiva o estrategia de articulación conjunta entre el programa Techo Propio, que depende del Fondo Mivivienda y este a su vez del Ministerio de Vivienda, Saneamiento y Construcción; y la Municipalidad distrital; respecto a la implementación de la política pública de vivienda social.

Esta presunción se basa en los elementos que se ha podido identificar durante el trabajo de campo, como han podido ser la escasa o ausente información sobre el programa de vivienda, las deficiencias técnicas, operativas y la burocracia municipal. También podemos atrevernos a indicar que muchas veces la falta de voluntad política de la autoridad municipal, que no logra entender o no tiene la disposición para facilitar los mecanismos administrativos y técnicos para potenciar los programas sociales del Estado; en este caso, ha sido determinante para que la implementación del programa de vivienda no tuviera los resultados esperados, ya que solo se logró alcanzar la adjudicación 40 BFH en la modalidad CSP a los grupos familiares vulnerables, en un periodo de 5 años de intervención.

2. El principal interés que se identificó en los Grupos Familiares Beneficiarios que lograron adjudicarse el BFH en su modalidad CSP ha sido el aprovechamiento de un subsidio gratuito que otorgaba el Estado en el marco de un programa de vivienda social y no como se pensaría que fuera la expectativa de cubrir sus necesidades reales de habitabilidad para su familia. Las principales limitaciones que impidieron el acceso al beneficio de los BFH han sido principalmente la falta de saneamiento de la propiedad (falta de título de propiedad), falta de servicios básicos; la “precariedad económica” que se traduce en la ausencia de ahorros y la burocracia administrativa municipal que les ha alargado los plazos para la obtención de los permisos municipales.

Como se ha podido explicar en la identificación de los beneficiarios, la “precariedad económica” se convierte en un buen argumento para aprovechar positivamente los subsidios en localidades identificadas como “poblaciones pobres” por los sistemas de identificación de vulnerabilidad y pobreza. De esta manera, y en el caso específico del área de estudio, un módulo de 35m², que no necesariamente les permite mejorar sus condiciones de habitabilidad y tener una vivienda digna; pasa a ser un “activo inmobiliario” que, si se usa como vivienda

o genera una renta económica mensual, si les permite a los beneficiarios, generar un nivel inicial de bienestar para su familia de cierta manera, ya que pueden contar con una propiedad construida que les permite capitalizar la inversión y su esfuerzo ahorrador.

3. Los niveles de satisfacción de los Grupos Familiares Beneficiarios varían de acuerdo a las variables que se evalúan. Como se ha explicado, si se mide el nivel de la satisfacción del beneficiario en función a cubrir las necesidades de habitabilidad de su familia, este nivel es bajo ya que consideran que el módulo de 35m² es muy pequeño y que necesitan más habitaciones. Si en cambio se mide el nivel de satisfacción por la tenencia de un módulo de calidad, construido de cemento y reforzado en las bases, el nivel es alto.

Respecto a los principales problemas que enfrentó la implementación del programa Techo Propio, estos fueron de carácter operativo, de demanda y de algunas distorsiones en la adjudicación y uso final del beneficio. Este tipo de limitaciones han generado las distorsiones propias de un proceso de gestión operacional que no funcionó correctamente durante el periodo de estudio, que fue de 5 años, ya que solamente se pudo concretar la adjudicación de aproximadamente 40 BFH en la modalidad de CSP cuando existían 2046 familias en situación de vulnerabilidad respecto a las condiciones y precariedad de la vivienda que poseen; lo que representa una disminución mínima porcentual de la brecha habitacional en el distrito de Chilca, de alrededor del 2% respecto al total de Grupos Familiares Vulnerables.

Sin embargo, más allá del nivel de satisfacción de los beneficiarios y los problemas que siempre se producen en una intervención social, queda una gran interrogante respecto a si verdaderamente una vivienda de 35m² puede ser considerada una vivienda digna que realmente genere al menos un estado inicial de bienestar que logre cubrir los espacios necesarios para la interacción y desarrollo humano adecuado.

Si comparamos los estándares en países como México y Chile en los que se manejan límites de 25 m² por persona que habita una vivienda social, en el Perú el área mínima de una vivienda digna debería ser de 100 m² aproximadamente, asumiendo que el promedio de miembros son 4 personas. Definitivamente esta área de la vivienda ayudaría en gran medida a contrarrestar el hacinamiento y en muchos casos la violencia intrafamiliar por el uso de los espacios del hogar.

En ese sentido, es necesario considerar un replanteo del enfoque de la política de vivienda social para que no solo se considere una solución de infraestructura básica, sino articularla con la planificación urbana, planificación de políticas económicas y de desarrollo social, que permita que las viviendas sociales o urbanizaciones sociales cuenten con más espacios públicos de calidad para la sociabilización de las familias; y también puedan tener acceso a otros instrumentos de financiamiento para que puedan ampliar su vivienda y lograr contar con un espacio razonable y adecuado para el desarrollo de su bienestar.

CAPÍTULO VI. RECOMENDACIONES

1. Es necesario que exista una planificación estratégica para la implementación y operativización del programa de vivienda social, que tenga como principal actor y articulador al Programa Mivivienda y Techo Propio. Esta institución debe generar acuerdos y convenios con las municipalidades distritales que incluyan lineamientos y directivas claras y precisas para el empoderamiento técnico y la actuación de las áreas de Desarrollo Urbano y de Rentas de las Municipalidades distritales, con los Entes Técnicos como principal operador técnico y responsable de la evaluación de los beneficiarios, la adjudicación de los BFF y la construcción de los módulos de vivienda.
2. La estrategia de intervención de los programas de vivienda social debe de contar con un componente de manejo de las expectativas en los beneficiarios. La información adecuada y la participación inclusiva de los beneficiarios en la planificación y en el diseño de los productos inmobiliarios a ofrecer garantizará que las viviendas dignas no solo tengan un enfoque de bienestar en infraestructura y logren cumplir la necesidad habitacional sino también en otros aspectos del desarrollo humano: afectivo, psicológico, social, profesional, etc. Por otro lado, es necesario eliminar las limitaciones de saneamiento para que el Grupo Familiar Beneficiario pueda hacer real su derecho a la vivienda. Se debería trabajar previamente en una plataforma institucional con los entes rectores de la regularización de saneamiento de la propiedad en los tres niveles de gobierno en la que participen COFOPRI, los Gobiernos Regionales, los Gobiernos locales y el Ministerio de Vivienda; Saneamiento y Construcción; para resolver esos problemas.
3. Las distorsiones en la implementación de los subsidios de los programas de vivienda se pueden ajustar mediante estrategias de monitoreo, seguimiento, control y fiscalización del proceso de operativización del programa social. Para ello, es recomendable que los entes rectores del programa de vivienda promuevan, antes de cualquier intervención, un acercamiento entre los actores relevantes y puedan ajustar sus agendas y prioridades hacia el objetivo del programa social. De esta manera, se generaría una sinergia virtuosa que permitiría ajustar y precisar etapas como la adecuada identificación de los beneficiarios vulnerables, acondicionar procedimientos administrativos en ventanilla única, optimizar plazos; y como consecuencia de ello maximizar y potenciar el acceso a los BFH y por ende disminuir la brecha habitacional en el país.

CAPÍTULO VII. PROPUESTA APLICATIVA DE MEJORA

PLAN ESTRATEGICO DEL + E ENFOCADO A LA IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL TECHO PROPIO, MODALIDAD CONSTRUCCION EN SITIO PROPIO

Justificación

Con el objetivo de promover el desarrollo integral del país, en el año 2002 el Estado implementó un proceso de descentralización en el que se delegó responsabilidades de gestión pública a los distintos niveles del gobierno. Las políticas del Estado del Acuerdo Nacional en su tercer objetivo sobre Competitividad del País, específicamente en su política 21: Desarrollo en Infraestructura y Vivienda, plantearon lineamientos de trabajo para facilitar y regular actividades para el desarrollo de infraestructura de vivienda; creando entidades y programas para atender la brecha habitacional y poniendo los programas de vivienda social bajo la responsabilidad del programa Mivivienda.

En este proceso definitivamente se buscó una adecuada asignación de competencias y transferencias de recursos del gobierno central hacia los gobiernos regionales y locales. En un escenario bien planificado y ejecutado competentemente, los gobiernos locales, estarían en la capacidad de abordar componentes de desarrollo social (bienes y servicios públicos, salud pública, educación, vivienda, servicios de saneamiento, etc.), de desarrollo sostenible (gestión de residuos, cuidado ambiental, prevención de desastres, etc.) y de desarrollo económico (generación de empleo, fomento del emprendimiento, competitividad productiva, etc.). Sin embargo, en nuestra realidad peruana se ha demostrado que este proceso de descentralización, el gobierno central no ha definido mandatos claros, ni roles definidos para los distintos niveles de gobierno, ni adecuada capacitación ni empoderamiento de los recursos humanos, ni adecuada asignación de recursos financieros que les permitan cumplir con sus responsabilidades y ser eficaces para convertirse en verdaderos agentes del desarrollo.

En ese contexto, y frente a las situaciones que se han podido analizar respecto a la investigación del proceso de implementación de la política pública de vivienda social, Programa Techo Propio; se ha podido evidenciar que no ha habido ningún tipo de liderazgo por parte del gobierno local para promover la participación y articulación, con los demás actores locales (Grupos Familiares Beneficiarios, Entidades técnicas, entidades Financieras, Fondo Mivivienda, etc.), para fomentar y potenciar la eficacia de la implementación del programa de vivienda social en el distrito de Chilca.

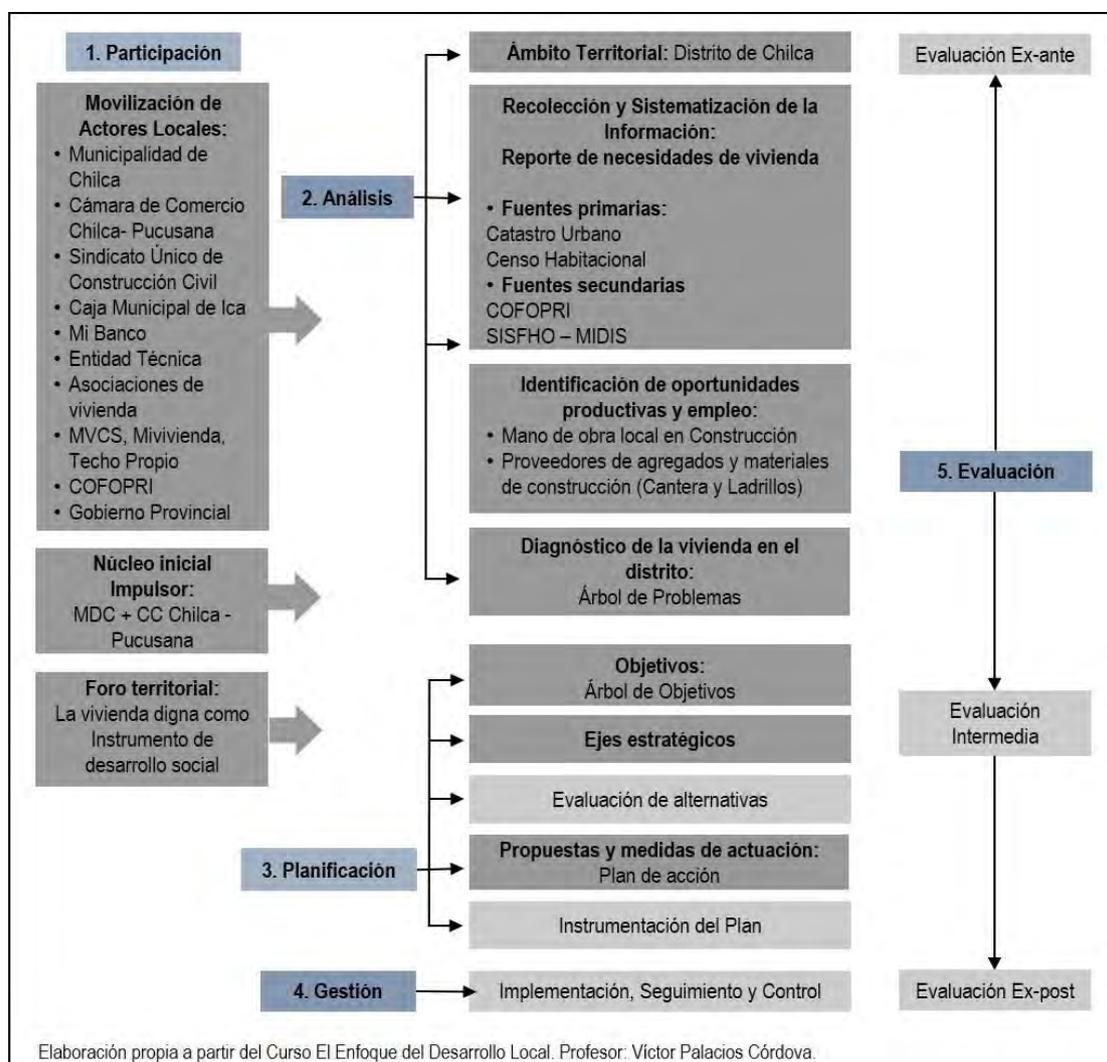
Como bien lo menciona UCGLU (Ciudades y Gobiernos Locales Unidos), los gobiernos locales son actores políticos y su actuación debe incidir en la definición de las políticas públicas y no solo dedicarse a implementarlas con pequeñas acciones⁷⁵, o caso contrario poner barreras burocráticas y aplazamientos innecesarios que no permitan institucionalizar un trabajo que debe ser concertado y articulado entre los actores de la política pública de vivienda, que busca el beneficio de todas las familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad respecto a las condiciones y precariedad de la vivienda que poseen, y que de acuerdo al INEI, Censo Poblacional 2017, se ha identificado un grupo objetivo de 2,046 familias en el distrito de Chilca.

Es así que se hace necesario plantear una propuesta de mejora estratégica, desde un enfoque de desarrollo económico local, para la implementación eficaz y eficiente del Programa Techo Propio en su modalidad Construcción en Sitio Propio, a través del

⁷⁵ CGLU, El Rol de los gobiernos Locales en el Desarrollo Económico Territorial

diseño de un Plan Estratégico de Desarrollo Económico Local y Empleo, para potenciar las adjudicaciones del Bono Familiar Habitacional (BFH) que solamente alcanzó a 40 Grupos Familiares Beneficiarios durante un periodo de 5 años de intervención.

FACES DEL PROCESO DE PLAN ESTRATEGICO DEL + E



Movilización de actores locales para el proyecto de vivienda social Techo Propio

Para lograr el desarrollo social es necesario una planificación descentralizada. El diseño e implementación de las políticas públicas debe ser concertada entre actores públicos y privados, por eso debe existir una implementación adecuada y eficaz del programa de vivienda social en el distrito, donde participen todos los actores sociales y económicos que realizan sus actividades en este territorio.

PUBLICAS	PRIVADAS	SOCIALES
Municipalidad distrital de Chilca	Cámara de Comercio Chilca – Pucusana	Sindicato de Trabajadores de Construcción Civil
Municipalidad provincial de Cañete	Caja Municipal de Ica	Asociaciones de Vivienda
Ministerio de Vivienda, Saneamiento y Construcción Fondo Mivivienda, Techo Propio	Mi Banco	Juntas Directivas de Barrios y AAHH
COFOPRI	Entidad Técnica	Asociación de proveedores (Pymes)

Cabe mencionar que también es necesario la participación de instituciones educativas especializadas en el sector, medios de comunicación, organizaciones sin fines de lucro e instituciones religiosas; y demás actores que puedan contribuir al trabajo articulado que requiere la implementación de la política pública de vivienda social.

Núcleo Inicial Impulsor

De acuerdo al análisis realizado respecto al territorio de estudio, por experiencia laboral, vivencia personal e investigación social y académica durante 12 años; se tiene una identificación adecuada del capital social, natural, institucional, financiero, humano y económico del distrito de Chilca. Adicionalmente, existe un acercamiento con todos los actores locales y se conoce los roles que cumplen en las diferentes dimensiones del desarrollo.

En ese sentido y debido al hecho de que el distrito de Chilca en los últimos años se esté convirtiendo en una ciudad intermedia, “debido a su capacidad para generar procesos de aprendizaje e innovación asociados a recursos específicos movilizados por redes sociales y empresariales y un adecuado contexto institucional” (MENDEZ y otros, 2006: 70), y más aún si tiene una proximidad a la principal fuente de recursos humanos, administrativos y económicos como es la ciudad de Lima; consideramos que la Cámara de Comercio de Chilca y Pucusana pueden ser el Núcleo Inicial Impulsor de esta iniciativa del trabajo articulado para la adecuada implementación del programa de vivienda social Techo Propio; enmarcada dentro de su política de responsabilidad social corporativa.

Las razones se basan en que esta iniciativa privada busca consolidar una apuesta por el desarrollo en el distrito. Distintas empresas han identificado un objetivo común para poder consolidar sus actividades económicas y poder articular sus esfuerzos particulares con la administración del gobierno local de turno y las diferentes organizaciones sociales y civiles que coexisten en el distrito. En ese marco de acción, la intervención de un programa social del Estado es una buena oportunidad para consolidar un trabajo conjunto y articulado por el bien del distrito.

Como información adicional, la Cámara de Comercio cuenta con una Comisión de gestión social en la que participan diversas empresas y entre ellas están las del rubro inmobiliario y de infraestructura y construcción.

Foro territorial: La vivienda digna como instrumento de desarrollo social

De esta manera, se puede diseñar preliminarmente una agenda para validar un foro territorial que priorice el tema de vivienda social como uno de los ejes de desarrollo económico local y del empleo en el distrito. Durante un primer taller inicial con la participación de actores locales relevantes ya identificados y, de acuerdo a las áreas claves de intervención, se podría consolidar un planteamiento para la acción, como propone Alburquerque, 2008; y plantear las posibles soluciones para la problemática identificada, priorizarlas y someterlos de una manera participativa a consulta para lograr el compromiso y la participación en grupos de trabajo técnicos y lograr de manera conjunta la creación de este foro territorial para darle el soporte institucional a esta iniciativa en el distrito de Chilca.

Identificación de oportunidades productivas y empleo

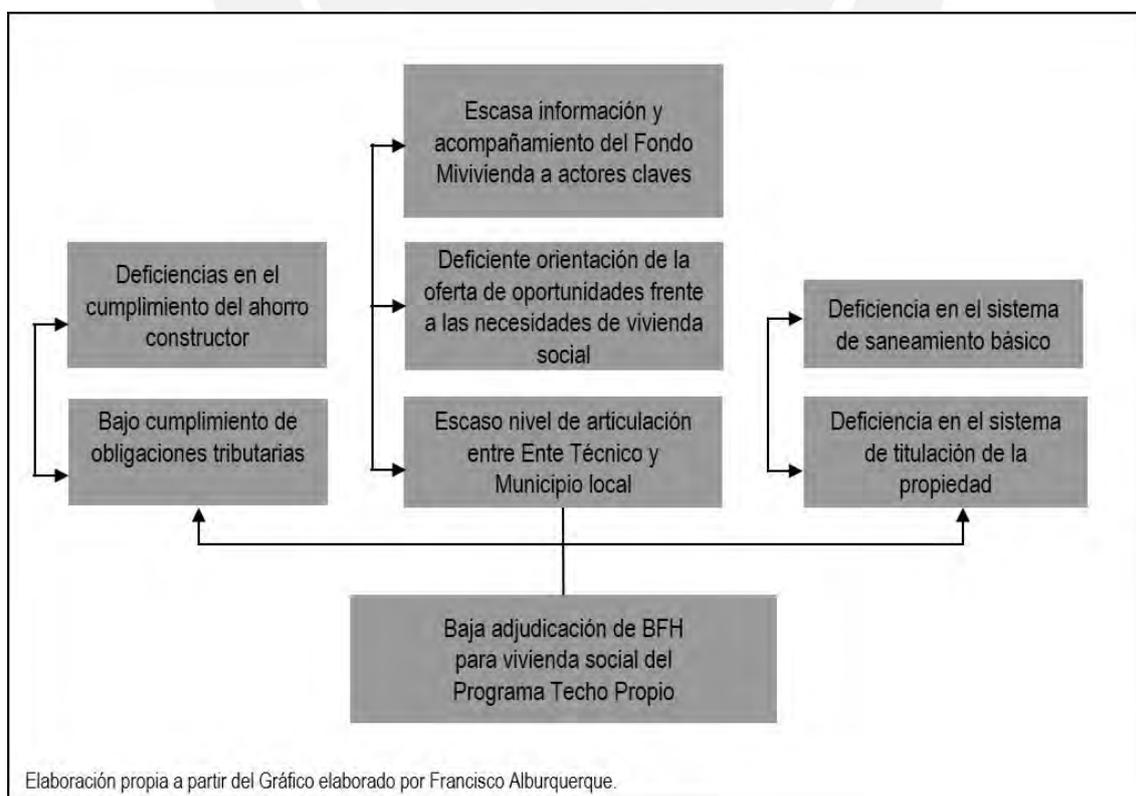
En el distrito existe un contexto de oportunidades productivas que contribuirían en la implementación eficiente del programa de vivienda social Techo Propio. La población de Chilca tiene una cultura de emprendimiento y las Pymes se vienen convirtiendo en

uno de los eslabones necesarios para una articulación de los servicios para el desarrollo en el distrito. Diversos microempresarios que ofrecen servicios de mantenimiento, construcción o ampliaciones, seguridad, alimentación, transporte, suministros de productos de limpieza, carpinterías metálicas, servicios de mantenimiento de maquinaria y vehículos, entre otros servicios; ahora se encuentran estandarizados y formalizados.

Uno de los motores del desarrollo es la inversión en infraestructura y construcción; es así que esta dinámica de la construcción de los módulos de vivienda generaría oportunidades de empleo y de servicios. La construcción de cada módulo tiene un plazo de entre 60 y 75 días entre construcción y acabados. Los puestos de trabajo y de servicios serían: mano de obra local en albañilería, gasfiteros, electricistas, vidrieros, carpinteros, carpintería metálica, pintores; proveedores de agregados, ladrilleras, ferreterías y servicios de alimentación. De esta manera, la intervención puede contribuir a potenciar un mercado laboral y de servicios complementarios, y ser parte de una agenda local de trabajo decente que busque erradicar malas prácticas laborales e informales en la contratación de empleos locales.

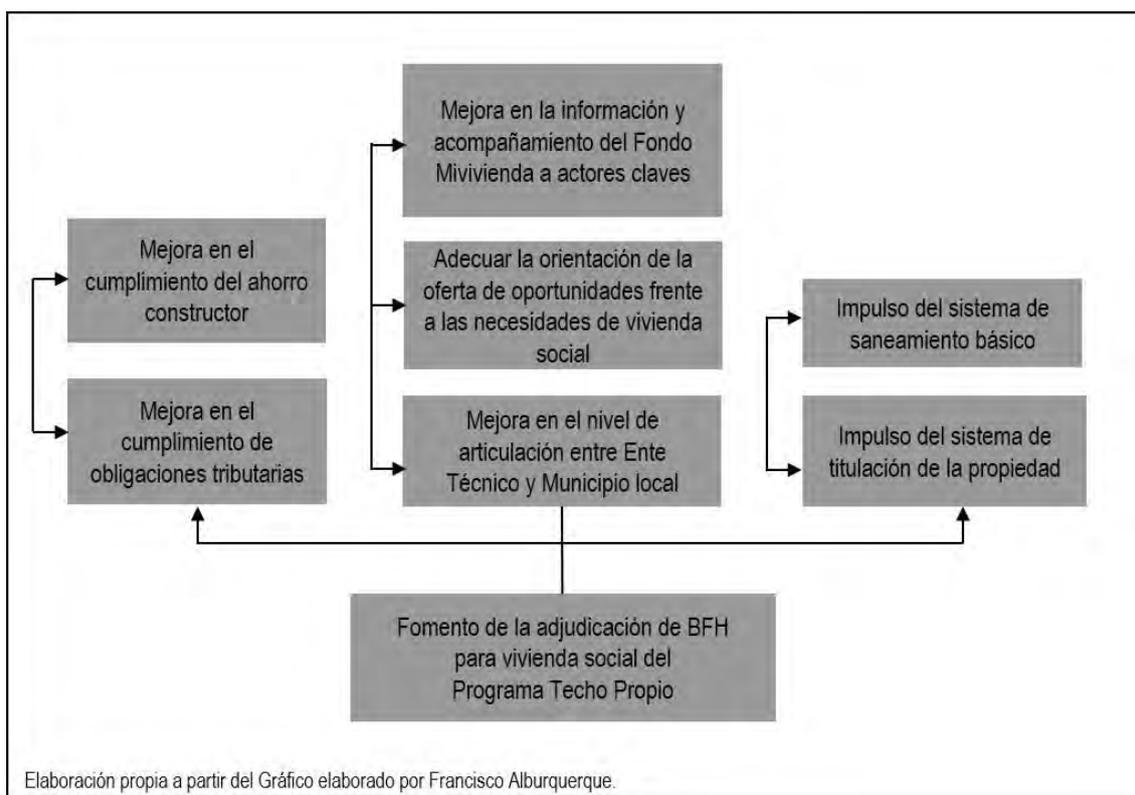
Adicionalmente, este trabajo articulado entre los actores privados y públicos es una oportunidad para fortalecer el proceso de descentralización en el distrito de Chilca. El gobierno local puede trabajar principalmente en la capacitación y empoderamiento de los diferentes funcionarios públicos respecto a la promoción e implementación de las políticas y programas sociales del Estado. Sin embargo, para lograr una eficiente y eficaz modernización de la administración pública local, con el objetivo de potenciar las iniciativas concertadas en un proceso de desarrollo sostenido a nivel meta, es indispensable trabajar también una estrategia de gobernabilidad de la mano con los demás actores.

Diagnóstico del programa de vivienda social Techo Propio implementado en el distrito de Chilca: Árbol de Problemas

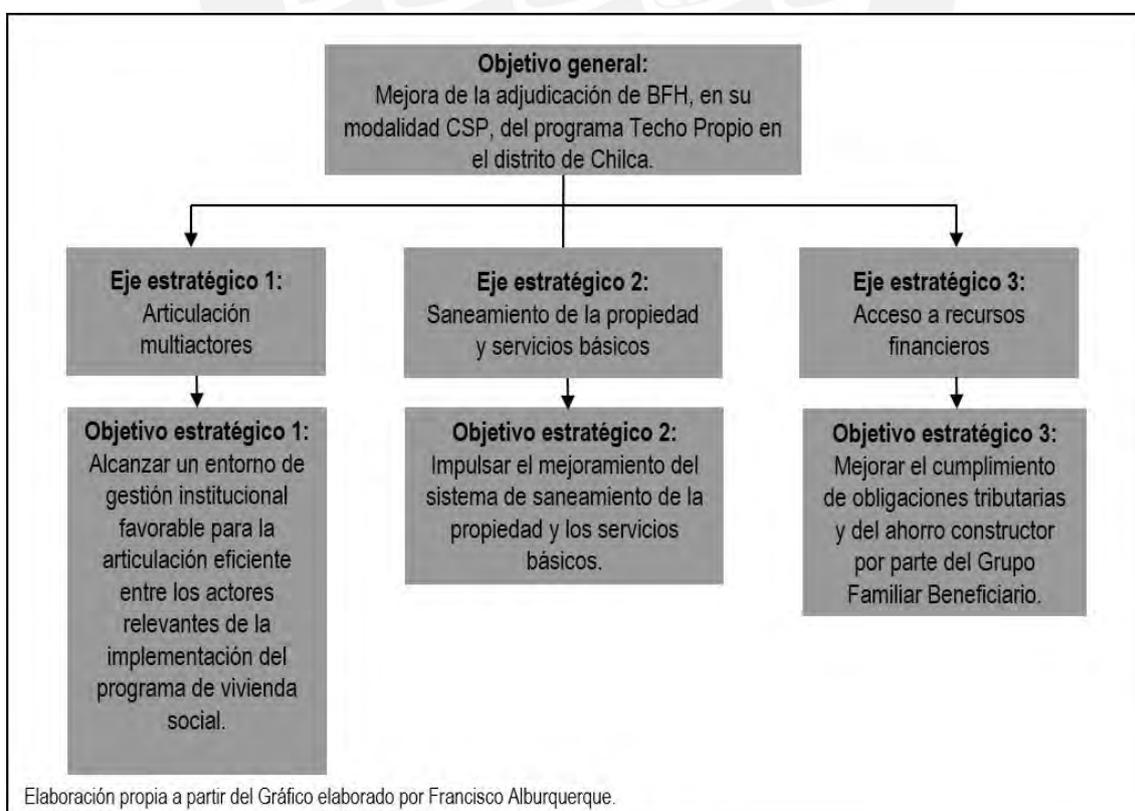


Elaboración propia a partir del Gráfico elaborado por Francisco Alburquerque.

Objetivos: Árbol de Objetivos



Objetivos y ejes estratégicos



Propuestas y medidas de actuación: Plan de acción

Objetivo general: Mejora de la adjudicación de BFH, en su modalidad CSP, del programa Techo Propio en el distrito de Chilca.	
Eje estratégico 1: Articulación multiactores	
Objetivo estratégico 1: Alcanzar un entorno de gestión institucional favorable para la articulación eficiente entre los actores relevantes de la implementación del programa de vivienda social.	
Proyecto 1.1	Creación de una mesa de trabajo con participación de la Municipalidad distrital, La Cámara de Comercio, FMV (Techo Propio), Ente Técnico, encargados de identificar las necesidades de viviendas social de acuerdo al mapa de vulnerabilidad habitacional en el distrito de Chilca
Acción 1.1.1	Firma de convenios o acuerdos entre las instituciones participantes
Acción 1.1.2	Elección de equipo ejecutivo responsable del diseño y aprobación del plan de trabajo.
Acción 1.1.3	Reuniones mensuales de coordinación, evaluación y monitoreo entre todas las instituciones que conforman la mesa de trabajo.
Proyecto 1.2	Creación de una ventanilla única en la municipalidad distrital para la agilización de los trámites administrativos del programa de vivienda social Techo Propio.
Acción 1.2.1	Cursos de capacitación a funcionarios municipales sobre el programa Techo Propio impartidos por Mivivienda
Acción 1.2.2	Implementación de un sistema eficiente de atención a los expedientes de los Grupos Familiares Beneficiarios del programa Techo Propio en su modalidad Construcción en Sitio Propio.
Acción 1.2.3	Reportes mensuales del estado del proceso de atención de expedientes ingresados por la ventanilla única.
Acción 1.2.4	Campañas de comunicación y difusión a la población por parte de promotores del programa Techo Propio y Ente técnico con apoyo de la Municipalidad distrital y la Cámara de Comercio.
Entidades responsables:	Municipalidad distrital, Mivivienda (Techo Propio), Cámara de Comercio y Ente técnico.
Eje estratégico 2: Saneamiento de la propiedad y servicios básicos	
Objetivo estratégico 2: Impulsar el mejoramiento del sistema de saneamiento de la propiedad y los servicios básicos.	
Proyecto 2.1	Creación de una mesa de trabajo, dentro del Foro Territorial, con participación de la Municipalidad distrital, Ministerio de Vivienda, Saneamiento y Construcción, COFOPRI, Municipalidad provincial, Cámara de comercio encargados de identificar las necesidades de saneamiento y servicios básicos en el distrito de Chilca
Acción 2.1.1	Firma de convenios o acuerdos interinstitucionales
Acción 2.1.2	Conformación del equipo técnico responsable de la planificación y diseño del levantamiento de información de necesidades de saneamiento y servicios básicos.
Acción 2.1.3	Base de datos actualizada de necesidades de formalización de la propiedad sobre la base del catastro de COFOPRI.
Proyecto 2.2	Creación de una ventanilla única en COFOPRI para la agilización de los expedientes de formalización de la propiedad del distrito de Chilca.

Acción 2.2.1	Conformación del equipo de campo para la visita, identificación y apoyo técnico para el cumplimiento de requisitos y elaboración de expedientes de saneamiento.
Acción 2.2.2	Adecuación de oficina en la Municipalidad provincial de Cañete para la recepción y evaluación de los expedientes por parte de COFOPRI
Proyecto 2.3	Creación de una comisión técnica para viabilizar los proyectos de saneamiento básico en las localidades y AAHH del distrito
Acción 2.3.1	Reuniones de trabajo para la evaluación, revisión y apoyo técnico para la actualización y levantamiento de observaciones de los expedientes de agua y desagüe que tienen código Invierte.pe (Decreto Legislativo N° 1252)
Acción 2.3.2	Diseño de proyectos de saneamiento básico focalizados en el marco del Presupuesto Participativo con financiamiento de recursos propios municipales e inversión privada como parte de sus programas de responsabilidad social.
Entidades responsables:	Municipalidad distrital, Ministerio de Vivienda, Construcción y saneamiento, COFOPRI, Municipalidad provincial y Cámara de Comercio.
Eje estratégico 3: Acceso a recursos financieros	
Objetivo estratégico 3: Mejorar el cumplimiento de obligaciones tributarias y del ahorro constructor por parte del Grupo Familiar Beneficiario.	
Proyecto 3.1	Convenio con las entidades financieras presentes en el distrito para facilitar el acceso al crédito a los Grupos Familiares Beneficiarios
Acción 3.1.1	Reunión de trabajo para planteamiento de propuesta y firmas de cartas de intención o acuerdos o convenios.
Acción 3.1.2	Conformación de equipos de promotores y definición de productos, requisitos, garantías y tasas de interés por parte de las entidades financieras.
Acción 3.1.3	Campaña de información y promoción de productos financieros para los Grupos Familiares Beneficiarios del programa Techo Propio en su modalidad Construcción en Sitio Propio en el distrito de Chilca.
Entidades responsables:	Municipalidad Distrital, Ente técnico, Mi banco, Caja Municipal de Ica, Cámara de Comercio y Grupos Familiares Beneficiarios.

BIBLIOGRAFÍA

LEY ORGANICA DE MUNICIPALIDADES. LEY 27972

https://www.mef.gob.pe/contenidos/presu_publ/capacita/programacion_formula_cion_presupuestal2012/Anexos/ley27972.pdf.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO

<http://www.mivivienda.com.pe/PORTALCMS/archivos/documentos/8586466038111035824.PDF>.

<https://www.mivivienda.com.pe/PortalWEB/inversionistas/pagina.aspx?idpage=139#>

Presentación del ministro Carlos Bruce, diagnóstico y perspectivas del sector vivienda 2017

Fondo Mivivienda, Informe de principales logros 2011-2016

Fondo Mivivienda. Memoria Anual 2017

CENTRO NACIONAL DE PLANEAMIENTO ESTRATEGICO (CEPLAN).

2011 Plan Estratégico de Desarrollo Nacional - Plan Bicentenario Perú hacia el 2021. Lima: Centro Nacional de Planeamiento Estratégico. Consulta: 17 de diciembre de 2019

<https://www.ceplan.gob.pe/documentos-de-interes/>

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHILCA

2014 Texto Único de Procedimientos Administrativos.

OM N° 0017-2013-MDCH, ratificado por Acuerdo de Concejo N°035-2014-MPC.

2018 Plan de Desarrollo Concertado 2018.

2015 Acuerdo de Concejo N° 138-2015-MDCH

REÁTEGUI, Ana Inés

2016 Determinantes de la satisfacción familiar con la vivienda en segmentos de bajos ingresos: El rol del subsidio del Estado. Consulta. 15 de agosto de 2019

<https://www.tesisenred.net/bitstream/handle/10803/348566/Tesis%20Ana%20%20Reategui.pdf?sequence=1>

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA

2017 Censos Nacionales 2017: XII de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas. Consulta. 6 de diciembre de 2019

https://www.inei.gov.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitaless/Est/Lib1621/

https://www.inei.gov.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitaless/Est/Lib1550/

MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS

2013 Consultoría para la evaluación de diseño y ejecución de presupuestos públicos-programa techo propio. Consulta. 12 de diciembre de 2019

https://www.mef.gov.pe/contenidos/presu_publ/ppr/eval_indep/2013_techo_propio.pdf

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA

2017 Censos Nacionales 2017: XII de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas. Consulta. 6 de diciembre de 2019

<http://censos2017.inei.gov.pe/redatam/>

TOKESHI, Juan; ZOLEZZI, Mario

2001 Política de vivienda 2001-2006. Nuevos rumbos sin soltar viejas amarras. Consulta: 16 de diciembre de 2019

http://www.desco.org.pe/recursos/site/files/CONTENIDO/10/11PH2006A_Tokeshi-Zolezzi.pdf

MEZA, Sandra.

2016 La vivienda social en el Perú. Evaluación de las políticas y programas sobre vivienda de interés social. Caso de estudio: Programa “Techo Propio”. Consulta: 15 de octubre de 2019

https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/87782/MEZA_TESIS_MASTER.pdf

CALDERÓN, Julio.

2007 Después de la formalización ¿qué sigue? Notas acerca de la consolidación de los asentamientos humanos en áreas de bajos ingresos en el Perú. Consulta. 22 de febrero de 2020

<http://siteresources.worldbank.org/INTURBANDEVELOPMENT/Resources/336387-1269364687916/6892589-1269394475210/calderon.pdf>

FACIO, Alda.

2003 Los derechos humanos desde una perspectiva de género y las políticas públicas. En Revista otras miradas, Volumen 3, N° 1, Junio 2003. Consulta. 7 de diciembre de 2019

https://www.fundacionhenrydunant.org/images/stories/biblioteca/derechos_economicos_sociales_culturales_genero/ddhh%20desde%20una%20perspectiva%20de%20genero%20y%20pp.pdf

BREGAGLIO, Renata; CONSTANTINO Renato; CHÁVEZ, Carmela.
2014 Políticas públicas con enfoque de derechos humanos en el Perú. Consulta. 12 de diciembre de 2019

<http://idehpucp.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2014/05/Pol%C3%ADticas-p%C3%BAblicas-con-enfoque-de-derechos-humanos-en-el-Per%C3%BA.pdf>

MÉNDEZ Ricardo, MICHELINI Juan J., ROMEIRO Patricia, SÁNCHEZ MORAL Simón
2006 Ciudades intermedias y desarrollo territorial en Castilla-La Mancha, Revista Xeográfica N° 6, 2006, pp. 69-93. Consulta: 14 de octubre de 2019.

https://www.researchgate.net/publication/259146030_Ciudades_intermedias_y_desarrollo_territorial_en_Castilla-La_Mancha

KALLPA GENERACIÓN.

2009 Línea de Base, Plan de Manejo Ambiental proyecto conversión de ciclo simple a ciclo combinado. Lima. 2009.

TIMANA, Juan; CASTAÑEDA, Pilar.

2019 Factores determinantes en la selección de vivienda social en el Perú: el caso de Chincha. Consulta: 26 de marzo de 2020

<http://www.pe.undp.org/content/peru/es/home/sustainable-development-goals.html>

SEPULVEDA, Magdalena

2010 Los programas de transferencia monetaria desde un enfoque de los derechos humanos. En X. Azaola y otros (eds.). Exigibilidad y realización de derechos sociales. Santiago de Chile: Ediciones LOM, Fundación Henry Dunant América Latina, 2010, pp. 73-99.

QUISPE, Jesús.

2005 El Problema de la Vivienda en el Perú, Retos y Perspectivas. Consulta: 12 de marzo de 2020

<http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/333/877>

COMISION ECONOMICA PARA AMERICA LATINA Y EL CARIBE (CEPAL)

2002 Primer módulo: El enfoque de derechos aplicado en Programas sociales: una apuesta por la superación de la desigualdad y la pobreza. Consulta: 22 de marzo de 2020.

https://www.cepal.org/noticias/discursos/2/11242/Carmen_Artigas.pdf

PROGRAMA DE LAS NACIONES UNIDAS PARA EL DESARROLLO (PNUD)

2012 Informe Perú, Índice de Desarrollo Humano

ROMERO, Miguel.

2016 Nueva política de estado en el sector vivienda y vivienda social en el Perú. Consulta: 12 de diciembre de 2019

<https://www.usil.edu.pe/sites/default/files/articulo-miguel-romero.pdf>

PEREZ, Julián y GARDEY Ana.
2016 Definición de vivienda digna. Consulta 23 de marzo de 2020

<https://definicion.de/vivienda-digna/>.

CIUDADES Y GOBIERNOS LOCALES UNIDOS (CGLU)
2016 El Rol de los gobiernos Locales en el Desarrollo Económico Territorial. Consulta.
15 de abril de 2020

https://www.uclg.org/sites/default/files/el_rol_de_los_gobiernos_locales_en_el_desarrollo_economico_territorial.pdf

ORGANISMO DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD INFORMAL (COFOPRI)
2020 Qué es COFOPRI. Consulta: 15 de marzo de 2020

<http://www.cofopri.gob.pe/quienes-somos/que-es-cofopri/>

REFERENCIAS LINKOGRAFICAS

<http://acuerdonacional.pe>.

<https://www.bancomundial.org/es/country/peru/overview>

<https://www.elpino.com.pe/properties/vinas-del-sur-lotes/>

<https://www.losportales.com.pe/LP/chilca--alameda-lima-sur>

<https://policonomics.com/es/lp-economia-bienestar1-economia-bienestar/>

<http://www.sisfoh.gob.pe/>

<https://desarrollohumano.org>

ANEXOS

Anexo 1. Cuestionario aplicado a beneficiarios del programa Techo Propio

CUESTIONARIO APLICADO A BENEFICIARIOS - CHILCA
(TECHO PROPIO MODALIDAD CONSTRUCCION EN SITIO PROPIO)

CUESTIONARIO N°

APLICADO POR EDDY ERAZO

BUENOS DÍAS, MUCHAS GRACIAS POR PERMITIRME ENTREVISTARLA/O, LA INFORMACIÓN QUE ME ENTREGUE SERÁ UTILIZADA SOLAMENTE PARA LA ELABORACIÓN DE MI TESIS QUE TRATA SOBRE EL ACCESO A LA VIVIENDA SOCIAL EN POBLACIONES VULNERABLES MEDIANTE EL BFH, EN SU MODALIDAD DE CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO, DEL PROGRAMA TECHO PROPIO DEL FONDO MIVIVIENDA EN EL DISTRITO DE CHILCA, CAÑETE.

SU PARTICIPACIÓN ES VALIOSA PORQUE PERMITIRÁ CONTAR CON INFORMACIÓN ACTUALIZADA Y DE MUCHA UTILIDAD DEBIDO A SU CONOCIMIENTO Y SU EXPERIENCIA SOBRE EL TEMA DE INVESTIGACIÓN; ESTE CUESTIONARIO LE LLEVARÁ ALREDEDOR DE 30 MINUTOS EN RESPONDERLO. SI HAY ALGUNA PREGUNTA QUE NO QUIERA RESPONDER, SOLO ME LO COMUNICA. MUCHAS GRACIAS.

LUGAR DE APLICACIÓN		TIPO DE GESTION DEL BFH		FECHA DE APLICACION		
DOMICILIO	CALLE	MEDIANTE ENTIDAD TECNICA	DIRECTAMENTE AL PROGRAMA	DIA	MES	AÑO

NOMBRES Y APELLIDOS							SEXO		EDAD			
PROCEDENCIA		TRABAJA	SI	NO			M	18/24	25/34	35/44	45/70	
N° DE HIJOS		OCUPACION					F					
EDUCACIÓN	SIN EDUC	PRIM INC	PRIM COM	SEC INC	SEC COM	TECNICA						

1. ¿CÓMO SE ENTERÓ DEL BFH EN SU MODALIDAD CSP?				2. ¿CUÁL FUE EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN DEL BFH EN SU MODALIDAD CSP?			
VECINOS				LLENAR FORMULARIOS			
AMIGOS				PRESENTAR REQUISITOS			
ENTE TECNICO				SOLICITAR PERMISOS MUNICIPALES			
PROGRAMA TECHO PROPIO				CONSTRUCCION			
OTRO				ENTREGA DE OBRA			
3. ¿CUÁLES FUERON LOS PRINCIPALES PROBLEMAS A LOS QUE SE ENFRENTÓ PARA LA CALIFICACIÓN AL BFH EN SU MODALIDAD DE CSP?				¿CUÁL FUERON LOS REQUISITOS MÁS DIFÍCIL DE CUMPLIR?			
TITULO DE PROPIEDAD		CUOTA INICIAL		a.			
INGRESOS DE MAS DE S/2,600		SS BASICOS		b.			
PAGO DE IMPUESTO PREDIAL		OTRO					
4. ¿CONSIDERA QUE LA OFICINA O PROMOTOR DEL PROGRAMA TECHO PROPIO Y LOS ENTES TÉCNICOS LE BRINDARON TODA LA INFORMACIÓN Y ASESORÍA NECESARIA PARA UNA BUENA TOMA DE DECISIÓN RESPECTO A SER BENEFICIARIO Y CONSTRUIR SU VIVIENDA?				¿ESTÁ SATISFECHO CON EL RESULTADO DEL TRABAJO DE LOS PROMOTORES TÉCNICOS QUE CONSTRUYERON SU VIVIENDA?			
SI		NO		SI		NO	
5. ¿CUÁL FUE EL PRINCIPAL INTERÉS POR ACCEDER AL BFH EN SU MODALIDAD CSP?				6. ¿SU FAMILIA ESTÁ CONTENTA CON LA VIVIENDA QUE AHORA POSEEN? ¿CUALES SON LAS RAZONES?			
POR FALTA DE MEDIOS ECONOMICOS				MAS SEGURIDAD			
POR FALTA DE SANEAMIENTO DEL TERRENO				MIS HIJOS ESTAN CONTENTOS			
POR QUE OTROS LO HACIAN				AHORA TENGO MI ESPACIO PARA COCINAR			

POR DECISIÓN FAMILIAR		MAS COMODIDAD	
OTROS:		NO ESTOY CONTENTO	
¿PORQUE NO ESTA CONTENTO?			

7. ¿VAN A REALIZAR ALGUNA MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN A SU VIVIENDA O LA VAN A DEJAR CÓMO ESTÁ?				9 ¿QUIÉNES VIVIRÁN EN EL MODULO, SU FAMILIA O ESTÁ PENSANDO ALQUILARLA?					
MODIFICAR		AMPLIAR		COMO ESTA		FAMILIA		ALQUILARLA	
8. ¿QUE MODIFICACION HARAN?				10. ¿ESTUVO DE ACUERDO CON LOS PLANOS QUE LE PROPUSIERON PARA LA CONSTRUCCIÓN DE SU VIVIENDA CON EL BFH EN SU MODALIDAD CSP?					
CONSTRUIRA EL SEGUNDO PISO				SI				NO	
CONSTRUIRAN MAS CUARTOS				¿POR QUÉ?					
PONDRA CLOSET				ESPACIO SUFICIENTE					
PONDRA PISO CERAMICO A LA SALA				NO HAY OTRA OPCION					
PONDRA PISO CERAMICO A LOS CUARTOS				OTROS:					
OTROS:									

11. ¿CONSIDERA QUE EL DISEÑO DE LA VIVIENDA QUE LE CONSTRUYERON CON EL BFH EN SU MODALIDAD CSP CUBRE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA DE SU FAMILIA O NECESITA ALGÚN OTRO ESPACIO?				¿QUE LE FALTARIA?			
CUARTO				COCHERA			
BAÑO				COMEDOR			
SI		NO		PATIO		LAVANDERIA	
12. ¿CONSIDERA QUE SU VIVIENDA CONSTRUIDA ES SEGURA Y RESISTIRÁ A UN SISMO O PIENSA REFORZARLA CON ALGUNAS COLUMNAS?				13 ¿QUE PROBLEMAS SE PRESENTARON LUEGO DE LA CONSTRUCCION?			
SI		NO		RAJADURAS		ROTURA DE CANERIAS	
14. EN TERMINOS GENERALES, ¿ESTA CONTENTO CON LA CONSTRUCCION DE SU CASA CON EL BFH?				DESNIVELES		RAJADURA DE PUERTAS	
SI		NO		FALLAS ELECTRICAS		NINGUNO	

Muchas gracias por su tiempo, su participación es valiosa.

Anexo 2. Guía de entrevista aplicada a funcionarios del Ente técnico

GUIA DE ENTREVISTA APLICADO A FUNCIONARIOS (ENTES TECNICOS)

GUIA N°

APLICADO POR EDDY ERAZO

BUENOS DÍAS, MUCHAS GRACIAS POR PERMITIRME ENTREVISTARLA/O, LA INFORMACIÓN QUE ME ENTREGUE SERÁ UTILIZADA SOLAMENTE PARA LA ELABORACIÓN DE MI TESIS QUE TRATA SOBRE EL ACCESO A LA VIVIENDA SOCIAL EN POBLACIONES VULNERABLES MEDIANTE EL BFH, EN SU MODALIDAD DE CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO, DEL PROGRAMA TECHO PROPIO DEL FONDO MIVIVIENDA EN EL DISTRITO DE CHILCA, CAÑETE.

SU PARTICIPACIÓN ES VALIOSA PORQUE PERMITIRÁ CONTAR CON INFORMACIÓN ACTUALIZADA Y DE MUCHA UTILIDAD DEBIDO A SU CONOCIMIENTO Y SU EXPERIENCIA SOBRE EL TEMA DE INVESTIGACIÓN; LA APLICACIÓN DE ESTA GUIA LE LLEVARÁ ALREDEDOR DE 30 MINUTOS EN RESPONDERLO.

LUGAR DE APLICACIÓN		TIPO DE APLICACIÓN		FECHA DE APLICACION		
DOMICILIO	OTRO	VIRTUAL / AUTO APLICADO	ASISTIDO / FISICO	DIA	MES	AÑO

NOMBRES Y APELLIDOS	
ENTIDAD	
CARGO	
PROFESION	

SEXO		EDAD			
M		18/ 24	25/ 34	35/ 44	45/ 70
F		1	2	3	4

1. PUEDE COMENTARME COMO FUERON LOS INICIOS DEL INGRESO DEL ENTE TECNICO, PARA EL QUE UD TRABAJA, AL DISTRITO DE CHILCA. ¿CUALES FUERON LAS CONSIDERACIONES QUE TOMARON EN CUENTA PARA TRABAJAR EN CHILCA?
2. ¿CUALES FUERON LOS PRIMEROS INCONVENIENTES QUE ENCONTRARON? TECNICOS, ADMINISTRATIVOS, INSTITUCIONALES, EN LA POBLACION, EN EL BFH, EN LA PARTE TECNICA, ETC.
3. ¿CONSIDERA QUE LA IMPLEMENTACIÓN, POR PARTE DEL GOBIERNO, DEL PROGRAMA TECHO PROPIO Y EL BFH EN SU MODALIDAD CSP ES COHERENTE CON LAS NECESIDADES REALES DE LA POBLACIÓN DEL DISTRITO DE CHILCA? EXPLIQUE PORQUE SI O PORQUE NO.
4. DE ACUERDO A SU EXPERIENCIA, ¿USTEDES CONSIDERARON QUE EL MODELO Y LOS PLANOS DEL MODULO DEL PROGRAMA TECHO PROPIO EN SU MODALIDAD DE CSP ERA ADECUADO PARA LA ZONA, TRATANDOSE DE UNA LOCALIDAD VULNERABLE DEBIDO A SER CONSIDERADA ZONA SISMICA?
5. ¿CÓMO ESTÁN ORGANIZADOS COMO ENTES TÉCNICOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA TECHO PROPIO Y EL BFH EN SU MODALIDAD CSP EN EL DISTRITO DE CHILCA?
6. ¿CUÁL CREE SERÍA LA RELEVANCIA DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA TECHO PROPIO Y EL BFH EN LA IMPLEMENTACIÓN DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN EL DISTRITO DE CHILCA? EXPLIQUE
7. CONSIDERA QUE LA POLÍTICA DE ACCESO A LA VIVIENDA SOCIAL MEDIANTE EL PROGRAMA TECHO PROPIO, EN SU MODALIDAD DEL BFH DE CONSTRUCCIÓN DE SITIO PROPIO, ¿ESTÁ SOLUCIONANDO LAS NECESIDADES DE VIVIENDA DE LA POBLACIÓN DE CHILCA? EXPLIQUE EL PORQUE SI O EL PORQUE NO
8. ¿CUÁLES CREE QUE SON LAS CAUSAS DE LA DISMINUCIÓN EN LA ADJUDICACIÓN, POR PARTE DE LOS BENEFICIARIOS, DE LOS BFH EN SU MODALIDAD CSP EN EL ÚLTIMO AÑO?

9. ¿LUEGO QUE YA SE POSICIONARON COMO ENTE TECNICO DE PROMOCION DEL BFH DE TECHO PROPIO, CUÁLES VIENEN SIENDO LOS PRINCIPALES PROBLEMAS A LOS QUE SE ENFRENTAN DURANTE EL TRABAJO DE PROMOCION E IMPLEMENTACION DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA?
10. ¿DESDE SU EXPERIENCIA CUÁLES CREE QUE SON LOS CRITERIOS TÉCNICOS Y SOCIALES QUE DEFINEN QUE UNA VIVIENDA SOCIAL SEA CONSIDERADA DE CALIDAD?

A	DISEÑO ARQUITECTONICO	
B	PLANIFICACION URBANISTICA	
C	DEMANDA DE HABITABILIDAD DEL GRUPO FAMILIAR	
D	CONSTRUCCION DE LADRILLO Y CEMENTO	
E	PARTICIPACION CIUDADANA	
F	OTRO:	
G	OTRO:	

11. ¿CÓMO VE EL PANORAMA DE LA ADJUDICACIÓN DE LOS BFH EN SU MODALIDAD CSP PARA LO QUE RESTA DEL AÑO? ¿SABE DE ALGUNA NUEVA DIRECTIVA DEL PROGRAMA TECHO PROPIO PARA SU MEJOR IMPLEMENTACIÓN?
12. ¿EN LOS ULTIMOS 3 AÑOS CUAL ES LA POBLACIÓN BENEFICIARIA EN CHILCA QUE CONSIDERAN HA MEJORADO SU CONDICIÓN DE TENER UNA VIVIENDA SOCIAL DE CALIDAD?

A	ENTRE 1 Y 10	
B	ENTRE 11 Y 50	
C	ENTRE 51 Y 100	
D	ENTRE 101 Y 200	
E	OTRO:	

13. ¿ALGO MAS QUE CONSIDERE RELEVANTE SOBRE LA IMPLEMENTACION DEL PROGRAMA TECHO PROPIO EN EL DISTRITO DE CHILCA?

Muchas gracias por su tiempo, su participación es valiosa.

Anexo 3. Cuestionario aplicado a funcionario de la Municipalidad

CUESTIONARIO APLICADO A FUNCIONARIOS
(MUNICIPALIDAD DE CHILCA – GERENCIA DE DESARROLLO URBANO)

CUESTIONARIO N°	APLICADO POR
-----------------	--------------

BUENOS DÍAS, MUCHAS GRACIAS POR PERMITIRME ENTREVISTARLA/O, LA INFORMACIÓN QUE ME ENTREGUE SERÁ UTILIZADA SOLAMENTE PARA LA ELABORACIÓN DE MI TESIS QUE TRATA SOBRE EL ACCESO A LA VIVIENDA SOCIAL EN POBLACIONES VULNERABLES MEDIANTE EL BFH, EN SU MODALIDAD DE CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO, DEL PROGRAMA TECHO PROPIO DEL FONDO MIVIVIENDA EN EL DISTRITO DE CHILCA, CAÑETE.

SU PARTICIPACIÓN ES VALIOSA PORQUE PERMITIRÁ CONTAR CON INFORMACIÓN ACTUALIZADA Y DE MUCHA UTILIDAD DEBIDO A SU CONOCIMIENTO Y SU EXPERIENCIA SOBRE EL TEMA DE INVESTIGACIÓN; ESTE CUESTIONARIO LE LLEVARÁ ALREDEDOR DE 30 MINUTOS EN RESPONDERLO.

LUGAR DE APLICACIÓN		TIPO DE APLICACIÓN		FECHA DE APLICACION		
DOMICILIO	OFICINA	VIRTUAL / AUTO APLICADO	ASISTIDO / FISICO	DIA	MES	AÑO

NOMBRES Y APELLIDOS	SEXO	EDAD			
ENTIDAD	M	18/ 24	25/ 34	35/ 44	45/ 70
CARGO					
PROFESION	F				

1. ¿EXISTE ALGUNA DIRECTIVA O META DE CUMPLIMIENTO EN LA GESTIÓN MUNICIPAL EN LA QUE SE CONSIDERA EL CUMPLIMIENTO DE POLÍTICAS DE ACCESO A LA VIVIENDA SOCIAL?

SI	NO	EXPLIQUE POR FAVOR

2. CONSIDERA QUE LA POLÍTICA DE ACCESO A LA VIVIENDA SOCIAL MEDIANTE EL PROGRAMA TECHO PROPIO, EN SU MODALIDAD DEL BFH DE CONSTRUCCIÓN DE SITIO PROPIO, ¿ESTÁ SOLUCIONANDO LAS NECESIDADES DE VIVIENDA DE LA POBLACIÓN DE CHILCA?

SI	NO	EXPLIQUE POR FAVOR

3. ¿EXISTE ALGÚN TIPO DE PLANIFICACIÓN O COORDINACIÓN ENTRE EL PROGRAMA TECHO PROPIO Y/O LOS ENTES TÉCNICOS Y LA MUNICIPALIDAD DE CHILCA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA DE VIVIENDA?

SI	NO	EXPLIQUE POR FAVOR

4. ¿LA MUNICIPALIDAD DE CHILCA CUENTA CON ALGÚN CONVENIO O DIRECTIVA PARA CONTRIBUIR O AGILIZAR LOS PERMISOS Y LICENCIAS NECESARIOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE LOS BFH EN SU MODALIDAD CSP?				
SI		NO		EXPLIQUE POR FAVOR
<hr/> <hr/>				
DESCUENTO EN PAGO DE IMPUESTO PREDIAL		DESCUENTO EN COSTO DE LICENCIAS		DESCUENTO EN RECEPCION DE OBRA

5. ¿QUÉ ACCIONES VIENE DESARROLLANDO LA MUNICIPALIDAD Y SU GERENCIA DE DESARROLLO URBANO PARA CONTRIBUIR CON LA IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA TECHO PROPIO Y EL BFH EN SU MODALIDAD CSP?				
SI		NO		EXPLIQUE POR FAVOR
<hr/> <hr/>				
AGILIZACION EN EL PAGO DE AUTOVALUO		AGILIZACION EN LA EMISION DE LICENCIAS		AGILIZACION EN LA RECEPCION DE OBRA

6. ¿CREE UD QUE LA IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA TECHO PROPIO Y EL BFH ES RELEVANTE EN LA IMPLEMENTACIÓN DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN EL DISTRITO DE CHILCA?				
SI		NO		EXPLIQUE POR FAVOR LA RELEVANCIA
<hr/> <hr/> <hr/>				

7. ¿CUÁLES SON LOS CRITERIOS TÉCNICOS Y SOCIALES QUE DEFINEN QUE UNA VIVIENDA SOCIAL SEA CONSIDERADA DE CALIDAD? Marque con una X una alternativa o más de una, o escriba la respuesta (abierta).		
A	DISEÑO ARQUITECTONICO	
B	PLANIFICACION URBANISTICA	
C	DEMANDA DE HABITABILIDAD DEL GRUPO FAMILIAR	
D	CONSTRUCCION DE LADRILLO Y CEMENTO	
E	PARTICIPACION CIUDADANA	
F	OTRO:	

8. LA MUNICIPALIDAD CUENTA CON INFORMACIÓN ACTUALIZADA SOBRE LA SITUACIÓN DE LAS VIVIENDAS EN EL DISTRITO DE CHILCA.				
SI		NO		EXPLIQUE POR FAVOR PORQUE NO
<hr/>				
N° TOTAL LOTES			N° TOTAL FAMILIAS	
N° VIVIENDAS CONSTRUIDAS			N° TOTAL VIVIENDAS S/C	
9 ¿QUÉ TIPO DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN MUNICIPAL SE USÓ PARA RECOLECTAR ESA INFORMACIÓN?				
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL		CATASTRO		PADRON DE CONTRIBUYENTES

Muchas gracias por su tiempo, su participación es valiosa.

Anexo 4. Convenio entre la Municipalidad y el Ente Técnico



Municipalidad
Distrital de Chilca

"Año de la Diversificación Productiva y del Fortalecimiento de la Educación"

ACUERDO DE CONCEJO N° 138 - 2015 - MDCH

Chilca, 22 de Octubre de 2015.

VISTO:

En Sesión Ordinaria de Concejo, de la fecha, la Carta N° 0002-2015-A.I.F. CONTRATISTAS GENERALES S.A.C., representado por su Gerente de Zona Don Nicolás Vega Yactayo; el Informe N° 518-22015-JEBQ-SOPCHU-DGUR-MDCH, de la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Habilitaciones Urbanas; y el Informe Legal N° 966-2015-OAJ/MDCH, de la Oficina de Asesoría Jurídica, respecto al apoyo solicitado para los Beneficiarios del Programa "Techo Propio", sobre exoneración de moras e intereses, por pagos de auto avalúo o arbitrios municipales; exoneración de tasas por regularización de licencia de edificación; exoneración del 50% por Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica, y;

CONSIDERANDO:

Que, las municipalidades son órganos de Gobierno Local, gozan de autonomía económica y administrativa en los asuntos de su competencia, de conformidad con el Art. II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972; concordante con el Art. 191° de la Constitución Política del Perú;

Que, mediante Carta N° 0002-2015-A.I.F. CONTRATISTAS GENERALES S.A.C., signado con Documento Simple N° 4741-2015, de fecha 21 de octubre del 2015, el Gerente de Zona de AIF, Sr. Nicolás Vega Yactayo, solicita apoyo en trámite y exoneraciones para los beneficiarios, como multas, moras e intereses, por concepto de auto avalúo o arbitrios municipales; exoneración de tasas por regularización de edificación; exoneración del 50% por Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica;

Que, según Informe N° 518-2015-JEBQ-SOPCHU-DGUR-MDCH, de fecha 22 de octubre del 2015, la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Habilitaciones Urbanas, informa que, de todas las exoneraciones de pago solicitadas, con respecto a los procedimientos administrativos indicados en el TUPA vigente, deber ser aprobados mediante Ordenanza por el Concejo Municipal; concluyendo que, de la documentación presentada y de la verificación se opina que se derive el expediente a la Secretaría General, para continuar con el trámite solicitado;

Que, según Informe Legal N° 966-2014-GAJ/MDCH, de fecha 20 de octubre del 2014, la Gerencia de Asesoría Jurídica informa y opina que debe hacerse de conocimiento al Concejo Municipal a fin de conocer respecto al documento ingresado, y resolver lo referente a la exoneración;

Av. Mariano Ignacio Prado N° 496 Chilca-Cañete / Tel. 5305500 / 5305833 / E-mail: institucional@municipalidadchilca.gob.pe

"Chilca Capital del Higo y la Granada, Tierra de Leyenda y Ensueño"



Municipalidad
Distrital de Chilca

Que, estando al amparo del Artículo 82 numeral 15) de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades; y demás normas conexas; con el voto unánime del Concejo Municipal en la sesión ordinaria de fecha 22 de octubre del 2015; y con dispensa de lectura y aprobación del acta;

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR la Exoneración de Pago de Licencia de Construcción, Multas y Moras, a los **BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA "TECHO PROPIO"**; quedando el Beneficiario de recepcionar la obra, por parte de **EL CONTRATISTA**, suscribiendo el acta como responsables de la ejecución de la obra; por los considerandos antes expuestos.

ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFIQUESE a los interesados, a la Gerencia Municipal, a la Gerencia de Asesoría Jurídica, la Gerencia de Desarrollo y Planeamiento Urbano y Áreas respectivas de la municipalidad, para el fiel cumplimiento del presente acuerdo.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CHILCA - CAÑETE
Richard A. Ramos Avalos
RICHARD A. RAMOS AVALOS
ALCALDE



Av. Mariano Ignacio Prado N 496 Chilca-Cañete / Tel. 5305500 | 5305833 | E-mail: institucional@municipalidadchilca.gob.pe

"Chilca Capital del Higo y la Granada, Tierra de Leyenda y Ensueño"

Anexo 5. Cuadro de acabados del módulo de vivienda social de 35 m2

ANEXO DEL CONTRATO N°:
CUADRO DE ACABADOS MINIMOS

Marcar con un aspa (X) los acabados a utilizar:

SISTEMA CONSTRUCTIVO	ALBAÑILERÍA CONFINADA	X
	ALBAÑILERÍA ARMADA	
	PLACAS DE CONCRETO	
	MADERA	
	OTROS APROBADO POR MVCS	
	APROBADO POR RESOLUCIÓN: Todo sistema constructivo con proyección a futura ampliación a segundo nivel.	
CERRAMIENTOS VERTICALES	MUROS DE ALBAÑILERÍA (**)	X
	MUROS DE ALBAÑILERÍA ARMADA(**)	
	PLACAS DE CONCRETO	
	MADERA	
	OTROS(*)	X
	DRYWALL (TABIQUERÍA PLANCHAS DE ROCA DE YESO)	
	(*) Aprobado por MVCS (**) Con aislamiento interior	
TECHOS	LOSA ALIGERADA	X
	LOSA ARMADA	
	MADERA CON COBERTURA LIGERA	
	OTROS(*)	
	(*) Aprobado por SENCICO En cualquier caso, deberán impedir filtraciones de aguas pluviales	
PISOS (Acabados Antideslizantes en Zonas Húmedas)	CEMENTO PULIDO(*)	X
	CEMENTO SEMIPULIDO(*)	
	MADERA	
	CERAMICO(**)	X
(*) Resto de la VIS (**) En baños incluido fondo de ducha y sardinel.		
REVOQUES Y PINTURA	FACHADA:	
	TARRAJEO Y PINTURA	X
	CARAVISTA	
	CERAMICO EN ZONAS HÚMEDAS: (**) EN DUCHAS/BANOS, EN LOS RESTOS de áreas sanitarias en baño y otras lavabos de baño y cocina)	X
	DERRAMES EN VANOS	X
OTROS SEGÚN SISTEMA CONSTRUCTIVO (*)		
CARPINTERÍA	PUERTA PRINCIPAL:	
	MADERA MACIZA	X
	METAL	
	OTROS SIMILARES O SUPERIORES A LOS ANTERIORES (*)	
	PUERTAS INTERIORES CONTRAPLACADAS O SUPERIOR	X
	VENTANAS CON MARCO Y HOJA Y VIDRIO DE 6MM:	
MADERA		
METAL	X	
GERRAJERÍA	2 GOLPES EN PUERTA PRINCIPAL	X
	DOBLE PERILLA EN PUERTAS INTERIORES	X
APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA	INODORO Y LAVATORIO DE LOZA	X
	LAVADERO DE COCINA DE ACERO INOXIDABLE	X
	LAVADERO DE ROPA:	
	DE CONCRETO TIPO GRANITO	
	FIBRA DE VIDRIO	X
	GRIFERÍA:	
	CRROMADA O SIMILAR	X

Impreso desde la zona segura del Portal MIVIVIENDA 

INSTALACIONES ELECTRICAS	TABLERO GENERAL CON MINIMO 3 LLAVES	X
	TUBERIAS EMPOTRADAS	X
	PLACAS EN TOMACORRIENTES	X
	PLACAS EN INTERRUPTORES	X
	WAL SOCKETS EN SALIDA DE LUZ	X
INSTALACIONES SANITARIAS	RED DE DESAGUE DEBERA PERMITIR EL REGISTRO A TRAVES DE CAJA, DESDE LA CUAL SE EVACUARA A:	
	RED PUBLICA	X
	POZO PROVISIONAL (*) (* En caso que el proyecto incluye una solución alternativa.	

Nota: Los acabados mínimos se definirán a los detallados en el Anexo (Cuadro de Requerimientos Mínimos) Conforme a lo estipulado en la R.M. N° 102-2012-VIVIENDA. La ET podrá mejorar en obra los acabados declarados.



Anexo 6. Acta de conformidad de obra de módulo de vivienda social de 35 m2

ACTA DE CONFORMIDAD DE OBRA

I.- OBRA: Módulo Básico (Vivienda de Interés Social).

II.- UBICACIÓN: CENTRO POBLADO CHILCA MZ 105 LOTE 6
Distrito: CHILCA Provincia: CAÑETE Departamento: LIMA

III.- PRESUPUESTO: S/ 23,002.25 (VEINTI TRES MIL DOS CON 25/100 SOLES.)
A los 05 días del mes de Octubre del 2018, se reunieron en el lugar de la Obra:

IV.- Entidad Técnica: AIF CONTRATISTAS GENERALES SAC. ICA-481-13-1-16

ISAIAS BLAS LATINEZ GUEROVICH Representante Legal
Proprietario Legal

Beneficiario: (Bono Familiar Habitacional):
CAMACHO JARA MANUEL LEONARDO Propietario

El Propietario y el Representante Legal de la Entidad Técnica, procedieron a la constatación de la obra ejecutada en el domicilio ubicado en: CENTRO POBLADO CHILCA MZ 105 LOTE 6

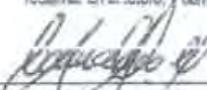
Distrito: CHILCA Provincia: CAÑETE Departamento: LIMA

Realizada la inspección se verificó que la Obra ha sido concluida satisfactoriamente, de acuerdo a los planos aprobados por La Municipalidad de CHILCA, Especificaciones Técnicas y Presupuesto de Obra, cumpliendo con la instalación de todos los accesorios como:

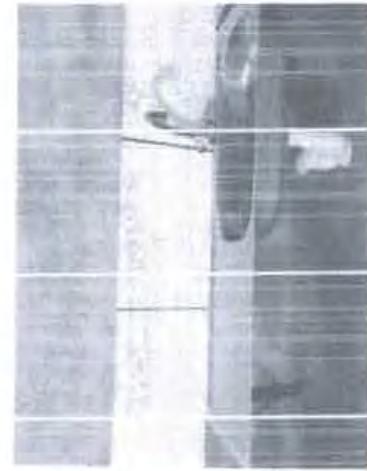
- **FACHADA Y PUERTAS:**
 - Instalación de puerta principal con su respectiva sobretuz tapada, incluyendo cerrajería (chapas, llaves y bisagras).
 - ventanas corredizas en correcto funcionamiento, con accesorios completos
 - Pintura en buen estado.
- **BAÑO:**
 - Instalación de ducha, con respectiva regadera, llave de ducha.
 - Instalación de aparatos sanitarios, enchapes de cerámico correspondiente a la pared y piso.
 - Instalación del inodoro en perfecto funcionamiento con instalación de agua y desagüe, manguera de abasto.
 - Instalación del Lavatorio de Mano en perfecto funcionamiento con instalación de agua y desagüe, manguera de abasto, grifo.
 - Instalación de puerta para el baño con su respectiva sobretuz tapada, con la cerrajería completa (chapas, llaves y bisagras).
 - Instalación de sumidero con esón incluido, registro roscado de 4" y válvula compuerta y válvula check.
- **PATIO:**
 - Instalación del Lavadero de ropa apoyado sobre muros de ladrillo KJK, con su debida instalación de agua y desagüe, grifo, sumidero, bampa de botella.
 - Instalación del cerámico en la parte superior del lavadero de ropa.
 - Instalación de puerta para el patio con su respectiva sobretuz tapada, con la cerrajería completa (chapas, llaves y bisagras).
- **COCCINA**
 - Instalación del lavadero de platos con su respectiva instalación de agua, desagüe, llave de gasco y trampa de botella.
 - Instalación del cerámico en la parte superior del lavadero de cocina.
 - Instalación de red de agua y desagüe para proyección futura.
- **DORMITORIO:**
 - Instalación de puerta con su respectiva sobretuz tapada, con la cerrajería completa (chapas, llaves y bisagras).
 - Instalación de tabiquería de drywall con sus accesorios completos.

todos los ambientes cuentan con instalación eléctrica, antebaldío y cableado con sus respectivos accesorios, tomacorriente, interruptor, tablero general, puntos de luz, proyección de cable y timbre, como indica el expediente técnico.

Por ello, el Propietario mediante la presente, confirma no tener ninguna observación que hacer, no teniendo nada más que reclamar en el futuro, y como señal de conformidad, legalizamos nuestras firmas ante Notario Público.


CAMACHO JARA MANUEL LEONARDO
DNI N° 15426889

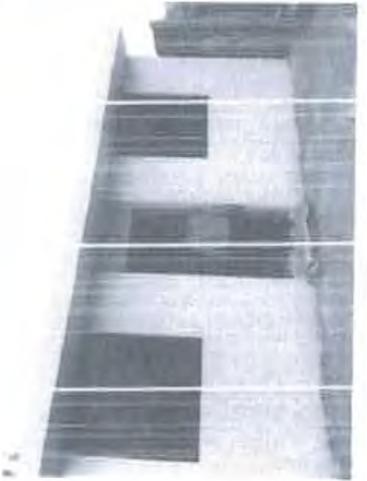

ISAIAS BLAS LATINEZ GUEROVICH
DNI N° 21862051



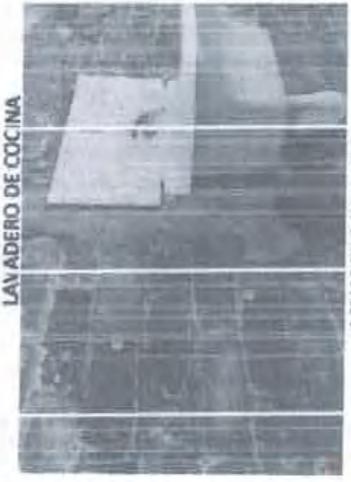
LAVADERO DE COCINA



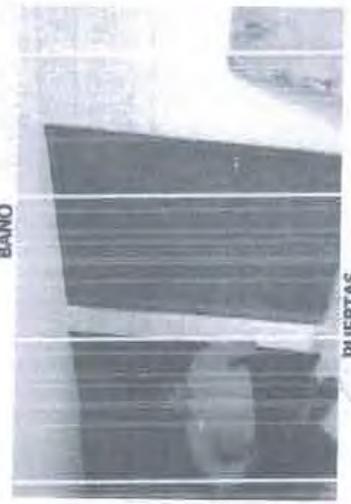
BAÑO



FACHADA



LAVADERO DE PATIO



PUERTAS



DRYWALL

YO, CAMACHO JARA MANUEL LEONARDO, BENEFICIARIO DEL PROGRAMA TECHO PROPIO EN LA MODALIDAD CONSTRUCCION EN SITIO PROPIO FIRMO Y COLOCO MI HUELLA ANTE UN NOTARIO DANDO MI CONFORMIDAD, QUE LA ENTIDAD AIF CONTRATISTAS GENERALES SAC HA CONCLUIDO E. MODULO SEGUN LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS, Y A CUMPLIDO CON LOS REQUISITOS PARA LA OTORGACION DEL TITULO DE PROPIEDAD, EN LA LOCALIDAD DE CHILCA, DISTRITO DE CAÑETE, PROVINCIA DE CHILCA, DEPARTAMENTO DE LIMA, PERU, EN LA UBICACION SIGUIENTE: CENTRO POBLADO CHILCA MZ 105 LOTE 6, MANU EL LEONARDO, PARA EL CANTONAMIENTO DE LOS ACCESORIOS, SEGUN MUESTRA LAS FOTOS DONDE ESTOY PRESENTE EN LA UBICACION INDICADA.

FOTOGRAFIA DEL PREDIO	PROPIETARIO	UBICACION		FIRMA
APELLIDO P. CAMACHO	DEPARTAMENTO LIMA	CENTRO POBLADO CHILCA MZ 105 LOTE 6		
APELLIDO M. JARA	PROVINCIA CAÑETE			
NOMBRE MANU EL LEONARDO	DISTRITO CHILCA			