

POLÍTICAS PÚBLICAS EN MATERIA DE VIVIENDA

12/2/2012

Paul Maquet Makedonski
Módulo No. 4

Plan Nacional de Vivienda 2006-2015 (DS 005-2006- Vivienda- 14.3.2006)

2

- Es la continuación del Plan nacional de Vivienda (“Vivienda para Todos”). El Plan del 2003 estimó que el déficit habitacional para el año 2000 ascendía a 1’233,000 viviendas. De este total, las viviendas faltantes eran 326,000 (26%), y las viviendas existentes pero inadecuadas por características físicas y de hacinamiento (déficit cualitativo), 907,000 (74%). En virtud de ello este plan se propuso lo siguiente:

**PLAN NACIONAL DE VIVIENDA “Vivienda para Todos”
2003 – 2007 (2003-2007(DS 006-2003 vivienda del 7 de marzo del 2003)
Objetivos a lograr progresivamente**

Acción	Cantidad	Objetivo	Costo unitario US\$	Total Millones
Vivienda Nueva	326,000	Déficit cuantitativo de arrastre	15,000	4,890
Acciones de Mejoramiento	907,000	Déficit cualitativo	3,000	2,721
Acciones anuales de mantenimiento	44,275	Evitar el deterioro	1,200	265
Demanda anual	90,000	Nuevos hogares por año	15,000	6,750
Total	1'904,375			14,627

Metas Físicas a Lograr en el marco del Plan 2003-2007

Acción	Cantidad anual	En el quinquenio	Costo anual	Costo total
Atender la totalidad de la demanda anual	90,000	450,000		
Reducir el déficit cualitativo de arrastre (1)	30,000	150,000		
Total de acciones	120 mil familias al año	600,000	US\$ 973	US\$ 4,868 Millones.

1. No se especifica número. Se deduce del total de acciones especificadas menos el total de la demanda anual atendida, también especificada en el Plan.

2. No menos del 80% de fuente privada

PARA EL CUMPLIMIENTO DE ESTOS OBJETIVOS, SE IMPLEMENTÓ UNA ESTRUCTURA DE SEIS PROGRAMAS, DESTINADOS A ATENDER A DIVERSOS SEGMENTOS SOCIO ECONÓMICO



Metas alcanzadas

El Plan Nacional 2006 - 2015 especifica las metas alcanzadas entre 2001 y 2005:

- 82 mil viviendas nuevas, construidas a través de los Programas MIVIVIENDA, Techo Propio y BANMAT.
- 18 mil viviendas nuevas construidas con financiamiento privado.

49 mil viviendas mejoradas a través del Programa de Vivienda Progresiva del BANMAT.

100 mil viviendas nuevas en 5 años, a razón de 25 mil por año. 22% de la meta alcanzada; 49 mil viviendas mejoradas a razón de 9,800 por año, 32% de la meta alcanzada. Las metas del quinquenio deben ser menores toda vez que las cifras consideran también los años 2001 y 2002.

De acuerdo a los informes del propio Ministerio, entre 2003 y fines del 2006 Mivivienda entregó 29,240 préstamos a un promedio de 7,310 por año, cifra 3 veces menor a la indicada más arriba, que contrasta con las por lo menos 90 mil nuevas viviendas que se necesitan cada año.

Cuadro I
Préstamos Mi Vivienda (1999-Noviembre 2006)

Año	Créditos hipotecarios				Acumulados			Valor promedio de la vivienda		
	En M.E.	En M.N.	Total	Total colocado S/.	Total colocado S/.	Total colocado US\$ (**)	Total N°	En S/.	En US\$	Tipo de cambio SUNAT al 31 dic. (*)
1999	55	88	143	8.618.000	8.618.000	2.457.371	143	60.265,73	17.184	3,507
2000	132	273	405	24.522.000	33.140.000	9.396.087	548	60.474,45	17.146	3,527
2001	947	462	1.409	81.517.000	114.657.000	33.320.837	1.957	58.588,15	17.026	3,441
2002	3.211	377	3.588	237.011.000	351.668.000	99.990.901	5.545	63.420,74	18.033	3,517
2003	6.418	414	6.832	441.385.000	793.053.000	228.743.294	12.377	64.074,74	18.481	3,467
2004	7.834	126	7.960	567.339.000	1.360.392.000	414.500.914	20.337	66.892,46	20.382	3,282
2005	9.125	80	9.205	702.398.000	2.062.790.000	601.221.218	29.542	69.825,67	20.351	3,431
2006(***)	5.056	187	5.243	401.088.748	2.463.878.748	764.467.499	34.785	70.831,64	21.977	3,223

(*) Al tipo de cambio promedio.

29,240

(**) Para el año 2006, al 30 de noviembre.

(***) Enero a noviembre.

Fuente: Datos de 1999 a 2005: <http://www.mivivienda.com.pe/NR/rdonlyres/9069A06D-0723-4143-903D-3C6C3DB0086A/2088/Tabla01042006.jpg>

Para el año 2006: <http://www.vivienda.gob.pe/estadistica/vu/c1122.mht>

Elaboración: Comité de Campaña por el Derecho a una Vivienda Digna.



Simulador de cuotas Fondo Mi Vivienda S.A.

Tipo de Cambio = 3.24	
Moneda	Dólares
Tasa	%
Plazo	20 años
Importe del Préstamo	Monto: US\$ 20,000
Cuota Mensual	US\$ 190.03

Fuente: <http://www.mivivienda.com.pe/portal/Canales/Comprador/Orientación%20al%20Comprador/Canales%20de%20Atención.aspx>, Visitada el 21/01/2007
Elaboración: Comité de Campaña para Una Vivienda Digna

En ese lapso el costo promedio de una vivienda fue de 20 mil dólares y la cuota mensual de 190.33 dólares. Nótese el incremento progresivo pero sostenido de los precios de las viviendas.

Bonos definitivos por departamento y años
2002 - Noviembre 2006

Departamento	Año					TOTAL	
	2002	2003	2004	2005	2006	Nº	%
ANCASH	0	126	129	16	49	320	3,1%
AREQUIPA	99	442	268	13	10	832	8,0%
AYACUCHO			121	4	10	135	1,3%
CAJAMARCA			18			18	0,2%
CALLAO		1.133	232	15	50	1.430	13,7%
CUSCO	7	106	90	4	9	216	2,1%
ICA	27	171	240	13	84	535	5,1%
JUNIN		19	40	0	0	59	0,6%
LA LIBERTAD		67	214	37	98	416	4,0%
LAMBAYEQUE	78	594	345	72	2	1.091	10,4%
LIMA	408	2.568	990	101	95	4.162	39,9%
LORETO		67	111	3	1	182	1,7%
MADRE DE DIOS					31	31	0,3%
MOQUEGUA			12			12	0,1%
PASCO			41			41	0,4%
PIURA		0	167	80	29	276	2,6%
PUNO	104	95	158	41	10	408	3,9%
TACNA		1	85	153	38	277	2,7%
TOTAL Nº	723	5.389	3.261	552	516	10.441	100,0%
TOTAL en %	6,9%	51,6%	31,2%	5,3%	4,9%	100,0%	

ente: Fondo Mi Vivienda
boración: MVCS-OGEI-Unidad de Estadística
mité de Campaña por el Derecho a una Vivienda Digna

9,202

El programa Mi techo entregó entre el 2003 y diciembre del 2006 9,202 bonos a un promedio de 2,300 por año. Recuérdese que el programa preveía 30 mil soluciones por año.

12/2/2012

Balance PNV 2003 - 2007

Acciones	Metas Plan 2003 207	Acciones realizadas	% de Avance
Vivienda Nueva	90 mil por año	7,310 por año	8.12%
Reducción del déficit cualitativo de arrastre	30 mil soluciones por año	2,600 por año	8.66 %

Limitaciones observadas por el Plan 2007 - 2013

El actual Plan señala algunas limitaciones que impidieron al anterior cumplir con las metas programadas, entre otras:

1. Incapacidad de las familias potencialmente beneficiarias de los programas habitacionales para completar el ahorro previo requerido como cuota inicial /
2. Insuficiencia de la oferta habitacional del Programa MIVIVIENDA en las ciudades del interior y en los estratos de ingresos medio-bajos (viviendas de menos de 18 mil dólares) y del Programa Techo Propio en Lima Metropolitana /
3. Dificultades para la ejecución de proyectos habitacionales del Programa Techo Propio (trámites de zonificación, licencias de habilitación urbana y construcción, factibilidad de servicios públicos y registrales /
4. Reticencia de las instituciones financieras para involucrarse en el financiamiento de proyectos y para la calificación crediticia de familias que no cuentan con ingresos demostrables mediante boletas de ingresos /
5. Desconfianza de los agentes económicos y sociales en la sostenibilidad de los programas que conforman el Plan Nacional, por el agotamiento de la colocación primaria del Fondo Mivivienda.

Objetivos Generales del PNV

- a. Consolidar la reducción del déficit habitacional de arrastre, y absorber la demanda residencial derivada de la formación de nuevos hogares.
- b. Superar las condiciones de precariedad de las familias que habitan barrios urbanos sub estándar y en las zonas rurales del país.
- c. Impulsar la producción habitacional de bajo costo y óptima calidad, tanto en el área urbana y rural.
- d. Contribuir al crecimiento ordenado de los centros poblados, al fortalecimiento de sus áreas en consolidación y a la recuperación de las deterioradas o subutilizadas.
- e. Coadyuvar a la estrategia nacional para la superación de la pobreza e indigencia.

Principales Objetivos específicos del PNV

1. Facilitar el acceso al suelo y promover las inversiones inmobiliarias con fines residenciales, especialmente las dirigidas a familias pobres / 2. Estimular la producción de soluciones habitacionales de calidad que contemplen todas las formas de dotarse de vivienda / 3. Propiciar la integración física y social de las familias que habitan en barrios marginales así como la recuperación de las condiciones de habitabilidad de las que viven en áreas tugurizadas o deterioradas de los centros urbanos del país / 4. Contribuir a superar la vulnerabilidad física y económica de las familias que habitan las áreas rurales del país/ 5. Establecer un sistema integral de financiamiento que incentive la demanda de vivienda en todos segmentos sociales, fortalezca a los agentes vinculados a la producción de soluciones habitacionales e incorpore nuevas fuentes de fondeo al mercado de vivienda.

Metas físicas 2006 -2015

PNV: Metas físicas 2006 -2015		
Acciones	cantidad	Costo
Vivienda Nueva en área urbana	632,000	
Mejoramiento de viviendas en área urbana	348,000	
Mejoramiento de barrios	2900 barrios	
TOTAL		US\$ 13 mil 580 millones
Total por fuente		2,219 de los ahorros de las familias / 3,503 de subsidios / 5,989 créditos hipotecarios /1,869 créditos hipotecarios provenientes de fondos estatales/

Principales Estrategias

1. Integralidad

Oportunidades para facilitar el acceso, mediante soluciones habitacionales destinadas a familias de todos los niveles socioeconómicos, considerando sus hábitos de vida y posibilidades económicas:

- Que contemplen **todas** las formas de dotarse de vivienda: adquisición de vivienda nueva, construcción sobre sitio propio, mejoramiento de vivienda, y arrendamiento de vivienda.
- En **todo** el territorio nacional, en áreas rurales y urbanas, y dentro de éstas últimas, tomando en cuenta las características de las zonas de expansión, las consolidadas y las deterioradas.
- Que respondan a criterios establecidos de adecuación ambiental, seguridad, composición, superficie y habitabilidad.



2. Porgresividad

Sectores prioritarios

- Las familias asentadas en barrios urbano-marginales.
- Las familias que habitan viviendas tugurizadas de las áreas centrales de las principales ciudades del país.
- Las familias pobres e indigentes de las áreas rurales.
- Los nuevos hogares que se formen, especialmente los de sectores socioeconómicos de menores ingresos.



3. Subsidiariedad

El Estado cumple un rol facilitador y promotor de la iniciativa de los demás agentes que son los que fundamentalmente deben encargarse del diseño, la ejecución, la comercialización y el financiamiento de los programas habitacionales y de mejoramiento urbano y rural contemplados en el Plan Nacional.

Para tal fin, el sector estatal otorga medios de financiamiento, subsidios directos, un marco normativo, facilidades fiscales, información actualizada y recursos tecnológicos, especialmente suelo urbano.



4. Enfoque de mercado

La política de vivienda debe estructurarse alrededor de un enfoque de mercado, propiciando la incorporación de un mayor número de familias a la demanda habitacional a la vez que impulsando el crecimiento y sostenibilidad de la oferta de viviendas. El Plan Nacional debe contemplar mecanismos financieros, fiscales, comerciales, normativos y tecnológicos para complementar el esfuerzo de las familias por acceder al mercado habitacional, a la par que instrumentos que estimulen el interés de los agentes económicos y sociales por integrarse a la cadena de producción de viviendas.

Líneas de acción programática

1. **1. Producción habitacional:**
2. a) Disposición de suelo sobre todo para las familias de bajos recursos (bolsa de tierras); b) proyectos inmobiliarios principalmente de vivienda social para sectores de bajos ingresos en la bolsa de terrenos (Producción urbana primaria PUP : Macrolotes a ser vendidos; TTU: transferencia de terrenos urbanizados a privados; Proyectos piloto de vivienda PPV; destugurización vía créditos a privados; y reciclaje); c) Crecimiento vertical; d) Servicios e infraestructura; e) Espacios libres.
3. **2. Mejoramiento Urbano y rural:** Mejoramiento integral de Barrios.
4. **3. Mejorando mi pueblo para áreas rurales.**
5. **4. Financiamiento:** SIFH: Sistema integral de financiamiento habitacional.

Situación al 2012

Acción	Cantidad	Programado 2007 -2015	Valor NS	Índice de progreso
Bonos entregados por el programa Techo Propio 2006 - 2012	73,622	348,000	1'172,364	21.15%
Créditos Otorgados por Mi Vivienda 2006 - 2012	38,689	632,000	3,460'853,153	6.12%

Fuente: Ministerio de Vivienda

**Acciones 2013 -2015
Necesarias para cumplir
con el PNV**

Acción	Total	Anual
Bonos TP	274,378	91,459
Créditos Hipotecarios Mi Vivienda	593,311	197,770

Incremento del Déficit	Total	Cuantitativo	Cualitativo
2000 (1)	1'233,000	226,000 (26%)	907,000 (74%)
2007 (2)	1'860,692	389,745	1'470,947

1. PNV 2003-2007/ 2. Mapa del Déficit Habitacional a Nivel Distrital, INEI 2010